

# UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

## ESCUELA DE ARQUITECTURA


AUTORA:

**MARÍA FERNANDA BURNEO COSIOS**

DIRECTOR:

**ARQ. JORGE MUÑOZ ALVARADO**




PROFESIONAL EN ARQUITECTURA

MARZO 2010



UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

La Universidad Católica de Loja

## ESCUELA DE ARQUITECTURA

# "ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"


AUTORA:

**MARÍA FERNANDA BURNEO COSIOS**

DIRECTOR:

**ARQ. JORGE MUÑOZ ALVARADO**



LOJA – ECUADOR

2010

# “ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE”

## CESIÓN DE DERECHOS:

Yo María Fernanda Burneo Cosios, declaro conocer y aceptar la disposición del artículo 67 del Estatuto Orgánico de la UTPL, que en su parte pertinente textualmente dice:

“Forman parte del Patrimonio de la Universidad la Propiedad Intelectual de Investigaciones, Trabajos Científicos o Técnicos y Tesis de Grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad.”

María Fernanda Burneo Cosios

## CERTIFICACIÓN:

Arq. Jorge Muñoz
DIRECTOR DE TESIS

CERTIFICA:

Que el presente trabajo de investigación, previo a la obtención del título de ARQUITECTO, ha sido dirigido, inspeccionado y revisado en todas sus partes, por lo mismo cumple con los requisitos legales exigidos por la Universidad Técnica Particular de Loja, quedando autorizada su presentación.

Arq. Jorge Muñoz Alvarado

## AUTORÍA

Las opiniones, conceptos, resultados, propuesta, conclusiones y recomendaciones vertidos en el presente trabajo de investigación son de exclusiva responsabilidad del autor.

María Fernanda Burneo Cosios

## DEDICATORIA

A DIOS: Arquitecto del Universo

A MIS PADRES: Eduardo Fabián
Miriam Piedad

A MI ESPOSO: Felipe Alejandro

A MI HIJA: María Joaquina

A MIS HERMANOS: Luis, Diego y Anita.

# RESUMEN

# “ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE”

## RESUMEN

## INTRODUCCIÓN

La parroquia el Cisne, es una población caracterizada por ser un hito religioso, que atrae a un gran número de peregrinos y turistas durante todo el año. Se encuentra a 70km de la ciudad de Loja con una altura de 2390 m.s.n.m.

Como eje central de la Parroquia, se levanta la basílica de estilo gótico, en honor a la Virgen de El Cisne. La basílica es importante por lo que se puede admirar su grandiosidad desde lejos destacándose como eje central la trama urbana de la parroquia, pues, calles y manzanas se desprenden desde la basílica radialmente, pero no de forma regular, ya que influye significativamente la accidentada topografía.

Con el incremento de la popularidad de la Virgen de El Cisne, aumentó el número de devotos y por lo tanto las constantes visitas y peregrinación al lugar; como consecuencias de todo esto, al acceso al santuario ha ido demandando mayor atención por parte de las autoridades, por lo que se realizó el mejoramiento vial, que contribuye al turismo y por ende al acrecentamiento de la devoción.

La parroquia El Cisne, ha sido foco de muchos estudios e intervenciones de conservación y valoración patrimonial, pero en lo que respecta a un análisis del equipamiento turístico este ha sido nulo. Lo que ha ocasionado la improvisación de restaurantes, hostales y hoteles en casas de habitación, generando no solo un problema funcional sino además, un servicio deplorable para el turismo, que se ve reflejado en sus cortas visitas al no obtener un buen servicio, viéndose obligados a buscarlo en lugares cercanos como: San Pedro de la Bendita y Catamayo, y en la mayoría de los casos a realizar una visita relámpago a la parroquia, para regresar el mismo día a su lugar de origen.

## RESUMEN

Con el incremento de devotos y turistas, es emergente una intervención en la infraestructura hotelera, dirigida a peregrinos y turistas en general, para garantizar su incremento, y con ello una reactivación económica.

# CAPÍTULO I

El Capitulo I contiene aspectos preliminares de suma importancia para el desarrollo de una investigación,

En este capítulo I se ha realizado una JUSTIFIACION DEL TEMA en base a la problemática actual que presenta la parroquia por su ya conocida condición de icono religioso.

Además se explican uno a uno las METODOLOGÍAS DE INVESTIGACIÓN utilizados como son: el método descriptivo, analítico – sintético y las diferentes técnicas de investigación. También se incluyen en este primer capítulo el planteamiento de objetivos e hipótesis y que detallo a continuación:

## HIPÓTESIS

La Parroquia El Cisne, sin una intervención arquitectónica, puede continuar un proceso de crecimiento caótico en el aspecto turístico, siendo este el recurso económico más importante para sus pobladores, pues al privar de un equipamiento apropiado, a visitantes, peregrinos y devotos; como son alojamiento, alimentación, distracción y confort, se podría limitar el potencial turístico y religioso de dicha parroquia y como consecuencia un estancamiento en el desarrollo económico.

## OBJETIVO GENERAL

Llegar a una propuesta arquitectónica que solucione los actuales problemas turísticos de la parroquia de El Cisne, dando así un aporte a la colectividad de dicho sector, pues al resolver la problemática actual, se mejorara significativamente los ingresos y recursos de los pobladores, proporcionando un desarrollo turístico-económico importante.

RESUMEN

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Determinar los problemas que tienen los visitantes y peregrinos en cuanto a alojamiento, alimentación y distracción; para buscar una solución arquitectónica que mejore el equipamiento turístico en todos sus aspectos.

Hacer de las condicionantes climáticas un factor positivo en lo que respecta al turismo, ya que con la propuesta e intervención se garantizara una cómoda estancia de los devotos y turistas, alargando así sus periodos de visita.

## CAPÍTULO II

El capítulo II corresponde al MARCO TEÓRICO, donde se ha hecho una recopilación de datos en base a textos, escritos y páginas web, con el objetivo de sustentar y argumentar los posteriores capítulos.

En base a dicho capitulo, se puedo establecer un diagnostico real del equipamiento hotelero, donde se comparó los diferentes servicios y la calidad de las instalaciones de cada hostal con las normas establecidas por el Misterio de Turismo y que constan en el registro oficial.

### EL TURISMO

EL TURISMO en este capítulo es analizado a fondo, es decir se ha dejado clara su definición y se ha realizado una pequeña reseña histórica done se destaca la evolución histórica del turismo y su relación con los diferentes santuarios y en fin con la Religión y con las diferentes costumbres de las personas a lo largo de la historia.

También se habla de la importancia económica del turismo, ya que de él depende la economía de un sinnúmero de lugares y centros poblados en todo el mundo. Además se hace referencia al turismo religioso, donde las peregrinaciones, romerías y viajes a tierras santas hacen del turismo una actividad económica ligada a la religión y creencias de miles de personas pertenecientes a varias religiones.

## RESUMEN


### EQUIPAMIENTO TURISTICO

Si anteriormente se hablo del turismo como actividad económica, es necesario también hacer alusión a la hotelería que en este caso sería la empresa encargada de administrar los recursos obtenidos por el turismo. Siendo así necesario hablar de la definición de Hotel, sus orígenes, y sobre la industria hotelera. En este tema también se habla de visitante, puesto que es este grupo de personas quienes hacen posible la actividad hotelera.

Es de suma importancia el haber hablado en este capítulo de la Clasificación de hospedaje o alojamiento y sobre la clasificación de hoteles, ya que gracias a dicha información se pudo hacer un diagnostico correspondiente al capítulo III.

Finalmente se ha hecho un resumen de las normas para actividades turísticas establecidas por el Ministerio de Turismo del Ecuador, donde constan las condiciones mínimas para permitir el funcionamiento de hostales y las condiciones para establecer categorías.

### ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos juegan un papel importante dentro del desarrollo de la empresa hotelera, puesto que los turistas utilizan diferentes tipos de vehículos para llegar a sus destinos. En este punto se habla de su definición, antecedentes a la creación de los mismos, su clasificación y también se habla sobre el estacionamiento público.

### COMERCIO

El comercio es analizado con el objetivo de poder establecer en el siguiente capítulo una relación entre el turismo y el comercio. Se habla de su definición, se hace una pequeña reseña histórica y se habla de los diferentes tipos de comercio.

RESUMEN

## CAPÍTULO III

El capítulo III, es el diagnostico del equipamiento turístico de la parroquia El Cisne, en el se analiza todo lo que esta ocurriendo en base al marco teórico, para con toda esta información hacer un prognostico que vendría a ser el capítulo IV.

### ZONA DE ESTUDIO

En este punto se delimito la zona de estudio, citando sus características, la ubicación, extensión y limites y el clima.

### ASPECTO DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN VISITANTE

Se realizo una encuesta para determinar las características de la población visitante, donde se busco determinar: su motivo de visita, frecuencia de visita, tipo de transporte utilizado, tiempo de la visita, lugar de hospedaje, opiniones sobre infraestructura hotelera y sobre la casa del peregrino, gastos para alimentación, gastos para hospedaje y grupos de visita.

### DELIMITACIÓN DE LUGARES DE OBSERVACIÓN E INTERVENCIÓN

Luego de determinar el sitio de intervención, fue preciso determinar los lugares para la observación e intervención, en especial de aquellos de interés turístico.

### ANALISIS DEL EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

El equipamiento turístico se clasifica en cuatro tipos:

**EQUIPAMIENTO RELIGIOSO CULTURAL.-** donde se analizo la Basílica y el Museo.

**EQUIPAMIENTO COMERCIAL.-** que comprende todos los comercios y los restaurantes.

RESUMEN

**EQUIPAMIENTO HOTELERO.-** donde se analizo Hostales, Pensiones y La casa del Peregrino. En este punto se hizo un análisis arquitectónico completo, es decir de forma, función, tecnología constructiva, contexto y de las visuales. Para ello fue necesario realizar el levantamiento arquitectónico de todos los Hostales y pensiones de la parroquia, al igual que un plano temático de dicho equipamiento.

## CAPÍTULO IV

El capítulo IV, es el prognostico de la investigación, donde se hace una prognosis de lo que podría pasar si no se hace una intervención para solucionar los actuales problemas.

La prognosis se ha realizado en especial en los componentes del equipamiento turístico como son: hotelería, restaurantes, comercio fijo y comercio móvil y de la Casa del Peregrino. Dentro de la hotelería se analizo hoteles, hostales, pensiones, posadas, albergues y hosterías.

En este capítulo se determina un partido arquitectónico en base al cual se desarrollo la propuesta.

## CAPÍTULO V

Luego de realizar el diagnostico y el prognostico, se determino que en cuanto a equipamiento hotelero la Parroquia el Cisne no necesita una edificación nueva destinada a albergar turistas y peregrinos, puesto que existe un edificio llamado “La casa del Peregrino”, edificio que cuenta con todos los requerimientos necesarios para funcionar como hostería.

Por ello se ha propuesto la readecuación y remodelación de dicho edificio, con la finalidad de cumplir la doble función original que era talleres de capacitación artesanal y hospedaje para peregrinos y turistas.

## RESUMEN

Dicha propuesta se explica con detalle en el capitulo V. el proyecto cuenta con lo siguiente:

### READECUACIÓN Y REMODELACIÓN

- PLANTAS ARQUITECTÓNICAS
- PLANTA DE CUBIERTA
- ELEVACIONES
- CORTES
- EMPLAZAMIENTO
- PERSPECTIVAS EXTERIORES E INTERIORES
- MEMORIA DESCRIPTIVA

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

**CONCLUSIONES**

- Siendo la parroquia el Cisne, uno de los puntos turísticos religiosos con mayor concurrencia, posee un equipamiento turístico recreativo deficiente, debido a factores económicos y falta de organización, por parte de los habitantes del lugar como de los organismos estatales.

- El equipamiento turístico no es adecuado para los miles de turistas y peregrinos que anualmente visitan el Santuario, lo que ocasiona fuga de recursos económicos generados por el turismo, a lugares cercanos como San Pedro de la Bendita y Catamayo. La parroquia cuenta con suficientes establecimientos para hospedaje, los mismos que cubren el promedio anual de la demanda por parte de los turistas y peregrinos, ya que la temporada alta solo se da por cuatro fechas en el año y dura de dos a tres días respectivamente; lo que no justifica la creación de nuevos lugares de hospedaje.

## RESUMEN

- Los restaurantes, hostales y pensiones, necesitan mejorar sus instalaciones, para garantizar un servicio óptimo y satisfactorio; que genere un incremento en los recursos producidos por el turismo.

- La Casa del peregrino con su gran estructura y sus singulares características, como su ubicación y la flexibilidad de uso gracias a su doble función; requiere una intervención urgente, para rescatar la edificación y utilizarla a beneficio de los Cisneños en la capacitación artesanal; y de los turistas y peregrinos, como un lugar cómodo y apropiado para alojarse.

**RECOMENDACIONES**

- La parroquia cuenta con atractivos turísticos importantes, por lo que se recomienda realizar la difusión de los mismos a través de estrategias comerciales y la utilización de los diferentes medios de comunicación, para incrementar el turismo ofreciendo variedad de puntos religiosos a mas de los conocidos, y con ello incrementar los periodos de visita realizados por los turistas.

- Se recomienda aplicar las normas para actividades turísticas, establecidas por el ministerio de Turismo en Hostales y pensiones, que constan en la Ley de Turismo expedida en el 2002, que tiene por objetivo normar, catalogar y estandarizar los condiciones en las que funcionan los diferentes establecimientos, y además garantizar la calidad de los servicios prestados.

- Se recomienda buscar apoyo del ministerio de Turismo y de Organizaciones Internacionales para mejorar las condiciones de los establecimientos que sirven al turismo como son; comercios, hostales, pensiones y restaures y la Casa del Peregrino.

# INDICE

# ÍNDICE

## 1. PRELIMINARES PARA LA INVESTIGACIÓN


| | | Pagina |
|---|---|---|
| **1.1.** | **INTRODUCCIÓN** | 1 |
| **1.2.** | **JUSTIFICACIÓN DEL TEMA** | 2 |
| **1.3.** | **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN** | 3 |
| 1.3.1. | MÉTODO DESCRIPTIVO | 3 |
| 1.3.2. | MÉTODO ANALÍTICO – SINTÉTICO | 3 |
| 1.3.3. | TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN | 3 |
| **1.4.** | **PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS E HIPÓTESIS** | 4 |
| 1.4.1. | HIPÓTESIS | 4 |
| 1.4.2. | OBJETIVO GENERAL | 4 |
| 1.4.3. | OBJETIVOS ESPECÍFICOS | 5 |


## 2. MARCO TEÓRICO


| | | |
|---|---|---|
| **2.1.** | **TURISMO** | 6 |
| 2.1.1. | DEFINICIÓN | 6 |
| 2.1.2. | EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL TURISMO | 6 |
| 2.1.3. | CLASIFICACIÓN | 8 |
| 2.1.4. | IMPORTANCIA ECONÓMICA DEL TURISMO | 9 |
| 2.1.5. | TURISMO RELIGIOSO | 10 |
| **2.2.** | **EQUIPAMIENTO TURÍSTICO** | **11** |
| **2.2.1.** | **HOTELERÍA** | 12 |
| 2.2.1.1. | DEFINICIÓN DE HOTEL | 12 |
| 2.2.1.2. | ORÍGENES DE LA HOTELERÍA | 12 |
| 2.2.1.3. | EL VISITANTE | 14 |

ÍNDICE


2.2.1.4. INDUSTRIA HOTELERA 15
2.2.1.5. CLASIFICACIÓN DEL HOSPEDAJE O ALOJAMIENTO 16
2.2.1.6. CALIFICACIÓN DE HOTELES 17

2.2.1.7. NORMAS TÉCNICAS DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS 20
- CONDICIONES MÍNIMAS PARA PERMITIR EL FUNCIONAMIENTO DE HOSTALES 21
- CONDICIONES PARA ESTABLECER CATEGORÍAS 21
  a. PRESTACIÓN DE SERVICIOS 22
  b. AMBIENTES INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS 23
  c. ESTÁNDARES PROPUESTOS PARA EVALUACIÓN DE CALIDAD 24

**2.2.2. ESTACIONAMIENTOS** 27
2.2.2.1. DEFINICIÓN 27
2.2.2.2. ANTECEDENTES DE LA CREACIÓN DE PARQUEADEROS 28
2.2.2.3. GLOSARIO DE TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTACIONAMIENTOS 29
2.2.2.4. CLASIFICACIÓN 30
2.2.2.5. ESTACIONAMIENTO PÚBLICO 32
2.2.2.6. TIPOS DE VEHÍCULO 34

**2.2.3. COMERCIO** 35
2.2.3.1. DEFINICIÓN 36
2.2.3.2. RESEÑA HISTÓRICA 36
2.2.3.3. TIPOS DE COMERCIO 37

## 3. DIAGNOSTICO

**3.1. ZONA DE ESTUDIO** **38**

**3.1.1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO** 38
3.1.1.1. ORIGENES DE LA POBLACIÓN 38
3.1.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ESTUDIO 39
3.1.1.3. UBICACIÓN 40
3.1.1.4. EXTENSIÓN Y LÍMITES 40
3.1.1.5. CLIMA 41

**3.2. ASPECTO DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN VISITANTE** 41

3.2.1. ENCUESTA **41**
3.2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ENCUESTA 41

3.2.2. INTERPRETACIÓN DE LA ENCUESTA 42

## ÍNDICE


3.2.2.1. MOTIVOS DE LA VISITA 42
3.2.2.2. FRECUENCIA DE VISITA 42
3.2.2.3. TIPO DE TRANSPORTE 42
3.2.2.4. TIEMPO DE LA VISITA 43
3.2.2.5. LUGAR DE HOSPEDAJE 43
3.2.2.6. OPINIONES SOBRE INFRAESTRUCTURA HOTELERA Y LA CASA DEL PEREGRINO 44
3.2.2.7. GASTOS PARA ALIMENTACIÓN 44
3.2.2.8. GASTOS PARA HOSPEDAJE 45
3.2.2.9. GRUPOS DE VISITA 45

3.2.3. CONCLUSIONES 43

**3.3. DELIMITACIÓN DE LUGARES DE OBSERVACIÓN E INTERVENCIÓN** 46

3.3.1. PARROQUIA EL CISNE 46
3.3.1.1. GENERALIDADES 46
3.3.1.2. TRAZA URBANA 47
3.3.1.3. SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO 48

**3.4. ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO** 51

3.4.1. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO CULTURAL 52
a. BASILICA 52
b. MUSEO 53

3.4.2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN TURÍSTICA 53
a. FICHAS INFORMATIVAS 54
b. PLANO TEMÁTICO DEL EQUIPAMIENTO TURISTICO 55
c. LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO DE HOSTALES Y PENSIONES 56

3.4.3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL 57
3.4.3.1. COMERCIO 57
3.4.3.2. RESTAURANTES 59
3.4.4. EQUIPAMIENTO HOTELERO 59

3.4.4.1. HOSTALES Y PENSIONES 59
1. HOSTAL "LOS SUEÑOS DEL FARAÓN" 60
2. HOSTAL "MEDINA" 63
3. PENSIÓN "REINA DEL CISNE" 66
4. PENSIÓN "EL JURI" 69
5. PENSIÓN "EL TRÉBOL" 71

ÍNDICE


3.4.4.2. LA CASA DEL PEREGRINO (centro de alojamiento y producción artesanal) 73
- GENERALIDADES 73
- EL PROYECTO ORIGINAL 75
- ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE 76
- COMPARACIÓN DESCRIPTIVA ENTRE EL PROYECTO ORIGINAL Y EL ACTUAL 77
- ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO ACTUAL 78
- FUNCIÓN 78
  a) ÁREAS 80
  b) AMBIENTES 80
- FORMA 81
- TECNOLOGÍA CONSTRUCTIVA 82
- CONTEXTO 83
- VISUALES 83

**3.5. FODA** 84
3.5.1. HOTELERIA 84
3.5.2. RESTAURANTES 85
3.5.3. COMERCIO FIJO 86
3.5.4. COMERCIO MÓVIL 86
3.5.5. CASA DEL PEREGRINO 87
Anexo 1 88

## 4. PROGNOSTICO

**4.1. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO** 89

**4.1.1. HOTELERIA** 90
4.1.1.1. HOTELES 90
4.1.1.2. HOSTALES 91
4.1.1.3. PENSIONES 91
4.1.1.4. POSADAS – ALBERGUES 91
4.1.1.5. HOSTERÍAS 92
a. LA CASA DEL PEREGRINO 92

**4.1.2. RESTAURANTES** 93
**4.1.3. COMERCIO** 93
4.1.3.1. COMERCIO FIJO 94
4.1.3.2. COMERCIO MÓVIL 94

ÍNDICE

**4.1.4. PARTIDO ARQUITECTÓNICO** 95

**a. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA** 95

READECUACIÓN Y REMODELACIÓN DE LA CASA DEL PEREGRINO 95

## 5. PROPUESTA

**5.1. CASA DEL PEREGRINO (centro de alojamiento y producción artesanal)** 98

5.1.1. ESTADO ACTUAL 98
5.1.2. OBJETIVOS 99
5.1.3. JUSTIFICACIÓN 99

5.1.4. READECUACIÓN Y REMODELACIÓN 101
5.1.4.1. PLANTAS ARQUITECTÓNICAS 101
5.1.4.2. PLANTA DE CUBIERTA 101
5.1.4.3. ELEVACIONES 101
5.1.4.4. CORTES 101
5.1.4.5. EMPLAZAMIENTO 101
5.1.4.6. PERSPECTIVAS EXTERIORES E INTERIORES 101
5.1.4.7. MEMORIA DESCRIPTIVA 101

5.1.5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 106

BIBLIOGRAFÍA

# ESQUEMA

ESQUEMA

# "ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"

**CONTENIDOS**

## ÍNDICE


## 1. PRELIMINARES PARA LA INVESTIGACIÓN

**1.1. INTRODUCCIÓN**

**1.2. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA**

**1.3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

1.3.1. MÉTODO DESCRIPTIVO
1.3.2. MÉTODO ANALÍTICO – SINTÉTICO
1.3.3. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

**1.4. PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS E HIPÓTESIS**

1.4.1. HIPÓTESIS
1.4.2. OBJETIVO GENERAL
1.4.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

## 2. MARCO TEÓRICO

**2.1. TURISMO**

2.1.1. DEFINICIÓN
2.1.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL TURISMO
2.1.3. CLASIFICACIÓN
2.1.4. IMPORTANCIA ECONÓMICA DEL TURISMO
2.1.5. TURISMO RELIGIOSO

**2.2. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO**

**2.2.1. HOTELERÍA**

2.2.1.1. DEFINICIÓN DE HOTEL

ESQUEMA

2.2.1.2. ORÍGENES DE LA HOTELERÍA
2.2.1.3. EL VISITANTE
2.2.1.4. INDUSTRIA HOTELERA
2.2.1.5. CLASIFICACIÓN DEL HOSPEDAJE O ALOJAMIENTO
2.2.1.6. CALIFICACIÓN DE HOTELES

2.2.1.7. NORMAS PARA ACTIVIDADES TURÍSTICAS
- CONDICIONES MÍNIMAS PARA PERMITIR EL FUNCIONAMIENTO DE HOSTALES
- CONDICIONES PARA ESTABLECER CATEGORÍAS
  a. PRESTACIÓN DE SERVICIOS
  b. AMBIENTES INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS

**2.2.2. ESTACIONAMIENTOS**
2.2.2.1. DEFINICIÓN
2.2.2.2. ANTECEDENTES DE LA CREACIÓN DE PARQUEADEROS
2.2.2.3. GLOSARIO DE TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTACIONAMIENTOS
2.2.2.4. CLASIFICACIÓN
2.2.2.5. ESTACIONAMIENTO PÚBLICO
2.2.2.6. TIPOS DE VEHÍCULO

**2.2.3. COMERCIO**
2.2.3.1. DEFINICIÓN
2.2.3.2. RESEÑA HISTÓRICA
2.2.3.3. TIPOS DE COMERCIO

## 3. DIAGNOSTICO

**3.1. ZONA DE ESTUDIO**

**3.1.1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO**
3.1.1.1. ORIGENES DE LA POBLACIÓN
3.1.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ESTUDIO
3.1.1.3. UBICACIÓN
3.1.1.4. EXTENSIÓN Y LÍMITES
3.1.1.5. CLIMA

**3.2. ASPECTO DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN VISITANTE**

3.2.1. ENCUESTA
3.2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ENCUESTA

# ESQUEMA


3.2.2. INTERPRETACIÓN DE LA ENCUESTA

3.2.2.1. MOTIVOS DE LA VISITA
3.2.2.2. FRECUENCIA DE VISITA
3.2.2.3. TIPO DE TRANSPORTE UTILIZADO
3.2.2.4. TIEMPO DE LA VISITA
3.2.2.5. LUGAR DE HOSPEDAJE
3.2.2.6. OPINIONES SOBRE INFRAESTRUCTURA HOTELERA Y SOBRE LA CASA DEL PEREGRINO
3.2.2.7. GASTOS PARA ALIMENTACIÓN
3.2.2.8. GASTOS PARA HOSPEDAJE
3.2.2.9. GRUPOS DE VISITA

3.2.3. CONCLUSIONES

**3.3. DELIMITACIÓN DE LUGARES DE OBSERVACIÓN E INTERVENCIÓN**

3.3.1. PARROQUIA EL CISNE
3.3.1.1. GENERALIDADES
3.3.1.2. TRAZA URBANA
3.3.1.3. SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO

**3.4. ANALISIS DEL EQUIPAMIENTO TURÍSTICO**

3.4.1. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO CULTURAL
a. BASILICA
b. MUSEO

3.4.2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN TURÍSTICA
a. FICHAS INFORMATIVAS
b. PLANO TEMÁTICO DEL EQUIPAMIENTO TURISTICO
c. LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO DE HOSTALES Y PENSIONES

3.4.3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL
3.4.3.1. COMERCIO
3.4.3.2. RESTAURANTES

ESQUEMA

3.4.4. EQUIPAMIENTO HOTELERO
3.4.4.1. HOSTALES Y PENSIONES
1. HOSTAL "LOS SUEÑOS DEL FARAÓN"
2. HOSTAL "MEDINA"
3. PENSIÓN "REINA DEL CISNE"
4. PENSIÓN "EL JURI"
5. PENSIÓN "EL TRÉBOL"

3.4.4.2. LA CASA DEL PEREGRINO (centro de alojamiento y producción artesanal)
- GENERALIDADES
- EL PROYECTO ORIGINAL
- ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE
- COMPARACIÓN DESCRIPTIVA ENTRE EL PROYECTO ORIGINAL Y EL ACTUAL
- ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO ACTUAL
- FUNCIÓN
  a) ÁREAS
  b) AMBIENTES
- FORMA
- TECNOLOGÍA CONSTRUCTIVA
- CONTEXTO
- VISUALES

**3.5. FODA**
3.5.1. HOTELERIA
3.5.2. RESTAURANTES
3.5.3. COMERCIO FIJO
3.5.4. COMERCIO MÓVIL
3.5.5. CASA DEL PEREGRINO

## 4. PROGNOSTICÓ

**4.1. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO**

**4.1.1. HOTELERÍA**
4.1.1.1. HOTELES
4.1.1.2. HOSTALES
4.1.1.3. PENSIONES
4.1.1.4. POSADAS – ALBERGUES
4.1.1.5. HOSTERÍAS
a. LA CASA DEL PEREGRINO

ESQUEMA

**4.1.2. RESTAURANTES**
**4.1.3. COMERCIO**
4.1.3.1. COMERCIO FIJO
4.1.3.2. COMERCIO MÓVIL

**4.1.4. PARTIDO ARQUITECTÓNICO**

**a. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**
READECUACIÓN Y REMODELACIÓN DE LA CASA DEL PEREGRINO

## 5. PROPUESTA

**5.1. CASA DEL PEREGRINO (centro de alojamiento y producción artesanal)**

5.1.1. ESTADO ACTUAL
5.1.2. OBJETIVOS
5.1.3. JUSTIFICACIÓN

5.1.4. READECUACIÓN Y REMODELACIÓN
5.1.4.1. PLANTAS ARQUITECTÓNICAS
5.1.4.2. PLANTA DE CUBIERTA
5.1.4.3. ELEVACIONES
5.1.4.4. CORTES
5.1.4.5. EMPLAZAMIENTO
5.1.4.6. PERSPECTIVAS EXTERIORES E INTERIORES
5.1.4.7. MEMORIA DESCRIPTIVA

5.1.5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFÍA

# CAPITULO I

# 1. PRELIMINARES PARA LA INVESTIGACIÓN

## 1.1. INTRODUCCIÓN

La parroquia el Cisne, es una población caracterizada por ser un hito religioso, que atrae a un gran número de peregrinos y turistas durante todo el año. Se encuentra a 70km de la ciudad de Loja con una altura de 2390 m.s.n.m.

Como eje central de la Parroquia, se levanta la basílica de estilo gótico, en honor a la Virgen de El Cisne. La basílica es importante por lo que se puede admirar su grandiosidad desde lejos destacándose como eje central la trama urbana de la parroquia, pues, calles y manzanas se desprenden desde la basílica radialmente, pero no de forma regular, ya que influye significativamente la accidentada topografía.

Con el incremento de la popularidad de la Virgen de El Cisne, aumentó el número de devotos y por lo tanto las constantes visitas y peregrinación al lugar; como consecuencias de todo esto, al acceso al santuario ha ido demandando mayor atención por parte de las autoridades, por lo que se realizó el mejoramiento vial, que contribuye al turismo y por ende al acrecentamiento de la devoción.

La parroquia El Cisne, ha sido foco de muchos estudios e intervenciones de conservación y valoración patrimonial, pero en lo que respecta a un análisis del equipamiento turístico este ha sido nulo. Lo que ha ocasionado la improvisación de restaurantes, hostales y hoteles en casas de habitación, generando no solo un problema funcional sino además, un servicio deplorable para el turismo, que se ve reflejado en sus cortas visitas al no obtener un buen servicio, viéndose obligados a buscarlo en lugares cercanos como: San Pedro de la Bendita y Catamayo, y en la mayoría de los casos a realizar una visita relámpago a la parroquia, para regresar el mismo día a su lugar de origen.

Con el incremento de devotos y turistas, es emergente una intervención en la infraestructura hotelera, dirigida a peregrinos y turistas en general, para garantizar su incremento, y con ello una reactivación económica.

# 1. PRELIMINARES PARA LA INVESTIGACION

## 1.2. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

- **¿Cuál es la problemática en la Parroquia el Cisne?**

Actualmente, con la gran afluencia turística que tiene la parroquia El Cisne, por su condición de icono religioso y el incremento de fieles en marcadas épocas del año, entorpece el normal flujo vehicular y con ello se marca la falta de sitios de hospedaje y parqueaderos, la utilización de sitios improvisados como alojamientos, albergues y un sinnúmero de comedores al aire libre con un servicio deficiente, dañan la imagen urbana, por lo que existe la necesidad de un análisis y la propuesta de una solución que mejore el equipamiento turístico, para solventar a mediano o largo plazo los problemas antes mencionados.

- **¿Existe algún otro problema que afecte al turismo en la Parroquia?**

Debido al crecimiento acelerado del número de visitantes, peregrinos y fieles en la parroquia El Cisne, surge la necesidad de lugares apropiados para el Hospedaje, Alimentación y Recreación para el gran número de personas que diariamente visitan la parroquia.

Otro problema es el aspecto geográfico y climático del lugar, que es afectado por las características del clima, impidiendo un acceso fluido durante todo el día, ya que este poblado se encuentra en una zona con bajas temperaturas y en épocas del año existe alto índice de nubosidad, razón por la cual los turistas no pernoctan en la parroquia por falta de un equipamiento apropiado

# 1. PRELIMINARES PARA LA INVESTIGACION

## 1.3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Para realizar el análisis y la propuesta en el presente proyecto de tesis, es necesario determinar los métodos y las técnicas con las que se llevara a cabo el estudio. Pues de ellos depende que los datos expuestos se conviertan en indicadores reales y se logre aportar al desarrollo de un trabajo que mejore las condiciones de la población visitante, pero que independientemente va a mejorar la de los pobladores fijos, favoreciendo al crecimiento de un turismo más productivo.

### 1.3.1. MÉTODO DESCRIPTIVO

Este método se lo utilizará al realizar la descripción de los contenidos elaborados para el proyecto de tesis, y para hacer más fácil la comprensión de los objetivos que se busca alcanzar. También será útil al momento de explicar el desarrollo y la propuesta del proyecto.

### 1.3.2. MÉTODO ANALÍTICO – SINTÉTICO

Este método permitirá analizar los contenidos, es decir es un procedimiento en el que se hace la separación de un todo en partes o en sus elementos constitutivos, o viceversa; es decir permitirá unir elementos para formar un todo. Esta metodología será utilizada en lo que respecta a capítulos teóricos.

### 1.3.3. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

**La observación.-** orientada a conocer el proceder y la conducta de las personas en un determinado periodo de tiempo y espacio. Además es muy necesaria para tener o emitir un criterio relacionado con una problemática determinada.

**La entrevista.-** De mucha importancia, ya que es una técnica de gran ayuda al momento de buscar criterios e información desde diferentes percepciones, y con ayuda de los métodos antes señalados se podrá sacar conclusiones y buscar soluciones a los problemas.

Tanto la observación como la entrevista, pueden ser documentadas en videos, grabaciones y fotografías, para demostrar que dichas técnicas son de gran ayuda en un proceso investigativo y sobre todo que los datos interpretados son reales.

**El test.-** Está técnica, ayudará a elaborar encuestas dirigidas a un problema determinado, con la finalidad de cuantificar y clasificar las respuestas en una tabulación organizada.

## 1.4. PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS E HIPÓTESIS

### 1.4.1. HIPÓTESIS

La Parroquia El Cisne, sin una intervención arquitectónica, puede continuar un proceso de crecimiento caótico en el aspecto turístico, siendo este el recurso económico más importante para sus pobladores, pues al privar de un equipamiento apropiado, a visitantes, peregrinos y devotos; como son alojamiento, alimentación, distracción y confort, se podría limitar el potencial turístico y religioso de dicha parroquia y como consecuencia un estancamiento en el desarrollo económico.

### 1.4.2. OBJETIVO GENERAL

Llegar a una propuesta arquitectónica que solucione los actuales problemas turísticos de la parroquia de El Cisne, dando así un aporte a la colectividad de dicho sector, pues al resolver la problemática actual, se mejorara significativamente los ingresos y recursos de los pobladores, proporcionando un desarrollo turístico-económico importante.

# 1. PRELIMINARES PARA LA INVESTIGACION

### 1.4.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Determinar los problemas que tienen los visitantes y peregrinos en cuanto a alojamiento, alimentación y distracción; para buscar una solución arquitectónica que mejore el equipamiento turístico en todos sus aspectos.

- Hacer de las condicionantes climáticas un factor positivo en lo que respecta al turismo, ya que con la propuesta e intervención se garantizara una cómoda estancia de los devotos y turistas, alargando así sus periodos de visita.

# CAPITULO II

# 2. MARCO TEÓRICO

## 2.1. TURISMO

### 2.1.1. DEFINICIÓN

"Se suele definir el turismo como la «actividad multisectorial que requiere la concurrencia de diversas áreas productivas, (agricultura, construcción, fabricación) y de sectores públicos y privados para proporcionar los bienes y los servicios utilizados por los turistas".[1]

La Organización de las Naciones Unidas (ONU) junto con la Organización Mundial del Turismo (OMT) el 4 de marzo de 1993, determinaron que la definición oficial del turismo es: "El turismo comprende las actividades de personas que viajan a (y permanecen en) lugares fuera de su medio normal durante menos de un año consecutivo por motivos de ocio, negocios y otros propósitos".[2]

El turismo en la Parroquia el Cisne, es considerado como una de las principales actividades económicas, pues, de él depende el sustento de sus pobladores. En este caso se vinculan los servicios hoteleros y restaurantes, que junto al comercio formal e informal sirven a los turistas y peregrinos.

### 2.1.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL TURISMO

"A lo largo de la historia, los humanos han realizado viajes por razones económicas, políticas, sociales y culturales. En la mayoría de los casos por motivos individuales, familiares, viajes de exploración o de formación (por parte de estudiantes, religiosos escritores e intelectuales). En grupos en cambio, siempre han viajado emigrantes y peregrinos, que se hospedaban en posadas residencias familiares o religiosas."[3]

[1] TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007, p. 5
[2] Ibídem p. 7
[3] Ibídem p. 19

## 2. MARCO TEORICO

Etimológicamente turismo se deriva de la palabra latina *tornus*, que significa acción de movimiento y retorno. Su definición actual es: "La afición a viajar para conocer un país o una región y la organización de los medios que permiten y facilitan esos viajes para el recreo, paseo, conocimiento y diversión"[4]

"En la antigua roma se celebraban, en los primeros días del mes sexto, las fiestas en honor de una divinidad agrícola, ***Conso***. Las fiestas consulares tenían lugar en el mes sexto, que luego se dedicó a Augusto. Las ***feriae augusti*** dieron nombre al ***ferragosto*** que se aplica a la primera quincena del mes.

Los romanos viajaron a Egipto y a Grecia, a zonas marítimas de veraneo, a baños y a lugares donde había sepulcros. Los «turistas» romanos estaban interesados por la historia y por la religión; de hecho, se sabe que visitaron Egipto para ver las pirámides, la Esfinge y el Valle de los Reyes, tal como hacen los turistas de hoy." [5]

"Aquellos que podían permitirse viajar en esta época podían ver las siete maravillas del mundo, entre ellas la gran pirámide Keops en Egipto, los jardines colgantes de Babilonia, la estatua de Zeus en Olimpia en Grecia, el templo de Artemisa en Éfeso(actual Turquía) , el mausoleo de Halicarnaso también en Turquía y el coloso de Rodas."[6]




***Dos de las siete maravillas de la antigüedad***
***Grafico # 1***
***Fuente:*** TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Pg. 21

Durante la edad media viajar fue una actividad que quedo paralizada casi por completo debido a la influencia de la caída del Imperio Romano. Además los caminos no se encontraban en buen estado, lo que los convirtió en peligrosos e inseguros. La guerra y la religión ocasionaron el movimiento de cientos de miles de personas, en especial las llamadas "Cruzadas", expendidas por los cristianos de Europa durante los siglos XI, XII y XII. Ya en el Renacimiento, con la llegada de

[4] TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007, p 19
[5] Ibídem p 19
[6] ibídem p. 20

las universidades, los viajes por motivos educativos comenzaron a incrementarse en especial durante el siglo XVI, así, varios estudiantes partieron para estudiar en Oxford (Gran Bretaña), París (Francia), Salamanca (España), y Bolonia (Italia).

En el siglo XVII, se popularizaron los llamados "viajes del caballero" que también eran realizados por los estudiantes con el fin de complementar sus estudios.
En Europa, durante los siglos XVII Y XVIII los términos turismo y turista no aparecieron, pero en el siglo XIX especialmente en el primer decenio, y hacia el cambio de siglo, aparece por primera vez la palabra *turista* y por ende *turismo*, cuando se empezó a observar el impacto de la llegada de los turistas a los núcleos receptores para el *Turismo*, como son, monumentos, lugares históricos y centros culturales de gran importancia.

### 2.1.3. CLASIFICACIÓN

"La (ONU) junto con la (OMT), establecen tres categorías:

1. *Turismo Domestico o interno,* que abarca a los residentes de un país que visitan ese mismo país.
2. *Turismo de Entrada o Receptor,* que implica a los residentes de un país "A" que visita el país "B".
3. *Turismo de Salida o Emisor,* que comprende a los residentes de un país que visitan otros países.

Las tres categorías básicas pueden combinarse entre sí para derivar en la siguiente clasificación:

1. *Turismo Interior,* que abarca el turismo interno y el turismo de entrada.
2. *Turismo Nacional,* que incluye el turismo interno y el turismo de salida.
3. *Turismo Internacional,* que comprende los turismos de entrada y de salida."[7]

[7] TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007, p. 7

Entonces, de las definiciones anteriores, podemos concluir que en la Parroquia El Cisne se realiza un *Turismo Interior o Domestico*, porque a la parroquia concurren en su mayoría turistas y peregrinos de varias partes del País, como del Azuay, Guayas y Cañar y de la Provincia de Loja. A la Parroquia El Cisne también concurren turistas del Norte del vecino país del Perú, pero en comparación con los visitantes nacionales resulta un porcentaje bastante reducido.

### 2.1.4. IMPORTANCIA ECONÓMICA DEL TURISMO

La contribución del Turismo como cualquier otro sector o actividad económica se pueden medir de distintas formas, pero la más utilizada como indicador es el PIB (Producto Interno Bruto). Existen dificultades para medir la contribución del turismo al PIB debido a la naturaleza no tangible de los productos que forman parte de él, los servicios y la complicación de separar las actividades turísticas del resto. A pesar de estas dificultades, la mayoría de los países tratan de proporcionar una estimación del valor del turismo, para ello destinan a la contribución del turismo un porcentaje, dentro del conjunto de su economía

"Para esclarecer mejor el significado de PIB, es necesario conocer sus dos componentes principales que son: Bienes y servicios, los mismos que pueden ser producidos para el consumo (C) o para la inversión (I); por lo tanto la fórmula del PIB es:

$$\boldsymbol{PIB} = C + I$$

Esta fórmula no es totalmente real pues se debe tomar en cuenta el factor (X) que son las exportaciones y el (M) de bienes y servicios (donde entraría el turismo); por lo tanto la formula real del PIB es:" [8]

$$\boldsymbol{PIB} = \boldsymbol{C} + \boldsymbol{I} + \boldsymbol{X} + \mathrm{M}$$

[8] TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007, p. 13 - 14

## 2. MARCO TEORICO

Como ejemplo, cuando se construye un hotel esta inversión se incluye en el sector de la construcción, pero a su vez va dentro del sector turístico; es decir es construido para ser un inmueble destinado al turismo. Con este ejemplo se confirma lo antes dicho, puesto que el turismo se desarrolla a partir de otros sectores, desencadenando así, la creación de varias fuentes de trabajo.

### 2.1.5. TURISMO RELIGIOSO

La peregrinación a lugares santos es otro de los motivos que pueden hacer decidir al turista a emprender un determinado viaje. La religión ha sido el motor espiritual de todas las civilizaciones, a tal punto que en el islam obliga a sus fieles a una peregrinación, al menos una vez en la vida. Dentro del cristianismo, Jerusalén (Israel), Roma (Italia) y Santiago de Compostela (España) han sido y son grandes centros de peregrinación.

Los palmeros de Jerusalén, los romeros de Roma y los jacobitas de Santiago; siguieron las rutas de Europa en peregrinaciones ofrecidas en votos y promesas, buscando el perdón de los pecados, el agradecimiento por favores recibidos o incluso la satisfacción del espíritu aventurero bajo la excusa de la fe. Dejando de lado todas las motivaciones extrareligiosas o complementarias del viaje, se considera a la peregrinación como un componente importante del turismo religioso que mueve grandes grupos humanos unidos por un solo ideal; la fe.

Roma y Santiago de Compostela son los centros religiosos más importantes de la Cristiandad, y son lugares que tienen una permanente recepción de turistas y peregrinos durante todo el año.

"Fue el Papa Bonifacio VII quien en 1300 instauró la idea de conmemorar, cada cien años, el nacimiento del Salvador"[9] y fue dicho Papa quien decretó que Roma y Santiago de Compostela fueran los únicos centros religiosos autorizados a celebrar el año Santo.

[9] TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007, p. 6

# 2. MARCO TEORICO

En América, tanto en el Norte como en el Sur, se dispersan varios sitios religiosos que provocan peregrinaciones y movimientos de centenares de personas motivados por la fe, países como Estados Unidos, México, Colombia, Perú y Ecuador celebran varias fiestas religiosas a lo largo del año.

## 2.2. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

Como ya se explico en el punto anterior, el turismo en la Parroquia el cisne se desarrolla en torno al hito religioso que es La Basílica, construida en honor a la advocación de la Virgen del Cisne; por ello el equipamiento turístico se centra en servir a peregrinos y turistas, por lo que se destacan los siguientes servicios:



***RESTAURANTES:" OM LOUNGE & RESTAURANT" Guayaquil-Ecuador***
***Fotografía** # 1*
*Fuente: www.goecuador.com*

**Hospedaje.-** de gran importancia, pues es utilizado por los visitantes, que vienen de lugares lejanos a cumplir una promesa o a realizar una visita a manera de peregrinación; tanto ellos como los huéspedes en general necesitan un lugar cómodo, con todos los servicios, que les brinde confort durante su estadía.

**Restaurantes.-** al igual que el anterior, es de suma importancia para el desarrollo del turismo, pues todas las personas que visiten la parroquia necesitan alimentarse, y al contar con restaurantes que ofrezcan un menú de buena calidad, no tendrán problema en alargar su visita y consumir otros servicios ofertados por los Cisneños.

Este servicio debe mejorar su servicio tanto en el menú como en la infraestructura, además, debe complementarse con el hospedaje, ya que unidos pueden elevar la calidad del servicio y con ello producir incrementos en el número de huéspedes y visitantes.



***COMERCIO: Venta de textiles en plaza del poncho en Otavalo - Ecuador***
***Fotografía** # 2*
*Fuente: ww.cinealaintemperie.com*

**Comercio.-** Este servicio en particular, tiene varias manifestaciones como son el comercio formal e informal. Al comercio formal pertenecen todos aquellos comercios que se desarrollan en un local definido y que cuentan con infraestructura

## 2. MARCO TEORICO

fija. Al comercio informal en cambio pertenecen todos aquellos comercios que se desarrollan en la calle sin local ni infraestructura fija, como son artesanías, puestos de comida, recuerdos, etc.

Todos estos comercios necesitan ser ordenados y potenciados, para incrementar la demanda por parte de los turistas, ya que al momento se encuentran esparcidos en torno a la basílica; su infraestructura no es apropiada y la ubicación desordenada daña la imagen urbana de la Parroquia.

### 2.2.1. HOTELERÍA

#### 2.2.1.1. DEFINICIÓN DE HOTEL

"Palabra de origen francés y derivada del latín "HOSPEDÉS" que significa "PERSONA ALBERGADA EN CASA" (huésped).

Definición: Institución de carácter público, que ofrece alojamiento, alimentos, bebidas, entretenimientos y otros servicios complementarios (piscina, spa, cancha, internet, etc.)."[10]



*Turistas*
***Grafico** # 2*
*Fuente: www.google.com*

#### 2.2.1.2. ORIGENES DE LA HOTELERIA

"Posaderos y tabernas han existido durante siglos; así, en el Código de *Hammurabi* (1800 a.C.) ya se hace referencia a estos oficios. La taberna griega ofrecía comida, bebida y, en ocasiones, cama." [11] La comida que se servía estaba compuesta básicamente por los típicos productos mediterráneos: cereales, aceite de oliva y vino. Por razones de tipo práctico, la primitiva taberna estaba situada cerca de los templos, de donde se traían los animales sacrificados para ser condimentados, cocinados y después comidos.

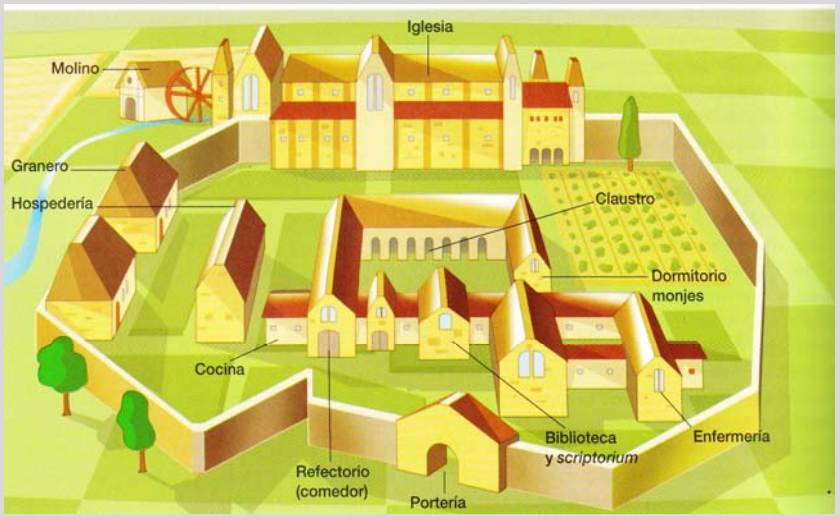
[10] www.mailxmail.com/curso-recepcionista-hotel 10-sept-2009
[11] TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007, p. 446

## 2. MARCO TEORICO

"Los viajes de Odisea, como recoge Homero en La Odisea y La Ilíada, también nos dan una idea de cómo era el alojamiento en aquellos días de la Antigüedad. En Roma existían varias clases de establecimientos. A lo largo de los caminos y dentro de las poblaciones había tabernas y posadas para satisfacer las necesidades de los viajeros y de la población local." [12]

Las posadas eran grandes mansiones. Sus propietarios no permitían que los huéspedes se alijasen a menos que llevasen una «carta de desahucio», que era un permiso de viaje que se daba a los funcionarios del Estado.

Existían locales similares a lo largo de la *Vía Apia* y, al igual que las grandes posadas, los propietarios eran, a menudo, personas vinculadas al gobierno.




***DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE UN MONASTERIO MEDIEVAL (POSADA PARA PEREGRINOS)***
***Grafico # 3***
***Fuente:*** TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Pg. 448

"La fonda romana se denominaba *Taberna*, y la posada adjunta, *caupona* donde se ofrecían habitaciones y, a veces, comida. Servían un menú compuesto por pan, carne y vino, este era un menú limitado, ya que en aquel tiempo se consumía el menú que la Taberna ofrecía, pues no se comía por elección sino por necesidad, es decir que únicamente para saciar el hambre." [13]

Tras la caída del imperio Romano en el siglo IV, hubo un largo período en el que la posadas prácticamente desaparecieron. A la llegada de la Época Medieval la iglesia adquirió mucho poder, lo que incidió de manera significativa en el "ámbito turístico. "Los monasterios y otros edificios religiosos albergaban a los viajeros y aceptaban donaciones; además, las hospederías estaba gobernadas por órdenes religiosas y las casas de huéspedes también eran regentadas por algunas de esas órdenes. Una de las mas celebres, los Caballeros de San Juan de Jerusalén u Hospitalarios, fue fundada en el año 1048

[12] TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007, p 446
[13] ibídem 447

cuando se erigió un hospital en esta ciudad para cuidar y atender a los peregrinos enfermos que la visitaban. Muchas catedrales y monasterios daban la bienvenida a huéspedes; los viajeros ricos y los nobles se acomodaban en compañía de los jefes prelados, y los pobres se alojaban en edificios separados." [14]

No había tarifas por habitación, a menudo el portero de monasterio, cuya función primordial era el de cuidar la puerta, también dirigía la casa de huéspedes. Se podría afirmar que la Iglesia fue la primera cadena hotelera.

Pero sin embargo el turismo no solo se desarrolla por motivos religiosos, sino también por:

- Culturales,
- educativos, o profesionales
- Económicos
- Étnicos
- Físicos o de Salud
- Deportivos
- Técnicos
- Sociológicos
- Religiosos

#### 2.2.1.3. EL VISITANTE

"Todos los tipos de viajeros que hacen turismo son descritos como visitantes, un término que constituye el concepto básico del sistema de estadísticas turísticas. El término visitante puede subdividirse en visitantes de un día, o excursionista y en turistas, de la siguiente forma:

- **Los visitantes.-** son quienes viajan a un país distinto del de su residencia habitual, fuera de su ambiente usual, durante un periodo que no excede los 12 meses y cuyo propósito principal de visita, es cualquiera que no sea el ejercicio de una actividad remunerada en el lugar visitado.

- **Los visitantes de un día, o excursionistas.-** son aquellos que no pasan la noche en un alojamiento público o privado en el país o lugar visitado.

[14] TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007, p 449

- **Los turistas.-** son visitantes que permanecen una noche como mínimo en el país visitado."[15]

Entonces, según la clasificación anterior, se puede decir que a La Parroquia El Cisne, llegan en su mayoría visitantes de un día o excursionistas, ya que en su mayoría el periodo de permanencia es menor a un día, es decir que no pasan la noche en la Parroquia; si olvidar que en épocas festivas hay una marcada afluencia de turistas que pasan al menos una noche en los hoteles y hostales de la parroquia.

#### 2.2.1.4. INDUSTRIA HOTELERA

"La industria hotelera genera gran cantidad de puestos de trabajo, según la estacionalidad se incrementa o disminuye la demanda laboral, aunque durante todo el año se mantienen una serie de servicios considerados como necesarios o mínimos.
Esta industria presenta tres características fundamentales:

a. No hay venta de productos, sino que se facilita un servicio, en el cual el producto ha sido previamente manipulado y transformado.

b. Si no hay venta de productos principales, lógicamente tampoco habrá venta de subproductos o productos derivados del principal.

c. El servicio facilitado por las empresas hoteleras se considera como un bien intangible, ya que tanto el pernoctar como la manutención son difíciles de cuantificar." [16]

[15] TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007, p. 10
[16] ibídem. 461

## 2. MARCO TEORICO

### 2.2.1.5. CLASIFICACIÓN DEL HOSPEDAJE O ALOJAMIENTO

**Albergue.-** "Establecimiento de Hospedaje Clasificado cuyo giro principal consiste en brindar servicio de alojamiento a determinado grupo de huéspedes o usuarios que comparten uno o varios intereses comunes, los que determinarán la modalidad del mismo: juveniles, de montaña, de pesca, de playa, etc. con comodidades mínimas y tarifas accesibles."[17]

**Camping.-** Área para acampar o estacionar remolques, con servicios básicos, agua, luz y drenaje.

**Condominios.-** ofrecen un equipamiento completo.

**Habitaciones.-** alquiler de camas en casas privadas.

**Casas de Huéspedes.-** establecimiento público que funciona como hotel pequeño y es de tarifa económica, ofrece alojamiento pero con poca calidad.

**Posadas.-** establecimiento público, ofrece primordialmente alimento y bebidas, y el alojamiento es secundario.

**Pensiones.-** establecimientos públicos que ofrecen pocos servicios y comida solo para huéspedes.

**Hotel.-** "Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado que ocupa la totalidad de un edificio o parte del mismo completamente independizado, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, que



***ALBERGUE***
***Fotografía** # 3*
*Fuente: www.campingzaragoza.com*



***CAMPING Área de Camping (Guatemala)***
***Fotografía** # 4*
*Fuente: www.ixpanpajul.com*



***BOTEL Botel Lisa (Hungría)***
***Fotografía** # 5*
*Fuente: media-cdn.tripadvisor.com*



***ROTEL***
***Fotografía** # 6*
*Fuente: media-cdn.tripadvisor.com*

[17] www. cybertesis.upc.edu.pe. pdf03-oct-2009

presta habitualmente el servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local. Los Hoteles son de categorías de 1 a 5 estrellas."[18]

**Moteles.-** Establecimiento público, ofrece servicios de habitación, baño y estacionamientos, por lo general se encuentran cerca de las carreteras por lo que se los conoce como "Hoteles de transito o carretera.

**Botel.-** Hotel sobre plataformas flotante.

**Rotel.-** hotel sobre ruedas.

**Hostal.-** establecimiento público, son unidades constituidas por habitaciones para alojarse y pueden dar alimentos, bebidas y otros servicios. A diferencia de los hoteles, su clasificación va de 1 a 3 estrellas únicamente.

**Cruceros.-** Barcos que brindan servicios iguales a un hotel mientras realiza paseos por el mar.

#### 2.2.1.6. CALIFICACIÓN DE HOTELES

La calificación clásica y más conocida para saber qué servicios tiene cada hotel está determinada por la cantidad de estrellas que este tenga. Las estrellas pueden ir de una a cinco, aunque generalmente los sitios de una y dos estrellas no muestran su calificación, pero se sabe que son los más económicos y los que menos comodidades tienen.

"La Organización Mundial de Turismo es la encargada de determinar y unificar los criterios en cuando a la clasificación hotelera, pero como este trabajo está en proceso, actualmente cada país decide las bases y requisitos que deben cumplir los hoteles y hospedajes para alcanzar las estrellas que se pueden ver en casi todas las entradas de los hoteles."[19]

[18] www. cybertesis.upc.edu.pe. pdf03-oct-2009
[19] www.viajeros.com/articulos/clasificación-hoteles 15-sept-2009

## 2. MARCO TEORICO

**"LOS HOTELES DE UNA ESTRELLA.-** Por lo general, son establecimientos tipo casa o posada, en donde sus dueños entregan todos los servicios. En estos hoteles se suele servir comida y casi siempre se entrega desayuno. No siempre cuentan con baño o ducha, en todos los dormitorios y las instalaciones, son bastante limitadas. La comodidad de las habitaciones es mínima.

**LOS HOTELES DE DOS ESTRELLAS.-** Tienen mejores instalaciones, que los de una estrella. Estos hoteles, son muy utilizados por personas en viajes de negocios o por aquellas que no desean pagar un precio muy alto, por una habitación. Todas las piezas cuentan con un baño y una ducha. El servicio, es prestado por personas calificadas, es decir un servicio más profesional. Estos hoteles, de dos estrellas, por lo general ofrecen alimentación completa al gusto del huésped.

**LOS HOTELES DE TRES ESTRELLAS.-** Poseen instalaciones mayores con un mejor servicio y una mayor gama de los mismos, que en los dos casos anteriores. El tamaño de los restaurantes por lo general es mayor y brinda una amplia gama de alimentos y bebidas. Asimismo, los restaurantes de estos hoteles, también atienden a personas que no se hospedan en el hotel. Las habitaciones son más grandes y cuentan con baño y ducha. Ofrecen, secador de pelo, artículos de baño y tocador. Estos hoteles en su mayoría, cuentan con televisores y conexión al sistema de cable pagado. Por último, todas las habitaciones cuentan con teléfonos, los que a su vez, tienen salida directa.

**LOS HOTELES DE CUATRO ESTRELLAS.-** Tienen un mayor lujo que los ya mencionados, tanto en el mobiliario, como el inmueble mismo. Las habitaciones son mucho mayores que en los anteriores, con mejor decoración y son más equipados. El servicio es más profesional aún, cuentan con servicio a la habitación las 24 horas. Estos hoteles también ofrecen el servicio de lavandería y limpieza en seco. El restaurante ofrece productos más refinados y elaborados." [20]

**LOS HOTELES DE CINCO ESTRELLAS.-** Estos hoteles cuentan con espacios sumamente amplios y extremadamente lujosos. La idea de ellos es que sus huéspedes, quienes son personas con una alta capacidad de consumo, se sientan como en su casa. Todo lo relacionado con el inmueble y mobiliario es cuidado con sumo detalle y refleja elegancia y sofisticación. El servicio en sí, es de máxima calidad. El restaurante tiene calidad internacional y por lo general tienen tres restaurantes distintos. Las habitaciones cuentan con todas las comodidades posibles."[21]

[20] www.viajeros.com/articulos/clasificación-hoteles 15-sept-2009
[21] ibídem.

## 2. MARCO TEORICO

| REQUISITOS MÍNIMOS | | | |
|---|---|---|---|
| REQUISITOS MINIMOS | **5 ESTRELLAS** | **4 ESTRELLAS** | **3 ESTRELLAS** |
| **No. De habitaciones o departamentos** | 6 | 6 | 6 |
| **No. De ingresos de uso exclusivo de los Huéspedes(separado de servicio)** | 1 | 1 | 1 |
| **Cafetería (m² por numero total de habitaciones)** | 1.25m² | 1.25m² | 1.25m² |
| Cantidad de servicios higiénicos privados por departamento (tipo de baño)(1) | | | |
| **Departamento de un dormitorio** | 1 con tina | 1 con tina | 1 con tina |
| **Departamento de dos dormitorios** | 1 con tina 1 medio Baño | 1 con tina 1 medio Baño | 1 con ducha 1 medio Baño |
| **El área mínima m²** | 5.5 m² | 4.5 m² | 4 m² |
| **Todas las paredes deben ser revestidas con material impermeable de calidad comprobada** | Altura 2.1m | Altura 2.1m | Altura 2.1m |
| Habitaciones (servicios) | | | |
| **Aire acondicionado frio (2)** | Obligatorio | Obligatorio | - |
| **Calefacción (2)** | Obligatorio | Obligatorio | - |
| **Alarma, detctor y extintor de incendios** | obligatorio | obligatorio | Solo extintor |
| **Tensión 110 y 220v** | obligatorio | obligatorio | - |
| **Televisión a color** | obligatorio | obligatorio | obligatorio |
| **Teléfono con comunicador nacional e internacional** | obligatorio | obligatorio | obligatorio |
| **Servicios generales** | | | |
| **Servicio de ascensor de uso público (incluye sótano)** | Obligatorio a partir de 4 plantas | Obligatorio a partir de 4 plantas | Obligatorio a partir de 5 plantas |
| **Agua fría y caliente las 24 horas** | Obligatorio en duchas y lavamanos | Obligatorio en duchas y lavamanos | Obligatorio |
| **Cambio regular de sabanas y toallas** | diario | diario | diario |
| **Servicios higiénicos públicos, diferenciados por sexos** | obligatorio | obligatorio | obligatorio |
| **Teléfono de uso publico** | obligatorio | obligatorio | obligatorio |
| **Servició de atención de primeros auxilios** | obligatorio | obligatorio | botiquín |
| **Zona de mantenimiento** | obligatorio | obligatorio | |

***Requisitos mínimos para la clasificación y categorización de hoteles***
***Tabla # 1***
***Fuente:*** www. cybertesis.upc.edu.pe. pdf03-oct-2009

# 2. MARCO TEORICO

### 2.2.1.7. NORMAS PARA ACTIVIDADES TURÍSTICAS

La Ley de Turismo, **Ley No. 097-2002**, se expidió en el suplemento del Registro Oficial No. 733, del 27 de diciembre del 2002, y en ella establece los siguientes artículos:

**"Art. 5.-** que se consideran actividades turísticas las siguientes: "a)Alojamiento; b) Servicio de Alimentos y bebidas; c) Transportación, cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito; d) Operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte, esa actividad se considerará parte del agenciamiento; e) Intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos, congresos y convenciones; y, f) Casinos, salas de juego (bingomecánicos), hipódromos y parques de atracciones estables."[22]

**"Art. 8.-** dispone que "para el ejercicio de actividades turísticas se requiere obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite la idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigentes."

**Art. 19.-** de la Ley de Turismo dispone que "el Ministerio de Turismo establecerá privativamente las categorías oficiales para cada actividad vinculada al turismo. Estas categorías deberán sujetarse a las normas de uso internacional. Para este efecto expedirá las normas técnicas y de calidad generales para cada actividad vinculada con el turismo y las específicas de cada categoría.

**Art. 27.-** del Reglamento de la ley de turismo referido dispone que "la potestad normativa a nivel nacional le corresponde privativamente al Ministerio de Turismo, la que incluye la expedición de los reglamentos especiales y normas técnicas por actividad y modalidad, instrumentos de calificación y clasificación, e incluso el régimen tarifario en los términos establecidos en esta ley." [23]

[22] Ministerio de Turismo, Normas Técnicas de Actividades Turísticas, 2002, pg. 3
[23] Ibídem.

## 2. MARCO TEORICO

- **CONDICIONES MÍNIMAS PARA PERMITIR EL FUNCIONAMIENTO DE HOSTALES**

| | |
|---|---|
| 1 | Establecimiento en buenas condiciones de construcción, instalaciones |
| 2 | Higiene total del establecimiento |
| 3 | Frecuencia de aseo por lo menos 2 veces al día |
| 4 | Mantenimiento integral del establecimiento 3 veces al día |
| 5 | Decoración del establecimiento |
| 6 | Habitaciones completas equipadas con camas veladores y closets |
| 7 | Reserva de agua |
| 8 | Agua purificada para consumo de clientes |
| 9 | Contar con por lo menos dos de todos los servicios básicos(energía eléctrica, líneas telefónicas, alcantarillado, agua potable) |
| 10 | Iluminación suficiente natural o artificial en todos los ambientes |
| 11 | ventilación suficiente natural o artificial en todos los ambientes |
| 12 | Cumplir con los normas sanitarias para preparación de alimentos |
| 13 | Buena disposiciones de desechos |
| 14 | Instalaciones contra incendios |

***CONDICIONES MÍNIMAS PARA PERMITIR EL FUNCIONAMIENTO DE DE HOSTALES***
***Tabla # 2***
***Fuente:*** Ministerio de Turismo, Normas Técnicas de Actividades Turísticas, 2002, pg. 64

- **CONDICIONES PARA ESTABLECER CATEGORÍAS**

1. Existencia de prestaciones de servicios: 20 puntos. Indistintos elegidos del total propuestos. La existencia de uno compensa la carencia de otros.

2. Existencia de ambientes, instalaciones y equipamientos: 30 puntos. Indistintos elegidos del total propuestos. La existencia de uno compensa la falta de otro.

3. Calidad de los servicios: 40 puntos empresa calificadora evalúa de acuerdo a estándares propuestos.

## 2. MARCO TEORICO

| PUNTAJE | CATEGORÍAS |
|---|---|
| 90 a 70 | **Cuatro estrellas o de lujo** |
| 50 a 70 | **Tres estrellas o confort** |
| 30 a 50 | **Dos estrellas o turistas** |
| Menos de 30 | **Una estrella o económica** |

***Tabla # 3***
***Fuente:*** Ministerio de Turismo, Normas Técnicas de Actividades Turísticas, 2002, pg. 65

### a. PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Se refiere a los servicios que presta el establecimiento gratis o por un costo que con solo su existencia aseguran el puntaje máximo 30 puntos. Cada uno de vale un punto y la existencia de uno puede suplir la falta de otro.

| | |
|---|---|
| 1 | Servicio de piso |
| 2 | Suministros de cortesía |
| 3 | Recreación pasiva; lectura (periódico de cortesía, revista, libros) tv, tv por cable o satelital. |
| 4 | Circuito cerrado de tv o películas de la casa |
| 5 | Medico, primeros auxilios |
| 6 | Comunicaciones; servicios internacionales, *internet* |
| 7 | Discado directo |
| 8 | Puerto para *internet* |
| 9 | Correo de voz |
| 10 | Alquiler de computadoras o de la casa |
| 11 | Alquiler de computadoras portátiles o de la casa |
| 12 | Portería diurna y nocturna |

| | |
|---|---|
| 13 | Servicio de valet parking |
| 14 | Servicio de taxis |
| 15 | Servicio al cliente |
| 16 | Servicio de tours |
| 17 | Transferir in y transferir out |
| 18 | Actividades de bienvenida |
| 19 | Servicio de masajes |
| 20 | Servicio de despertador automático o por recepción |
| 21 | Sistema de avisos, voceo interno |
| 22 | Servicio de bar(*room service*) hasta las 2am. |
| 23 | Bebidas y *Snacks* de cortesía |
| 24 | Servicio telefónico de la casa |
| 25 | Servicio de teléfonos públicos pagados |

## 2. MARCO TEORICO

| | |
|---|---|
| 26 | Servicio de almacenamiento de equipaje |
| 27 | Servicio de cama adicional, sofá cama |
| 28 | Servicio de botones |
| 29 | Seguridad, guardianía 24 horas |
| 30 | Personal de atención al publico con instrucción formal y 2 idiomas |

| | |
|---|---|
| 31 | Prevención de insectos |
| 32 | Plan de emergencia (procedimiento para salvar vidas) |
| 33 | Par stock (enseres de acuerdo a la capacidad instalada) |
| 34 | Progama de contro l de plagas |

***Tabla # 4***
***Fuente:*** Ministerio de Turismo, Normas Técnicas de Actividades Turísticas, 2002, pg. 49-51

### b. AMBIENTES, INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Se refiere a las condiciones física que posee el establecimiento, su existencia aseguran el puntaje máximo 30 puntos. Cada uno de vale un punto y la existencia de uno puede suplir la falta de otro.

| | |
|---|---|
| 1 | Área de recepción y counter |
| 2 | Estacionamientos |
| 3 | Baños sociales públicos |
| 4 | Almacén de equipaje |
| 5 | Habitaciones con baño privado |
| 6 | Cafetería |
| 7 | Cocina |
| 8 | Bodegas |
| 9 | Cuartos refrigerados |
| 10 | Despensa |
| 11 | Habitaciones especiales |
| 12 | Suites |
| 13 | Pisos con habitaciones especiales |
| 14 | Acceso y área de carga y descarga solo para este fin |
| 15 | Almacén de muebles, equipos y decoración |
| 16 | Biblioteca, sala de lectura |
| 17 | Tienda (boutique, farmacia, artesanías, otros) |
| 18 | Vestuario para empleados |

| | |
|---|---|
| 19 | Duchas y vestidores de empleados |
| 20 | Comedor para empleados |
| 21 | Oficina para administración |
| 22 | Vivienda para administrador |
| 23 | Oficina ejecutiva (Relaciones públicas, contaduría) |
| 24 | Sala de fumadores |
| 25 | Edificio exclusivo para el establecimiento |
| 26 | Ingreso directo desde la calle |
| 27 | Jardines exteriores |
| 28 | Facilidades minusválidos |
| 29 | Ascensores |
| 30 | Insonorización |
| 31 | Cabinas telefónicas públicas |
| 32 | Caja fuerte y de seguridad |
| 33 | Agua caliente |
| 34 | Ventilación natural |
| 35 | Climatización |
| 36 | Música ambiental |
| 37 | Debe contar con todos los servicios básicos ( Energía, eléctrica, Líneas |

## 2. MARCO TEORICO

| | |
|---|---|
| | telefónicas, Alcantarillado, Agua potable) |
| 38 | Mobiliario extra en habitaciones |
| 39 | Mobiliario extra en áreas públicas |

***Tabla # 5***
***Fuente:*** Ministerio de Turismo, Normas Técnicas de Actividades Turísticas, 2002, pg. 67 - 68

### b. ESTÁNDARES PROPUESTOS PARA EVALUACIÓN DE CALIDAD

Se ha intentado evitar subjetividades, tratando de valorar lo más objetivamente y técnicamente los servicios sin embargo posiblemente esto no se consiga en un 100%.

| CARACTERÍSTICAS ESPACIALES, INSTALACIONES. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (CALIDAD) | PUNTOS |
|---|---|
| **1. Ubicación** | 1 |
| 1.4. La ubicación es optima en sitios exclusivos | 0.25 |
| 1.5. Con buena vista desde las habitaciones | 0.25 |
| 1.6. Silencioso | 0.5 |
| **2. EDIFICIO** | **1** |
| 2.1. edificio que se destaca por su arquitectura y confort | 0.25 |
| 2.2. Lujo y refinamiento de sus materiales y acabados | 0.25 |
| 2.3. Elementos ornamentales de gusto exquisito, impecablemente y mantenidos. Jardines exteriores (si procede). | 0.25 |
| 2.4. Utiliza preferiblemente plantas propias de la zona y el país. | 0.25 |
| **3. FACILIDADES PARA MINUSVÁLIDOS** | **1** |
| 3.1. En cafetería | 0.5 |
| 3.2. El lobby deben ser accesibles en sillas de ruedas, sin gradas, con rampas de 90 cm. De ancho y pendientes no mayor al 8%. 1 cada 150 hab. | 0.25 |
| 3.3. Sitios de estacionamiento (mínimo para 30% de habitaciones) | 0.25 |
| **4. ASCENSOR El numero de ascensores puede variar con un estudio especializado de trafico vertical** | **1** |
| 4.1. Desde 4 pisos. 1 | 0.2 |
| 4.2. Uno cada 50 habitantes | 0.2 |
| 4.3. Ascensores de servicio 1 cada 50 habitantes | 0.2 |
| 4.4. Contar con area de espera de ascensores, adicional al área de circulación | 0.4 |

| | |
|---|---|
| **5. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y SEGURIDAD** | **1** |
| 5.1. Escaleras de 1.20m de ancho | 0.25 |
| 5.2. Escalera de emergencia 1.20m de ancho | 0.25 |
| 5.3. Guardianía con equipo completo 24 horas(radio, chaleco antibalas, etc.) | 0.25 |
| 5.4. Generador de emergencia de cobertura total | 0.25 |
| **6. CLIMATIZACIÓN** | **1** |
| 6.1. Aire acondicionado o calefacción e habitaciones y en Lobby(vestíbulo principal) mínimo | 0.5 |
| 6.2. Ventilación mecánica en áreas sociales cerradas sin ventanas o con ventanas que no se puedan abrir. | 0.5 |
| **7. SUMINISTROS Y SERVICIOS GENERALES** | **1** |
| 7.1. Debe contar con todos los servicios básicos (Energía eléctrica, líneas telefónicas, alcantarillado, agua potable) | 0.5 |
| 7.2. Reserva de agua, mínimo para 2 días o 300 litros día/persona.(El número de personas se calculará sumando los huéspedes y clientes simultáneos posibles y el número de empleados del turno de la mañana) | 0.5 |
| **8. ESTACIONAMIENTO** | **1** |
| 8.1. Un sitio por habitación | 1 |
| **9. INGRESO** | **1** |
| 9.1. Marquesina de desembarco cubierta | 0.5 |
| 9.2. Rampa para minusválidos al 8%; 90cm de ancho | 0.5 |
| **10. LOBBY (VESTÍBULO PRINCIPAL)** | **1** |
| 10.1. Altura mínima del techo 3.50m | 0.2 |
| 10.2. Ingreso independiente para equipaje | 0.1 |
| 10.3. El equipaje no debe llegar a las habitaciones a través del Lobby | 0.1 |

## 2. MARCO TEORICO

| | |
|---|---|
| 10.4. El tamaño adecuado es de 1.20m² por habitante. Mínimo 50m² | 0.2 |
| 10.5. Si el área total del lobby incluye pasillos a tiendas, salones, escaleras públicas abiertas, patios cubiertos, etc. y excluye baños sociales. | 0.1 |
| 10.6. Teléfono de la cada 1 cada 50 habitaciones | 0.1 |
| 10.7. Teléfono público pagado 1 cada 50 habitaciones | 0.1 |
| 10.8. Más de dos tiendas. (boutique y peluquería) | 0.1 |
| **11. RECEPCIÓN** | **1** |
| 11.1. Contar con caja fuerte y cajas de seguridad individuales Mínimo para el 25% de las habitaciones | 0.5 |
| 11.2. Mostrador (largo mínimo 1.80m.) | 0.5 |
| **12. ALMACÉN DE EQUIPAJE** | **1** |
| 12.1. Puede estar en cualquier parte del hotel | 0.5 |
| 12.2. 1m² cada 15 habitaciones, mínimo 4m² | 0.5 |
| **13. Area de habitaciones** | 3 |
| 13.1. Mínimo 80% de las habitaciones en los establecimientos existentes están decorados y amoblados de acuerdo al estilo de la edificación | 0.1 |
| 13.2. Altura de la habitación 2.80m | 0.2 |
| 13.3. Ancho de la puerta 90cm | 0.2 |
| 13.14. Área del dormitorio (habitación doble, matrimonial) 21m². Área neta interior; excluye pasillo de ingreso, closet, nicho para minibar, etc. | 0.4 |
| 13.15. Área del dormitorio (habitación sencilla) 18m². Área neta interior; excluye pasillo de ingreso, closet, nicho para minibar, etc. | 0.4 |
| 13.16. Espacio mínimo a la pared para ubicación de camas dobles 30cm. | 0.2 |
| 13.17. Espacio mínimo entre camas 80cm. | 0.1 |
| 13.18. Área del dormitorio (habitación triple sin litera) 31m². | 0.4 |
| 13.19. Clóset (habitación sencilla) Abierto 1.20m(l) x 55 m (a) | 0.2 |
| 13.20. Clóset (habitación doble) Abierto 1.50m(l) x 55 m (a) | 0.2 |
| 13.21. Clóset (habitación triple) Abierto 1.80m(l) x 55 m (a) | 0.2 |
| 13.22. Pasillo interior (ancho) 1.20m | 0.2 |
| 13.23. Superficie para escribir (lámpara) 0.80 x 0.50m | 0.2 |
| **14. INSTALACIONES EN HABITACIONES** | **3** |
| 14.1. Aire acondicionado (costa, oriente, región insular) | 0.2 |
| 14.2. Aire acondicionado (sierra baja, estribaciones) | |
| 14.3. Calefacción en áreas frías | |
| 14.4. Alfombra de pared a pared (sierra alta) de sitio en áreas cálidas | 0.2 |
| 14.5. Puerta solida | 0.2 |
| 14.6. Aparatos telefónicos 2 | 0.2 |
| 14.7. Caja de seguridad | 0.2 |
| 14.8. Cerrada electrónica | 0.4 |
| 14.9. Mirilla. No se requiere cuando la ventana da al pasillo, o la puerta tiene vidrio | 0.2 |
| 14.10. Puerto para internet | 0.2 |
| 14.11. Conmutador de luces junto a la cama | 0.4 |
| 14.12. Cierra puertas en la puerta de ingreso | 0.2 |
| 14.13. Discado directo | 0.2 |
| 14.14. Rociador contra incendios | 0.4 |
| **15. MOBILIARIO EN HABITACIONES** | **4** |
| 15.1. Cómoda o armario(*armoire*) | 0.2 |
| 15.2. Cortinas - *Blackout* | 0.2 |
| 15.3. Cuadros o elementos decorativos 2 | 0.2 |
| 15.4. Detector de humo | 0.2 |
| 15.5. Habitaciones comunicadas | 0.2 |
| 15.6. Lámpara de velador (60 vatios) 1 por persona | 0.1 |
| 15.7. Minibar refrigerado | 0.2 |
| 15.8. Silla o sillón 2 | 0.2 |
| 15.9. Tv (tamaño) con control remoto 22" | 0.2 |
| 15.10. Tv cable/satelital | 0.2 |
| 15.11. Velador (cama matrimonial) 2 | 0.2 |
| 15.12. Velador (camas gemelas) 1 | |
| 15.13. Velador (tres camas) 2 | |
| 15.14. Ventilador (costa , oriente, región insular, sierra baja, estribaciones) | 0.1 |
| 15.15. Camas. Largo 2.00m. | 0.2 |
| 15.16. Caja de Resortes (*sommier*) | 0.2 |
| 15.17. Cama adicional 1.00m ancho | 0.2 |
| 15.18. Cama doble 1.35m ancho | 0.2 |
| 15.19. *King* 2.00m | 0.2 |
| 15.20. *Queen* 1.80m | 0.2 |
| 15.21. Sofá – cama matrimonial 1.80m. | 0.2 |
| **16. ÁREAS BAÑOS EN LAS HABITACIONES** | **1** |
| 16.1. Área mínima del baño 5m² | 0.2 |
| 16.2. Largo del mesón 1.30m | 0.2 |
| 16.3. Barra de seguridad en la tina/ducha 30cm. de largo | 0.2 |
| 16.4. Tamaño de la cabina de la ducha 90cm x 90cm. | 0.4 |
| 16.5. Tamaño de la tina 1.80m. | |
| **17. EQUIPAMIENTO BAÑOS EN HABITACIONES** | **1** |
| 17.1. Mesón para el lavabo, en material duro; granito, mármol, acrílico, porcelanato | 0.1 |
| 17.2. Repisa para artículos de aseo | 0.1 |
| 17.3. Secador de pelo | 0.2 |
| 17.4. Teléfono para recibir llamadas | 0.1 |
| 17.5. Tiempo de espera para el agua caliente 10 segundos | 0.1 |
| 17.6. Superficie antideslizante o moqueta | 0.2 |
| 17.7. Tomacorriente cerca del espejo | 0.2 |
| **18. SUITES** | **2** |

## 2. MARCO TEORICO

| | |
|---|---|
| 18.1. Salas de Suites. Mínimo en el 80% de las suites de los establecimientos existentes. Rigen las normas de habitaciones que sean procedentes. Si la sala tiene sofá cama debe tener un ½ baño (2.25m²) y closet. | 0.4 |
| 18.2. Área mínima sala de suite de 2.25m² | 0.4 |
| 18.3. Cuadros o elementos decorativos 2 | 0.2 |
| 18.4. Detector de humo | 0.2 |
| 18.5. Rociadores contra incendios | 0.2 |
| 18.6. TV (tamaño) con control remoto 23" | 0.2 |
| 18.7. Cable/satelital | 0.2 |
| 18.8. Sofá cama | 0.2 |
| **19. PASILLOS DE LAS HABITACIONES** | **1** |
| 19.1. Las anchuras podrán reducirse en un 15% cuando existen habitaciones solo a un lado del pasillo. No podrán haber pasillos con finales sin salida de más de 15m de largo | 0.2 |
| 19.2. Altura mínima 2.35m | 0.2 |
| 19.3. Ancho 1.60m. mínimo 1.20m si las personas a evacuar por ese pasillo no exceden de 100 | 0.2 |
| 19.4. Alfombra (sierra alta). No se requieren en pasillos exteriores. Se consideran excepcionales dependiendo de la aruqitectura | 0.2 |
| 19.5. Almacén de camareros(as) 1 de 6m. cada 20 habitaciones. | 0.2 |
| **20. CAFETERÍA** | **2** |
| 20.1. Deben ser limpias y ordenadas, con el mobiliario adecuado | 0.5 |
| 20.2. Altura mínima del techo en el 80% del espacio 3.00m | 0.25 |
| 20.3. El personal de servicio debe usar uniforme | 0.25 |
| 20.4. Iluminación (vatios/m²)25 | 0.5 |
| 20.5. 1.50 m² por puesto de cafetería | 0.5 |
| **21. ÁREAS E INSTALACIONES DE SERVICIOS E INTERIORES** | **3** |
| 21.1. Área exclusiva para recepción de mercaderías (piso y paredes con acabados impermeables) | 0.4 |
| 21.2. Ingreso independiente de personal /mercaderías | 0.2 |
| 21.3. Servidumbre de vista a ingreso de mercaderías | 0.2 |
| 21.4. Almacenes y bodegas (almacenes (incluye cuartos fríos y bodega; excluye almacenes de muebles y de desperdicios) | 0.2 |
| 21.5. Cocina 60% del área de cafetería | 0.6 |
| 21.6. Office | 0.2 |
| 21.7. Doble perta desde la cocina y doble puerta hacia el comedor | 0.2 |
| 21.9. Área total de vestuarios y baños incluyendo hombres y mujeres 0.80m por empleado. | 0.2 |
| 21.10. Comedor del personal 0.40 m por empleado | 0.2 |
| 21.11. Duchas (sumadas de hombres y mujeres) 1 por cada 25 habitaciones | 0.2 |
| 21.12. Agua caliente en duchas empleados | 0.2 |
| 21.13. Oficinas (incluye Oficinas Ejecutivas). Área total 0.80m² por empleado | 0.2 |
| **22. SERVICIOS GENERALES** | **4** |

| | |
|---|---|
| 22.1. Correo de voz | 0.1 |
| 22.2. Llamada automática para despertar (programable desde la planta telefónica o desde las habitaciones). Atención en Recepción 24 horas | 0.2 |
| 22.3. Servicio de copiadora, fax. | 0.2 |
| 22.4. Servicio al cliente (reservas, boutique y peluquería en habitaciones, alquiler de vehículos, reclamos) | 0.2 |
| 22.5. Servicio de *internet*, discado directo | 0.1 |
| 22.6. Servicio de lavandería. Puede ser contratado fuera del establecimiento | 0.2 |
| 22.7. Personal 3 idiomas máximo puntaje, 2 mínimo | 0.2 |
| 22.8. Tours organizados todos los días incluido transporte | 0.2 |
| 22.9. Servicio de botones uniformado | 0.2 |
| 22.10. Recreación pasiva: lectura (periódico de cortesía, revistas libros) TV por cable o satelital. Circuito cerrado de TV o películas de la casa | 0.2 |
| 22.12. Medico, primeros auxilios en instalaciones para el efecto y equipo | 0.2 |
| 22.13. Computadoras o portátiles o de la casa | 0.2 |
| 22.14. Servicios de valet parking, servicio de taxis, portería diurna y nocturna, seguridad, guardianía 24 horas | 0.2 |
| 22.15. Transfer in transfer out | 0.4 |
| 22.16. Sistemas de avisos, voceo interno | 0.2 |
| 22.17. Personal administrativo con título superior | 0.4 |
| 22.21. Personal de recepción con título superior | 0.4 |
| 22.22. Prevención de insectos. Programa de control de plagas. Plan de emergencia (procedimiento para salvar vidas) | 0.2 |
| 22.23. Par stock (enseres de acuerdo a la capacidad instalada) | 0.2 |
| **23. SUMINISTROS DE CORTESIA** | **4** |
| 23.1. Toallas desechables | 0.2 |
| 23.2. Mapas y guías de turismo | 0.2 |
| 23.3. Agua envasada de cortesía | 0.2 |
| 23.4. Almohadas | 0.2 |
| 23.5. Cambio de ropa de cama | 0.2 |
| 23.6. Cesto para papeles en la habitación | 0.2 |
| 23.7. Cesto para papeles en el baño | 0.2 |
| 23.8. Shampoo | 0.2 |
| 23.9. Jabones de baño | 0.2 |
| 23.10. Jabones de tocador | 0.2 |
| 23.11. Lápiz o esferográfico | 0.1 |
| 23.12. Pañuelos desechables | 0.2 |
| 23.13. Papelería y directorio del hotel | 0.1 |
| 23.14. Toallas de baño | 0.2 |
| 23.15. Toallas de mano | 0.2 |
| 23.16. Cubiertos de buena calidad | 0.1 |
| 23.17. Horario de servicio extendido | 0.2 |

| | |
|---|---|
| 23.18. Manteles. No deben tener más del 50% de poliéster. No deben estar rotos no manchados. | 0.2 |
| 23.19. Menú de cafetería vegetariano | 0.2 |
| 23.20. Servilletas de tela y de papel (15 x 15 cm. Una vez doblada) | 0.1 |
| 23.21. Servilletas de tela (50cm x 50cm) | 0.2 |
| 23.22. Campanas (tapas)para los platos de comida servidos en las habitaciones | 0.2 |
| **TOTAL** | **40 puntos** |

***Tabla # 6***
***Fuente:*** Ministerio de Turismo, Normas Técnicas de Actividades Turísticas, 2002, pg. 68 - 76

### 2.2.2. ESTACIONAMIENTOS

#### 2.2.2.1. DEFINICIÓN

"Lugar de propiedad pública o privada destinado especialmente a alojar vehículos de motor, bicicletas, cuadrones, etc., en forma temporal. Es un terreno, local o edificio específico, dentro de un predio donde se guardan vehículos propios de los usuarios, este puede ser privado, público o momentáneo dependiendo del caso y debe funcionar cabalmente brindando las seguridades correspondientes. "[24]

Desde que apareció el automóvil, primero como medio de transporte de uso particular, fue necesario disponer de un sitio fuera de la vía pública para guardar dicho vehículo, durante la mayor parte del día y la noche. El proceso de cambio, en cuanto a dimensionamiento, diseño, funcionamiento y confort, representa la creación de un sinnúmero de modelos para uso particular, de transporte de pasajeros y de carga, los cuales requieren espacio necesario para maniobrar y estacionarse dentro y fuera del predio.



***EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTOS***
***Grafico** # 4*
*Fuente: www.cidepsa.com.mx*

[24] PLAZOLA, ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA, Plazola editores S.A, Vol. 4, México 1996 p. 503.

# 2. MARCO TEORICO

“En las ciudades o poblaciones, el requerimiento de espacios para que circularan y se estacionaran los vehículos no era problema en un principio e, incluso, las calles, avenidas, vialidades primarias o caminos existentes se utilizaban como lugares de parqueo temporal, pero el crecimiento y el aumento en la producción de vehículos de toda índole, generaron la necesidad de ampliar las vías de comunicación y crear espacios adecuados fuera de estas para el estacionamiento de dichos medios de transporte. En la actualidad ya no es posible, ni recomendable, utilizar las vías como estacionamientos. Por el contrario, por el constante aumento de vehículos se necesita diariamente mayor número de carriles para circulación de vehículos y aceras peatonales.”[25]

### 2.2.2.2. ANTECEDENTES DE LA CREACIÓN DE PARQUEADEROS

“El vehículo en general fue en principio un elemento de transporte, por lo tanto, requería un estacionamiento al ser desenganchado de los caballos, y quedar apartado de la calle. Al pasar a la era industrial, el hombre para adquirir la libertad de movimientos, se convirtió en automovilista. En 1886, Carl Benz y Gottlieb Daimler, diseñaron los primeros carruajes con motores, los mismos que necesitaba un permiso especial de las autoridades para poder circular por las calles. El paso decisivo hacia la Era del Automóvil se dio en 1913, cuando Henry Ford puso el famoso modelo “T” sobre la primera cadena de montaje en serie de esta industria. ”[26]

En 1960 en los Estados Unidos había 3 habitantes por auto. De los años setenta a los noventa, el automóvil se instaló en todas las calles céntricas de las ciudades del mundo, lo que hizo desagradable vivir en ellas. En la actualidad, las mayores superficies para estacionamientos son requeridas en las zonas comerciales y de oficinas, lo que hace obligatorio considerar en la planificación urbana, suelo específico para este género de edificios.”[27]

[25] PLAZOLA, ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA, Plazola editores S.A, Vol. 4, México 1996 p. 503.
[26] ibídem p.504.
[27] Ibídem

## 2. MARCO TEORICO

### 2.2.2.3. GLOSARIO DE TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTACIONAMIENTOS

**Acera.-** Faja de un nivel superior a la superficie de rodamiento, destinada a la circulación de peatones.

**Alineamiento.**- Línea que marca la separación entre los predios y la vía pública.

**Ángulo de estacionamiento.**- Forma el eje longitudinal del vehículo estacionado, con el pasillo de circulación.

**Cajón.**- Superficie destinada especialmente a alojar vehículos de motor en forma temporal.

**Carpeta Asfáltica.**- Capa de espesor determinado, construido sobre la base del estacionamiento, con materiales pétreos y un cemento asfáltico; se usa como superficie para la circulación de vehículos de motor en una fila.

**Caseta de control.**- Local que aloja a la persona que controla la entrada y salida de un estacionamiento y que cobra el importe del mismo.

**Carril.**- Una de las franja de circulación en que puede estar dividida la superficie de rodamiento para la circulación de vehículos de motor en una fila. "[28]

**"Cruce de peatones.**- Parte de la superficie de rodamiento destinada al paso de peatones.

**Estacionamiento en la calle.-** El que se hace en las vías públicas destinadas ordinariamente al tránsito de vehículos.

**Estacionamiento fuera de la calle.**- el que esta fuera de la vía pública.

**Pasillo.**- Espacio en un estacionamiento destinado a la circulación y maniobra de vehículos por sus propios modos de locomoción. También sirve para marcar los límites de los cajones.

**Pendiente.**- Grado porcentaje de inclinación (ascendente o descendente) de una vía, rampa, etc.

**Radio de giro.**- Trayectoria de rueda delantera externa del vehículo, cuando este efectúa maniobras de incorporación.

**Sentido de circulación.**- Dirección indicada por medio de señales hacia donde debe transitar el flujo vehicular o peatonal.

**Señalamiento horizontal.**- Marcas en el pavimento, como las rayas blancas, que limitan los espacios de estacionamiento, pasos de peatones, líneas de parada y flechas direccionales.

**Usuario.**- Persona que demanda y utiliza determinado servicio de estacionamiento.

**Vehículo.**- Modo de transporte automotor y comportamiento integral, que puede estar compuesto por una o varias secciones, pero que conserva la unidad al desplazarse."[29]

[28] PLAZOLA, ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA, Plazola editores S.A, Vol. 4, Mexica 1996 p. 505.

### 2.2.2.4. CLASIFICACIÓN

Los estacionamientos se clasifican por su operación y construcción. Esto influye en el planteamiento y solución del diseño.

**a) Por su operación**

"**Estacionamiento privado.-** Son las áreas destinadas a este fin en todo tipo de edificaciones para cubrir las necesidades propias y las que se generen con motivo de las actividades que se desarrollen en la edificación. Puede estar dentro o fuera de la vía pública y en edificios de trabajo. También se consideran los espacios destinados a vehículos dentro de la casa – habitación, conjuntos habitacionales, edificios culturales, comerciales, etcétera. ." [30]

**Estacionamiento público.**- Son los locales destinados en forma principal a la prestación al público del servicio de recepción, guarda, protección y devolución de vehículos, a cambio del pago del servicio. Son espacios destinados o habilitados de considerable capacidad para estacionar vehículos fuera de la vía pública." [31]

Los estacionamientos públicos se construyen con el objeto de mejorar el funcionamiento vehicular en los centros urbanos como:

- "Dar servicio a una zona determinada;
- Servir como punto de transferencia entre el auto particular y el transporte público;
- Despejar la vía pública de toda clase de vehículos estacionados, para que la zona funciones de acuerdo a su uso de suelo;
- Proporcionar al automovilista la posibilidad y privilegio de no tener que desplazarse para acceder a un servicio requerido;
- Ligar la actividad comercial, o de un servicio con el estacionamiento, para aumentar el atractivo comercial, y rentabilidad de los edificios;
- Mejorar la imagen contextual de la silueta urbana;
- Crear puntos de transición para captar y distribuir vehículos a otros destinos." [32]

---

[29] PLAZOLA, ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA, plazola editores S.A, Vol. 4, Mexica 1996 p. 505
[30] ibídem
[31] ibídem

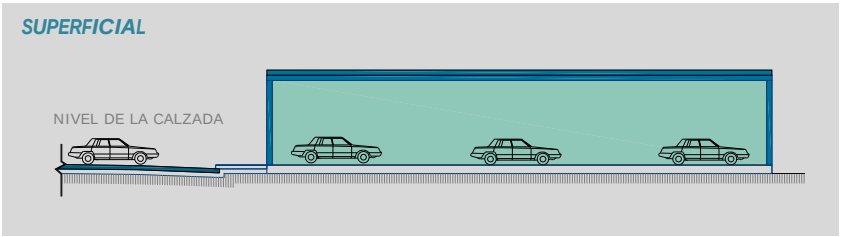
## 2. MARCO TEORICO

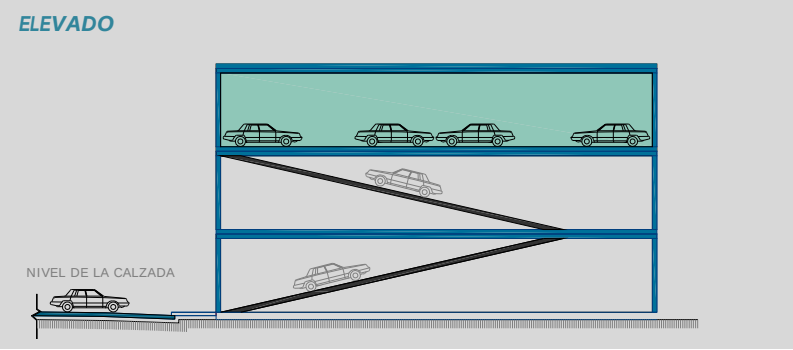
### b) Por su construcción

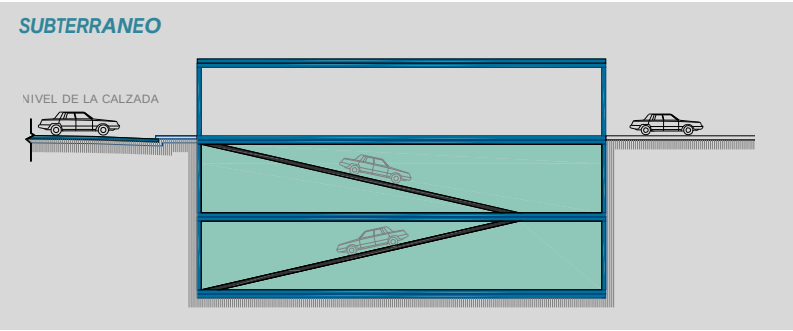
De acuerdo a la posición con respecto a la superficie:

- **Lotes.-** Son los terrenos utilizados como estacionamientos adaptados al nivel del terreno natural.
- **Edificios.-** son aquellos que tengan más de un nivel para la prestación del servicio. Los edificios de estacionamiento pueden ser subterráneos, elevados o mixtos.

"La construcción se hace de la siguiente manera:




*Tipos de edificios de estacionamientos*
*Grafico # 5*

- **Horizontal o superficial.-** El que se construye sobre el nivel del terreno natural. Este puede ser cubierto o descubierto.

[32] PLAZOLA, ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA, plazola editores S.A, Vol. 4, Mexica 1996 p. 505

- **Elevado.-** Es el que se construye en varios niveles sobre la superficie de terreno, el cual se comunica internamente por medio de rampas y elementos mecánicos y electromecánicos.
- **Subterráneo**.- El que se edifica debajo de la superficie del terreno al que se llega por medio de rampas y elementos mecánicos y electromecánicos.” [33]

### 2.2.2.5. ESTACIONAMIENTO PÚBLICO

No existen formas ni fórmulas que den siempre un diseño de capacidad máxima para un estacionamiento. No obstante, la experiencia ha demostrado que existen ciertas reglas básicas que dan resultados óptimos de capacidad, las cuales se exponen a continuación:

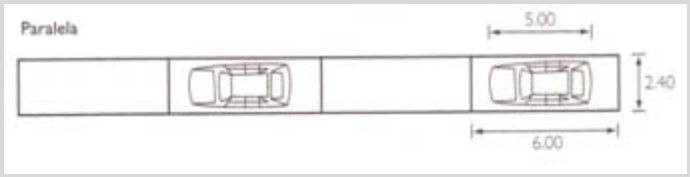
- El proyectista deberá determinar la ubicación de las entradas y salidas del estacionamiento, de acuerdo a las normas en vigor, antes de empezar el anteproyecto, buscando no entorpecer la circulación peatonal y vehicular externa.
- Las áreas de estacionamiento más efectivas son las de forma rectangular.
- No conviene utilizar terrenos con formas irregulares, como triangular, en curva, etc.
- Los pasillos de circulación deben estar alineados paralelamente a los lados mayores del área de estacionamiento o donde sea posible y en las áreas con forma irregular, deben proyectarse paralelamente a los lados mayores y deben ser útiles para dos baterías de cajones de estacionamiento.
- El movimiento y control vehicular interno debe ser analizado cuidadosamente para lograr el mayor grado de seguridad y eficacia.
- El alumbrado se proyecta después de haber obtenido el diseñó óptimo de capacidad.
- Se aconseja considerar diversas opciones de anteproyecto del estacionamiento y escoger entre estas la que proporcione mayores ventajas.

[33] PLAZOLA, ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA, Plazola editores S.A, Vol. 4, Mexica 1996 p. 506.

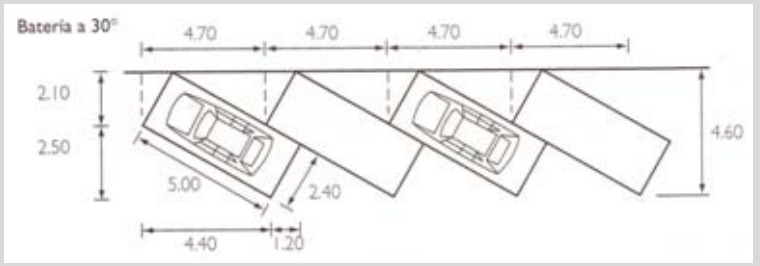
## 2. MARCO TEORICO

- **ESTACIONAMIENTO EN PLANTA**

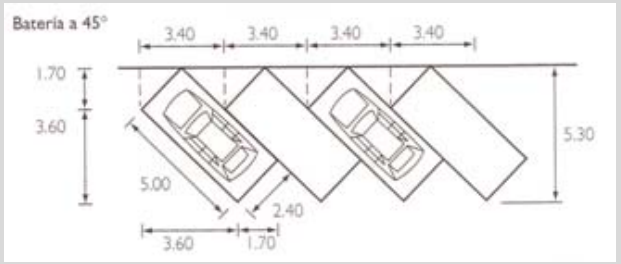
**PARALELA**



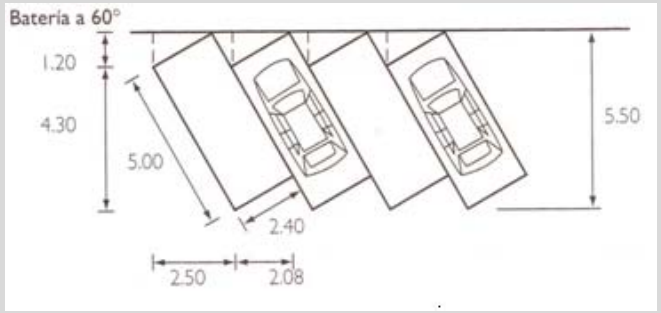

**A 30°**



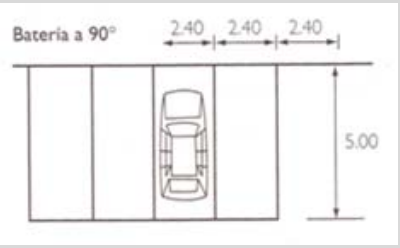

**A 45°**




**A 60°**




**A 90°**



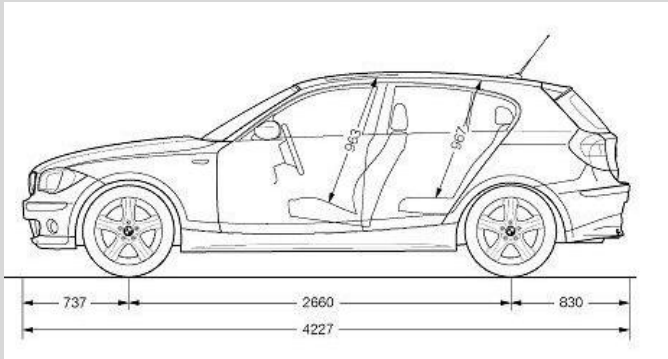

***ESTACIONAMIENTO TEMPORAL EN BANQUETAS***
***Grafico*** *# 6*
*Fuente:* ***MANUAL DE DISEÑO URBANO, Jan Bazant S. p.247***

El cajón reglamentario es de 2.40 x 5.00m en estacionamiento inclinado o perpendicular a la calle y de 2.40 x 6.00m en estacionamiento paralelo.

## 2. MARCO TEORICO

### 2.2.2.6. TIPOS DE VEHÌCULOS

La diversidad en las dimensiones de los vehículos ha llevado a las empresas automotrices a realizar una estandarización en los modelos que comercializan. Esto hace más factible la normatividad del espacio para el vehículo, porque no es posible diseñar un espacio diferente para cada modelo.




*DIMENSIONES DE UN AUTOMOVIL PEQUEÑO*
***Grafico** # 7*
*Fuente: www.forococches.com*

- **Características de los vehículos.-** Existe diversidad en los vehículos. Los hay desde las bicicletas, motocicletas, automóviles de consumo popular o de lujo, para transporte de carga ligera (camionetas), transporte pesado (camiones, trailers, con semirremolque y remolque), para transporte de pasajeros entre otros. Los automóviles efectúan su acomodo con sus propios medios e incluso son parte del flujo constante en la vía pública y son los que están presentes en los proyectos de todo género de edificios.

- **Clasificación de los vehículos.-** Para fijar las normas de proyecto de pasillos y cajones, los vehículos se clasifican en pequeños, medianos y grandes. Al analizar las dimensiones de los vehículos se hace una clasificación por tipo de automóvil:

  a. **Automóviles pequeños.-** con longitudes menores a 4.40m;
  b. **Automóviles medianos y grandes.-** con longitudes mayores de 4.40m

| DIMENSIONES DE AUTOMÓVILES | | |
|---|---|---|
| **TIPO DE AUTOMÓVIL** | **LONGITUD (m)** | **ANCHO (m)** |
| Grande y mediano | 5.00 | 1.80 |
| chicos | 4.20 | 1.60 |

***Tabla # 7***
***Fuente: PLAZOLA, ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA, Plazola editores S.A, Vol. 4, Mexica 1996 pp. 507 – 508***

## 2. MARCO TEORICO

| DIMENSIONES DE AUTOMÓVILES | | |
|---|---|---|
| **TIPO DE AUTOMÓVIL** | **LONGITUD (m)** | **ANCHO (m)** |
| ANGULO DEL CAJÓN | ANCHURA DEL PASILLO | |
| | AUTOS GRANDES Y MEDIANOS | AUTOS CHICHOS |
| 30° | 3.00 | 2.70 |
| 30° | 3.30 | 3.00 |
| 30° | 5.00 | 4.00 |
| 30° | 6.00 | 5.00 |

***Tabla # 8***
***Fuente: PLAZOLA, ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA, Plazola editores S.A, Vol. 4, Mexica 1996 pp. 507 – 508.***

### 2.2.3. COMERCIO

En nuestra sociedad, y específicamente en la Parroquia el Cisne, el intercambio económico se produce mediante el cambio de dinero por algún bien o servicio. En lo que respecta al equipamiento turístico, se considera como comercio al servicio Hotelero, Alimentación y a la venta de artesanías, ya sea de manera formal o informal. Es muy importante el flujo de turistas, ya que son ellos el principal elemento del intercambio comercial. El dinero que el comercio genera sirve de sustento para muchas familias de la parroquia, y de una manera directa contribuye al desarrollo de El Cisne en general.

#### EL COMERCIANTE

"El comerciante es la persona física o jurídica que se dedica al comercio en forma habitual, como las sociedades mercantiles. También se utiliza la palabra comercio para referirse a un establecimiento comercial o tienda."[34]



***COMERCIANTE***
***Fotografía** # 7*
*Fuente: www.diariocorreo.com.*

[34] www.eswikipedia.org. 19-sept-2009

## 2. MARCO TEORICO

En la parroquia el Cisne, la mayor parte de los pobladores viven del comercio, ya sea a través de la venta de artesanías, u otros objetos, o por el intercambio de servicios; como pueden ser alimentación, hospedaje, e incluso recorridos turísticos.

### 2.2.3.1. DEFINICIÓN

"Es la actividad socioeconómica que consiste en el intercambio de algunos materiales. Es el cambio o transacción de algo, a cambio de otra cosa de igual valor. Por actividades comerciales o industriales se entiende tanto intercambio de bienes o de servicios que se efectúan a través de un mercader o comerciante." [35]

### 2.2.3.2. RESEÑA HISTÓRICA

Los inicios del comercio se remontan a finales del Neolítico, en el momento cuando nace la agricultura y el hombre deja de ser nómada y se convierte en sedentario. Al inicio la agricultura era únicamente un medio de subsistencia, es decir servía para el consumo del agricultor y su familia, pero con los nuevos desarrollos tecnológicos, como la fuerza animal y el uso de herramientas las cosechas aumentaron en volumen y calidad. Las cosechas obtenidas eran mayores que la necesaria para la subsistencia de la comunidad. Ya no era necesario que toda la comunidad se dedicara a la agricultura, por lo tanto parte de la población empezó a especializarse en otros asuntos, como la alfarería o la siderurgia.

Por lo tanto, los excedentes de las cosechas empezaron a intercambiarse con otros objetos en los que otras comunidades estaban especializadas. Normalmente estos objetos eran elementos para la defensa de la comunidad (armas), depósitos para poder transportar o almacenar los excedentes alimentarios (ánforas, etc.), nuevos utensilios agrícolas (azadas de metal...), o incluso más adelante objetos de lujo (espejos, pendientes, etc). "Este comercio primitivo, no solo supuso un intercambio local de bienes y alimentos, sino también un intercambio global de innovaciones científicas y tecnológicas, entre otros, el trabajo en hierro, el trabajo en bronce, la rueda, el torno, la navegación, la escritura, nuevas formas de urbanismo, y un largo etcétera. En la Península Ibérica este periodo se conoce como el Orientalizante, por las continuas influencias recibidas de Oriente. En este momento es cuando surge la cultura ibérica.

[35] www.eswikipedia.org. 19-sept-2009

## 2. MARCO TEORICO

Además del intercambio de innovaciones, el comercio también propició un paulatino cambio de las sociedades. Ahora la riqueza podía almacenarse e intercambiarse. Empezaron a aparecer las primeras sociedades capitalistas tal como las conocemos hoy en día, y también las primeras estratificaciones sociales. En un inicio las clases sociales eran simplemente la gente del poblado y la familia del dirigente. Más adelante aparecieron otras clases sociales más sofisticadas como los guerreros, los artesanos, los comerciantes, etc.”[36]

### 2.2.3.3. TIPOS DE COMERCIO

El comercio es una fuente de recursos tanto para el empresario como para el país en el que esté constituido, entre mas empresas vendan el mismo producto o brinden el mismo servicio se abaratan los servicios.

**Comercio mayorista** (conocido también como "comercio al por mayor") la actividad de compra-venta de mercancías cuyo comprador no es consumidor final de la mercancía. La compra con el objetivo de vendérsela a otro comerciante o a una empresa manufacturera que la emplee como materia prima para su transformación en otra mercancía o producto.

**Comercio minorista** (conocido también como "comercio al por menor", "comercio al menor"; "comercio detallista" o simplemente "al detal") la actividad de compra-venta de mercancías cuyo comprador es el consumidor final de la mercancía, es decir, quien usa o consume la mercancía.

**Comercio interior,** es el que se realiza entre personas que se hallan presentes en el mismo país, sujetos a la misma jurisdicción; comercio exterior es el que se efectúa entre personas de un país y las que viven en otro.

**Comercio terrestre, marítimo, aéreo y fluvial,** todos hacen referencia al modo de transportar la mercancía y cada una es propia de una rama del derecho mercantil, que llevan el mismo nombre.

**Comercio por cuenta propia,** el que se realiza por cuenta propia, para sí mismo, y comercio por comisión, es el que se realiza a cuenta de otro.

[36] www.eswikipedia.org. 19-sept-2P009

# CAPITULO III

# 3. DIAGNÓSTICO

## 3.1. ZONA DE ESTUDIO

Es muy importante establecer la ubicación física del poblado investigado, por lo que, la Parroquia “El Cisne”, se encuentra ubicada en la provincia de Loja y específicamente en la zona Rural; y tanto su inicio como su consolidación están íntimamente ligados con el sentimiento religioso y sobre todo con un suceso religioso; la aparición de la Santísima Virgen de El Cisne, que es llamada así por el lugar donde ocurrió.

Todo ello justifica, que el poblado se haya asentado en torno a la basílica, ya que esto demuestra que efectivamente el sentimiento religioso y la devoción movieron a los fieles con el fin de sentirse protegidos.

### 3.1.1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

#### 3.1.1.1. ORIGENES DE LA POBLACION

**LOS ORÍGENES**

“Acerca de los orígenes de la aldea de El Cisne, históricamente no se lo tiene establecido y definido, y se tiene dos hipótesis sobre su origen. La primera, se conoce gracias a los relatos del Dr. Francisco Riofrío, se remontan al año 1924, quien afirma que El Cisne aparece como asentamiento aproximadamente en el año 1560, es decir 12 años después de la fundación definitiva de la ciudad de Loja en el año 1548. Por estos antecedentes, se puede pensar que El Cisne aparece por consecuencia de un asentamiento de origen Hispano con la llegada de los españoles en el 1548.

La segunda hipótesis, afirma que el asentamiento de El Cisne, ya existía antes de la Colonia, es decir antes de la fundación de Loja. Esta afirmación también es válida, puesto que todo asentamiento andino se producía por defensa, producción agrícola o domesticación de animales.”[1]

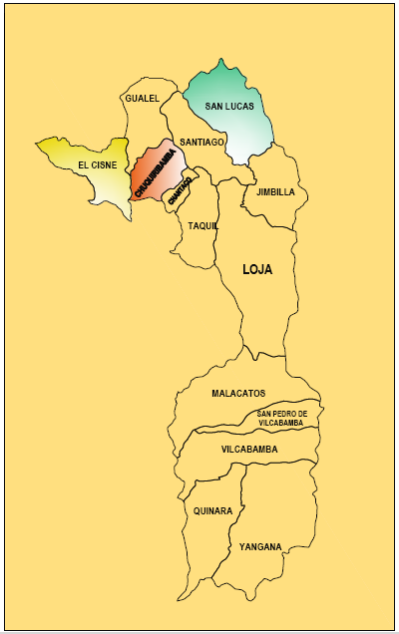
[1] (RIOFRÍO FRANCISCO, La Advocación de Nuestra Señora de El Cisne, p. 74).

## 3. DIAGNÓSTICO

Esta hipótesis se puede solventar, en la historia de los Paltas, que fueron expertos agricultores que dominaban los cuatro pisos ecológicos de la región, y precisamente El Cisne se encargaba de uno de ellos, por lo que podemos deducir que pudo funcionar como una aldea mercado o como tambo. Los Paltas, tenían numerosos e importantes territorios, que a la vez formaban las Provincias de Calvas, Ambocas, Malacatos, y Tumbesinos.[2]

| PROVINCIA DE AMBOCAS | |
|---|---|
| AMBOCAS | EL CISNE, ARI Y SAN PEDRO |
| CHUQUIRIBAMBAS | CHUQUIRIBAMBA |
| CHANTACOS | CHANTACO |
| GUALEL | GUALEL |
| ACACANAS | SAN LUCAS |
| CAPURES | CAPUR Y LAS JUNTAS |

***Tabla # 9***
***Fuente:*** *Mil años de la Cultura Lojana*




***Provincia de Loja/parroquias***
***Grafico # 8***
***Fuente:*** archivo Consejo Provincial

### 3.1.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ESTUDIO

Es importante conocer y tener claras las características del sector, ya que de estas se desprenden tanto las potencialidades como las condicionantes. La parroquia de El Cisne tiene la particularidad de encontrarse a 2390m.s.n.m, donde la neblina tiene una presencia significativa y de cierta manera se convierte en un problema que impide el acceso y salida fluido del Santuario.

[2] GALLARDO MOSCOSO HERNÁN, Paltas, incas y Viracochas, historia de los vecinos1987, p. 27.

## 3. DIAGNÓSTICO

| Extensión | 109,9 Km |
|---|---|
| Clima | Temperado Húmedo |
| Temperatura Promedio | 14,6 ° C |
| Importancia Cantonal o Parroquial | Centro Religioso muy visitado por propios y extraños. En la cabecera parroquial se destaca la Basílica de la Virgen de El Cisne, la misma que posee un museo. |
| Población | 1457 Habitantes |
| Altura | 2390 m.s.n.m |
| Fiestas Cívicas | Fiestas de Parroquialización 1 de Mayo |
| Fiestas Religiosas | 15 de Agosto, 8 de septiembre - Festividad María |

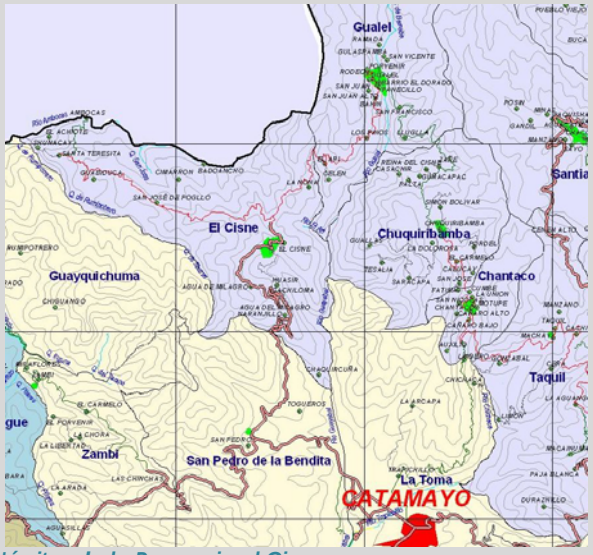
***Tabla # 10***
***Fuente:*** *Instituto Nacional de Censos [en línea]. (Consulta el 18 de febrero de 2008). Disponible en: http http://www.inec.gob.ec*

### 3.1.1.3. UBICACIÓN

La parroquia de El Cisne, con relación a la ciudad de Loja, se encuentra ubicada al noroccidente, a 74 kilómetros de distancia, teniendo en cuenta que para llegar al Cisne se necesita pasar por el valle de Catamayo que está a 33 kilómetros; luego por la parroquia de San Pedro de la Bendita, a 12 kilómetros.[3]

### 3.1.1.4. EXTENSIÓN Y LÍMITES

Actualmente posee una extensión territorial de 109,9Km; sus límites, según el mapa censal emitido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos son; por el Norte, la provincia de El Oro concretamente con la parroquia de Salatí, la señal demarcadora son los ríos Susares y Ambocas; por el Sur y el Este con la parroquia de Chuquiribamba y Gualel y por el Oeste, limita con Catamayo.




***Límites de la Parroquia el Cisne***
***Grafico # 9***
***Fuente:*** archivo Consejo Provincial

[3] TRADICIÓN HISTORIA Y DEVOCIÓN DE LA REINA DEL CISNE, P. Hernán Ojeda, Editorial Daniel Álvarez Burneo, primera edición, 2005, p. 7.

#### 3.1.1.5. CLIMA

La temperatura de esta parroquia es muy variable, puesto que en el mismo día se dan temperaturas que fluctúan entre los 15 y 25 grados, con presencia de densa neblina y brillante sol. Pero a pesar de todo, las temperaturas bajas son las más comunes.

## 3.2. ASPECTO DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN VISITANTE

### 3.2.1. ENCUESTA (anexo No. 1)

#### 3.2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ENCUESTA

Para obtener información de la población visitante, se efectúo una encuesta, la misma que se realizó a 50 personas en dos grupos diferentes, de la siguiente manera:

25 personas fueron encuestadas el día que la Virgen de El Cisne salió en peregrinaje desde su santuario hacia la ciudad de Loja, en le tramo: El Cisne - San Pedro de la Bendita.

Las otras 25 personas, fueron encuestadas en la segunda semana del mes de octubre del 2008 en la parroquia El Cisne, en las inmediaciones de la Basílica, temporada en la que la réplica viajera de la Virgen de El Cisne se encontraba de visita en la ciudad de Loja.

Esta técnica de investigación, fue aplicada con el objetivo de obtener una media que arroje datos reales sobre los peregrinos y devotos de la Virgen de El Cisne, ya que se requiere tener datos sobre los peregrinos que visitan El Cisne; por lo que resultaba irreal encuestar a las personas y devotos que hicieran el peregrinaje desde San Pedro de la Bendita hacia la Ciudad de Loja y viceversa.

Dentro de la encuesta se buscó obtener datos concretos que revelen la problemática vial y hotelera de la parroquia, además de conocer la frecuencia y tiempo de visita de los peregrinos.

### 3.2.2. INTERPRETACIÓN DE LA ENCUESTA

#### 3.2.2.1. MOTIVO DE LA VISITA

Del total de encuestados, el 100% acuden a la parroquia de El Cisne por devoción. Este dato es muy importante, porque demuestra el carácter religioso del lugar, y además la devoción de este gran número de personas.

#### 3.2.2.2. FRECUENCIA DE LA VISITA

Con respecto a la frecuencia de la visita, 28 personas equivalente al 56% lo hacen una vez al año, el 24% dos veces al año y un 20% visita el santuario por tres ocasiones. Este dato, refleja la constancia de la visita al santuario, y se puede tomar este factor como un determinante para el desarrollo de la industria del turismo.

#### 3.2.2.3. TIPO DE TRANSPORTE UTILIZADO

El 56% de los encuestados hacen su visita por medio de transporte público, y el 44% en transporte privado.

Este dato es determinante, ya que tanto el transporte público como el privado tienen la misma importancia y por ello necesitan un lugar apropiado para su parqueo y vías cómodas de accesos y salidas.

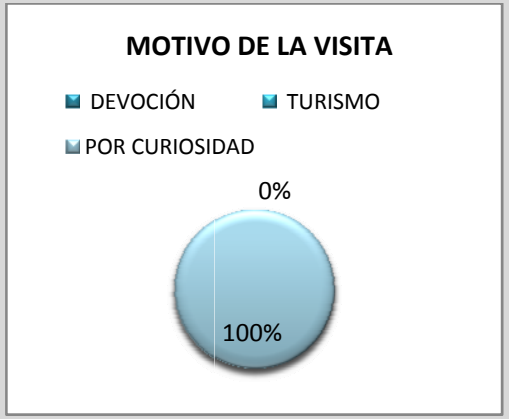



*Gráfico #10*
*Elaboración: LA AUTORA*

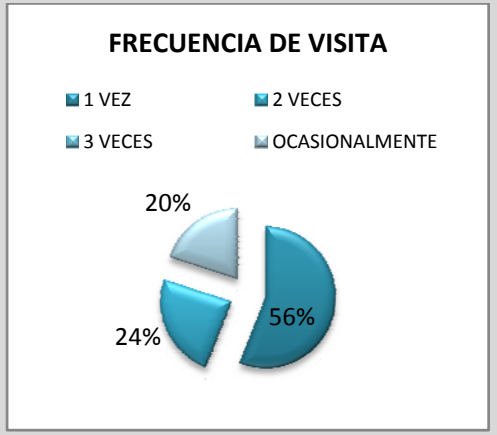



*Gráfico # 11*
*Elaboración: LA AUTORA*

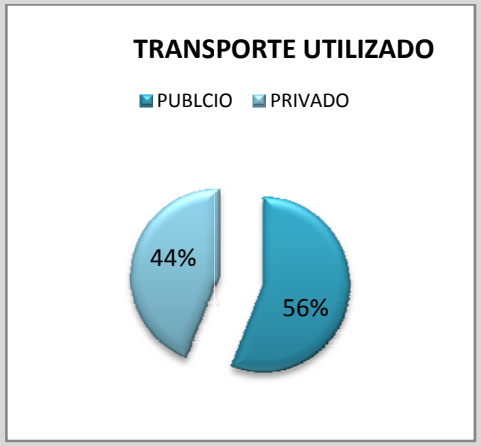



*Gráfico #12*
*Elaboración: LA AUTORA*

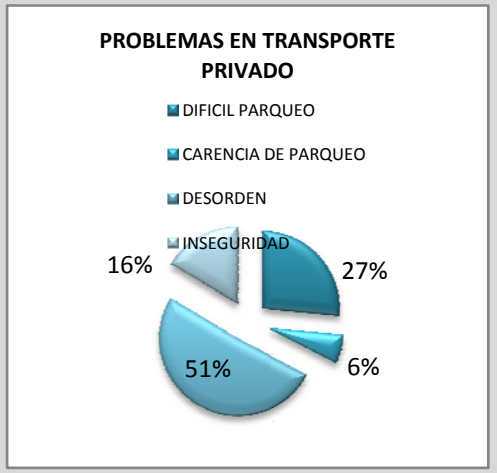



*Gráfico #13*
*Elaboración: LA AUTORA*

Otro dato importante arrojado por la encuesta, es que los propietarios de vehículos privados, consideran el difícil parqueo y el desorden, como los principales problemas en la parroquia.

#### 3.2.2.4. TIEMPO DE VISITA

El 80% de los visitantes lo hace únicamente por medio día, y apenas un 20% se hospeda una noche en la parroquia. Este es un dato preocupante tanto para el grupo hotelero como para el turismo y su explotación en el santuario, ya que no se aprovecha al máximo la visita anual de los devotos.

Esto se produce principalmente por dos razones: la primera es una infraestructura hotelera muy precaria, que no brinda las comodidades ni servicios que los visitantes requieren, a esto se suma la vía de acceso que no cuenta con la iluminación y señalización adecuada, dando problemas a los conductores en las tardes, cuando la neblina se vuelve espesa, obstruyendo la visibilidad y provocando problemas de maniobra.

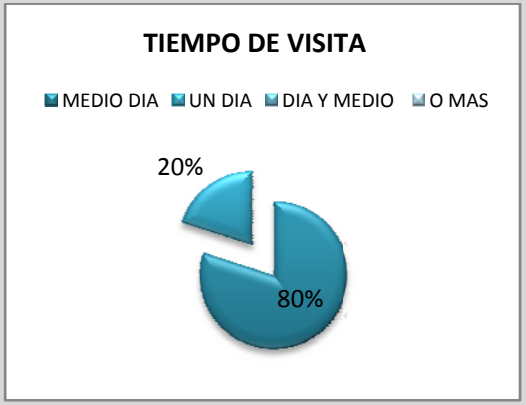



*Gráfico #14*
*Elaboración: LA AUTORA*

#### 3.2.2.5. LUGARES DE HOSPEDAJE

En el dato anterior, se determino que el 80% no se hospeda en la parroquia, por lo tanto el 16% lo hace en Hoteles, un 4% en la casa del peregrino.

Para determinar las razones de los visitantes para no hospedarse realice la siguiente pregunta, acerca de la opinión sobre hoteles y la Casa del peregrino.

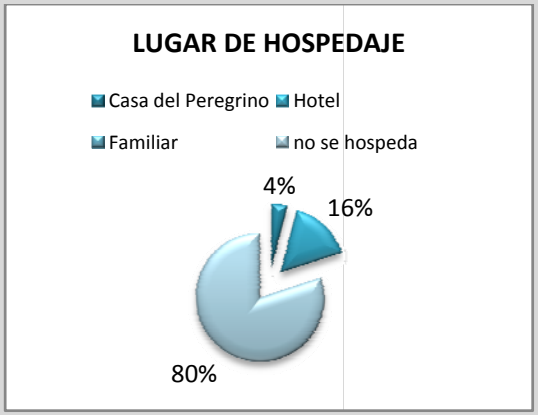



*Gráfico #15*
*Elaboración: LA AUTORA*

### 3.2.2.6. OPINIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURA HOTELERA Y SOBRE LA CASA DEL PEREGRINO

Los datos en los dos casos son similares, ya que reflejan la falta de conocimiento por parte de los peregrinos como consecuencia de la ausencia de información turística por parte de directivos de la parroquia y de los propietarios de hoteles y hostales.

La opinión general sobre Hoteles y la Casa del Peregrino es entre regular y malo. Aspecto negativo y perjudicial para el turismo y el progreso de la parroquia, con lo que se ha creado una conciencia de evitar prolongar la visita a más de un día.

Con estos datos se comprueba el dato anterior en el que los visitantes recortan su estadía a medio día y un máximo de un día.

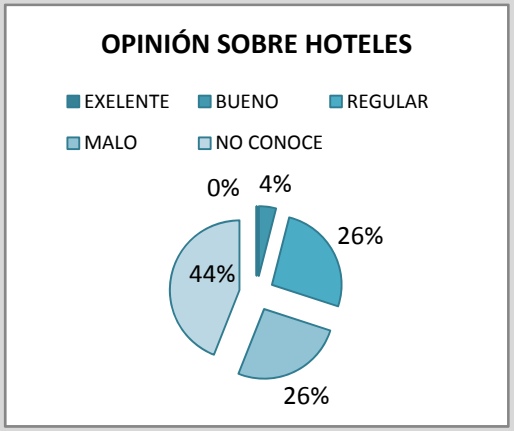



*Gráfico #16*
***Elaboración:*** *LA AUTORA*

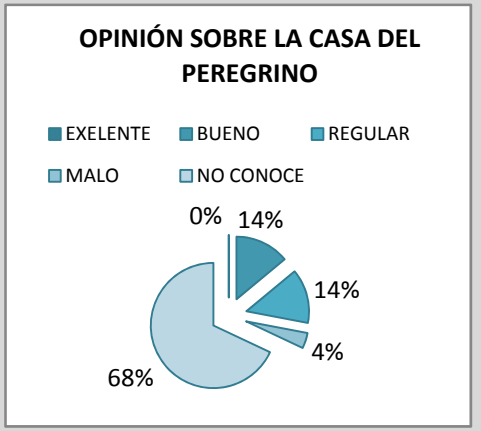



*Gráfico #17*
***Elaboración:*** *LA AUTORA*

### 3.2.2.7. GASTOS PARA ALIMENTACIÓN

Los encuestados destinan un promedio de 15 dólares para alimentación por persona, teniendo en cuenta que tan solo el 20% estaría dispuesto a hospedarse, por lo que este valor se destinaría a un máximo de 2 comidas en el día.

Los encuestados además, se quejan de la mala comida y atención en El Cisne, otro dato que reduce la posibilidad de obtener del turismo un medio de trabajo por parte de los Cisneños.

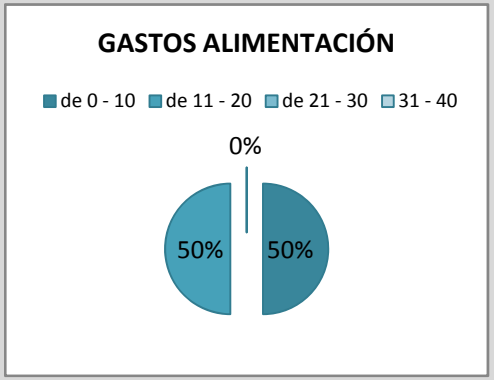



*Gráfico #18*
***Elaboración:*** *LA AUTORA*

## 3. DIAGNÓSTICO

### 3.2.2.8. GASTOS PARA HOSPEDAJE

El 12% de los encuestados está dispuesto a gastar un promedio de 15$ por hospedaje, y el 8% un promedio de 8$, ya que los actuales Hoteles y Hosterías prestan un servicio regular, con apenas los servicios básicos.

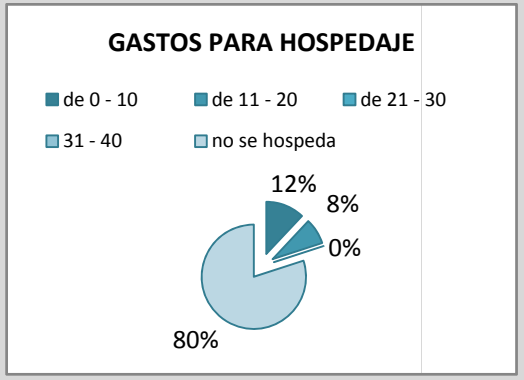



*Gráfico #19*
*Elaboración: LA AUTORA*




*Gráfico #20*
*Elaboración: LA AUTORA*

### 3.2.2.9. GRUPOS DE VISITA

El 80% de los encuestados viaja en familia, de los cuales más de la mitad lo hace en compañía de 3 a 4 familiares.

Este dato es prometedor para el desarrollo del turismo en la parroquia, ya que al ser un lugar de visita familiar, abre posibilidades extensas en servicios y productos que los Cisneños puedan ofrecer.

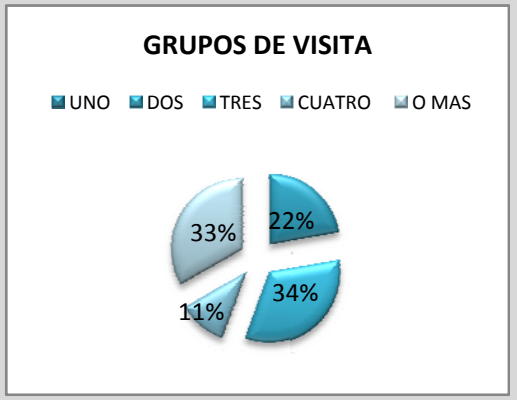



*Gráfico #21*
*Elaboración: LA AUTORA*

### 3.2.3. CONCLUSIONES

La parroquia el Cisne, tiene un grave problema turístico que es el reflejo de algunos factores como son la falta de infraestructura hotelera, servicio apropiado de restaurantes, falta de señalización e información turística, carencia de parqueos y vías rápidas de acceso - salida.

Por todo ello, el resultado actual es una población visitante momentánea, que lo hace anualmente, pero en períodos demasiado cortos ya que en su mayoría no pasan más de unas horas en la parroquia.

La Parroquia, al tener una población de peregrinos que anualmente hacen su visita al santuario en grupos familiares, abren la posibilidad de aplicar estrategias de mejoramiento para retener a los visitantes en períodos más largos, es decir que al menos pasen una noche hospedados en la parroquia, esto no

solo contribuirá al crecimiento económico de los empresarios hoteleros, sino que beneficiaria a todos los demás comerciantes que al igual que ellos, viven exclusivamente del turismo. Esto beneficiaria directamente a la Parroquia El Cisne, proporcionando recursos económicos para obras comunitarias y mejoraría la calidad de vida todos los Cisneños.

## 3.3. DELIMITACIÓN DE LUGARES DE OBSERVACIÓN E INTERVENCIÓN

### 3.3.1. PARROQUIA EL CISNE

#### 3.3.1.1. GENERALIDADES

"La parroquia El Cisne, nace como un asentamiento producto de la aparición de La Virgen María, aproximadamente a finales del siglo XVI, entre los años de 1590 en adelante; la historia cuenta, que una pastorcita a diario salía a pastorear un pequeño rebaño, y que frecuentemente en su camino se veía acompañada por una hermosa Pastorcilla Celestial, quien un día le dijo que era la Madre de Jesucristo y que venia para ayudarlos a ganarse el cielo y alentarlos en la tierra, y que para poder quedarse con ellos quería que le construyeran una "casita". Dicho pedido, fue tomado en serio luego de un largo período de desgracias en la parroquia, por lo que los cisneños edificaron la primera Iglesia en honor a la Virgen María en el año de 1596 y se presume que los primeros asentamientos se dieron en el año de 1560.

Luego de la edificación de la primera Iglesia en honor a la Virgen María, el obispo de aquella época, les pidió a todos los campesinos que vivían dispersos por la parroquia que se asentaran junto a la iglesia, para acompañarla y para que estuvieran protegidos."[4]



***Fotografía # 9***
***Calles y aceras, El Cisne***
***Fuente:*** LA AUTORA

[4] **Redactado en base a** :TRADICIÓN HISTORIA Y DEVOCIÓN DE LA REINA DEL CISNE, P. Hernán Ojeda, , p. 10 a la17.

## 3. DIAGNÓSTICO

Por todo esto, podemos concluir que la Parroquia El Cisne, es un poblado que nace de una Capilla, por lo tanto tiene las características de un asentamiento irregular de eje radial. Pero por ser una ciudad con estas particularidades, presenta muchos problemas de tipo urbanístico, pues fue concebida de una manera diferente a la ciudad tradicional, en un terreno accidentado que modificó mucho más la traza urbana de la ciudad.

Han transcurrido ya más de cuatrocientos años, y la parroquia necesita una intervención urbanística y una intervención emergente en cuanto al turismo; que no sólo mantiene económicamente al sector, sino que además provoca fenómenos como son el congestionamiento y el caos en épocas altas del turismo.




***Fotografía # 10***
***Acceso al barrio "Betania"***
***Fuente:*** LA AUTORA

### 3.3.1.2. TRAZA URBANA

La traza urbana de la parroquia El Cisne, obedece a un crecimiento radial en relación a la Basílica y a la influencia de una topografía muy accidentada.

Estos factores, dan como resultado, vías largas y pendientes pronunciadas para conseguir un enlace vial adecuado. Es por ello que se ha optado por la construcción de cinco grupos de escalinatas que comunican entre sí las diferentes vías que tienen desniveles superiores a los 9 metros.



***Fotografía # 11***
***"Topografía del Cisne"***
***Fuente:*** LA AUTORA

La traza urbana de la parroquia al momento no se encuentra jerarquizada, pues no se puede aplicar la metodología utilizada en otras ciudades como por ejemplo la empleada en la Ciudad de Loja, es decir según la orientación, sea esta de norte a sur, o de este a oeste. Tampoco se puede jerarquizar en cuanto a dimensiones de vías, pues tenemos dentro del casco céntrico de la parroquia diferentes dimensiones que varían entre 4 y 8 metros, indistintamente.

## 3. DIAGNÓSTICO

La traza urbana ha sido determinante al momento de dividir los predios o lotes, pues estos son en la mayoría accidentados y aprovechados con viviendas a desnivel. De la traza original se desprenden unos pequeños callejones que subdividen las manzanas, y son utilizados por los habitantes para acceder desde los lotes a desnivel hacia las calles consolidadas.

Los diferentes barrios, se desarrollan paralelamente, aunque algunos como Betania, se desarrollan en forma aislada y se comunican con el centro histórico por medio de una vía que articula éste, con el barrio la concha. Otro factor determinante en la traza de la parroquia El Cisne, son también las quebradas con una depresión bastante pronunciada en relación al nivel del casco de la parroquia, lo que ha determinado un crecimiento alargado puesto que los terrenos ubicados en las riveras de las quebradas no son urbanizables, debido al margen de protección y/o a las fuertes pendientes.



*Fotografía # 12*
*"Basílica de estilo Gótico"*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 13*
*"agua del milagro"*
***Fuente:*** LA AUTORA

### 3.3.1.3. SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO

Siendo El Cisne, una parroquia que centra su actividad en torno a la actividad turística de tipo religioso, el centro principal de interés turístico lo constituye la Basílica dedicada al a Virgen del Cisne. Cabe señalar que la parroquia tiene un verdadero carácter religioso, que le da una personalidad imponente y una reconocida importancia a nivel Local, Nacional e internacional. Alrededor de Basílica se encuentran la mayoría de hostales, pensiones y restaurantes así como numerosos puntos de venta de artesanías y recuerdos. A más de la Basílica existen varios puntos de atracción turística que pueden satisfacer la necesidad de recreación, los que pueden ser utilizados con la finalidad de despertar en el turista el deseo de quedarse más tiempo del que había proyectado, o pensar en volver en otra ocasión.

Con los lugares o sitios de interés turístico que La parroquia "El Cisne" posee, se puede desarrollar programas de desarrollo y fomento turístico. Los sitios de interés turístico que pueden atraer la afluencia de turistas son los siguientes:

## 3. DIAGNÓSTICO

1. **Agua del Milagro.-** este lugar, tan concurrido por turistas y devotos tiene su leyenda; "Se lo conoce como el milagro que ocurrió en el sitio conocido actualmente con el mismo nombre; cuando un hombre del Perú vino al santuario a cumplir su promesa, por haberse curado de una enfermedad que padecía. Largo había sido su viaje, y en el trayecto de San Pedro al Cisne se agoto físicamente y en el barrio Huasir, sin fuerzas y a punto de desmayarse pidió a la Virgen del Cisne, le diera agua para poder llegar al Santuario.

   Desesperado por la sed con sus uñas raspo el suelo árido del lugar y pronto vio brotar un hilo de agua fresca con la que aplaco su sed y pudo llegar a su destino. El milagro descrito, hasta ahora está a la vista, el agua de ese lugar no se seca, y cuantos la llevan, algo han conseguido por intercesión de la Virgen María."[5]



*Fotografía # 14*
*Vistas desde el "Barrio La Concha"*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 15*
*"Cerro Potochuro"*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 16*
*Mirador "Barrio La Concha"*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 17*
*"Cerro Chayalama"*
***Fuente:*** LA AUTORA

2. **Cerró Potochuro.-**. que se caracteriza por estar coronado por una cruz, este cerro se puede apreciar desde la vía de acceso a la parroquia; este lugar también es visitado por turistas y peregrinos que una vez al año realizan un acenso y descenso por devoción a la cruz.

[5] TRADICIÓN HISTORIA Y DEVOCIÓN DE LA REINA DEL CISNE, P. Hernán Ojeda, Editorial Daniel Álvarez Burneo, primera edición, 2005, p. 45-46.

## 3. DIAGNÓSTICO

3. **Mirador Barrio "La Concha**".- como se puede apreciar en la fotografía, no está en buenas condiciones, ya que carece de una cubierta que proteja a los turistas de las condiciones climáticas cambiantes de la parroquia. Pero sin embargo su privilegiada ubicación permite un gran alcance visual y desde aquí se puede apreciar el paisaje y el centro poblado que se encuentra a pocos kilómetros.

4. **Cerro "Chayalama**".- Este cerro tiene un gran potencial como mirador, ya que desde aquí se puede observar todo el Cisne como se puede observar en la fotografía.

5. **Mirador "La Casa del Peregrino".-** al momento se encuentra abandonado y su existencia es desconocida por los turistas, pues como se ve en la imagen no se termino de construir. Este mirador permite apreciar el paisaje, y es un atractivo que podría se recatado, pero se requiere terminarlo y eliminar la vegetación que ha crecido en sus alrededores.

6. **Esculturas de los Misterios Gozosos.-** al entrar a la parroquia el cisne, se puede apreciar las esculturas que representan los cinco misterios gozosos que son: la encarnación del Hijo de Dios; La visita de María a su prima Isabel; El nacimiento del hijo de Dios en el portal de Belén; La presentación del niño Jesús en el Templo y El niño Jesús perdido y hallado en el Templo.

7. **Fiestas y Ferias.-** además de los atractivos antes señalados, se suman las ferias y fiestas religiosas celebradas en los mese de agosto, septiembre y mayo.



***Fotografía # 18***
***Mirador "La Casa del Peregrino"***
***Fuente:*** LA AUTORA



***Fotografía # 19***
***Esculturas "misterios gozosos"***
***Fuente:*** LA AUTORA

La parroquia El Cisne, en cuanto a miradores, tiene la ventaja de una topografía muy accidentada, lo que permite la oportunidad de apreciar el paisaje de toda la parroquia desde casi cualquier punto de las vías. Esto podría ser aprovechado para la construcción de sitios que permitan apreciar el paisaje y como consecuencia incrementar la distracción de los turistas.

Dentro de las atracciones religiosas, se destaca la basílica de estilo gótico, imponente y de grandes proporciones, que tiene capacidad para cientos de peregrinos a lo largo del año. Esta basílica ha sido intervenida y remodelada muchas veces, gracias a las que lastimosamente se ha afectado el estilo original, pues estas fueron realizadas con elementos ajenos al estilo, forma y función de la basílica.

El museo de la Virgen de El Cisne, forma parte de la basílica, y se encuentra ubicado bajo el altar de la misma; el museo exhibe objetos y reliquias de incalculable valor, como son el retablo de la III iglesia construida para venerar a la Virgen de El Cisne y la primera piedra de la actual basílica tallada en mármol blanco.



***Fotografía # 20***
***"Interior del museo"***
***Fuente:*** LA AUTORA

## 3.4. ANÁLISIS DEL EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

Es muy importante realizar un análisis del equipamiento turístico de la parroquia El Cisne, a fin de determinar el grado de intervención que dicho equipamiento necesita. La parroquia por ser considerado como un sitio turístico netamente religioso, atrae a devotos y peregrinos de varias partes del Ecuador y del Norte del Perú.

A la parroquia el cisne llegan los turistas de dos maneras:

- Por cuenta propia, es decir solos o con sus familias; en cualquier época de año
- Por medio de las peregrinaciones; en fechas determinadas

De cualquiera de las dos maneras, los peregrinos llegan a la parroquia a lo largo de todo el año sea por devoción, o por conocer la Basílica y los paisajes que caracterizan al sector.

Todos ellos, llegan a la parroquia por vía terrestre en diferentes transportes, sea este público o privado, por lo que es muy importante el mantenimiento de la vía de acceso ya que es la única manera de acceder a la parroquia. Actualmente el turismo no se aprovecha al máximo, pues la infraestructura turística no presta un buen servicio a los visitantes. Hostales, Restaurantes y lugares de recreación, han sido ubicados en lugares improvisados y con la inversión de limitados recursos, lo que provoca que los visitantes no se sientan a gusto y busquen estos servicios en otros lugares.

Por ello la importancia de potenciar y mejorar la infraestructura turística, para beneficiar a los comerciantes y empresarios de la parroquia con el ingreso de mayor capital, y a los turistas y peregrinos con un servicio de mejor calidad.

### 3.4.1. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO CULTURAL

#### a. BASÍLICA

La basílica, es el monumento más importante de la parroquia, es el centro de todas las actividades que se realizan en El Cisne, por todo ello se ha convertido en un Icono religioso que determina el funcionamiento de la parroquia. Por este motivo recibe un constante mantenimiento por parte de la Diócesis de Loja. Es constantemente pintada y se realiza la limpieza diaria por dentro y por fuera.

La basílica como equipamiento turístico concentra casi toda la atención por parte de los directivos de la parroquia y miembros de la iglesia, ya que aquí se alberga la sagrada imagen de la Virgen de El Cisne, y junto con ella reliquias y joyas de incalculable valor.

Por ser el eje de la vida cotidiana de la Parroquia, provoca a su alrededor el desarrollo del comercio, la hotelería y beneficia también a los restaurantes, que aprovechan la visita de turistas y peregrinos para hacer posible su actividad económica.



*Fotografía # 21*
*"Basílica de El Cisne"*
***Fuente:*** LA AUTORA

## b. MUSEO



*Fotografía # 22*
*"Pintura al oleo"*
***Fuente:*** LA AUTORA

El museo de está dedicado al a Virgen de El Cisne, en el se puede encontrar objetos como son joyas que la Virgen usa en sus visitas, obsequios que devotos le han hecho y vestidos que la Virgen ha usado. Entre las reliquias se encuentran los primeros vestidos fabricados con hilo de oro por monjas de diferentes congregaciones. Además se puede apreciar dentro de una cámara el retablo de la segunda capilla que se erigió en su honor.

También consta como objeto-reliquia la primera piedra de la actual basílica, elaborada en mármol blanco con detalles emotivos tallados delicadamente. Pinturas al oleo; la maquetas de la segunda iglesia, fotografías muy antiguas y entre otros completan un inventario de reliquias y antigüedades de inmenso valor. Dentro del museo, se tiene un inventario de piezas elaboradas por los primeros orfebres de la parroquia y bellos trajes bordados en hilo de oro por monjas y devotas de diferentes lugares. Se ha destinado un espacio para exhibir vestidos y accesorios que la Virgen María usa en sus diferentes presentaciones, de tal manera que la Policía Nacional como el Ejército Ecuatoriano, tienen su propio espacio donde exhiben objetos exclusivos de La Virgen y hacen énfasis en su devoción y amor a "La Churona".

### 3.4.2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN TURÍSTICA

Con esta información se puede definir el estado actual del servicio turístico de la Parroquia y establecer una propuesta teórica que mejore las condiciones, de aquellos establecimientos que no cumplen con las comodidades que demandan turistas y peregrinos.

A continuación detallo los siguientes anexos, necesarios para el análisis de cada Establecimiento:

a. **fichas informativas**
b. **plano temático del equipamiento turístico**
c. **levantamiento arquitectónico de hostales y pensiones**

## a. FICHAS INFORMATIVAS DE HOSTALES

| UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA | ESCUELA DE ARQUITECTURA | FICHA No. : 1 |
|---|---|---|
| EQUIPAMIENTO TURISTICO EN LA PARROQUIA EL CISNE | | |
| ELABORACIÓN: Tesista | CLAVE CATASTRAL : Z01 - S01 - MZ005 - 12 | |

## UBICACIÓN

| | |
|---|---|
| CALLE: HARRIS MORALES | |
| No. : 12 | Manzana. : 005 |
| TRAMO ARQUITECTONICO: | CALLE HARRIS MORALES ENTRE RICARDO FERNANDEZ Y HARRIS MORALES |

## DATOS INMUEBLE

| | |
|---|---|
| DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE: VIVIENDA - HOSTAL | |
| REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO - PARTICULAR | |
| USO ORIGINAL: ALOJAMIENTO COMERCIO | USO ACTUAL: ALOJAMIENTO- COMERCIO VIVIENDA |
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1965 | TIPO DE TENENCIA: PROPIETARIO |
| NOMBRE DEL PROPIETARIO: LIGIA PACCHA | |

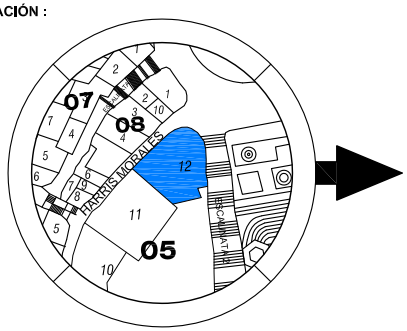
## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

| | |
|---|---|
| TIPOLOGÍA: CONTEMPORANEA | |
| FACHADA: RETRANQUEADA | NIVELES O PISOS: TRES |
| ESTRUCTURA: CIMIENTO: Ho. A PAREDES: LADRILLO CUBIERTA: MADERA Y ZINC | TEXTURA: LISA |
| | COLOR: DURAZNO Y MARRÒN |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN: REGULAR | |

FOTOGRAFÍA :




UBICACIÓN :




| UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA | ESCUELA DE ARQUITECTURA | FICHA No. : 2 |
|---|---|---|
| EQUIPAMIENTO TURISTICO EN LA PARROQUIA EL CISNE | | |
| ELABORACIÓN: Tesista | CLAVE CATASTRAL : Z01 - S01 - MZ009 -20 | |

## UBICACIÓN

| | |
|---|---|
| CALLE: RICARDO FERNANDEZ | |
| No. : 20 | Manzana. : 009 |
| TRAMO ARQUITECTONICO: | CALLE RICARDO FERNANDEZ ENTRE AV. ANGEL P. VEGA Y PROLONGACIÓN DE H. M. |

## DATOS INMUEBLE

| | |
|---|---|
| DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE: VIVIENDA | |
| REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO - PARTICULAR | |
| USO ORIGINAL: ALOJAMIENTO COMERCIO | USO ACTUAL: ALOJAMIENTO- COMERCIO VIVIENDA |
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2004 | TIPO DE TENENCIA: PROPIETARIO |
| NOMBRE DEL PROPIETARIO: ANGEL MEDINA | |

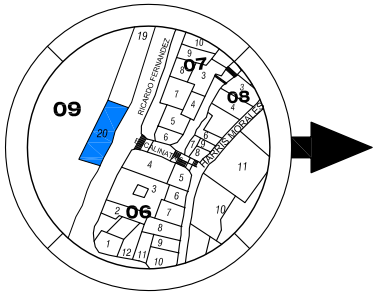
## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

| | |
|---|---|
| TIPOLOGÍA: CONTEMPORANEA | |
| FACHADA: RETRANQUEADA | NIVELES O PISOS: CUATRO |
| ESTRUCTURA: CIMIENTO: Ho. A PAREDES: LADRILLO CUBIERTA: MADERA Y ZINC | TEXTURA: LISA |
| | COLOR: AMARILLO Y VERDE |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO | |

FOTOGRAFÍA :




UBICACIÓN :



| UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA | ESCUELA DE ARQUITECTURA | FICHA No. : 3 |
|---|---|---|
| EQUIPAMIENTO TURISTICO EN LA PARROQUIA EL CISNE | | |
| ELABORACIÓN: Tesista | CLAVE CATASTRAL : Z01 - S01 - MZ016 -12 | |

## UBICACIÓN

**CALLE:** GARCIA MORENO

**No. :** 12 **Manzana. :** 0016

**TRAMO ARQUITECTONICO:** GARCIA MORENO ENTRE DIEGO DE ROBLES Y HARRIS MORALES

## DATOS INMUEBLE

**DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE:** VIVIENDA

**REGIMEN DE PROPIEDAD:** PRIVADO - PARTICULAR

**USO ORIGINAL:** VIVIENDA **USO ACTUAL:** ALOJAMIENTO- VIVIENDA

**AÑO DE CONSTRUCCIÓN:** 1955 **TIPO DE TENENCIA:** PROPIETARIO

**NOMBRE DEL PROPIETARIO:** LUIS MINCHAE

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

**TIPOLOGÍA:** TRADICIONAL- VERNÀCULA

**FACHADA:** RECTA **NIVELES O PISOS:** CUATRO

**ESTRUCTURA:**
**CIMIENTO:** PIEDRA
**PAREDES:** LADRILLO, ADOBE Y TAPIAL
**CUBIERTA:** TEJA Y MADERA

**TEXTURA:** LISA

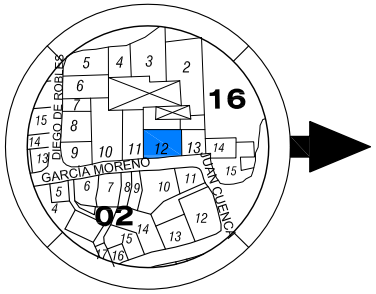
**COLOR:** VERDE AGUA

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** B UENO

**FOTOGRAFÍA :**




**UBICACIÓN :**




| UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA | ESCUELA DE ARQUITECTURA | FICHA No. : 4 |
|---|---|---|
| EQUIPAMIENTO TURISTICO EN LA PARROQUIA EL CISNE | | |
| ELABORACIÓN: Tesista | CLAVE CATASTRAL : Z01 - S01 - MZ016 -14 | |

## UBICACIÓN

**CALLE:** GARCIA MORENO

**No. :** 14 **Manzana. :** 0016

**TRAMO ARQUITECTONICO:** GARCIA MORENO ENTRE DIEGO DE ROBLES Y HARRIS MORALES

## DATOS INMUEBLE

**DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE:** VIVIENDA

**REGIMEN DE PROPIEDAD:** PRIVADO - PARTICULAR

**USO ORIGINAL:** VIVIENDA **USO ACTUAL:** ALOJAMIENTO- VIVIENDA

**AÑO DE CONSTRUCCIÓN:** 2007 **TIPO DE TENENCIA:** PROPIETARIO

**NOMBRE DEL PROPIETARIO:** ANDRES CUENCA

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

**TIPOLOGÍA:** CONTEMPORANEA

**FACHADA:** SIN FACHADA **NIVELES O PISOS:** DOS

**ESTRUCTURA:**
**CIMIENTO:** Ho. A.
**PAREDES:** LADRILLO
**CUBIERTA:** TEJA Y MADERA Y LOSA Ho. A.

**TEXTURA:** LISA

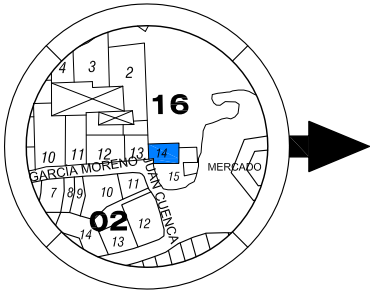
**COLOR:** BLANCO

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** BUENO

**FOTOGRAFÍA :**




**UBICACIÓN :**



| UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA | ESCUELA DE ARQUITECTURA | FICHA No.: 5 |
|---|---|---|
| EQUIPAMIENTO TURISTICO EN LA PARROQUIA EL CISNE | | |
| **ELABORACIÓN:** Tesista | CLAVE CATASTRAL: Z01 - S01 - MZ016 - 15 | |

## UBICACIÓN

**CALLE:** GARCIA MORENO

**No.:** 15 **Manzana.:** 0016

**TRAMO ARQUITECTONICO:** GARCIA MORENO ENTRE DIEGO DE ROBLES Y HARRIS MORALES

## DATOS INMUEBLE

**DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE:** VIVIENDA

**REGIMEN DE PROPIEDAD:** PRIVADO - PARTICULAR

**USO ORIGINAL:** VIVIENDA **USO ACTUAL:** ALOJAMIENTO- VIVIENDA

**AÑO DE CONSTRUCCIÓN:** **TIPO DE TENENCIA:** PROPIETARIO

**NOMBRE DEL PROPIETARIO:** JUAN SWING

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

**TIPOLOGÍA:** CONTEMPORANEA

**FACHADA:** RETRANQUEADA **NIVELES O PISOS:** CUATRO

**ESTRUCTURA:**
**CIMIENTO:** PIEDRA
**PAREDES:** LADRILLO, ADOBE Y TAPIAL
**CUBIERTA:** TEJA Y MADERA

**TEXTURA:** LISA

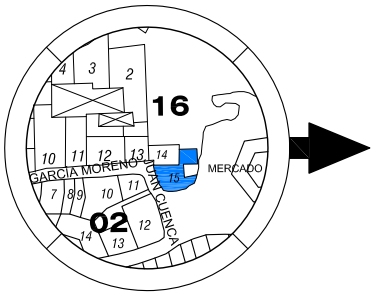
**COLOR:** AMARILLO Y VERDE AGUA

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** BUENO

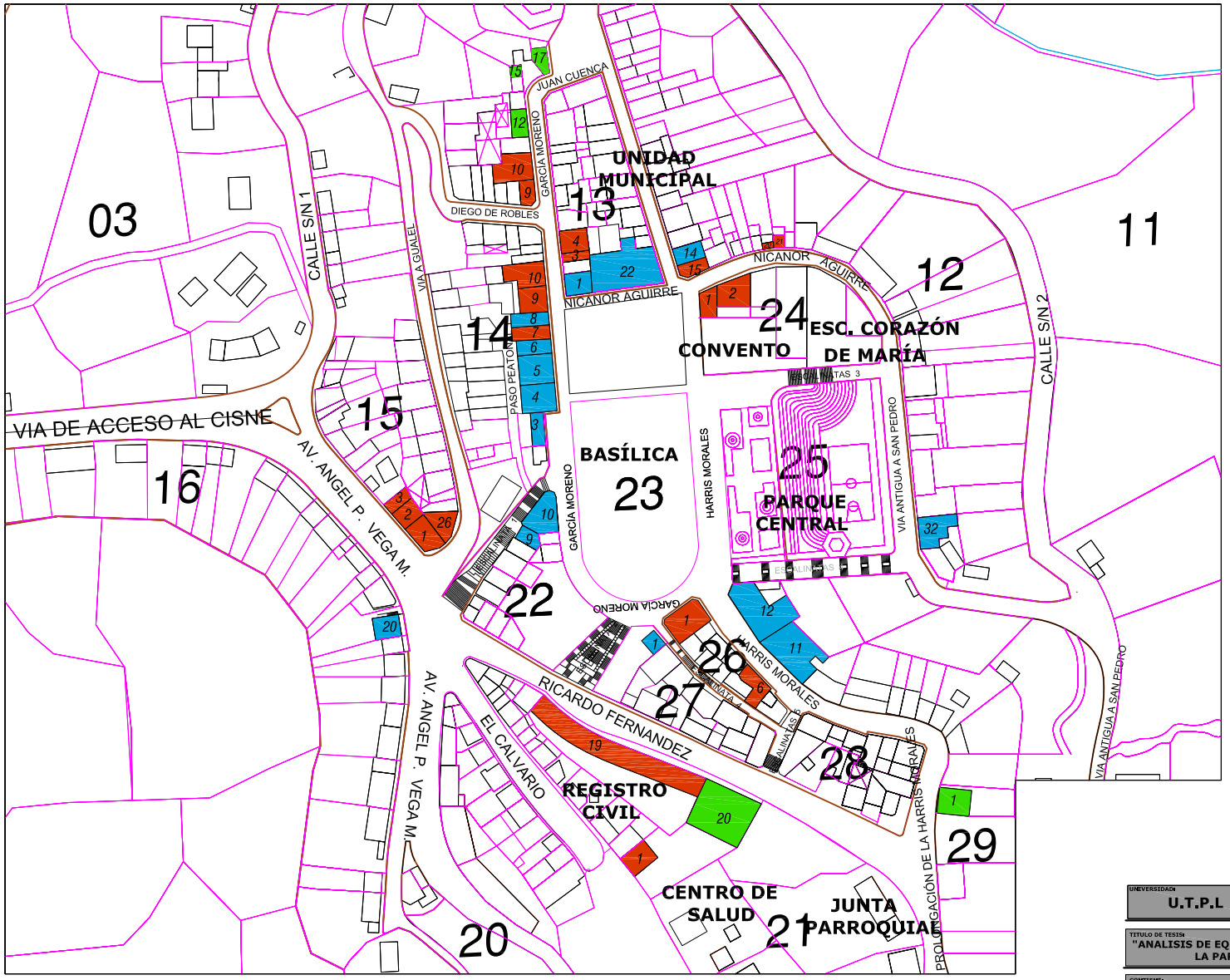
**FOTOGRAFÍA :**



**UBICACIÓN :**



## b. PLANO TEMÁTICO DEL EQUIPAMIENTO TURÍSTICO




PLANTA BAJA

HOSTAL EL JURI

ESC: 1--3000

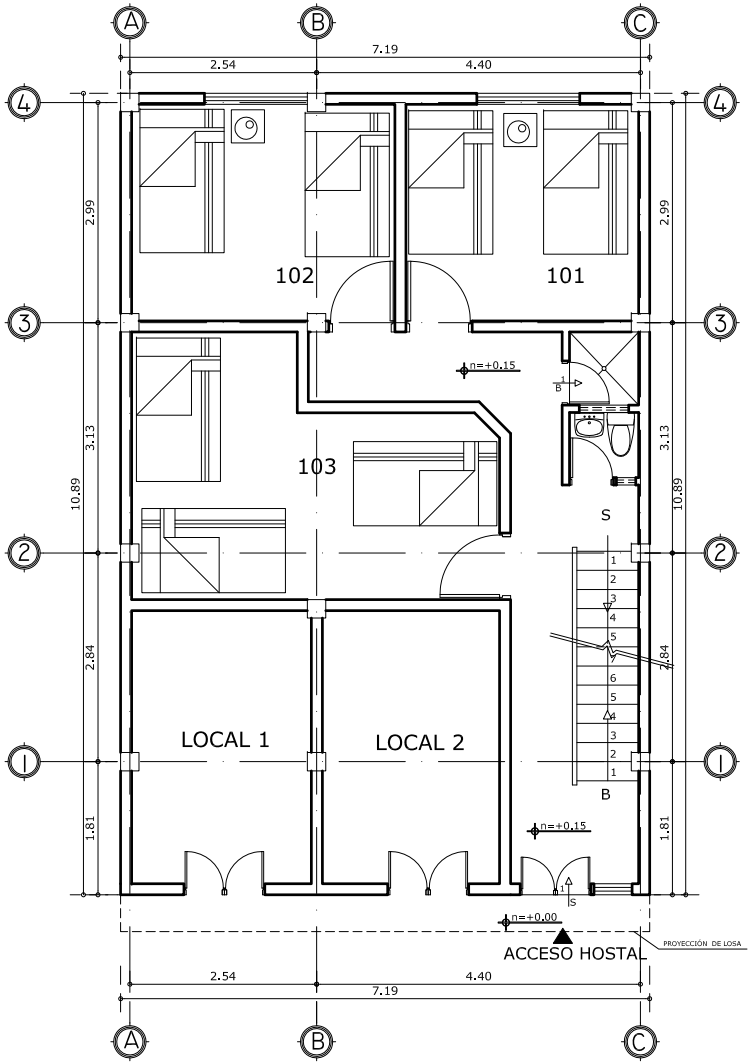
**SIMBOLOGÍA**

| | |
|---|---|
| ALIMENTACIÓN | |
| ALOJAMIENTO | |
| COMERCIO | |

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 1 |
| CONTIENE: PLANO TEMÁTICO DEL EQUIPAMIENTO TURISTICO | |
| ESCALA: INDICADA | FUENTE: PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA PARROQUIA EL CISNE |
| | FECHA: ENERO 2010 — 1 |

## c. LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO DE HOSTALES Y PENSIONES

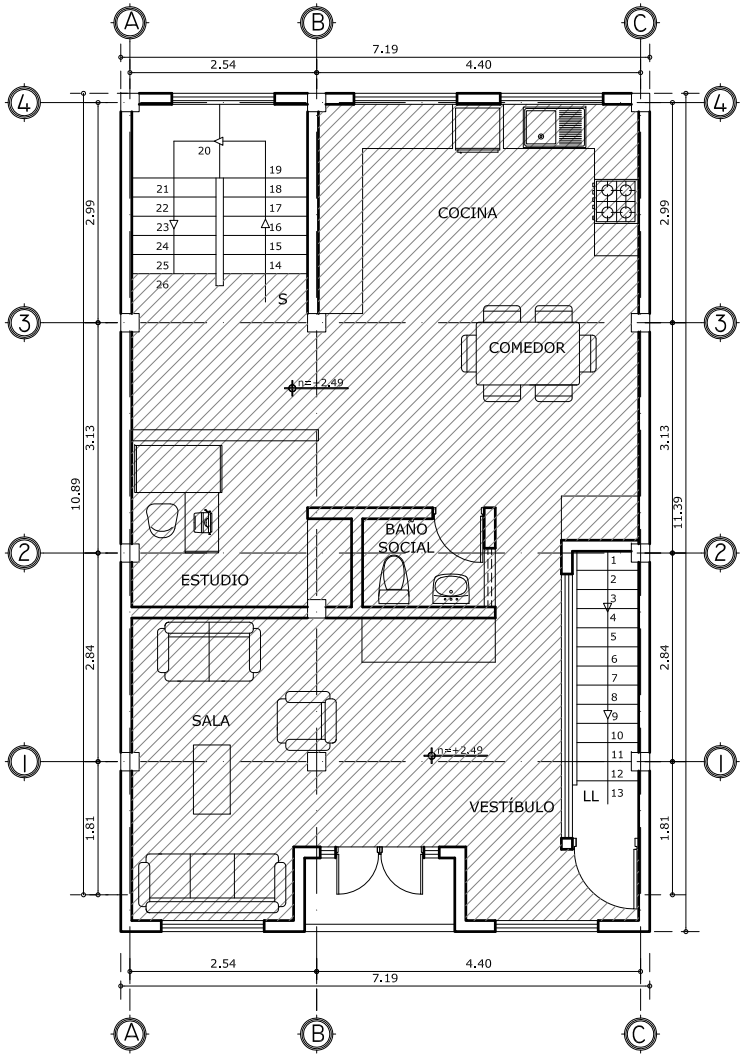
HOSTAL "LOS SUEÑOS DEL FARAÓN"




PLANTA BAJA

HOSTAL LOS SUEÑOS DEL FARAÓN

ESC: 1-100



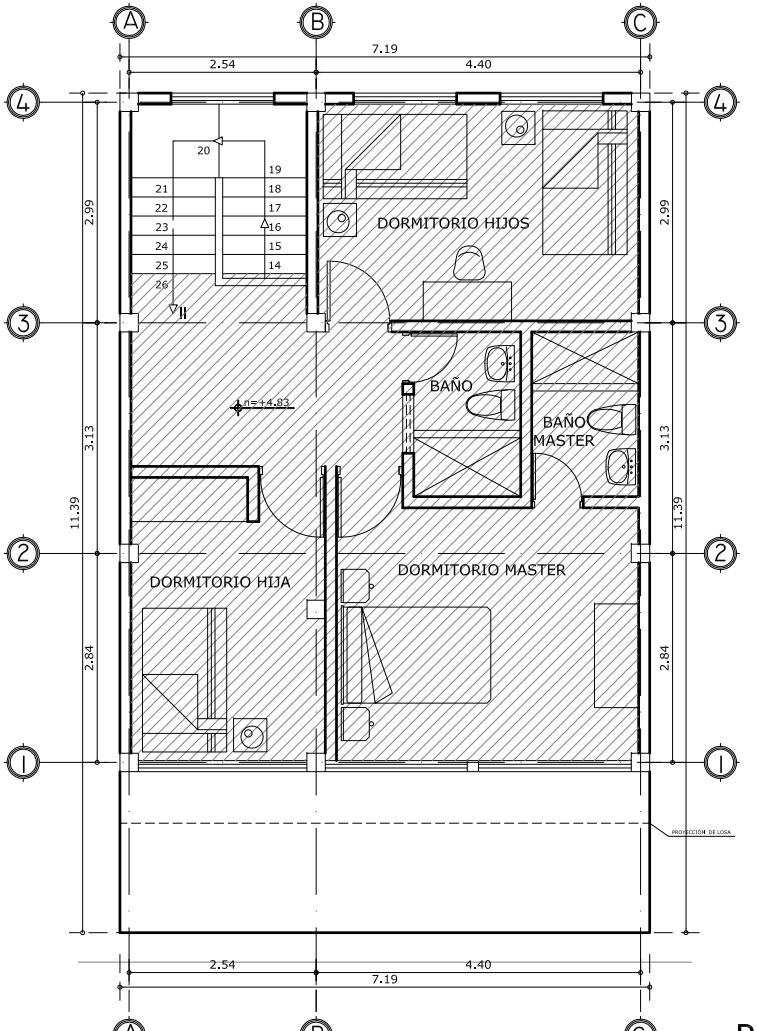

PLANTA ALTA

HOSTAL LOS SUEÑOS DEL FARAÓN

ESC: 1-100

VIVIENDA DEL PROPIETARIO

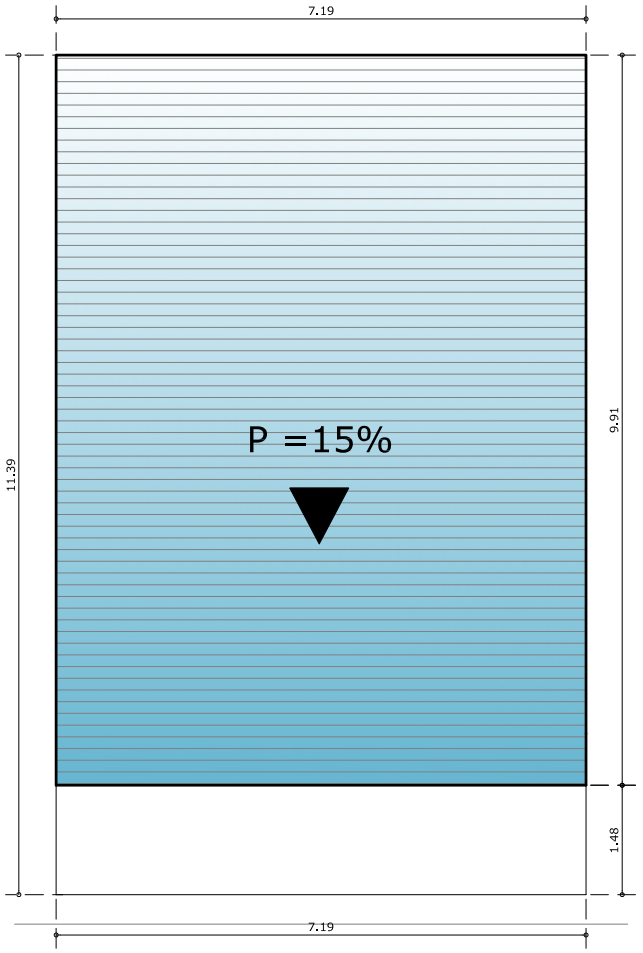
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 1 |
| HOSTAL: LOS SUEÑOS DEL FARAÓN | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 4 |




SEGUNDA PLANTA ALTA

HOSTAL LOS SUEÑOS DEL FARAÓN

ESC: 1-100




PLANTA DE CUBIERTAS

HOSTAL LOS SUEÑOS DEL FARAÓN

ESC: 1-100

VIVIENDA DEL PROPIETARIO

UNIVERSIDAD: U.T.P.L

ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA

TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"

HOSTAL: LOS SUEÑOS DEL FARAÓN

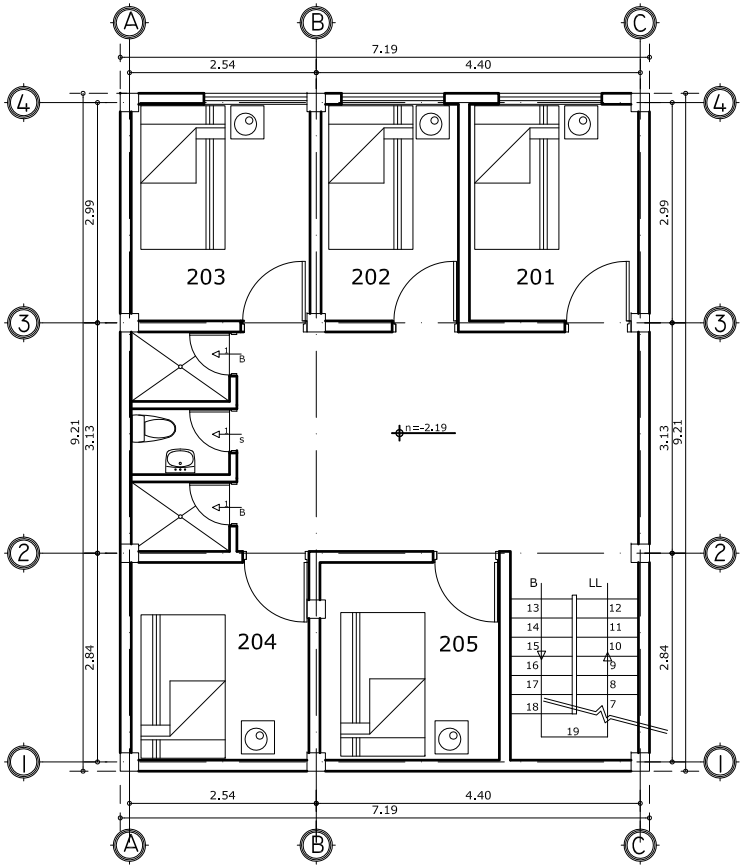
ESCALA: INDICADA

ELABORACION Y FUENTE: AUTORA

FECHA: OCT 2009

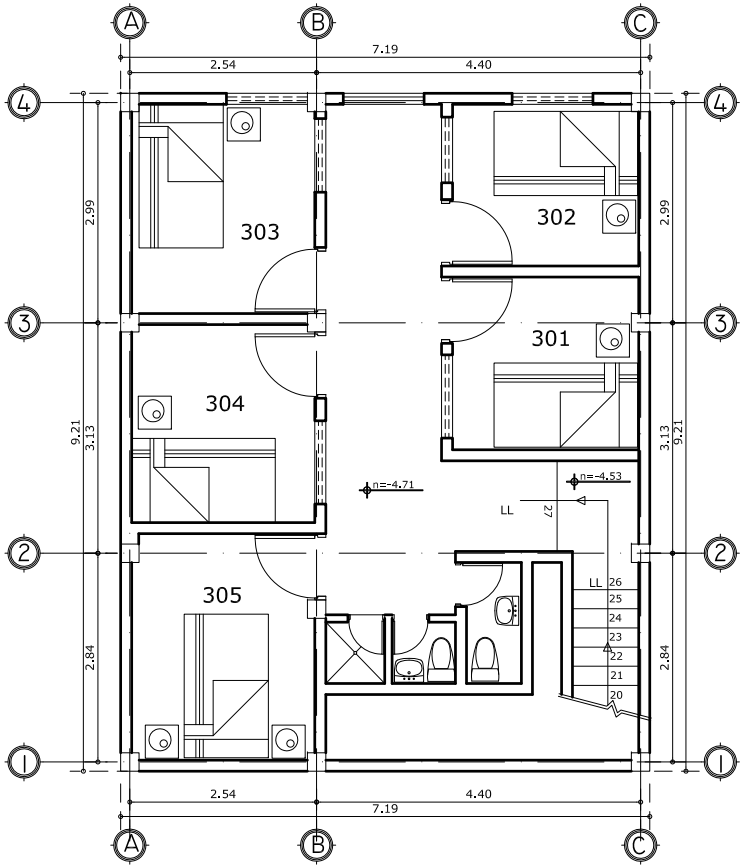
NUMERO DE PLANO: 2

4




PRIMERA PLANTA SUBSUELO — HOSTAL LOS SUEÑOS DEL FARAÓN

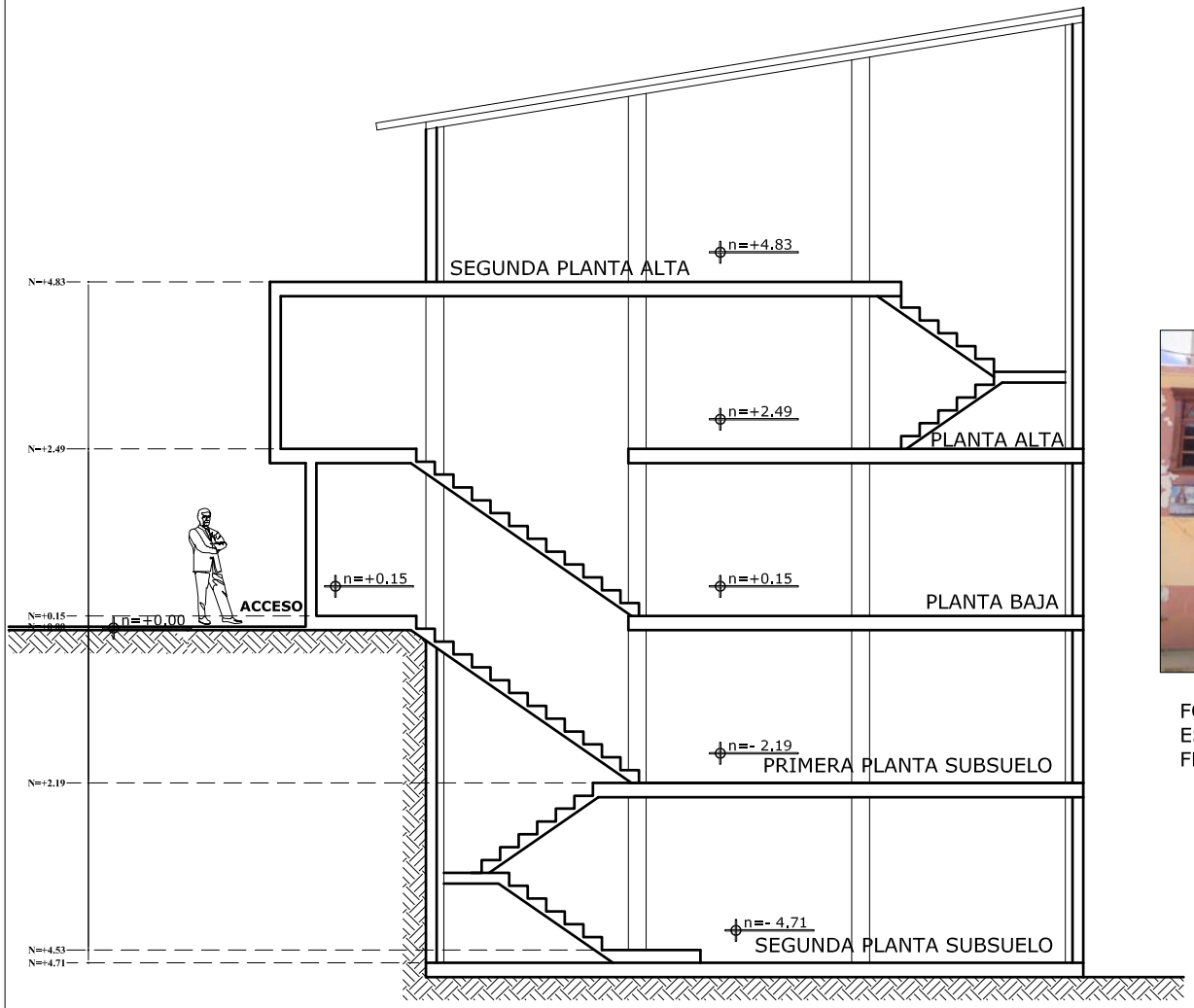
ESC: 1-100




SEGUNDA PLANTA SUBSUELO — HOSTAL LOS SUEÑOS DEL FARAÓN

ESC: 1-100

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 3 |
| HOSTAL: LOS SUEÑOS DEL FARAÓN | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 4 |







FOTOGRAFIA:
ESTADO ACTUAL DEL HOSTAL
FECHA: SEPTIEMBRE 2009

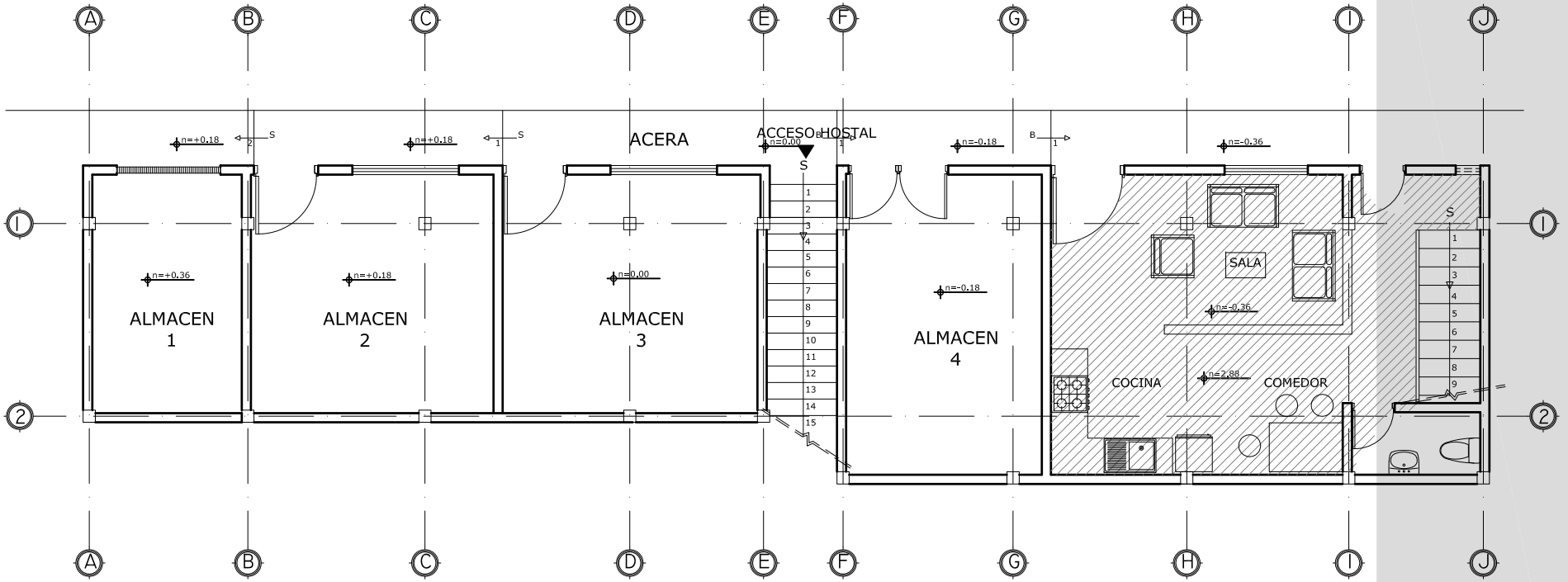
# CORTE ESQUEMATICO

HOSTAL LOS SUEÑOS DEL FARAÓN

ESC: 1-100

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 4 |
| HOSTAL: LOS SUEÑOS DEL FARAÓN | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 4 |

HOSTAL "MEDINA"



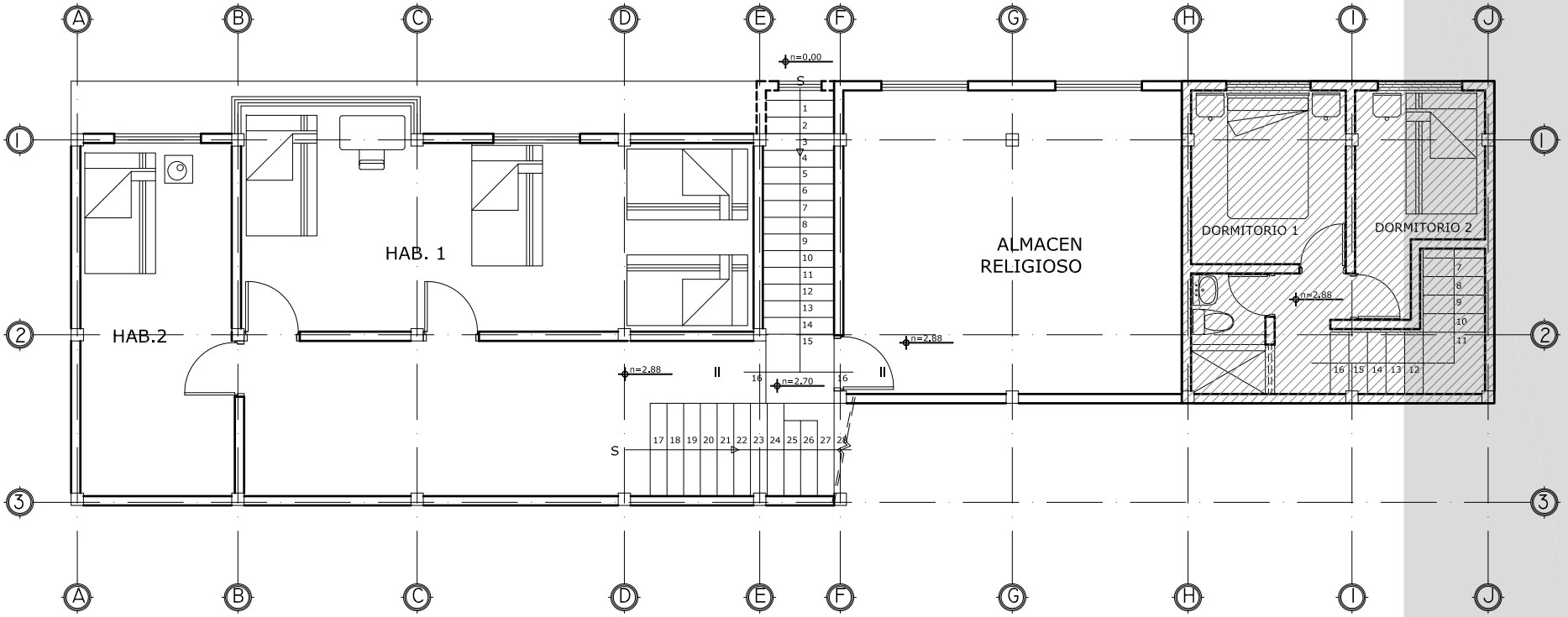

# PLANTA BAJA

HOSTAL MEDINA

ESC: 1--100

VIVIENDA DEL PROPIETARIO

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 1 4 |
| HOSTAL: MEDINA | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| | FECHA: OCT 2009 |



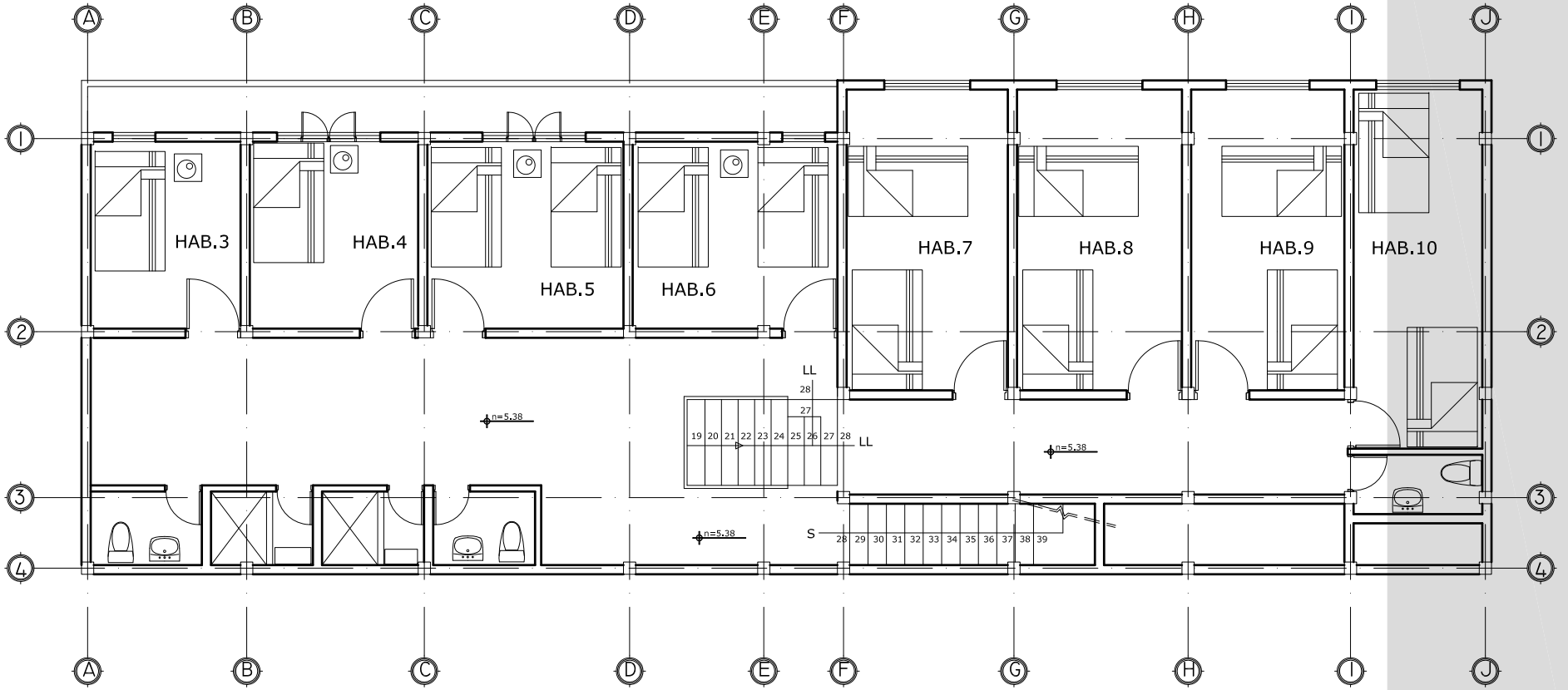

# PLANTA ALTA

HOSTAL MEDINA

ESC: 1--100

VIVIENDA DEL PROPIETARIO

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 2 |
| HOSTAL: MEDINA | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 4 |

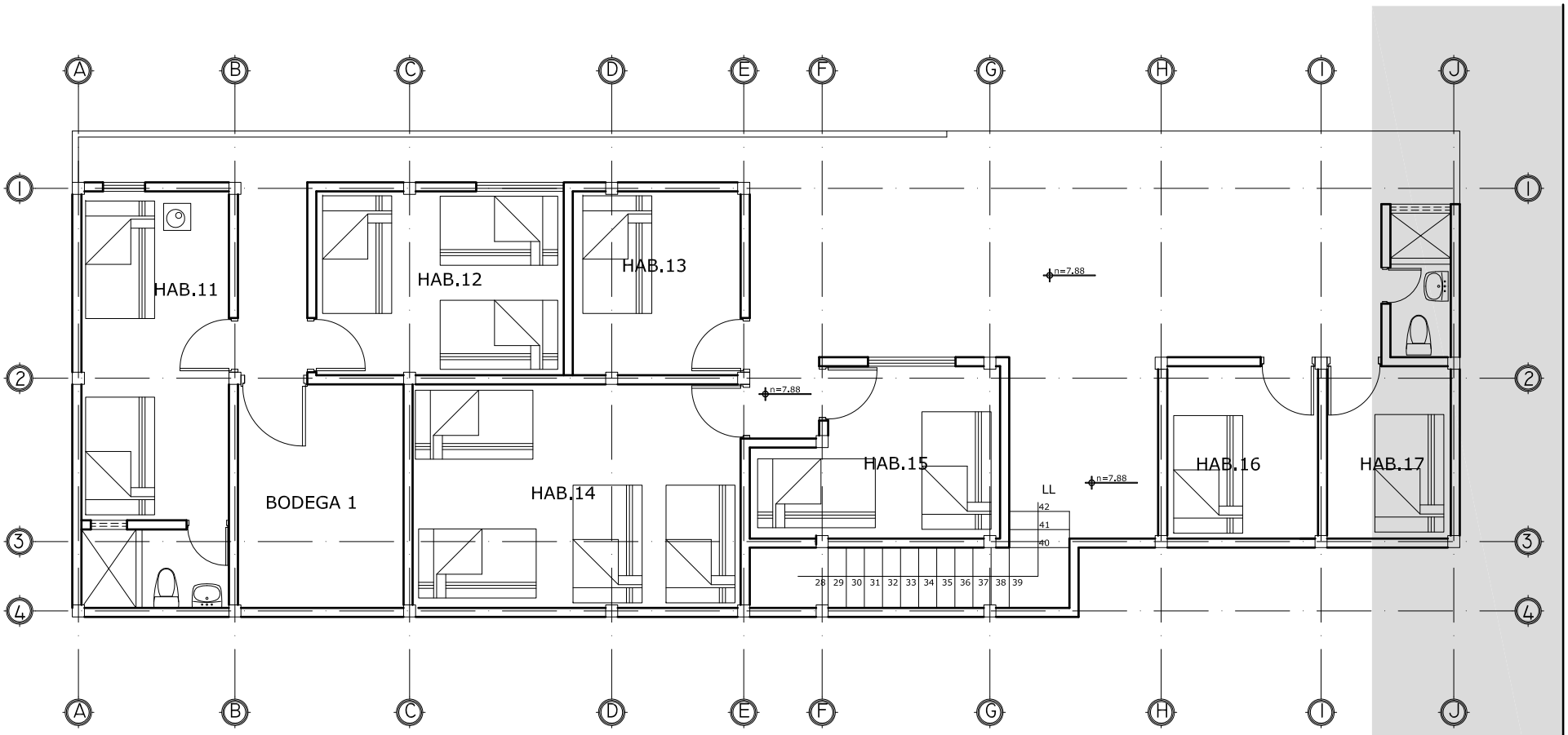



# SEGUNDA PLANTA ALTA

HOSTAL MEDINA

ESC: 1--100

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 3 |
| HOSTAL: MEDINA | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 4 |



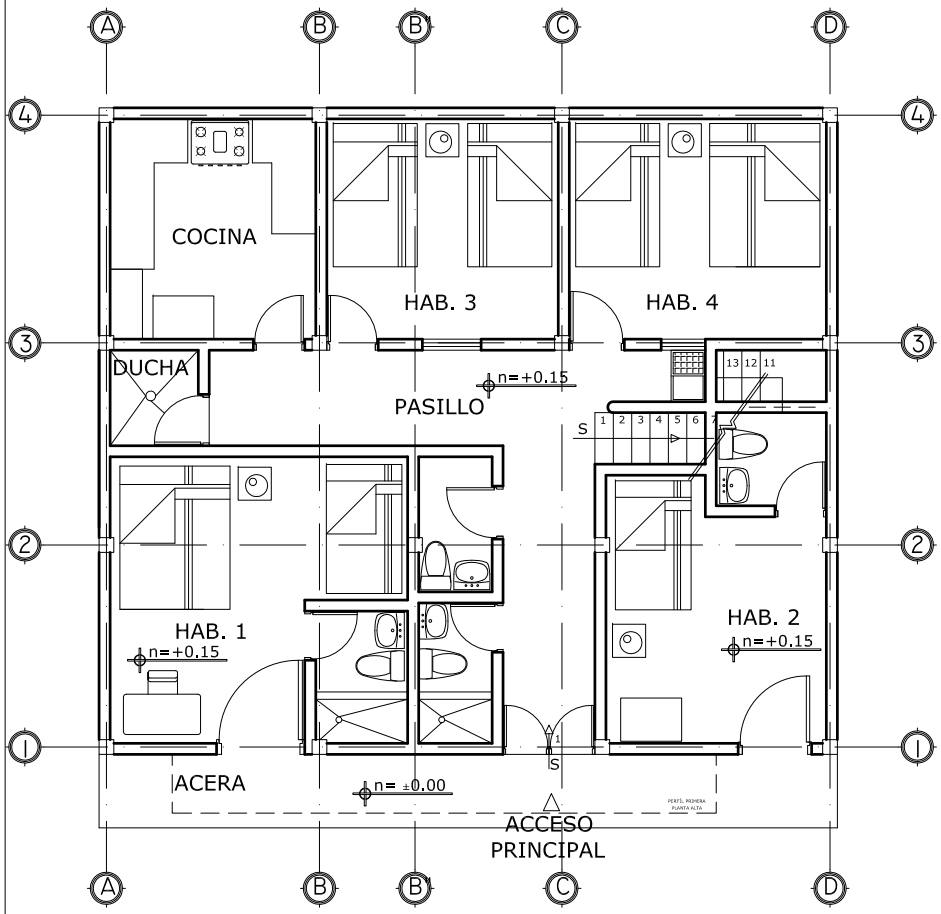




FOTOGRAFIA:
FACHADA
FECHA: SEPTIEMBRE 2009

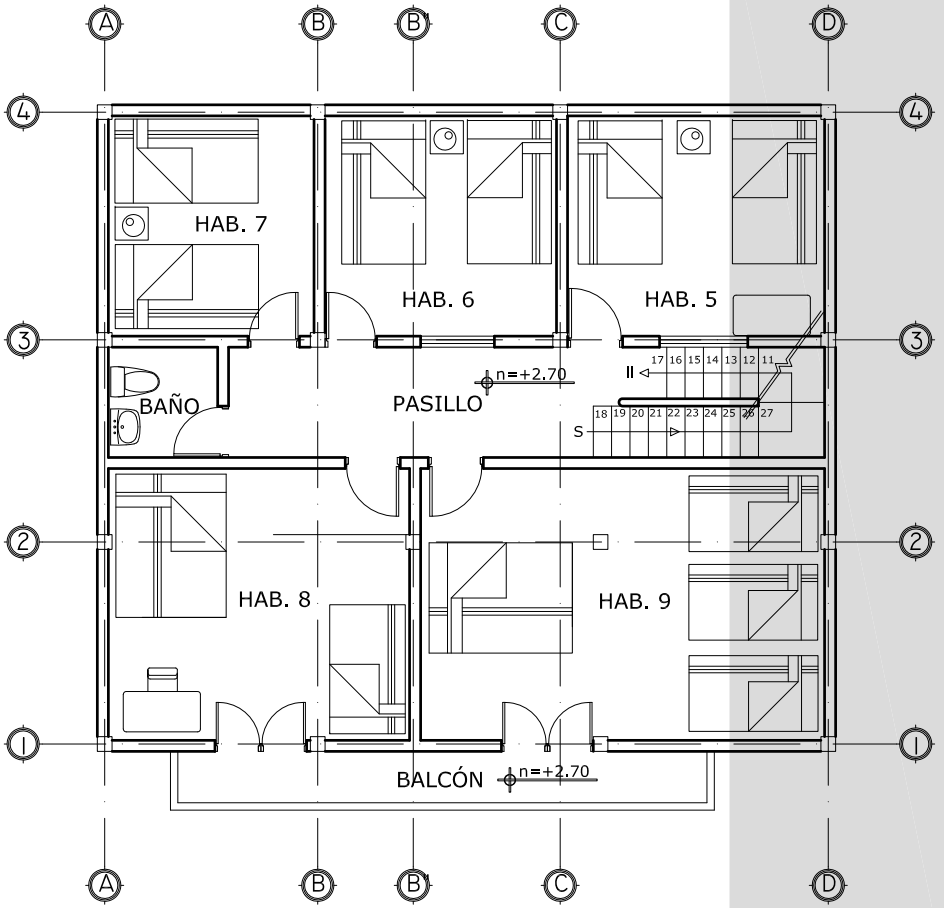
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 4 |
| HOSTAL: MEDINA | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| | FECHA: OCT 2009 |

PENSIÓN "REINA DEL CISNE"




PLANTA BAJA REINA DEL CISNE

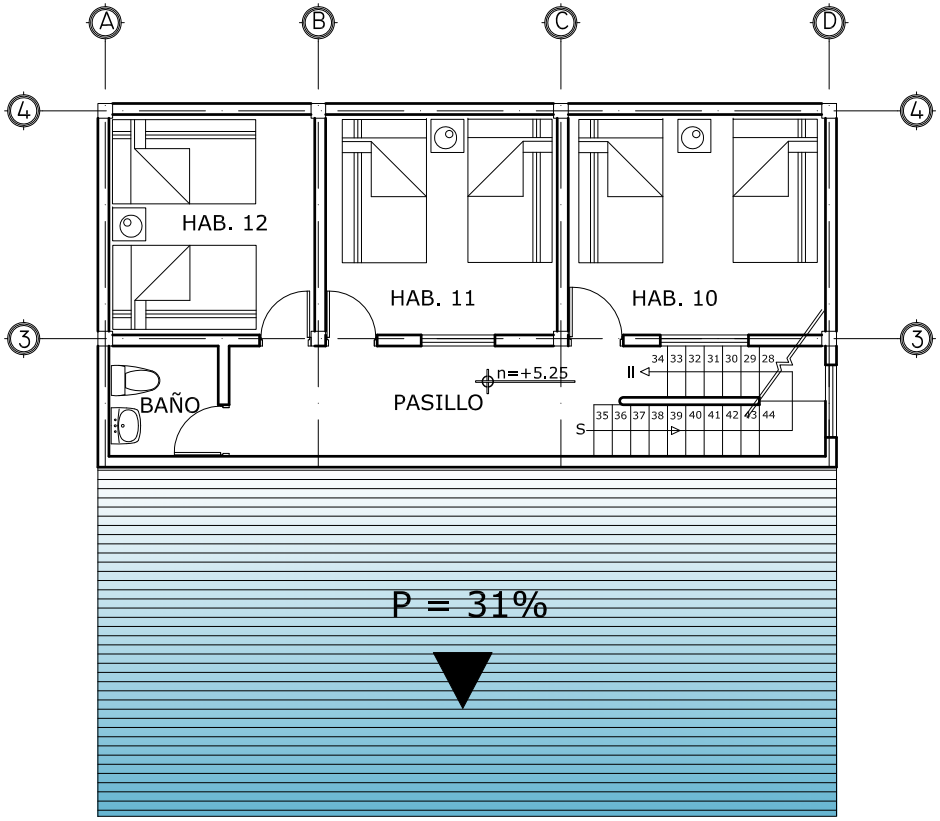
ESC: 1--100




PLANTA ALTA REINA DEL CISNE

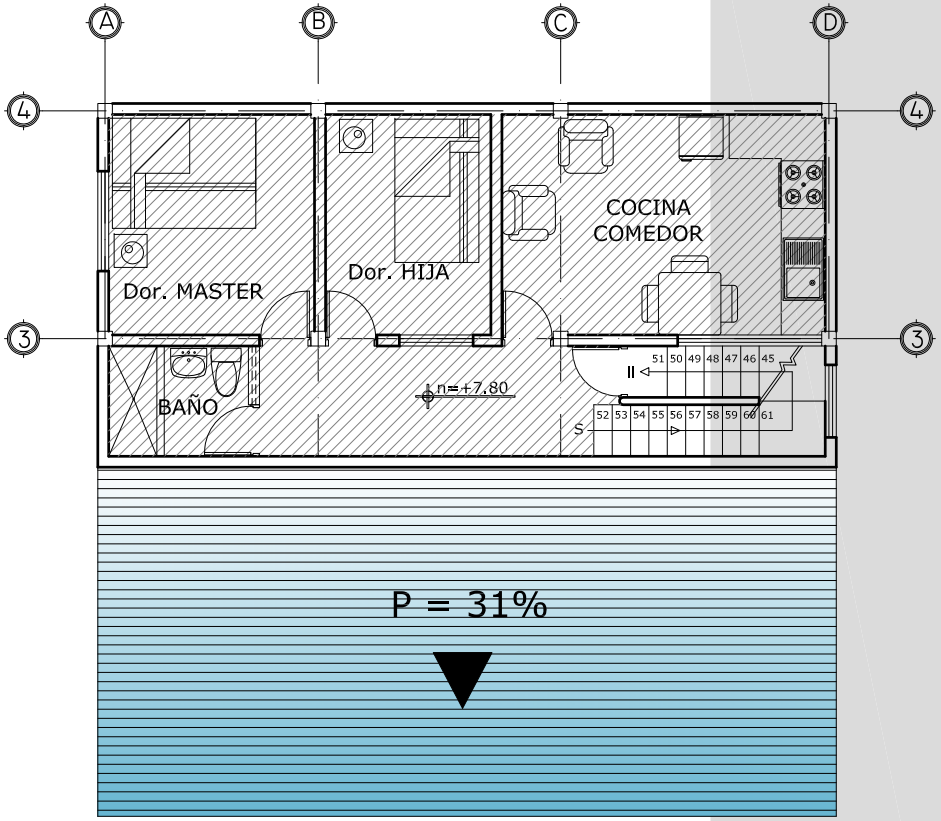
ESC: 1--100

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 1 |
| HOSTAL: REINA DEL CISNE | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 3 |




SEGUNDA PLANTA ALTA REINA DEL CISNE

ESC: 1--100

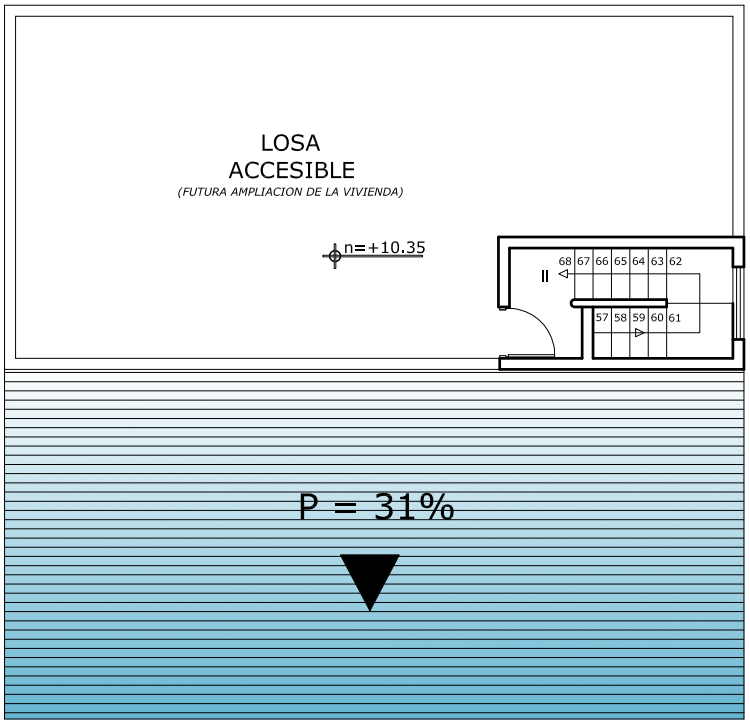



TERCERA PLANTA ALTA REINA DEL CISNE

ESC: 1--100

VIVIENDA DEL PROPIETARIO

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 2 |
| HOSTAL: REINA DEL CISNE | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTES: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 3 |




PLANTA DE CUBIERTAS REINA DEL CISNE

ESC: 1--100




FOTOGRAFIA:
FACHADA
FECHA: SEPTIEMBRE 2009

UNIVERSIDAD: U.T.P.L

ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA

TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"

HOSTAL: REINA DEL CISNE

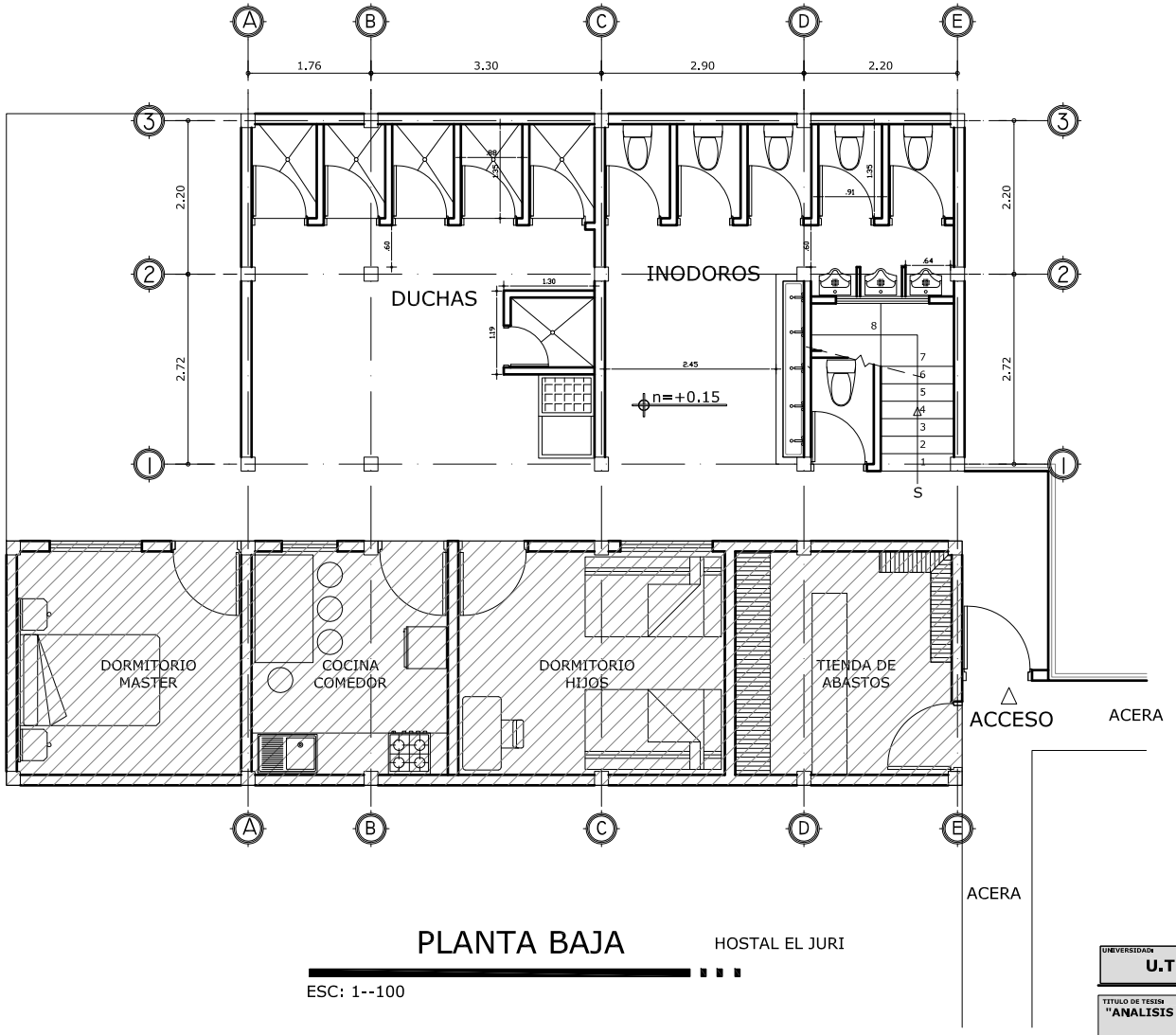
ESCALA: INDICADA

ELABORACION Y FUENTE: AUTORA

NUMERO DE PLANO: 3

FECHA: OCT 2009

PENSIÓN "EL JURÍ"



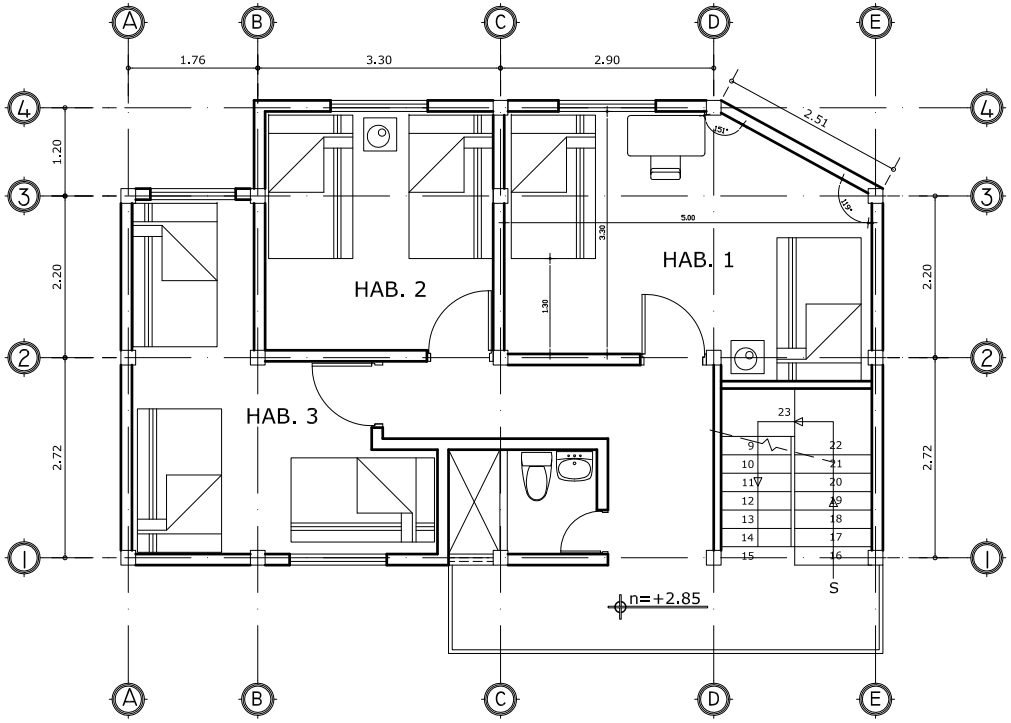

# PLANTA BAJA

HOSTAL EL JURI

ESC: 1--100

VIVIENDA DEL PROPIETARIO

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 1 |
| HOSTAL: EL JURI | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTES: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 3 |

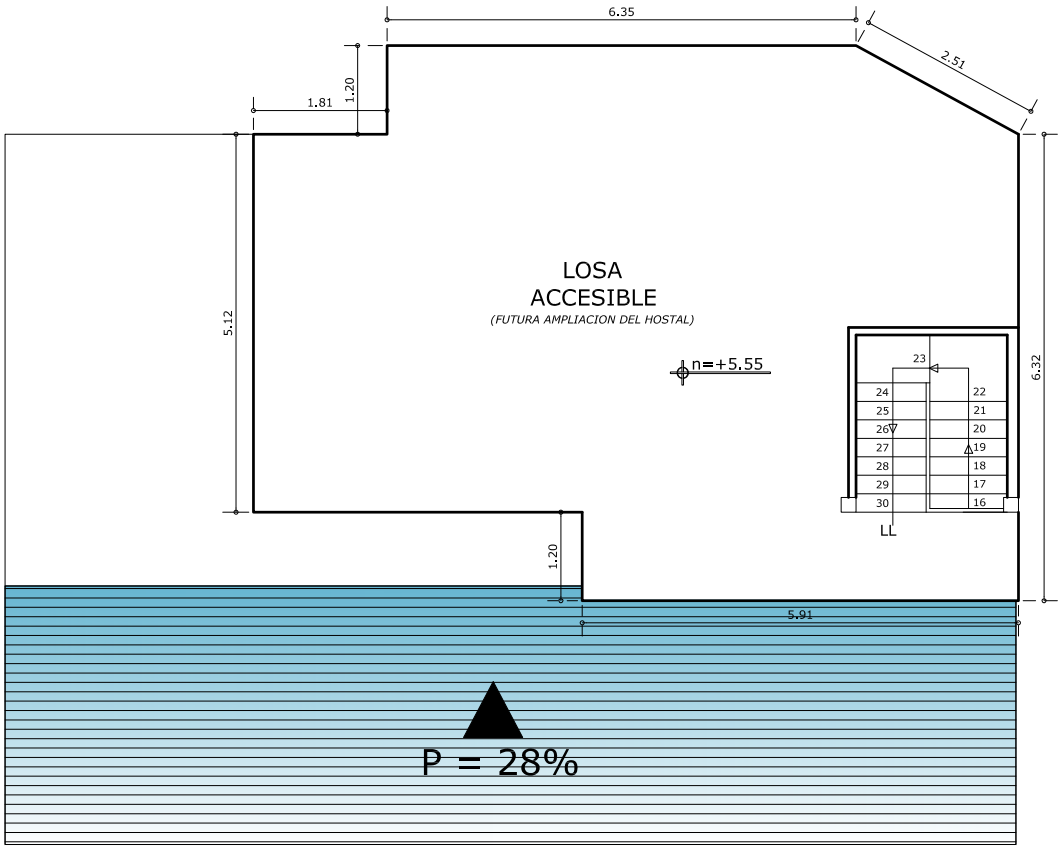



# PLANTA ALTA

HOSTAL EL JURI

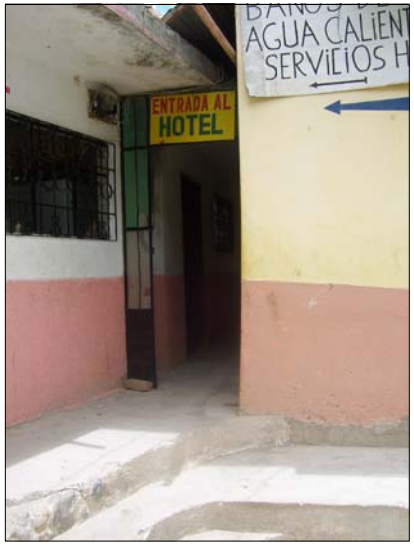
ESC: 1--100

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 2 |
| HOSTAL: EL JURI | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y PUENTE: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 3 |




PLANTA DE CUBIERTAS HOSTAL EL JURI

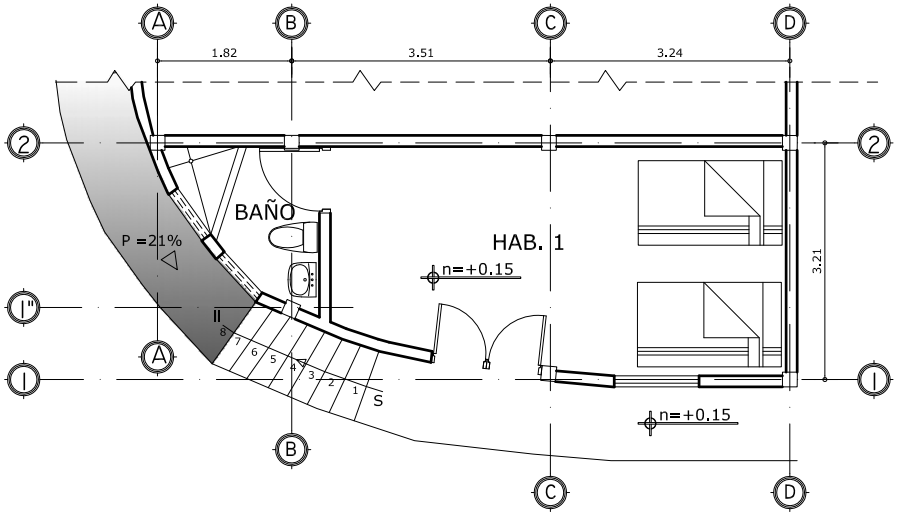
ESC: 1--100




FOTOGRAFIA:
ACCESO A LA PENSIÓN
FECHA: SEPTIEMBRE 2009

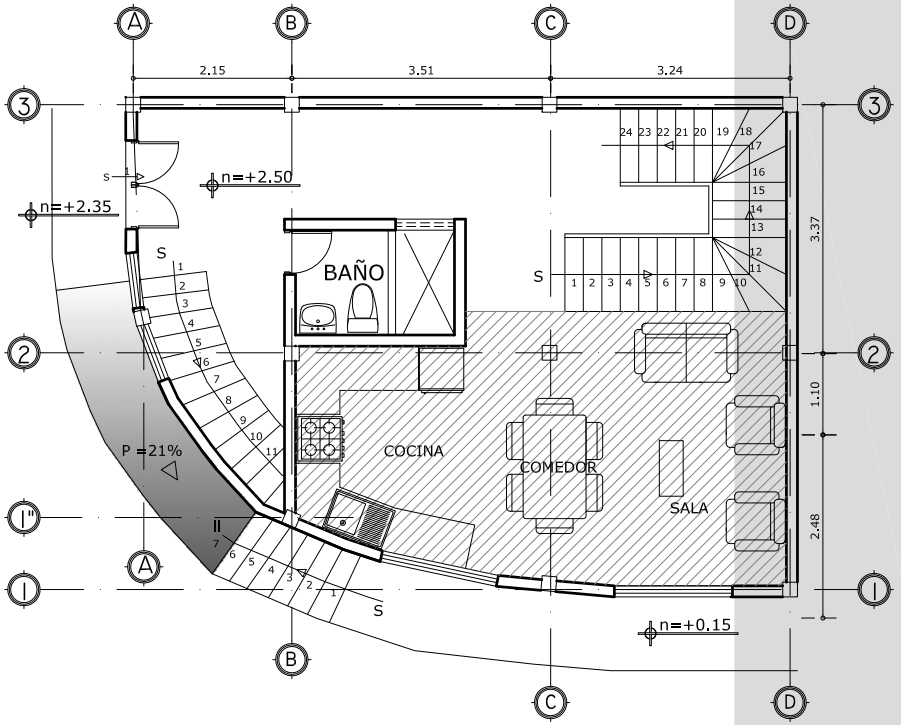
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 3 |
| HOSTAL: EL JURI | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| | FECHA: OCT 2009 |

PENSIÓN "EL TREBOL"




PLANTA BAJA HOSTAL EL TREBOL

ESC: 1--100

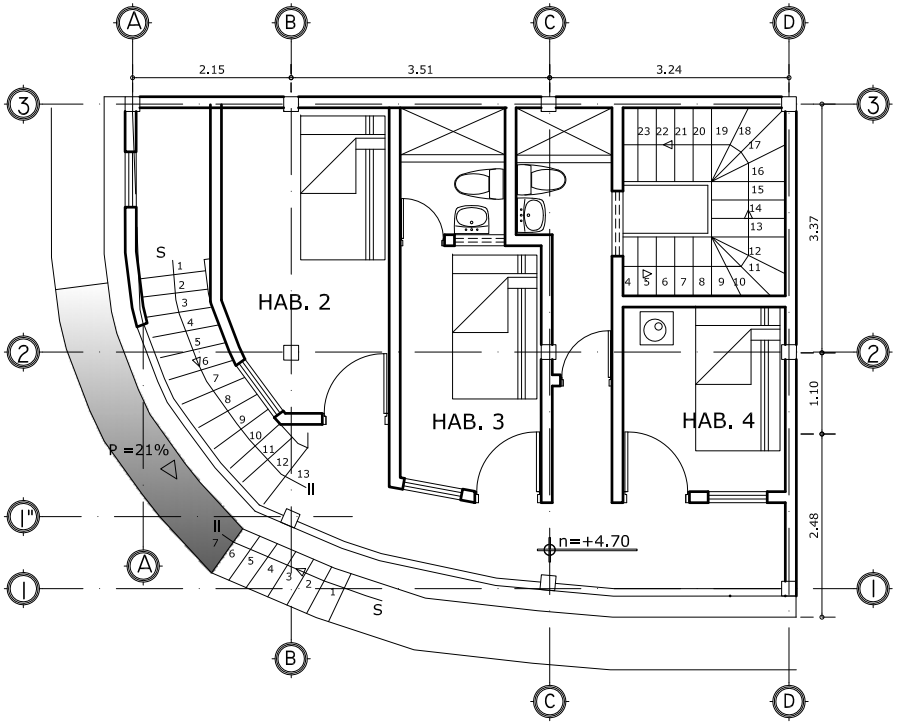



PLANTA ALTA HOSTAL EL TREBOL

ESC: 1--100

VIVIENDA DEL PROPIETARIO

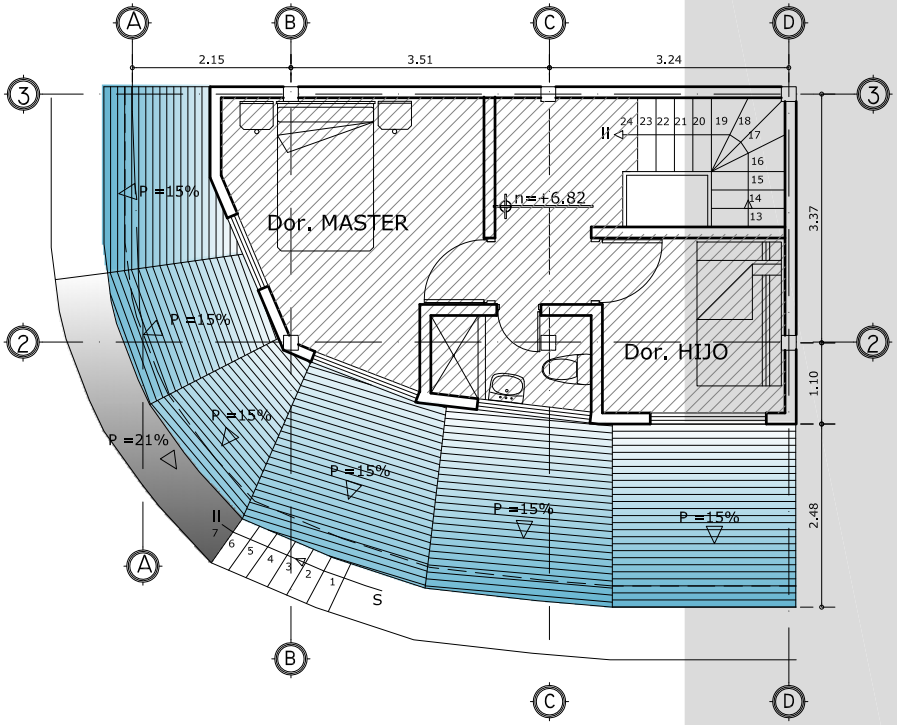
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 1 |
| HOSTAL: EL TREBOL | |
| ESCALA: INDICADA | ELABORACION Y FUENTE: AUTORA |
| FECHA: OCT 2009 | 3 |




SEGUNDA PLANTA ALTA

HOSTAL EL TREBOL

ESC: 1--100




TERCERA PLANTA ALTA

HOSTAL EL TREBOL

ESC: 1--100

VIVIENDA DEL PROPIETARIO

UNIVERSIDAD: U.T.P.L

ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA

TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"

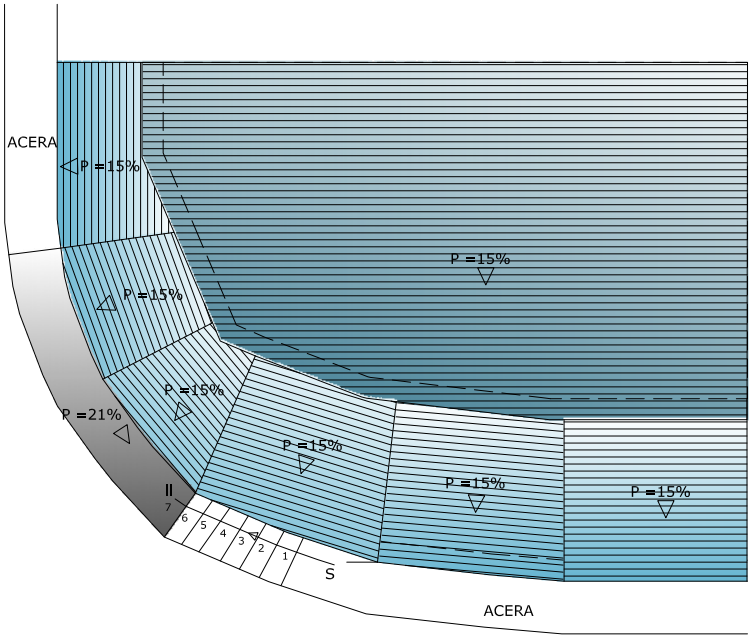
HOSTAL: EL TREBOL

ESCALA: INDICADA

ELABORACION Y FUENTES: AUTORA

FECHA: OCT 2009

NUMERO DE PLANO: 2 3




PLANTA DE CUBIERTAS HOSTAL EL TREBOL

ESC: 1--100




FOTOGRAFIA:
VISTA DEL ACCESO
FECHA: SEPTIEMBRE 2009



FOTOGRAFIA:
VISTA LATERAL
FECHA: SEPTIEMBRE 2009

UNIVERSIDAD: U.T.P.L

ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA

TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"

NUMERO DE PLANO: 3

HOSTAL: EL TREBOL

ESCALA: INDICADA

ELABORACION Y FUENTE: AUTORA

FECHA: OCT 2009

3

# 3. DIAGNÓSTICO

El equipamiento turístico específicamente hablando, de los establecimientos que prestan un servicio turístico dentro la parroquia, está compuesto por:

2 Hostales

3 Pensiones

11 Restaurantes

| ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE | BUENO | REGULAR | MALO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| HOSTALES | 2 | 0 | 0 | 2 |
| PENSIONES | 2 | 1 | 0 | 3 |
| RESTAURANTES | 7 | 4 | 0 | 11 |

*Equipamiento Turístico*
*Tabla # 11*
*Fuente: La Autora*

Según las fichas del inventario Catastral, los hostales tienen un estado de conservación bueno, en cuanto a su estructura. Pero analizando los inmuebles tomando en cuenta el servicio que prestan, es decir alojamiento; en su mayoría carecen de la infraestructura adecuada, ya que las instalaciones son acondicionadas y en su mayoría ofrecen habitaciones carentes de baño privado.

## 3.4.3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

### 3.4.3.1. COMERCIO

A más del servicio hotelero y de restaurantes, otro factor importante es el comercio, una de las actividades que más trabajo y crecimiento económico han generado en la parroquia. Esta actividad tiene un sinnúmero de productos y servicios a disposición de cisneños y visitantes, entre los que está la producción y la reventa de productos elaborados.



*Fotografía # 23*
*"Comercio"*
***Fuente:*** LA AUTORA

Cabe recalcar que un gran porcentaje de las artesanías que se expenden en la parroquia son elaboradas por los

cisneños, favoreciendo los ingresos económicos de los mismos. En general, hace falta el apoyo gubernamental para hacer de las pequeñas producciones artesanales, microempresas que produzcan recursos y empleos para el poblado. Existen comercios, que se da en locales específicamente concebidos para este propósito, es decir que ocupan espacios privados, que pueden ser locales comerciales en viviendas o locales rentados.

Lo cierto es que en la parroquia existen muchos comercios de este tipo, entre ellos tiendas de abarrotes, productos plásticos, cabinas telefónicas, ferreterías, locales de ropa, panaderías y papelerías.

Existe también otro tipo de comercio, es aquel que ocupa el espacio público para realizar sus actividades comerciales. En la parroquia en ciertas épocas del año el comercio ocupa las calles que rodean a la basílica, en busca de clientes que en este caso son turistas y peregrinos.

En estos puestos improvisados se ofrece a los visitantes, bocadillos elaborados en la parroquia, artesanías, recuerdos religiosos, imágenes de la Virgen de El Cisne, velas y un variado número de mercancías; pero de todas ellas las artesanías que mayor demanda producen son las imágenes y recuerdos religiosos, que la mayor parte de los visitantes se lleva de recuerdo como muestra de su devoción.



***Fotografía # 24***
***"Puestos de venta de objetos religiosos"***
***Fuente:*** LA AUTORA

Se los puede clasificar en dos grupos: el primero formado por las casetas metálicas que se ubican frente a la entrada principal de la basílica, se caracterizan por expender recuerdos religiosos e imágenes de la Virgen de El Cisne, a estos se los considera como comercio informal organizado, ya que de cierto modo tienen orden y no afectan la libre circulación.

El segundo grupo formado por los puestos de carpas de color amarillo ubicados en las calles que rodean a la basílica y al museo, donde en su mayoría se ofrecen productos comestibles como lo son bocadillos, dulces y comida propia del lugar; estos puestos a diferencia de los anteriores son temporales y sólo se arman en tiempos de ferias y fechas festivas.

#### 3.4.3.2. RESTAURANTES

Al igual que los hostales, los restaurantes han sido adaptados a la casa-habitación, con instalaciones y baterías sanitarias improvisadas. Estos factores hacen que de cierta, manera el servicio que se presta no sea satisfactorio, lo que reduce el porcentaje de los clientes como son turistas y peregrinos. La costumbre que la mayor parte de los restaurantes han adoptado, es colocar mesas en los portales de las casas con el afán de llamar la atención de la clientela, que bien podría explotarse mejorando la infraestructura del edificio y la calidad del servicio que se brindan, pero siempre y cuando no se interfiera con la circulación peatonal y no se dañe la imagen urbana del centro histórico de la Parroquia.



*Fotografía # 25*
*"Restaurantes"*
***Fuente:*** LA AUTORA

#### 3.4.4. EQUIPAMIENTO HOTELERO

El equipamiento hotelero surge en la parroquia como respuesta al gran número de fieles que anualmente se trasladan al sector, pero lastimosamente no se ha logrado la consolidación de una infraestructura adecuada por parte de sus propietarios, para dar un mejor servicio a los turistas, motivo que quizá sea, una de las causas del corto tiempo de permanencia de los mismos.

#### 3.4.4.1. HOSTALES Y PENSIONES

En la parroquia El Cisne todos los hostales son improvisados, adecuados en casas de habitación, que apenas cumple con los servicios básicos. La parroquia carece de hosterías, hoteles, es decir infraestructura hotelera que llame la atención de los turistas y brinde un servicio cómodo y confortable. En épocas festivas, lo más común es observar en los balcones letreros que anuncian: "rento habitación", "alquilo baños" entre otros, lo que deja mucho que desear del servicio hotelero, y por qué no decirlo del turismo en general.



*Fotografía # 26*
*"Hostales"*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 27*
*"Cuartos de alquiler"*
***Fuente:*** LA AUTORA

## 3. DIAGNÓSTICO

Es por ello que se ha analizado los hostales en base a las normas creadas por el Ministerio de Turismo actividades turísticas; las mismas que son utilizadas para establecer categorías en base a la prestación de servicios y a la infraestructura de las edificaciones. Las pensiones en cambio, no pueden ser evaluadas en base a estas normas, ya que no cumplen con las condiciones mínimas necesarias para su funcionamiento. Por ello solo se pueden realizar un análisis funcional.

### 1. HOSTAL "LOS SUEÑOS DEL FARAÓN"

### MEMORIA DESCRIPTIVA




***Fotografía # 28***
***HOSTAL "LOS SUEÑOS DEL FARAÓN"***
***Dirección:*** *# 12 Manzana 5. Calle Ricardo Fernández y Harris morales*
***Fuente:*** LA AUTORA

Este Hostal es el que más comodidades ofrece a los visitantes, ya que ha sido diseñado y construido con el propósito de brindar el servicio de hospedaje. Cabe señalar, que como se puede apreciar en el levantamiento, la edificación es de uso mixto, es decir: tiene dos locales comerciales; su planta baja y las dos plantas a desnivel son destinados a alojamiento, y la segunda y tercera planta alta son de uso exclusivo de sus propietarios.

El hostal en total tiene 13 habitaciones; dos dobles, una triple y diez individuales.

EL diseño del hostal dispone baterías sanitarios independientes por cada planta, es decir, que la ducha, inodoro y lavamanos han sido separados en sub-amientes para el uso general de todas las habitaciones lo que resulta insuficiente para el numero promedio de huéspedes.



*Fotografía # 29*
*Primera planta subsuelo/ baterías sanitarias*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 30*
*Segunda planta subsuelo/ baterías sanitarias*
***Fuente:*** LA AUTORA

## 3. DIAGNÓSTICO

En general, las condiciones del hostal son aceptables, los acabados de las habitaciones facilitan la limpieza y el mobiliario es nuevo y recibe mantenimiento regular. Pero en relación a las normas establecidas por el ministerio de turismo, carecen de puntos importantes en lo que respecta a condiciones mínimas para el funcionamiento, como son; iluminación y ventilación suficiente natural o artificial en todos los ambientes, closets y veladores en las habitaciones e instalaciones contra incendios y para minusválidos. El hostal, en cuanto a las condiciones para establecer categorías recibe un puntaje menor a 30 puntos, lo que lo categoriza como un hostal de una estrella o económico.

### ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

**FORMA.-** El hostal se encuentra emplazado en un terreno de pendiente negativa, por lo que se ha desarrollado adaptándose a esta condicionante. La fachada responde a un estilo contemporáneo, de hormigón y detalles de madera.

Como se apreciar en la fotografía 27, se han utilizado varios elementos como arquería, molduras y balaustrada en madera tallada; lo que no concuerda con el tercer nivel realizado en estructura metálica y de ventanales lizos.

Las plantas arquitectónicas se han desarrolla en torno a la circulación vertical, dejado un corredor desde donde se accede a todas las habitaciones. Se ha dividido el espacio en el mayor número de habitaciones posibles.

**FUNCIÓN.-** La edificación es de uso mixto, es decir: funciona como locales comerciales, hostal y vivienda del propietario.

La circulación vertical no cumple con la medida normada de 1,20m, ya que tiene 0.85m de ancho; dicha escalera es utilizada en tramo descendente para el desarrollo del hostal, y en ascendente para llegar a los niveles destinados para uso exclusivo de los propietarios. Además, el hostal no cuenta con una escalera de emergencia ni accesos especiales para minusválidos, es decir con una rampa de acceso de 0.90m y de una pendiente menor al 8%. Los corredores en todo el hostal tienen medidas entre los 0.95m y 1.05m incumpliendo la norma de 1,20m mínimo en pasillos.

## 3. DIAGNÓSTICO

Carece de un vestíbulo principal y la altura de los ambientes no se adapta a la norma que exige un mínimo de 2.80m e habitaciones y de 2.35 en pasillos, ya que las alturas de los mismos fluctúan entre los 2.15m y 2.25m.

Las habitaciones no poseen uniformidad en cuanto a dimensiones, pero en promedio no sobrepasan los 10 $m^2$, lo que no concuerda con la norma que establece un área mínima de 18$m^2$ en habitaciones sencillas , 21$m^2$ en habitaciones dobles y 31$m^2$ en habitaciones triples o familiares. En cuanto a dimensiones internas, las habitaciones no cuentan con: espacio mínimo de 0.80m entre camas ni pasillos interiores de 1.20m. A esto se suma la falta de mobiliario como closets, veladores, escritorios y baterías sanitarias individuales por cada habitación.

El hostal cuenta con baterías sanitarias por planta; teniendo así: en planta baja un baño fraccionado que en su totalidad llega a 2.5$m^2$; en la primera planta baja las baterías sanitarias en conjunto tienen 4.30$m^2$, y en la segunda planta baja 3.5$m^2$. Todas ellas, no cumplen con la norma que establece un área mínima de 5$m^2$.

Así mismo, en cuanto a iluminación y ventilación la edificación se encuentra adosada a los lados, por lo que el hostal tiene problemas en habitaciones y baterías sanitarias que se encuentran en el centro de cada planta, por lo que se han abierto ventanas hacia los pasillos, generando problemas funcionales.

En general, todas las baterías sanitarias carecen de iluminación y ventilación natural y artificial; y existe habitaciones como la 103, 301 y 304 que tienen serios problemas de iluminación y en el caso de las habitaciones 204, 205 y 305 penumbra total ya que no tienen ventanas y únicamente se iluminan con luz artificial.

**TECNOLOGÍA CONSTRUCTIVA.-** Toda la edificación posee una estructura de hormigón armado y sus ambientas han sido divididos utilizando ladrillo, excepto la última planta que es de estructura metálica. La estructura en general se encuentra en muy buen estado, ya que de cierta manera el edificio ha sido diseñado para cumplir con sus diversos usos.

**CONTEXTO.-** En relación al contexto, la edificación se adapta fácilmente, ya que se encuentra a las afueras del casco histórico de la parroquia el Cisne, por lo que está rodeada de edificaciones nuevas y de tipologías constructivas similares.

## 3. DIAGNÓSTICO

### 2. HOSTAL "MEDINA"

#### MEMORIA DESCRIPTIVA




***Fotografía # 31***
***HOSTAL "Medina"***
***Dirección:*** *# 20 Manzana 9. Calle Ricardo Fernández y av. Ángel P. Vega*
***Fuente:*** LA AUTORA

Al igual que el hostal "los sueños del faraón", este edificio ha sido construido para cumplir la función de hostal, pero con la diferencia de haber sido realizado por etapas y con modificaciones al proyecto original. Al momento cuenta con 17 habitaciones, de ellas, 1 familiar con cuatro camas, dos individuales y las restantes dobles. De todas las habitaciones solamente una cuenta con baño privado, todas las demás al igual que en el hostal "los sueños del faraón", comparten baterías sanitarias por cada planta.

Además de los usos ya mencionados, el hostal tiene su primera planta para uso exclusivo de locales comerciales, pero todos ellos totalmente independientes.



*Fotografía # 32*
*Habitaciones dobles*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 33*
*Circulación vertical*
***Fuente:*** LA AUTORA

Uno de los problemas que presenta este hostal, es sin duda la adaptación de espacios y circulaciones, ya que su propietario ha realizado ampliaciones con el fin de ofrecer mayor número de habitaciones. Por ello como se puede apreciar en la fotografía 32 y en los planos del levantamiento; las escaleras son superpuestas con el fin de conseguir la altura entre plantas.

Con respecto a las normas mínimas de funcionamiento carece de: iluminación y ventilación natural o artificial suficiente en baños y corredores, instalación contra incendios, accesos especiales para minusválidos, closets en habitaciones y decoración en el

establecimiento. Este hostal al igual que el anterior, no llega a los 30 puntos por lo que también se lo categoriza como hostal de una estrella o económico.

## ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

**FORMA.-** El hostal se encuentra emplazado en un terreno de forma alargada, lo que se evidencia en la forma de la planta. La fachada responde a un estilo contemporáneo, de ventanales y perfilería de aluminio.

Como se apreciar en la fotografía 30, todos los elementos como ventanas y balconería han sido elaborados con aluminio y vidrio, por lo que toda la edificación mantiene una apariencia uniforme.

La edificación es totalmente adosada, puesto que no posee retiros y la edificación ocupa la totalidad del terreno. La circulación vertical está ubicada en la parte central del edificio y es utilizada para acceder al hostal y al almacén religioso.

**FUNCIÓN.-** Al igual que en el hostal "los sueños del faraón", esta edificación es de uso mixto: vivienda, hostal y locales comerciales. Los locales comerciales exteriores tienen acceso directo desde la acera. Carece de escaleras de emergencia y de accesos especiales para minusválidos.

El edificio posee una circulación vertical de uso exclusivo de hostal y almacén religioso, que mide 1,20m de ancho cumpliendo con los requerimientos mínimos. La vivienda del propietario se encuentra totalmente aislada y funciona de manera independiente como se puede observar en el levantamiento.

Las habitaciones son de dimensiones variadas pero en promedio tienen $12m^{2,}$ incumpliendo con la norma que establece un mínimo de $18m^2$ en habitaciones sencillas , de $21m^2$ en habitaciones dobles y $31m^2$ en habitaciones triples o familiares.

## 3. DIAGNÓSTICO

Medidas como; puertas de 0.90m, pasillos interiores de 1.20m y espacio de 0.80m entre camas se adaptan a la norma, pero en general las habitaciones carecen de baño privado, closets y veladores. Solamente una habitación posee baño privado de 2.85m$^2$ el cual no llega a los 5m$^2$ establecidos por la norma, el resto de habitaciones comparten baterías sanitarias que han sido instaladas en cada planta.

Por tener una forma alargada, el hostal tiene un gran frente que proporciona iluminación y ventilación natural a todas las habitaciones, pero se ha descuidado las baterías sanitarias, ya que se encuentran en un espacio cerrado y con penumbra carente de iluminación y ventilación natural.

En cuanto a la altura de los ambientes el hostal tiene 2.50m, cuando la norma establece un mínimo de 2,80m en habitaciones, pero la altura de los pasillos se encuentran dentro de la norma que es mínimo 2.35m. Los corredores tienen 1,60m, y al igual que las dimensiones de escaleras cumplen con la norma.

**TECNOLOGÍA CONSTRUCTIVA.-** Toda la edificación tiene estructura de hormigón armado y ladrillo, excepto la última planta que es de estructura metálica. La edificación se encuentra en buen estado, todas las habitaciones tienen acabados en pisos y paredes y regularmente reciben mantenimiento.

**CONTEXTO.-** la edificación se adapta fácilmente, ya al igual que en caso anterior, se encuentra a las afueras del casco histórico de la parroquia, por lo tanto no rompe con la tipología arquitectónica que lo rodea.

## 3. PENSIÓN "REINA DEL CISNE"

### MEMORIA DESCRIPTIVA




***Fotografía # 34***
***PENSIÓN "Reina del Cisne"***
***Dirección:*** *# 12 Manzana 16. García moreno entre Diego de Robles y Harris Morales*
***Fuente:*** LA AUTORA

Esta edificación, según los servicios que presta y la calidad de su infraestructura, no puede ser catalogado como "Hostal", por lo que debe ser considerado como "Pensión", ya que como se ve en la fotografía No. 20, no cuenta con acabados en paredes ni pisos y además ofrece un baño completo por planta.

El edifico cuenta con cuatro plantas, de las cuales, las tres primeras están destinadas al servicio de hospedaje; La tercera planta es de uso exclusivo de los propietarios, que son a la vez los administradores de la Pensión.

La pensión ofrece además el servicio de alimentación pero como se puede comprobar en los planos de levantamiento, carece de un comedor por lo que los alimentos son servidos en la cocina. En general, la Pensión Reina del Cisne, ofrece un servicio limitado tanto por la estructura como por la calidad de los servicios, lo que limita el porcentaje de posibles huéspedes, y por ende su tiempo de permanencia en la Parroquia.

Con respecto a las normas mínimas de funcionamiento carece de: iluminación y ventilación natural o artificial suficiente en habitaciones, baños y corredores, instalación contra incendios, accesos especiales para minusválidos, closets en habitaciones y decoración en el establecimiento. Este establecimiento, no llega a los 30 puntos por lo que no se la puede categorizar como pensión una estrella o económico.



*Fotografía # 35*
*Baño Planta Alta*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 36*
*Circulación Vertical*
***Fuente:*** LA AUTORA

# 3. DIAGNÓSTICO

## ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

**FORMA.-** la pensión funciona en una vivienda histórica de la parroquia, por lo que conserva la fachada original de tapial, madera y teja. El interior se ha subdividido el espacio para conseguir mayor número de habitaciones.

Al igual que las edificaciones analizadas, esta también es adosada a sus tres lados por lo que la construcción ocupa la totalidad de terreno, esto genera problemas de iluminación y ventilación en la mayoría de las habitaciones, especialmente en las habitaciones y en el departamento de los propietarios.

Esta pensión por encontrarse en una edificación adecuada y acondicionada, cuenta únicamente con un cajón de gradas, que es utilizado para llegar a las habitaciones en los diferentes niveles y a la vivienda del propietario que se desarrolla en la última planta.

**FUNCIÓN.-** La edificación igualmente es de uso mixto, funciona como pensión y vivienda; detalle que en este caso desencadena un problema funcional, ya que huéspedes y propietarios deben circular por la misma escalera; esta tiene dimensiones variables entre 0.75m y 0.90m, medidas que no llegan a los requerimientos mínimos de 1.20m establecidos por el ministerio de turismo.

Las dimensiones de pasillos van desde los 1,20m a 1,50m cumpliendo con los requerimientos establecidos por las normativas. EL edificio carece de un vestíbulo principal, recepción y de accesos especiales para minusválidos.

Las habitaciones son demasiado reducidas, en promedio tienen $9m^2$ y no llegan a los requerimientos básicos que establecen $18m^2$ en habitaciones sencillas, $21m^2$ en habitaciones dobles y $31m^2$ en habitaciones triples o familiares.

Las habitaciones careen de iluminación y ventilación directa, ya que se ha dispuesto en cada habitación ventanas hacia el pasillo, y este a su vez es iluminado por una pequeña ventana desde el cajón de gradas, como se observa en la fotografía 35.

## 3. DIAGNÓSTICO

Las baterías sanitarias al igual que en el caso anterior son de medidas reducidas, fluctúan entre los 2.30 y 2.89$m^{2,}$ cuando la norma exige un mínimo de 5$m^2$ y que exista un baño por cada habitación. Las baterías sanitarias se encuentran en mal estado, pues carecen de acabados y su iluminación y ventilación es insuficiente ya que se ha colocado la ventana hacia el corredor.

La altura de los ambientes no sobrepasa los 2.55m, incumpliendo con la norma que establece 2.80m como mínimo en habitaciones. Las habitaciones, por sus reducidas dimensiones no cumplen con las medidas interiores establecidas como son; 0.80m entre camas, 0.30m de distancia hacia las paredes y además mobiliario como closets, veladores y baño privado por habitación.

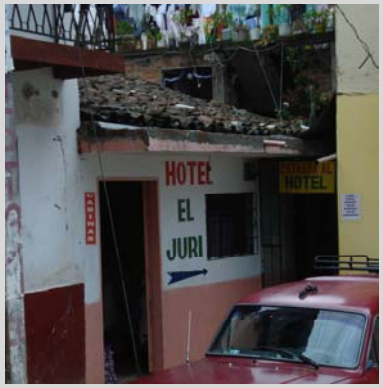
**TECNOLOGÍA CONSTRUCTIVA.-** es una edificación de construcción mixta, de tapial, hormigón, ladrillo y teja. La edificación original se ha conservado prácticamente en fachada ya que la distribución original de las plantas ha sido modificada y ampliada. La pensión en general se encuentra sin acabados en pisos, paredes y cielos rasos.

**CONTEXTO.-** por ser una vivienda histórica conservada, forma parte del inventario histórico de la parroquia ya que está emplazada en el casco histórico. Conserva la balconería y balaustres originales de madera característicos de las viviendas cisneñas.

## 3. DIAGNÓSTICO

### 4. PENSIÓN "EL JURI"

### MEMORIA DESCRIPTIVA




***Fotografía # 37***
***PENSIÓN "EL JURI"***
***Dirección:*** *# 14 Manzana 16. García Moreno entre Diego de Robles y Harris Morales*
***Fuente:*** LA AUTORA

Este establecimiento no puede ser llamado "hotel El Juri", porque analizando la infraestructura esta corresponde a una Pensión, lo que debería ser corregido por sus propietarios en la publicidad.

Esta edificación ha sido pensada con el objetivo de alojar a peregrinos y a su vez ofrecer el servicio de alquiler de duchas y baños independientes, (como se puede comprobar en el levantamiento arquitectónico y en la fotografía No.24).

En la segundo planta cuenta con tres habitaciones que comparten un baño completo.



*Fotografía # 38*
*Duchas de alquiler*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 39*
*Circulación Vertical*
***Fuente:*** LA AUTORA

El Propietario tiene el proyecto de ampliación en una tercera planta, pero con la misma distribución de los espacios.

Como se puede ver en las fotografías, la infraestructura en general se encuentra en proceso de acabados, por lo que al igual que la Pensión Reina del Cisne el servicio es deficiente.

Con respecto a las normas mínimas de funcionamiento carece de: iluminación y ventilación natural o artificial suficiente en baños y corredores, instalación contra incendios, closets en habitaciones y decoración en el establecimiento. Este establecimiento al igual que la anterior no obtiene una puntuación mayor a 30 por lo que se categoriza como Pensión de una estrella o económica.

# 3. DIAGNÓSTICO

## ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

**FORMA.-** la pensión está construida en el interior de una casa del centro histórico, por lo que no tiene fachada visible desde la calle.

Tiene una forma rectangular y ha sido construida en el retiro posterior de la vivienda. Las plantas han sido diseñadas separando ambientes, es decir baños, lavamanos y duchas de alquiler en planta baja y habitaciones en planta alta.

**FUNCIÓN.-** Como ya indique anteriormente, la edificación ha sido diseñando para cumplir con la función de alquiler de baterías sanitarias y hospedaje. Esta pensión carece de una recepción y de accesos especiales para minusválidos.

Se han construido en planta baja, baños, duchas y lavamanos separados, para uso de turistas y peregrinos que vayan de paso, es decir, que no se hospeden en la pensión, estas ambientes cumplen con las medidas mínimas ya que tienen puertas de 0.70m y un área de 1.60m$^2$ en cada sub-ambiente, es decir de 0.90x0.90m en ducha, tina y espacio para inodoro.

La circulación vertical tiene 1.00m de ancho, medida que no se adapta a la norma que establece 1.20m mínimo. El espacio para circulación dentro de las habitaciones es insuficiente, y no se cumple con las medidas mínimas de 0.80m entre camas y de 0.30m hacia la pared.

La escalera lleva directamente a un pequeño vestíbulo que conduce a las habitaciones, estas tienen dimensiones reducidas entre 8 y 10m$^2$ incumpliendo la norma que establece un mínimo de 18m$^2$ en habitaciones sencillas , de 21m$^2$ en habitaciones dobles y 31m$^2$ en habitaciones triples o familiares.

Los pasillos tienen medidas de 0.90m, incumpliendo con 1.60m de la normativa. Todas las habitaciones comparten una batería sanitaria por planta, la misma que tiene 3.50m$^2$, lo que no se adapta a las 5.00m$^2$ mínimos. Las alturas de los ambientes no llegan a los 2,80m en habitaciones, y solo se cumple con los 2.35m en pasillos.

## 3. DIAGNÓSTICO

**TECNOLOGÍA CONSTRUCTIVA.-** La edificación ha sido construida en hormigón armado y ladrillo, edificado por el propietario, quien ha recibió capacitación en la ciudad de Loja, financiado por el Ministerio de Turismo. Esta pensión al igual que la anterior, carece de acabados en pisos, paredes y cielos rasos.

**CONTEXTO.-** No existe una relación directa con el contexto, ya que la edificación carece de fachada directa hacia la calle, pues se esconde tras la fachada de la casa del propietario y únicamente se puede ver la puerta de entrada al corredor que lleva a la pensión.

### 5. PENSIÓN "EL TREBOL"

### MEMORIA DESCRIPTIVA



***Fotografía # 40***
***PENSION "EL TRÉBOL"***
***Dirección:*** *# 15 Manzana 16. García moreno entre diego de robles y Harris Morales*
***Fuente:*** LA AUTORA

Esta edificación, cuenta con cuatro habitaciones de alquiler, de las cuales dos poseen baño privado y las restantes comparten un completo.

La propietaria afirmó que en fechas festivas, se ponen en alquiler tres habitaciones mas que son de uso familiar, ubicadas en la primera planta.

Por lo antes dicho, no se puede catalogar como hostal, pues utiliza los mismos ambientes y circulaciones de uso familiar para acceder a las habitaciones lo que genera un problema funcional.




*Fotografía # 41*
*Acceso a Vivienda y Hostal*
***Fuente:*** LA AUTORA

Las habitaciones son sencillas pero tienen un balcón orientado hacia el oeste, que permite apreciar el paisaje de la parroquia.

## 3. DIAGNÓSTICO

Con respecto a las normas mínimas para permitir el funcionamiento carece de: iluminación y ventilación natural o artificial suficiente en baños y corredores, instalación contra incendios, closets en habitaciones y decoración en el establecimiento y acceso especial para minusválidos. Este establecimiento al igual que la anterior no obtiene una puntuación mayor a 30 por lo que se categoriza como Pensión de una estrella o económica.

### ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

**FORMA.-** La vivienda en la que funciona la pensión ha sido emplazada en un terreno esquinero, que al igual que los casos analizados no tiene retiros y ocupa la totalidad del terreno. Por su condición de esquinero, la edificación tiene dos fachadas, con detalles tradicionales como balconería y ventanas de madera realizados en hormigón y madera.

**FUNCIÓN.-** Al ser una vivienda de uso mixto, tiene problemas de circulación y jerarquización de accesos, pues la puerta principal es utilizada por huéspedes y propietarios. Esta tiene 1.20m acoplándose a la norma.

Existen dos circulaciones verticales, una destinada para acceder a las habitaciones de la tercera planta, y otras escaleras que son de uso exclusivo de los propietarios. Las escaleras de uso de los huéspedes tienen 0.90m de ancho y no se acogen a la norma que sugiere como mínimo 1.20m y el balcón que funciona como corredor tiene 1.00m cuando debería tener un mínimo de 1.20m ya que desde el se accede a las habitaciones.

Las baterías sanitarias tienen medidas entre los 3.50 y 3,95m$^2$ cuando la norma establece 5m$^2$ como mínimo. Las alturas de los corredores se adaptan a la normativa, pero en cuanto a habitaciones estas tienen 2.55m cuando deberían tener un mínimo de 2.80m.

Las habitaciones son de dimensiones reducidas y sus áreas fluctúan entre los 7 y 10m$^2$, incumpliendo la norma que establece un mínimo de 18m$^2$ en habitaciones sencillas, de 21m$^2$ en habitaciones dobles y 31m$^2$ en habitaciones triples o familiares. Estas habitaciones carecen de baterías sanitarias individuales, y no cumplen con las medidas mínimas interiores de 0.80m entre camas y de 0.30m de separación de mobiliario hacia la pared.

**TECNOLOGÍA CONSTRUCTIVA.-** La edificación ha sido construida en hormigón armado, ladrillo y madera. Es una construcción nueva y constantemente recibe mantenimiento. Los acabados en pisos y paredes se encuentran en buen estado por lo que brinda un buen servicio.

**CONTEXTO.-** A pesar de encontrarse cerca del centro histórico de la parroquia, no rompe bruscamente con el entorno, ya que en la fachada han sido utilizados elementos como balconearía, puertas y ventanas de madera, detalles característicos de la arquitectura tradicional de la parroquia. En general todos los establecimientos dedicados al servicio de hospedaje en la Parroquia El Cisne, no pueden ser catalogados con un nivel superior al de Hostal, ya que todos están administrados como microempresa familiar y además ofrecen limitadas comodidades, lo que hace la diferencia entre un Hostal y una Pensión.

### 3.4.4.2. LA CASA DEL PEREGRINO (centro de alojamiento y producción artesanal)

- **GENERALIDADES**




***Fotografía # 42***
***Casa del Peregrino, El Cisne***
***Fuente:*** LA AUTORA

La casa del peregrino, ha sido creada, tomado en cuenta las características que identifican a los peregrinos; que son personas que viajan en su mayoría en grupos familiares y que vienen de lugares lejanos movidos por la fe en la Virgen del Cisne. Por esta razón es necesario analizarla y determinar las falencias y problemas actuales, para proponer una solución que revitalice este edificio y le proporcione movimiento durante todo el año.

## 3. DIAGNÓSTICO

Entre los conceptos empleados para la proyeccion de este edificio, se ha tomado en cuenta que la parroquia tiene una masiva concurrencia de familias pequeñas y numerosas, las primeras lo hacen utilizando vehículos pequeños y haciendo uso del transporte público. En el segundo caso, las familias numerosas, viajan en vehículos grandes, que por lo general son cooperativas de propiedad de la familia.



*Fotografía # 43*
*Casa del Peregrino, Área de cocina y comedor*
***Fuente:*** LA AUTORA

Este factor ha sido determinante al momento de diseñar los espacios destinados para alojamiento, pues son dormitorios amplios que permiten una libre ocupación por parte de los peregrinos. Estas habitaciones tienen una vista privilegiada, potencial que no debe ser evadida al momento de la intervención.



*Fotografía # 44*
*Casa del Peregrino, Dormitorio 1*
***Fuente:*** LA AUTORA

Otro aspecto importante, es que la mayor parte de los peregrinos viajan en grupos, por lo que llevan sus propios alimentos, o los compran en el lugar, pero siempre con la intensión de prepararlos ellos mismos; por esta razón, se ha improvisado en el terreno un espacio destinado para la preparación de alimentos, frente a los que se ha colocado chozones con mesas, donde los peregrinos puedan disfrutar de los alimentos.

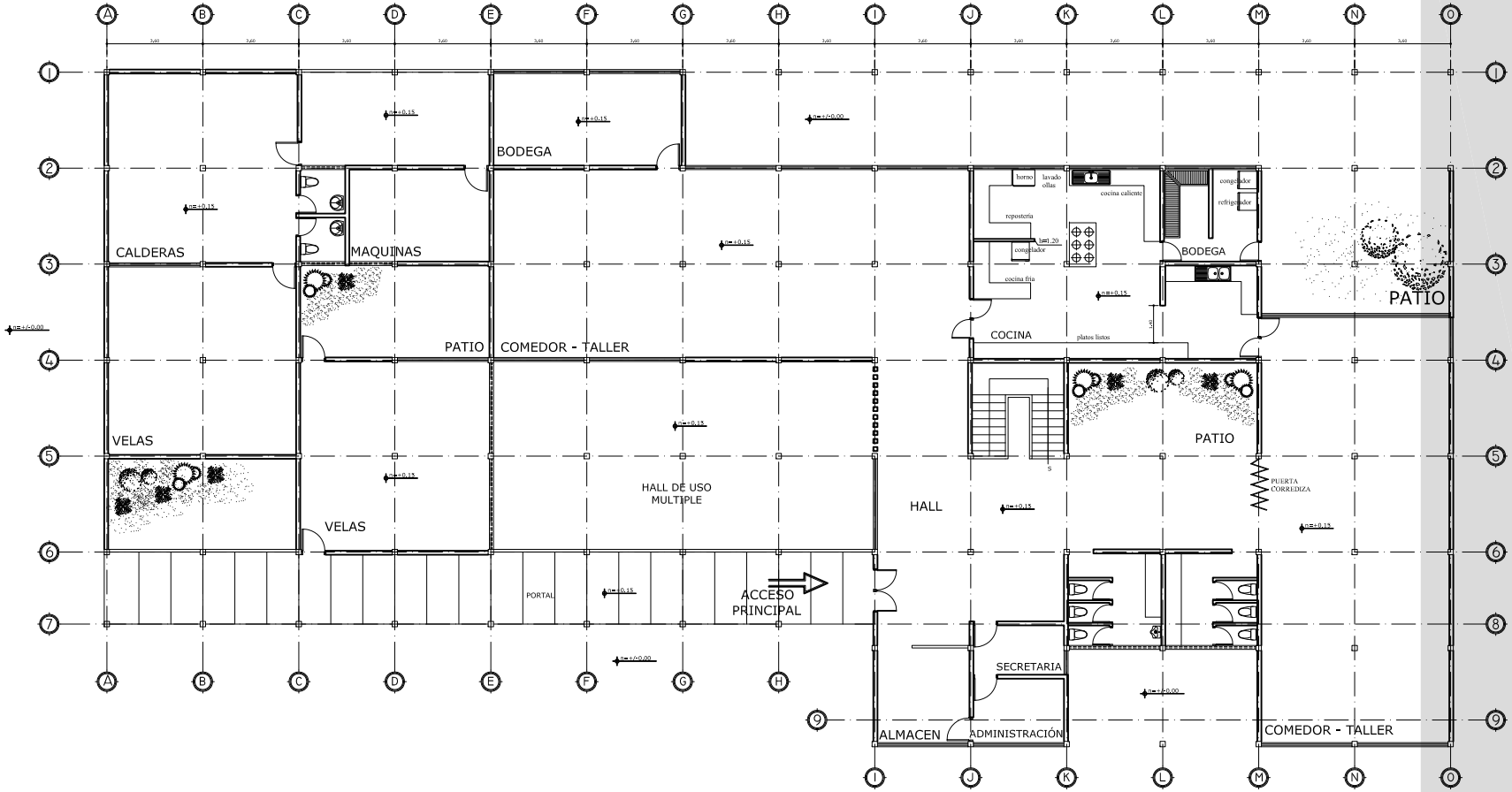
A continuación, se puede comprobar lo antes señalado con los planos correspondientes al proyecto original y del levantamiento del estado actual. Donde es notorio el cambio de uso de los ambientes, especialmente en planta baja, donde se hizo una redistribución del espacio por motivos administrativos, fraccionando el espacio destinado a talleres y fabrica de velas para aficionas y habitaciones tipo departamento para uso del guardián y su familia. Con estas modificaciones se quito el carácter de la edificación de estadero-talleres y la posibilidad de capacitación y producción original.

# 3. DIAGNÓSTICO

- **EL PROYECTO ORIGINAL**

CONTIENE:

- PLANTA BAJA
- PLANTA ALTA
- PLANTA DE CUBIERTAS
- FACHADAS
- EMPLAZAMIENTO

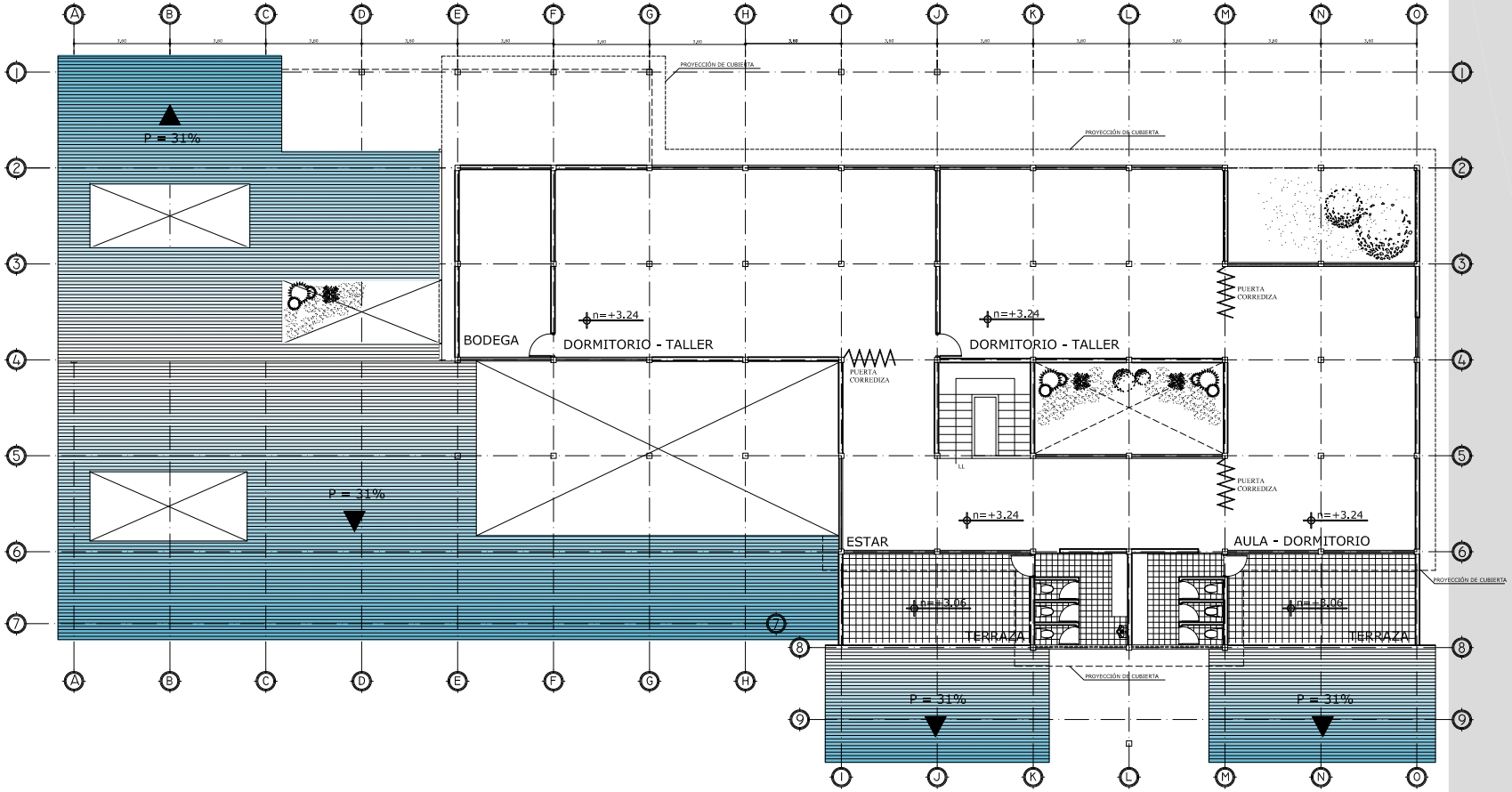



# PLANTA BAJA

PROYECTO ORIGINAL

ESC: 1--200

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 1 / 5 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | |
| FUENTE: ARCHIVO PREDESUR (SUBCOMISIÓN ECUATORIANA) AÑO DE PROYECTACIÓN: 1978 | ESCALA: 1 : 200 DIGITALIZACIÓN: TESISTA |

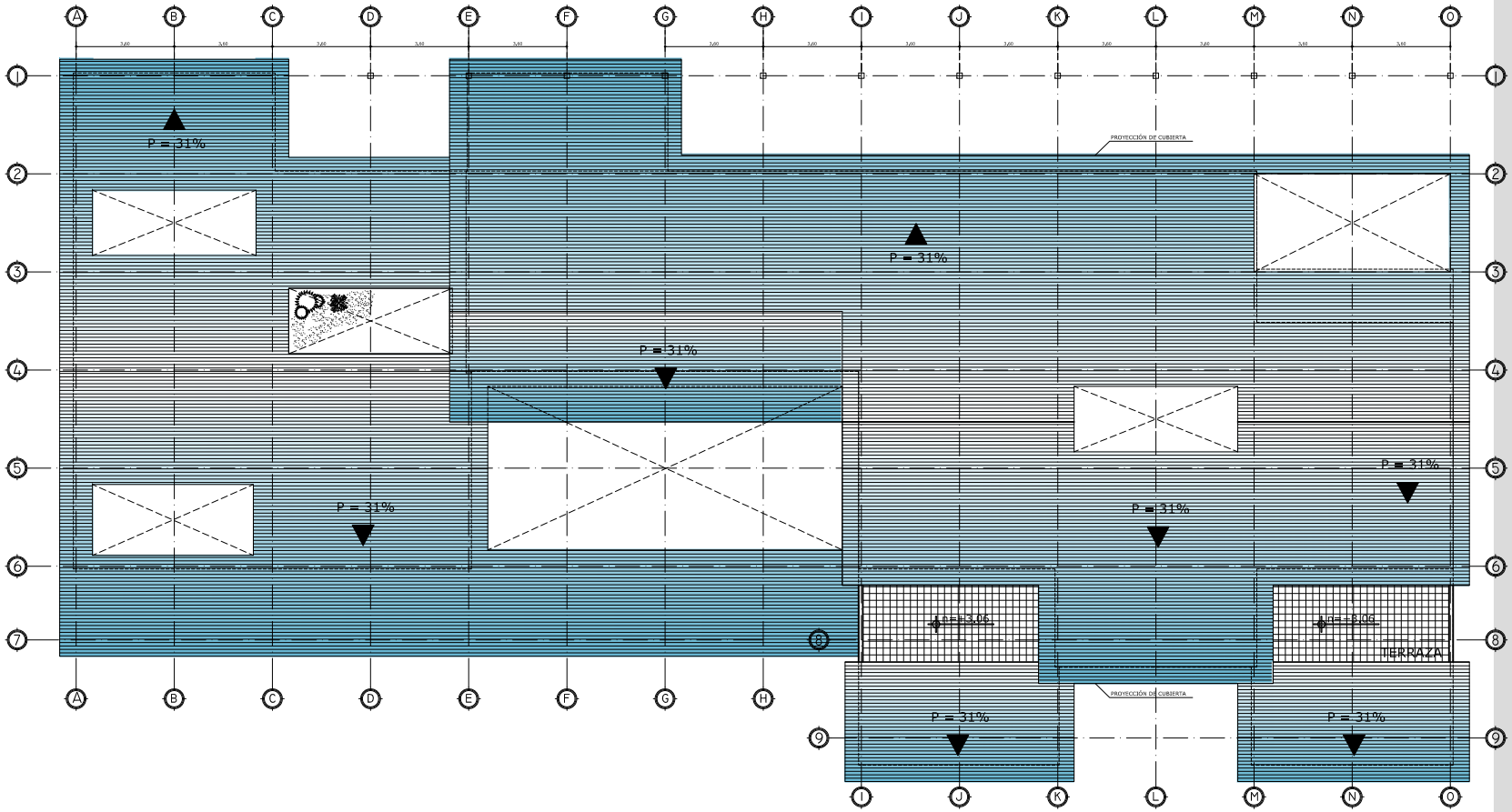



# PLANTA ALTA

PROYECTO ORIGINAL

ESC: 1--200

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 2 5 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | |
| FUENTE: ARCHIVO PREDESUR (SUBCOMISIÓN ECUATORIANA) AÑO DE PROYECTACIÓN: 1978 | ESCALA: 1 : 200 DIGITALIZACIÓN: TESISTA |

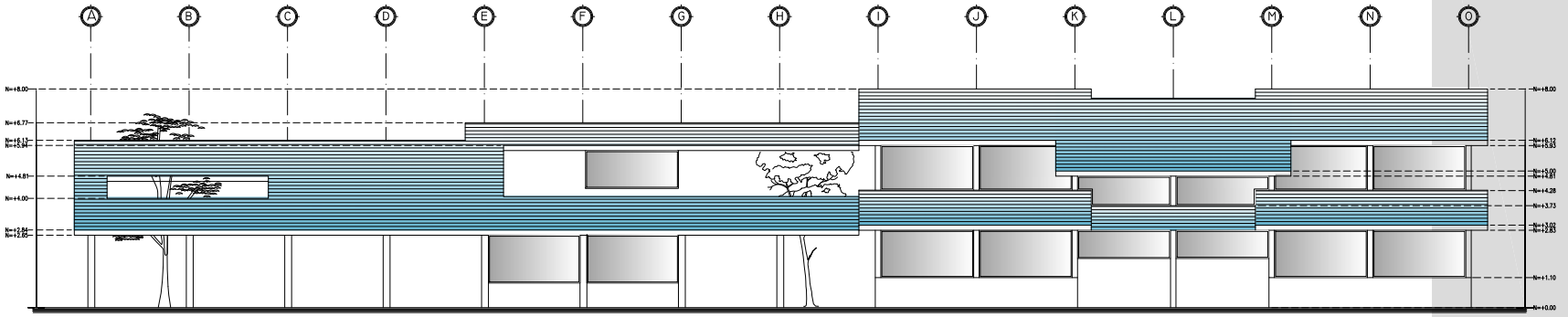



# PLANTA DE CUBIERTAS

PROYECTO ORIGINAL

ESC: 1--200

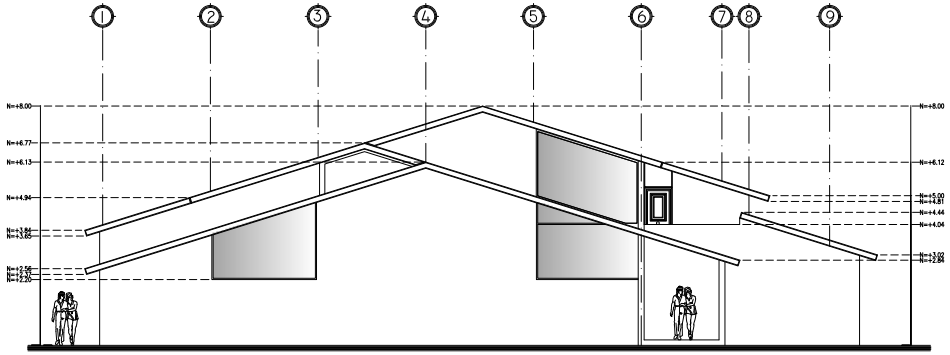
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 3 5 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | |
| FUENTE: ARCHIVO PREDESUR (SUBCOMISIÓN ECUATORIANA) AÑO DE PROYECTACIÓN: 1978 | ESCALA: 1 : 200 DIGITALIZACIÓN: TESISTA |




# FACHADA PRINCIPAL

PROYECTO ORIGINAL

ESC: 1--200

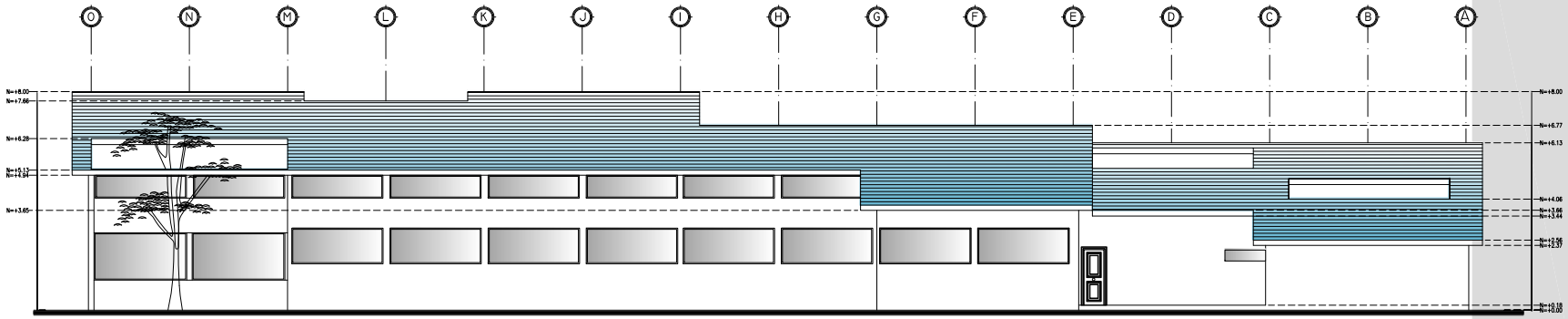



# FACHADA LATERAL IZQUIERDA

PROYECTO ORIGINAL

ESC: 1--200

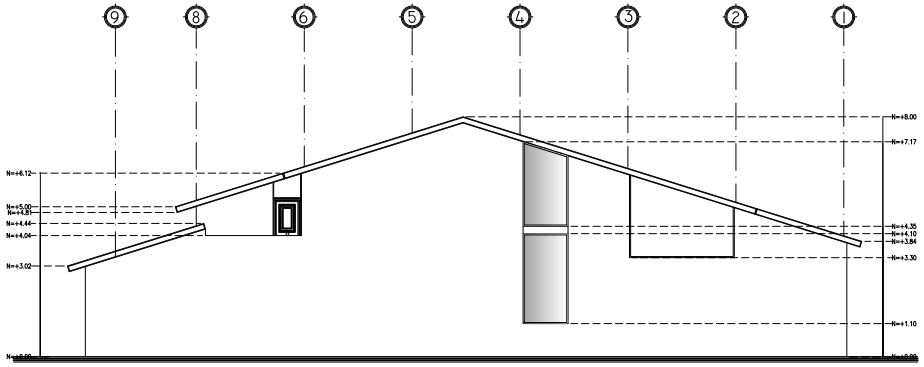
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 4 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | 5 |
| FUENTE: ARCHIVO PREDESUR (SUBCOMISIÓN ECUATORIANA) AÑO DE PROYECTACIÓN: 1978 | ESCALA: 1 : 200 DIGITALIZACIÓN: TESISTA |




# FACHADA POSTERIOR

PROYECTO ORIGINAL

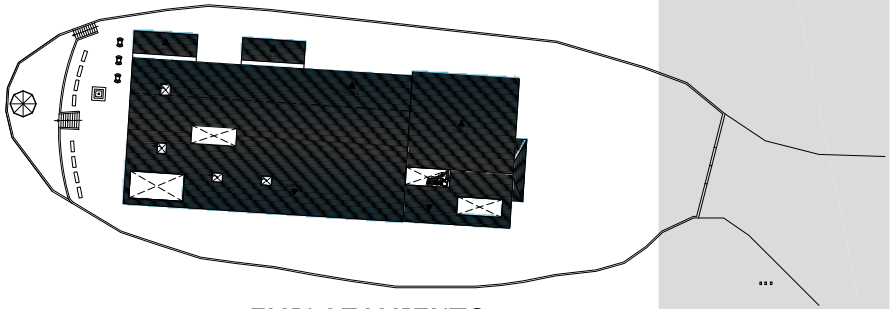
ESC: 1--200




# FACHADA LATERAL DERECHA

PROYECTO ORIGINAL

ESC: 1--200



# EMPLAZAMIENTO

PROYECTO ORIGINAL

ESC: 1--600

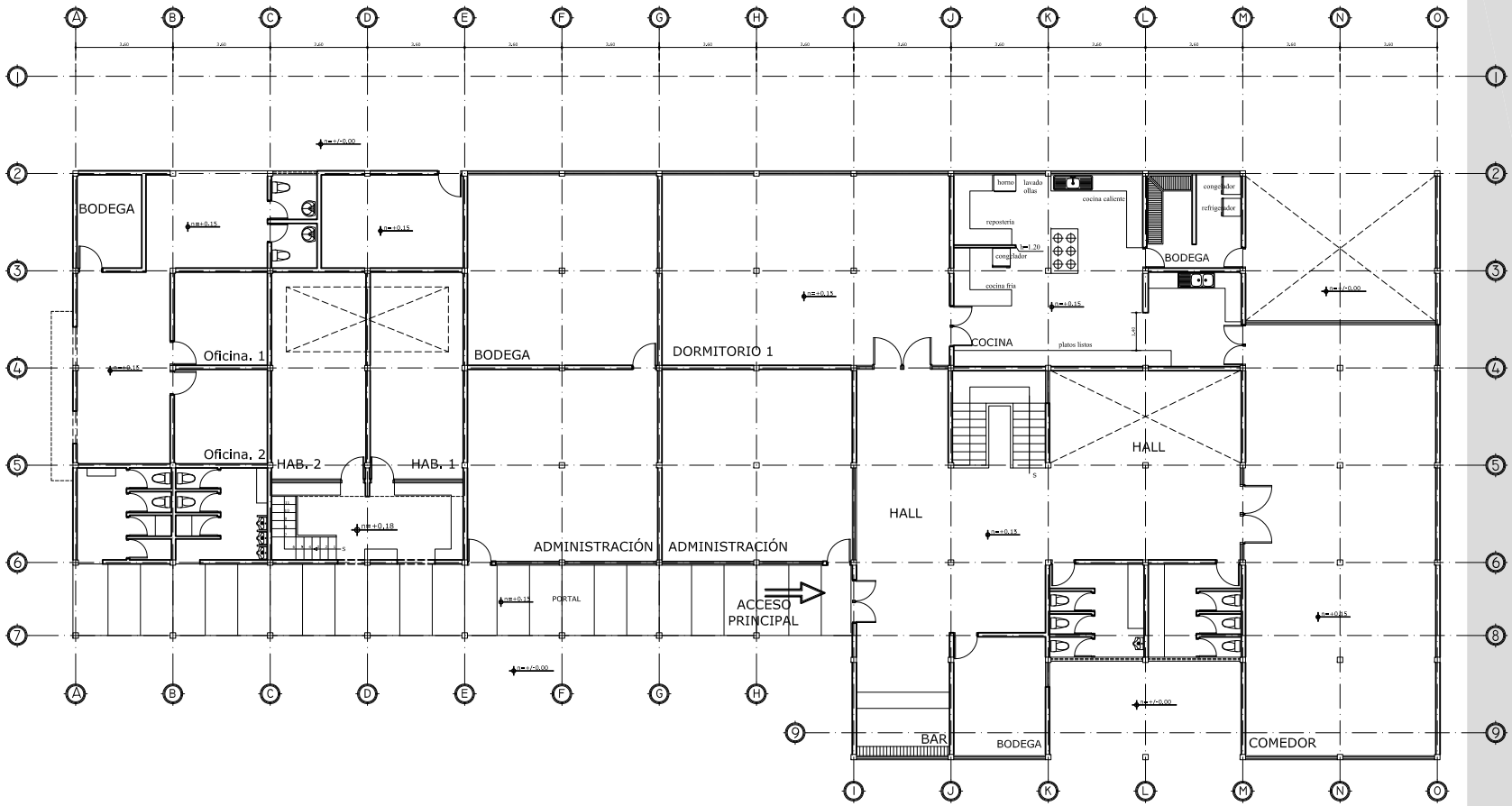
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 5 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | |
| FUENTE: ARCHIVO PREDESUR (SUBCOMISIÓN ECUATORIANA) | ESCALA: 1 : 200 |
| AÑO DE PROYECTACIÓN: 1978 | DIGITALIZACIÓN: TESISTA |

## 3. DIAGNÓSTICO

- **ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE**

CONTIENE:

- PLANTA BAJA
- PLANTA ALTA
- PLANTA DE CUBIERTAS
- FACHADAS
- EMPLAZAMIENTO
- INVENTARIO FOTOGRÁFICO

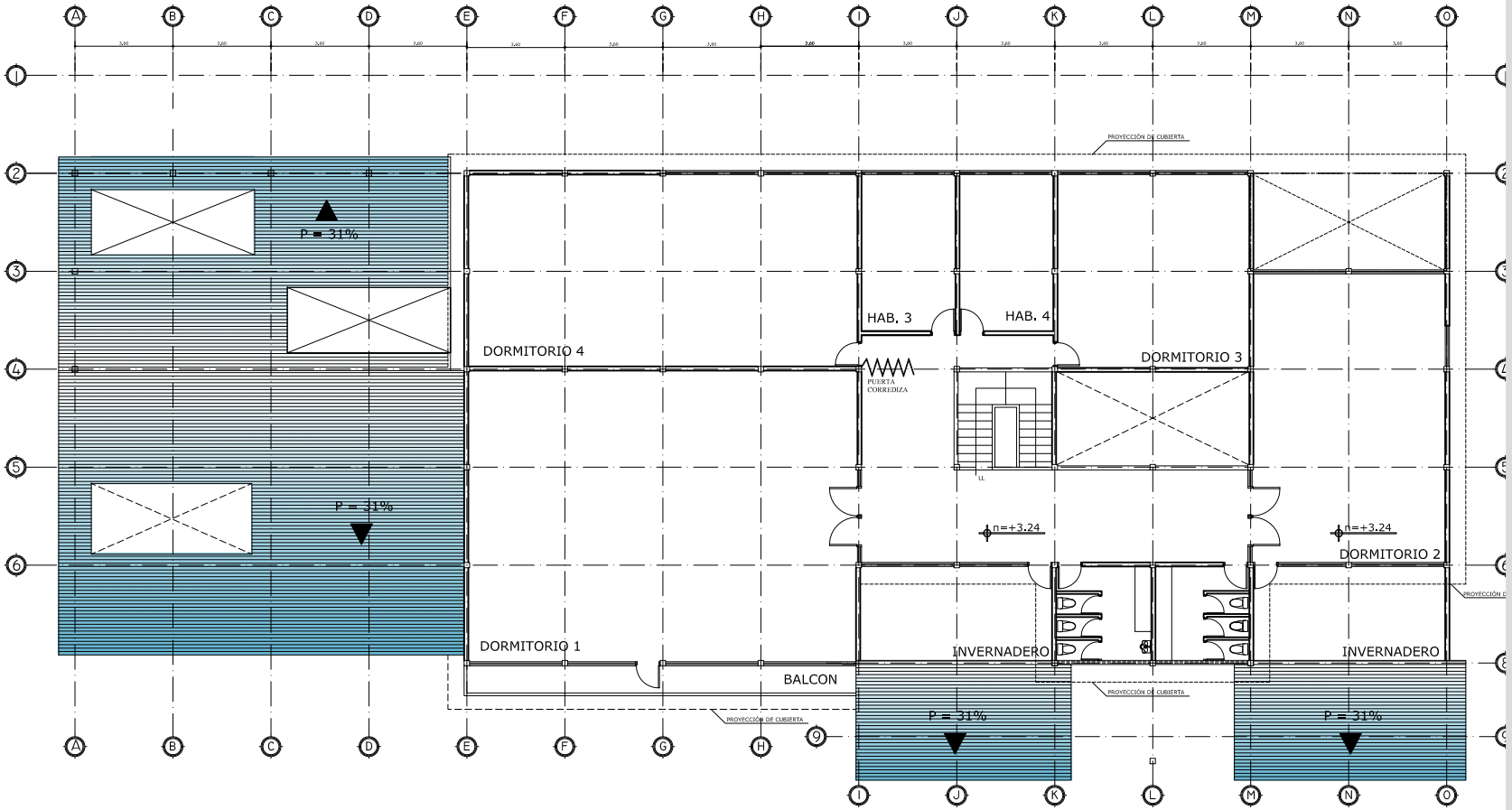



# PLANTA BAJA

ESTADO ACTUAL

ESC: 1--200

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 1 5 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | |
| LEVANTAMIENTO: TESISTA<br>DIGITALIZACIÓN: TESISTA | FECHA DEL LEVANTAMIENTO: 26 - 09 - 2008<br>ESCALA: 1 : 200 |

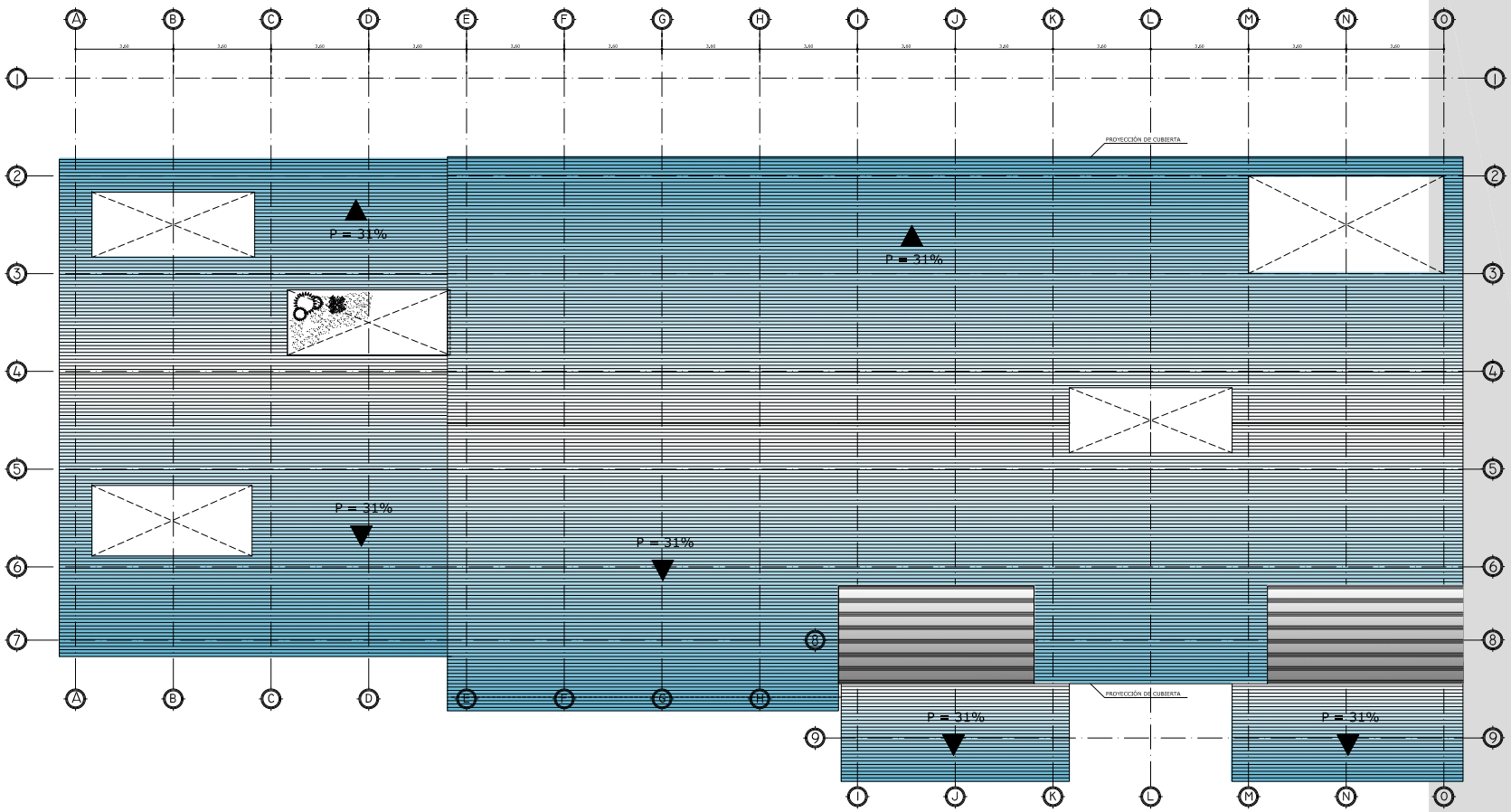



# PLANTA ALTA

ESTADO ACTUAL

ESC: 1--200

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 2 / 5 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | |
| LEVANTAMIENTO: TESISTA<br>DIGITALIZACIÓN: TESISTA | FECHA DEL LEVANTAMIENTO: 26 - 09 - 2008<br>ESCALA: 1 : 200 |

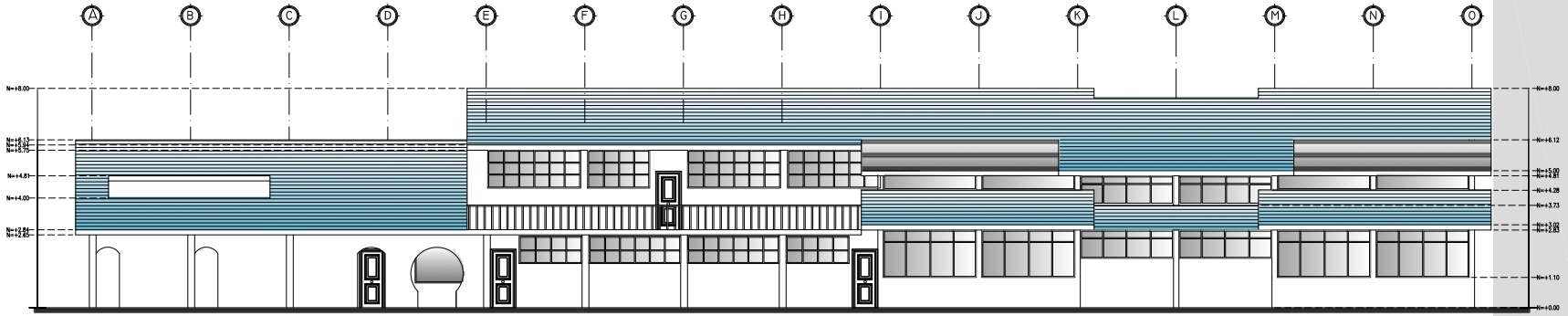



# PLANTA DE CUBIERTAS

ESTADO ACTUAL

ESC: 1--200

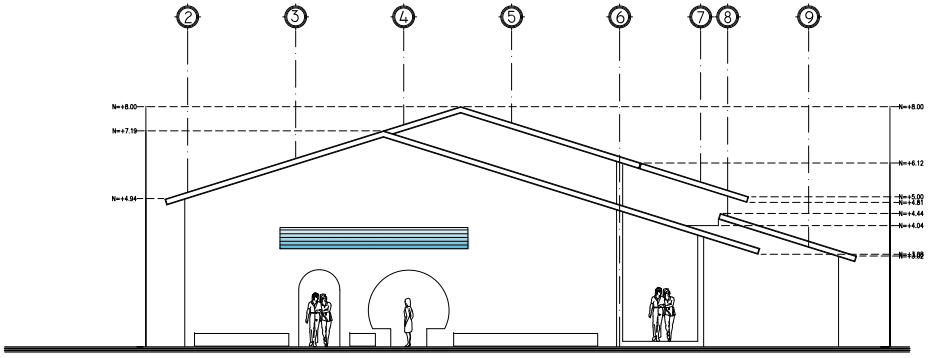
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 3 / 5 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | |
| LEVANTAMIENTO: TESISTA<br>DIGITALIZACIÓN: TESISTA | FECHA DEL LEVANTAMIENTO: 26 - 09 - 2008<br>ESCALA: 1 : 200 |




# FACHADA PRINCIPAL

ESTADO ACTUAL

ESC: 1--200

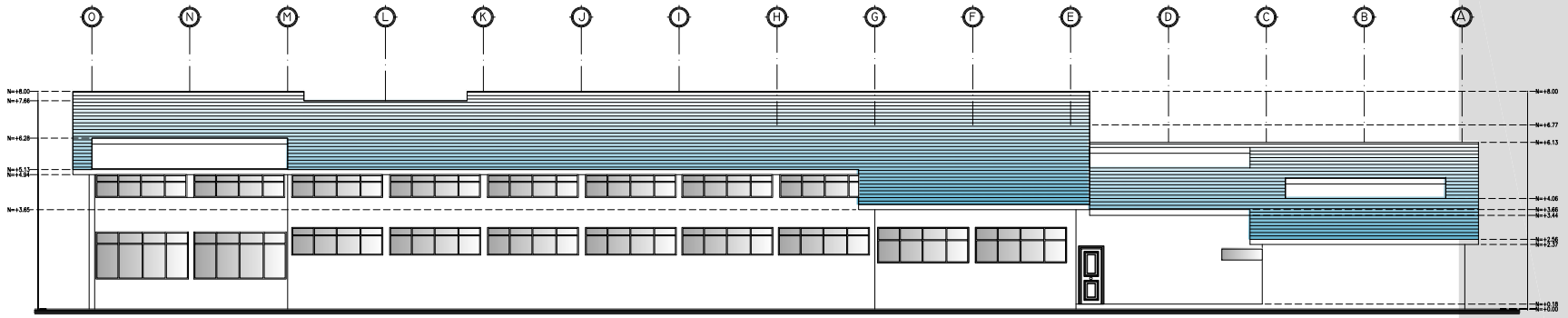



# FACHADA LATERAL IZQUIERDA

ESTADO ACTUAL

ESC: 1--200

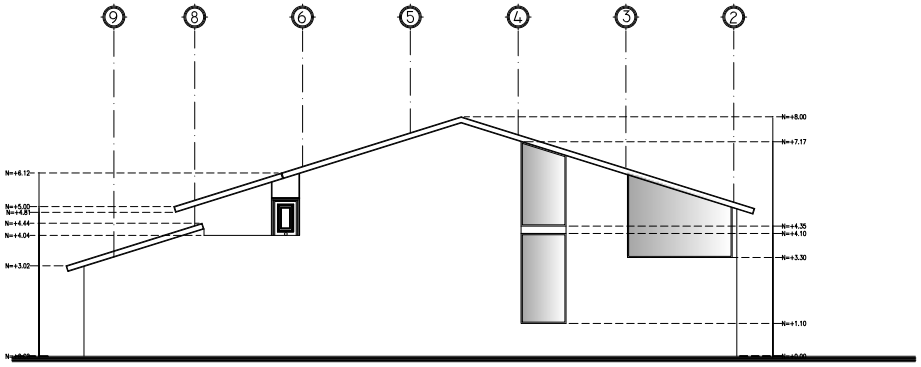
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 4 / 5 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | |
| LEVANTAMIENTO: TESISTA<br>DIGITALIZACIÓN: TESISTA | FECHA DEL LEVANTAMIENTO: 26 - 09 - 2008<br>ESCALA: 1 : 200 |

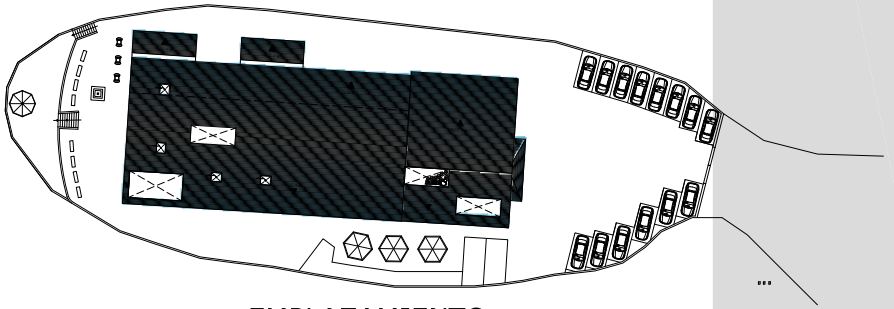



# FACHADA POSTERIOR

ESTADO ACTUAL

ESC: 1--200



## EMPLAZAMIENTO

ESTADO ACTUAL

ESC: 1--600

# FACHADA LATERAL DERECHA

ESTADO ACTUAL

ESC: 1--200

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 5 / 5 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROYECTO ORIGINAL | |
| LEVANTAMIENTO: TESISTA<br>DIGITALIZACIÓN: TESISTA | FECHA DEL LEVANTAMIENTO: 26 - 09 - 2008<br>ESCALA: 1 : 200 |

# INVENTARIO FOTOGRÁFICO



ACCESO A LA CASA DEL PEREGRINO




PARQUEADEROS Y FACHADA LATERAL IZQUIERDA



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL DERECHA



FACHADA POSTERIOR



CHOZONES



DORMITORIO GENERAL PLANTA ALTA



VESTIBULO SEGUNDA PLANTA



ACCESO AL DORMITORIO 1



BALCONERÍA



ACCESO AL COMEDOR



VESTIBULO SEGUNDA PLANTA

## 3. DIAGNÓSTICO

- **COMPARACIÓN DESCRIPTIVA ENTRE EL PROYECTO ORIGINAL Y EL ESTADO ACTUAL**

La diferencia más notable es la eliminación de los talleres y balcones. En el proyecto original se pensaba en ocupar las grandes habitaciones como talleres en épocas de bajo peregrinaje y de esta manera, aprovechar el espacio y dar trabajo a los cisneños.

En cuestión de estructura, no se ha hecho mayor cambio, solamente una redistribución de los espacios, y como se puede observar a través de los planos en el estado actual, se han adicionado en planta baja habitaciones individuales independientes del resto de la edificación y en planta alta se ha adicionado otra habitación común.

En cuanto a las fachadas, la lateral izquierda, ha sido modificada y se le han añadido elementos ajenos a la concepción original, como son arcos y vanos simples. Estos arcos se repiten en la fachada principal en los accesos a las habitaciones independientes.

El concepto de pozo de luz, del proyecto original, ha sido respetado en su mayoría, pero cabe resaltar que en la fachada principal se ha sido eliminado un pozo para poder ampliar un dormitorio.

Los balcones concebidos como miradores, han sido reemplazados por unos pequeños invernaderos, que impiden aprovechar las vistas hacia el paisaje.

En conclusión, al momento de realizar la edificación del proyecto y durante todos estos años, se han hecho varios cambios, que de forma indirecta han modificado la idea original de albergar a los peregrinos e incentivar la producción artesanal; esto debido a la falta de una administración permanente que mantenga la actividad en todas las instalaciones, lo que ha ocasionado que poco a poco, el edificio perdiera su atractivo, debido principalmente a la falta de información y difusión entre los visitantes y peregrinos, que prácticamente desconocen su existencia.

## 3. DIAGNÓSTICO

- **ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO ACTUAL**

La casa del peregrino, fue construida con la intención de albergar a peregrinos en épocas festivas y de ser un centro de producción artesanal durante las épocas restantes. Durante la ejecución del proyecto, se eliminaron los ambientes destinados a la producción de velas, con espacio para calderas y patios interiores necesarios para iluminación y ventilación.



*Fotografía # 45*
*Zona Administrativa y Hab. Unifamiliares*
***Fuente:*** LA AUTORA

Se respeto el diseño original de las habitaciones, las mismas que deberían convertirse en talleres para que las personas de la parroquia pudieran dedicarse a producir artesanías, cuando no sean ocupadas por los visitantes, dándole al edificio vida durante todo el año. Pero esto no ocurre, pues la administración actual, no se ha preocupado por mantener un calendario de talleres que capaciten a los cisneños y que mantenga al edificio en actividad.

Para realizar un análisis arquitectónico apropiado, es necesario hacerlo tomando en cuenta la función, forma, tecnología constructiva, contexto y las visuales, ya que de esta manera se abarcará la totalidad de la edificación y se llegará a una mejor interpretación de los espacios.

- **FUNCIÓN**

Como ya lo he mencionado en líneas anteriores, "La Casa del Peregrino" al momento, cumple una función principal, albergar a los peregrinos en fechas festivas; para lo cual la edificación ha sufrido varias intervenciones, como han sido la subdivisión de espacios como en las habitaciones unifamiliares que tienen acceso independiente, las mismas que tienen una área de 26.00 $m^2$ c/u.



*Fotografía # 46*
*Baterías Sanitarias en mal estado*
***Fuente:*** LA AUTORA

Otro ambiente que ha sido modificado, es el hall de la fachada principal, donde se ha ubicado la zona administrativa, que tiene dos oficinas cada una con un área de 54$m^2$. Lastimosamente, el nuevo espacio

## 3. DIAGNÓSTICO

### a) AÉREAS

La casa del peregrino, tiene las siguientes áreas:

Planta Baja = 817,30m2
Planta Alta = 646m2
Área de la Cubierta = 980m2

En relación a las áreas, la casa del peregrino posee espacios generosamente diseñados, que podrían ser subdivididos para brindar un servicio más eficiente y proporcionar comodidad a los huéspedes. En cuanto a las circulaciones, en planta baja el portal de acceso principal mide 2,60m, es cómodo y se adapta a las normativas. Los vestíbulos de distribución son amplios con áreas promedio de 43.00m$^2$. El cajón de gradas interno tiene un ancho de 1,20m por peldaño, dimensión apropiada para la circulación de los huéspedes. En general las dimensiones de baños, habitaciones, pasillos y vestíbulos son cómodos y se adaptan a las normativas establecidas por el Ministerio de Turismo.

### b) AMBIENTES

La casa del peregrino está dividida en los siguientes ambientes:

**Planta Baja:**

2 oficinas de administración
2 baños independientes para la administración
2 bodegas grandes de administración
3 bodegas generales
1 bodega grande
2 juegos de baterías sanitarias (con 3 inodoros, para hombres y mujeres separadamente)
1 concina (con bodega)
1 comedor-dormitorio
1 dormitorio general
2 dormitorios unifamiliares (con acceso independiente)
2 vestíbulos

## 3. DIAGNÓSTICO

**Planta Alta:**

1 dormitorio grande

2 dormitorios medianos

2 dormitorios unifamiliares

1 juego de baterías sanitarias (con 3 inodoros, para hombres y mujeres separadamente)

1 vestíbulo

2 balcones-invernaderos

- **FORMA**

La forma de esta edificación es alargada, orientada de Norte a Sur, y sus ventanales situados de Este a Oeste.



*Fotografía # 49a*
*"Arcos"*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 49b*
*"Arcos"*
***Fuente:*** LA AUTORA

La Casa del Peregrino, está asentada en una planicie bastante regular desde donde se puede observar todos los alrededores; podría decirse que esta explanada se despliega entre el paisaje, dándole a la edificación el carácter de mirador.

La forma y dimensiones las determina la estructura de hormigón armado que va trazando módulos de 3.60 x 3.60, que hacen del interior y exterior del edificio un espacio particularmente modular.

Ventanas y puertas ocupan todo el vano posible entre columna y columna como se puede observar en la fotografía 41, dejando de esta manera una estructura vista y aprovechando en lo posible los espacios,



*Fotografía # 50*
*"Vanos y llenos"*
***Fuente:*** LA AUTORA



*Fotografía # 51*
*"La Madera en Interiores"*
***Fuente:*** LA AUTORA

## 3. DIAGNÓSTICO

destinado para la administración es demasiado grande, y se ha convertido en una especie de bodega; pues el administrador hace sus visitas ocasionalmente y no utiliza el espacio en general.

En la parte izquierda de la construcción, se ha implementado unas baterías sanitarias de 25,00m², que se encuentran en muy mal estado y son expuestas a la intemperie, se encuentran mal distribuidas bajo un pozo de iluminación descubierto. Como se puede observar en la fotografía 46, las puertas y los lavamanos están en pésimo estado. Sumado a todo ello, no reciben el mantenimiento y limpieza regular.



***Fotografía # 47***
***Chozones y Cocinas de Leña***
***Fuente:*** LA AUTORA

Además del edificio original, hay una construcción muy particular que fue añadida posteriormente, se trata de los chozones de 5m² c/u y un espacio con cocinas de leña de 22m². Esta es una construcción que es utilizada por las personas que van de paso, o que simplemente quieren preparar sus alimentos, todos ellos pueden hacer uso de las instalaciones antes mencionadas.

En cuanto los espacios de doble uso destinados como talleres y dormitorios generales, tienen las siguientes áreas:
En planta baja el dormitorio 1 con 75m², y el comedor-taller de112m².
En planta alta el dormitorio 1 con 154m², dormitorio 2 de 74m² y el dormitorio 3 de 101m².



***Fotografía # 48***
***Habitación General en Planta Baja***
***Fuente:*** LA AUTORA

Todos ellos funcionan bien durante las festividades, pero, hace falta redistribuir parte del espacio en planta alta, para que también pueda ser utilizado por familias cortas, ya que al momento los huéspedes se ven envueltos en un ambiente carente de privacidad, pues no se les permite dividirse por tamaño de familias.

## 3. DIAGNÓSTICO

A excepción de las ventanas de las habitaciones, cocina y comedor, donde se ha dispuesto ventanales altos que dan paso a iluminación y ventilación natural, pero que impiden apreciar el paisaje desde este lado del edificio.

El Arco; como elemento arquitectónico, ha sido adoptado durante la construcción y en todas las Intervenciones (como se puede observar fotografía 42), se ha utilizado tanto en fachada como en elementos como ventanas, puertas, etc.



***Fotografía # 52***
***"fachada posterior y juego de cubiertas"***
***Fuente:*** LA AUTORA

En interiores y exteriores, el material predominante ha sido la madera, la misma que fue empleada para construir mamparas, vigas, puertas, pisos y ventanas. Alternando el uso de madera y vidrio, se ha logrado un estilo moderno, tanto por las formas como por la volumetría en general. El juego de cubierta se desarrolla a dos aguas, en dos tramos a diferente nivel, por lo que se consigue movimiento en las fachadas; esto se aprecia de mejor manera en los planos del estado actual.

- **TECNOLOGÍA CONSTRUCTIVA**

Toda la edificación ha sido construida con estructura de hormigón armado y ladrillo. La cubierta inclinada es de vigas de hormigón con planchas de eternit, y para cubrir los pozos de luz posee pequeñas estructuras de vidrio y aluminio. Para puertas y ventanas, se ha utilizado madera y vidrio.

La cerámica en cuanto a pisos y paredes ha sido utilizada en la cocina, comedor, baños en general, escaleras y corredores internos; y en el enduelado, en las habitaciones y en las oficinas. La totalidad de la edificación ha sido realizada por personal capacitado y bajo la dirección técnica de arquitectos e ingenieros de Predesur.



***Fotografía # 53***
***"Vista hacia el Sur- este"***
***Fuente:*** LA AUTORA

## 3. DIAGNÓSTICO

- **CONTEXTO**

En lo que respecta al contexto inmediato, “La Casa del Peregrino” se encuentra en un terreno aislado a las afueras del centro poblado, que permite que la naturaleza y el paisaje enmarquen el edificio. Por esta razón a pesar de las grandes dimensiones del edificio, este no rompe con el entorno, puesto que sus formas y detalles modernos se adaptan perfectamente con su contexto natural.

En relación a las construcciones históricas de la parroquia, “La Casa del Peregrino” ha tomado elementos como: cubiertas inclinadas, portales y balconería, para utilizarlos en su diseño y darle identidad al proyecto, a pesar de su corte moderno y tecnología constructiva diferente a la tradicional.

- **VISUALES**

Como se puede ver en las imágenes, las visuales desde la Casa del Peregrino son de un extenso alcance, ya que la edificación se encuentra sobre una explanada alta, desde donde se divisa el horizonte del paisaje. Desde aquí se puede divisar montañas, arboles y un cielo despejado, lo que potencia en gran parte el valor de la implantación de la edificación.

Estas hermosas visuales no han sido explotadas del todo, pues en el comedor al igual que en las habitaciones grades, se ha dispuesto ventanales altos que impiden apreciar la vista que dejan pasar la luz pero impiden una visión directa del paisaje. Por lo tanto resulta necesaria una intervención para resaltar las visuales y darle a la edificación un carácter más expresivo.

En conclusión, “La Casa del Peregrino” tiene características muy importantes, tanto de ubicación como de forma, que lo hacen un edificio relevante. Hace falta una intervención arquitectónica que resalte los conceptos originales del proyecto, es decir brinde un servicio turístico pero a su vez sirva de centro de elaboración artesanal para el crecimiento económico de la población, pero teniendo en cuenta que la edificación debe responder a las exigencias de la época y a las necesidades de los visitantes.



***Fotografía # 54***
***“Vista hacia el Sur”***
***Fuente:*** LA AUTORA

### 3.5.2. RESTAURANTES

| Fortalezas | Debilidades | Oportunidades | Amenazas |
|---|---|---|---|
| ▪ El negocio de los restaurantes, al igual que el hotelero se encuentra ubicado en casas de valor histórico y a su vez emplazado en el casco histórico de la parroquia. | ▪ Por ser un negocio acondicionado, no cumple con las normas básicas que garanticen un funcionamiento óptimo, y por lo tanto el servicio que se presta refleja esta debilidad.<br><br>▪ La oferta gastronómica es demasiado sencilla, ya que no se promueve un menú, que satisfaga a la mayoría de los visitantes. | ▪ Se puede aprovechar la ubicación de los establecimientos, readecuándolos para un mejor servicio al turismo.<br><br>▪ Al mejorar la oferta gastronómica, se garantiza una afluencia mayor de visitante y de cierta manera se garantiza a estos una alimentación satisfactoria, lo que prolongaría sus visitas, aportando al crecimiento económico de los propietarios, e indirectamente al de la parroquia. | ▪ Al igual que en el negocio hotelero, los restaurantes corren el riego de ir perdiendo poco a poco su capacidad de oferta comercial, ya que si el servicio es malo, los visitantes preferirán alimentarse en otro lugar o llevar sus propios alimentos.<br><br>▪ Esto afectaría el negocio de los restaurantes disminuyendo sus ventas y generando la posibilidad de cambiar de actividad. |

### 3.5.3. COMERCIO FIJO

| Fortalezas | Debilidades | Oportunidades | Amenazas |
|---|---|---|---|
| ▪ Son negocios que ofrecen productos de todo tipo, y se encuentran ubicados en viviendas o locales comerciales en distintos puntos de la parroquia. | ▪ Al no contar la parroquia con una guía informativa, se produce una desinformación para los visitantes, puesto que no se enteran de la cantidad y diversidad de productos y servicios que se expenden en la parroquia. | ▪ Con una buena información de servicios y productos con que cuenta la parroquia, se promoverá el comercio en beneficio de los visitantes. | ▪ Si no se tiene conocimiento de los productos y servicios, los visitantes se verán desorientados por lo que no existiría ningún intercambio comercial, limitando la economía de los comerciantes y por ende de la parroquia. |

### 3.5.4. COMERCIO MÓVIL

| Fortalezas | Debilidades | Oportunidades | Amenazas |
|---|---|---|---|
| ▪ Este grupo de comerciantes, ofrecen a los turistas productos típicos y artesanales que le dan a la parroquia un aporte tradicional que se ha mantenido a lo largo de los años. | ▪ Al momento el comercio informa está ocupando el espacio público de una manera desordenada y caótica, lo que daña la imagen de la ciudad y provoca caos e incomodidad. | ▪ Se puede organizar el comercio informal y el grupo de vendedores ambulantes, para que estos no pierdan su medio de trabajo y para que tampoco se pierda la tradición de la venta de productos artesanales y típicos, que atraen al turismo y generan recursos económicos. | ▪ Si no se reubica el comercio informal, se puede continuar con un asentamiento desordenado, que continuará degenerando la imagen urbana de la parroquia. |

# 3. DIAGNÓSTICO

## 3.5. FODA

### 3.5.1. HOTELERIA

| Fortalezas | Debilidades | Oportunidades | Amenazas |
|---|---|---|---|
| ▪ Los Hostales a diferencia de las Pensiones han sido adecuados pensado en brindar un servicio de Hospedaje. | ▪ Las Pensiones han sido adaptadas en casas-habitación por lo que no pueden brindar comodidades a los visitantes, ya que presentan varios problemas funcionales.<br><br>▪ Por el bajo ingreso que este negocio produce, no se destina presupuesto para el mantenimiento ni conservación de los inmuebles. | ▪ Se puede dar mantenimiento a las viviendas y hacer adecuaciones óptimas para que atraigan al turismo y como consecuencia los visitantes prolonguen sus visitas.<br><br>▪ Al adecuar y remodelar los establecimientos hoteleros, se los puede convertir en atractores turísticos por su tipología arquitectónica, lo que elevaría el valor de las viviendas. | ▪ Sin el adecuado tratamiento, estas viviendas-hostales no podrán elevar el flujo de huéspedes, lo que pondría este negocio en riesgo, pues no solo se estancaría en un reducido numero de visitantes, sino que dicho flujo podría reducirse dejando estos negocios poco rentables para sus propietarios, obligándolos a cerrar o a cambiar de actividad económica.<br><br>▪ Al continuar con un equipamiento hotelero que presta un servicio poco satisfactorio, se seguirá provocando visitas cortas por parte de los visitantes, ya que estos no sentirán la seguridad de pasar mas de un día en la parroquia, por las razones ya expresadas |

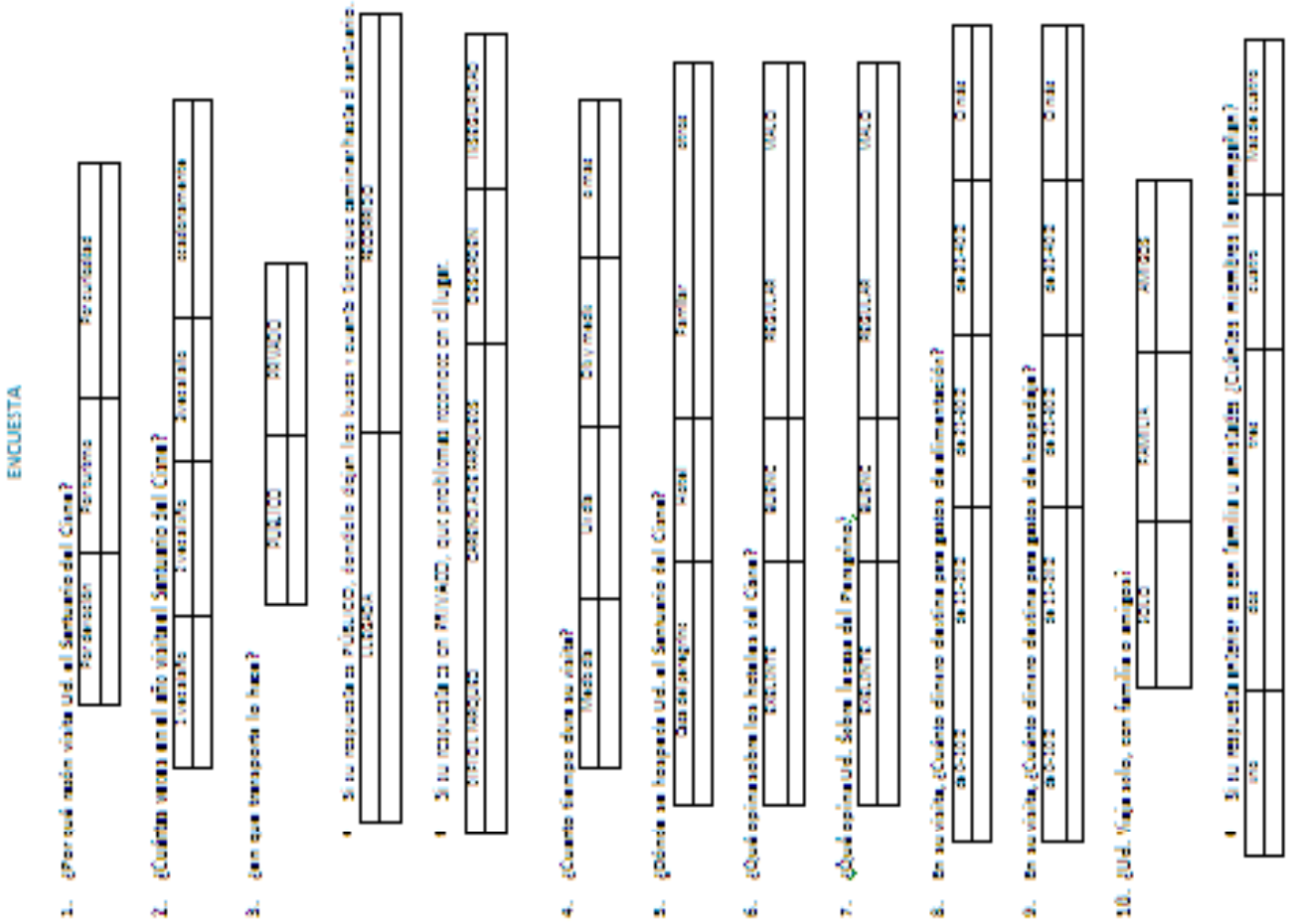
### 3.5.5. CASA DEL PEREGRINO

| Fortalezas | Debilidades | Oportunidades | Amenazas |
|---|---|---|---|
| ▪ Fue concebido como un estadero para turistas y peregrinos, y en épocas de baja afluencia turística se lo utilizaba como talleres de producción artesanal.<br><br>▪ La edificación se encuentra emplazada en una planicie que proporciona hermosas vistas panorámicas.<br><br>▪ Se encuentra dentro del límite urbano de la Parroquia, garantizando un recorrido corto desde y hacia la basílica, por parte de las personas que se allí hospedan. | ▪ Con el transcurso del tiempo, se ha dejado de lado la idea original de proporcionarle al edificio doble uso, para que se mantuviera vivo y en movimiento todo el año.<br><br>▪ El diseño de los ventanales no permite aprovechar al máximo las visuales, ya que son altas y de dimensiones reducidas.<br><br>▪ La falta de señalización turística e información, hace que dicha edificación sea desconocida por los visitantes, como lo demostró la investigación de campo. | ▪ Se puede retomar el doble uso original, convirtiendo los ambientes en talleres durante las épocas en las que "la Casa del Peregrino" no estuviera llena de huéspedes.<br><br>▪ Con el doble uso, el edificio podría producir recursos que ayuden a su mantenimiento.<br><br>▪ Con una intervención de tipo arquitectónica, se puede re-diseñar los ventanales al igual que los ambientes, para que desde estos se pueda aprovechar las visuales.<br><br>▪ Se puede promover este atractivo turístico mediante volantes, vallas publicitarias, señales turísticas, etc., para informar a los turistas y sobre la existencia de esta importante edificación. | ▪ Al mantener el sistema actual de ocupar el edificio sólo como hostal para visitantes, conservará al edifico en un parcial abandono, ya que pasará ocupado únicamente en épocas festivas.<br><br>▪ Si se mantiene el mismo diseño en ventanales, se continuará restando importancia al paisaje que rodea la Casa del Peregrino.<br><br>▪ Al continuar sin promoción turística, los visitantes seguirán ignorando la existencia de la Casa del Peregrino, y por lo tanto disminuyendo cada vez más los ingresos a la administración, con lo que sería difícil darle mantenimiento, provocando un deterioro prematuro en la edificación. |

## 3. DIAGNÓSTICO

**ANEXO 1**

**(ENCUESTA)**



# CAPITULO IV

## 4. PROGNOSTICO

Luego de hacer un análisis en general de los problemas que la parroquia presenta, he llegado a determinar lo siguiente:
La parroquia el Cisne, sin una oportuna intervención podría agravar sus actuales problemas;

a) A lo largo de los años y conforme se ha ido consolidando el poblado de El Cisne, han surgido problemas de tipo urbanísticos como son, la falta de una adecuada jerarquización de las vías, y una correcta y visible señalización, esto a futuro podría afectar de manera significativa no sólo al turismo sino al normal desenvolvimiento de la vida pública.

b) Tomando en cuenta, que la Parroquia El Cisne, tiene la particularidad de Santuario Religioso, presenta problemas de congestión vehicular en fechas festivas, dando como resultado un tráfico apretado y caótico. Esto en un futuro cercano se agravaría de tal modo que la visita al santuario no se incrementaría, pues con tantos problemas urbanísticos, turistas y peregrinos mantendrían o reducirían sus visitas anuales.

c) Hablando de infraestructura hotelera, la Parroquia posee establecimientos improvisados y acondicionados, que no prestan las comodidades ni los servicios que los visitantes necesitan.

Esto también es visible en restaurantes y cafeterías; lugares improvisados y con apenas los servicios básicos, sin medidas de seguridad tanto para propietarios como para clientes. Este problema al igual que los antes mencionados en un futuro no muy lejano, repercutirían significativamente en el turismo, ya que si al momento los turistas dudan en alojarse y consumir productos en el santuario, posteriormente casi nadie lo hará, reduciendo los ingresos a este grupo de micro-empresarios, llegando al extremo de verse obligados a cerrar sus establecimientos o a cambiar de actividad económica.

# 4. PROGNOSTICO

## 4.1. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

Cabe recalcar que una de las industrias que mayores recursos económicos produce a los cisneños es La Hotelera, pero que lastimosamente como se ha mencionado anteriormente, no posee una infraestructura adecuada y por tanto el servicio que ofrece es deficiente. A sí mismo no se está explotando el paisaje desde el punto de vista turístico, pues no se cuenta con miradores que incentiven a los turistas a apreciarlo.

### 4.1.1. HOTELERÍA

#### 4.1.1.1. HOTELES

En base a la investigación teórica detallada en el capítulo II, no existen en la parroquia Hoteles de ninguna denominación, por las siguientes razones:

Los establecimientos no poseen servicio de cafetería; las habitaciones no cuentan con baño privado y tampoco se tiene diversidad detallada en cuanto a tamaño habitaciones simples, dobles, familiares y suites.

La administración de los mismos no está a cargo de profesionales, puesto que esta es una actividad económica familiar. En ningún caso, se presta el servicio de garaje para vehículos. Además, todos los establecimientos carecen de servicios complementarios como; tv por cable, línea telefónica, mini-bar, servicio de lavandería, etc. Por lo tanto los establecimientos existentes deben ser catalogados en niveles inferiores al de Hotel, ya sea como Hostal, pensión o posada.

En este punto, hay que tener en cuenta que el uso original de la mayoría de los establecimientos dedicados al hospedaje, era el de casas de habitación unifamiliares, que fueron acondicionadas improvisadamente para cumplir una nueva función, en este caso brindar hospedaje a visitantes y peregrinos.

Por todo ello y por razones estético-funcionales, es necesaria la intervención arquitectónica, para que el cambio de uso sea apropiado y brinde a los visitantes condiciones de confort que estimulen a los visitantes las estadías más prolongadas, y con ello un crecimiento económico de la industria hotelera, ya que de no ser así, tanto los establecimientos como el negocio hotelero se degradarán; pues si la edificación no recibe una adecuación y remodelación óptima, no podrá

prestar un servicio eficiente; y por lo tanto no podrá satisfacer las necesidades básicas y de confort que los turistas necesitan. Todo esto en el futuro podría convertirse en un problema tan grave, que reduciría al mínimo los ingresos económicos y algunos establecimientos se verían obligados a cerrar o cambiar de actividad económica, asimismo las viviendas de valor histórico se perderían en el tiempo por falta de mantenimiento.

#### 4.1.1.2. HOSTALES

En el capítulo III, se determino que existen en la Parroquia dos hostales: "Los Sueños del Faraón" y el Hostal "Medina". Los dos establecimientos tienen problemas graves de función, y además no brindan un servicio óptimo, ya que no todas las habitaciones poseen baño privado y esta necesidad se satisface con baterías sanitarias de uso común por cada planta. Este servicio debe cambiar, puesto que a pesar de haber sido catalogadas como Hostales, deben hacer un esfuerzo por cumplir con las necesidades de comodidad que todos los visitantes requieren. Pues de lo contrario se deterioraría la imagen y el prestigio que estas edificaciones tienen y al mismo tiempo se reduciría el flujo de huéspedes que directamente afectarían la economía de los propietarios.

#### 4.1.1.3. PENSIONES

En el capítulo III, también se determino que la parroquia cuenta con tres pensiones: "Reina del Cisne" "El Juri" y "El Trébol"; todas ellas con serios problemas tanto en infraestructura como en el servicio de hospedaje en general. Todas ellas, necesitan mejorar la calidad del servicio que prestan y además el de sus instalaciones; puesto que al continuar con instalaciones semi-terminadas no conseguirán atraer a huéspedes que estén dispuestos a utilizar estos servicios y sobre todo perderán la oportunidad de ver a su negocio convertido en una actividad rentable.

#### 4.1.1.4. POSADAS – ALBERGUES

La parroquia el Cisne, tiene la particularidad de ser un sitio netamente turístico, por lo que prácticamente la totalidad de las viviendas del centro histórico se convierten en Posadas o albergues durante las fiestas, todas ellas rentan casi toda la vivienda por habitaciones, y además, alquilan los baños de la vivienda a los turistas y peregrinos que van de paso. Esta tradición de la Parroquia debe ser controlada y normada, es decir que la calidad de las habitaciones rentadas debe cumplir ciertas normativas; pues de no ser así se continuará con un desorden y hacinamiento de turistas en las casas de habitación de toda la Parroquia.

#### 4.1.1.5. HOSTERÍAS

Luego de analizar por completo todos los establecimientos que prestan el servicio de hospedaje en la parroquia, he determinado que existe una edificación que puede ser considerada como Hostería, esta es "La Casa del Peregrino".

### a. LA CASA DEL PEREGRINO

A diferencia de los hostales y pensiones, La Casa del Peregrino fue concebida con el objetivo de albergar a peregrinos y turistas en épocas festivas, y a la producción artesanal en talleres en las épocas restantes, es decir, no fue improvisado ni acondicionado.

Lastimosamente, la falta de mantenimiento y una adecuada administración, han dejado la edificación en un estado crítico, pues al momento no brinda un servicio óptimo y tampoco cumple su función original de talleres, que aporten al crecimiento económico de la parroquia.

Todo esto podría empeorar, al punto que la edificación se vea totalmente afectada y pierda la función para la cual fue concebida.

Por otro lado, sin una intervención y un cambio de uso apropiado, seguirá siendo un lugar de hospedaje desordenado y caótico, donde los visitantes se alojan provocando hacinamiento, que no sólo reduce el confort y la funcionalidad del edificio, sino que también afectará la imagen y condiciones que este edificio presenta a los turistas.



***Fotografía # 54***
***"CASA DEL PEREGRINO"***
***Fuente:*** LA AUTORA



***Fotografía # 55***
***"CASA DEL PEREGRINO"***
***Fuente:*** LA AUTORA

# 4. PROGNOSTICO

### 4.1.2. RESTAURANTES



*Fotografía # 56*
*"RESTAURANTES"*
***Fuente:*** LA AUTORA

En cuanto a los restaurantes, al igual que los hostales, la infraestructura es improvisada, generando problemas de funcionalidad. A esto se suma la oferta gastronómica demasiado simple que actualmente se ofrece a los clientes y que no satisface a los visitantes. Todo esto al igual que en el caso hotelero es un problema que a futuro provocará que el negocio sea un servicio poco utilizado por los clientes que en este caso son los turistas.

Pero no sólo la oferta gastronómica es importante, sino también estrategias de venta como adecuaciones de los locales, publicidad dentro y fuera de la parroquia, etc., esto incrementaría el número de clientes, y con ello en poco tiempo se recuperaría la inversión inicial.

Es necesario, tanto en los restaurantes como en la industria hotelera, la ayuda de organizaciones nacionales e internacionales, realizando gestiones por parte de los miembros de la Junta Parroquia, así como el apoyo de la Iglesia; caso contrario, estos medios de producción económica se verán afectados y su actividad seguirá siendo poco rentables para sus propietarios.

### 4.1.3. COMERCIO

El comercio en la parroquia El Cisne es otro medio de trabajo rentable para los Cisneños, pues el comercio va de la mano con el turismo y es realizado de varias maneras, por lo que resulta necesaria una clasificación que nos ayude a emitir un prognóstico, dependiendo de cada caso.

## 4. PROGNOSTICO

### 4.1.3.1. COMERCIO FIJO




*Fotografía # 57*
*"COMERCIO FORMAL"*
***Fuente:*** LA AUTORA

Como ya se mencionó en el capítulo III, el comercio formal está conformado por negocios ubicados en viviendas y en locales rentados. El problema que enfrenta, es la ubicación dispersa por toda la parroquia, la misma que impide que los visitantes estén informados de la diversidad de productos y servicios con los que cuenta el sector.

Esto puede mejorar realizando un conteo de los locales existentes y una propuesta de futuros puntos donde se pudiera colocar otros comercios, además se podría realizar un folleto informativo para que los turistas se enteren de los productos y servicios con los que cuenta la parroquia, para que de este modo, se motiven a consumir los productos y servicios de la parroquia. El objetivo es que tanto comercios, restaurantes y hostales, tengan similares condiciones de trabajo, ya que de no ser así todos estos comercios se verían afectados, y tanto turistas como peregrinos seguirán sin sentirse motivados a consumir productos y servicios en el lugar.

### 4.1.3.2. COMERCIO MÓVIL




*Fotografía # 58*
*"COMERCIO INFORMAL"*
***Fuente:*** LA AUTORA

El comercio informal en cambio, está conformado por todos aquellos grupos de comerciantes que ocupan el espacio público para expender su mercancía. Por este tipo de comercio surge un grave problema, el entorpecimiento del flujo peatonal, caos, desorden y sobre todo ocupación del espacio público.

Esto ocurre con mayor énfasis en épocas festivas, cuando las calles que rodean la Basílica, son ocupadas por ferias libres y comerciantes ambulantes.

Como solución a este problema, se debe realizar una reubicación de las ferias, a lugares más apartados en relación a la Basílica, pero cercanos a las islas de estacionamientos que se pretende ubicar, a fin de liberar

el espacio público y limpiar la imagen urbana de la parroquia, caso contrario, se verán afectadas la imagen urbana como el comercio, ya que al ocupar el espacio público están condicionados a ofrecer un servicio deficiente ocasionando una mala imagen de la parroquia.

Con respecto a los vendedores ambulantes, también se debe tomar medidas de control, para que se organicen y ocupen ordenadamente el espacio público, para evitar que sigan ofertando su mercadería por todos lados, dando lugar a problemas sociales como son inseguridad y delincuencia.

### 4.1.4. PARTIDO ARQUITECTÓNICO

#### a. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

#### READECUACIÓN Y REMODELACIÓN DE LA CASA DEL PEREGRINO

Para realizar la intervención en la Casa del Peregrino se tomará en cuenta tres conceptos importantes:

**1. FLEXIBILIDAD DE USO**

Se busca que la edificación, mediante un sistema de usos diferentes tenga vida durante todo el año, y que además, sea flexible de cierta manera a los cambios de uso que durante el año pudiera tener. Todo esto como respuesta a una edificación pensada para hospedaje y a la vez a la producción artesanal.

Para conseguirlo se debe clasificar los ambientes de la siguiente manera:



## 4. PROGNOSTICO

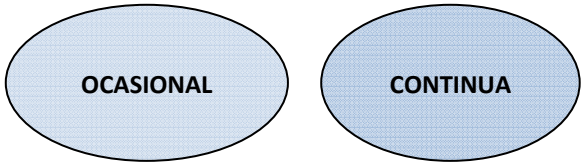
- **FIJOS.-** Son todos aquellos que no cambiarán de uso por ningún motivo. Ej. baterías sanitarias, cocina, administración, bodegas.

- **SEMIFIJOS.-** Son aquellos que dependiendo de la fecha y circunstancia pudieran cambiar parcial o totalmente. Ej. dormitorios unifamiliares y comedores.

- **MÓVILES.-** Son aquellos para los que está prevista su modificación a lo largo de todo el año. Ej. Salón de talleres y dormitorios multifamiliares.

### 2. ACTIVIDADES DURANTE TODO EL AÑO

Al igual que en el punto anterior es necesario determinar las actividades que se van a desempeñar en la Casa del Peregrino, y de la misma manera clasificarlas dependiendo de su frecuencia, de la siguiente manera:




- **OCASIONAL.-** Dentro de este grupo, irán las actividades que se realizarán en fechas determinadas, como son: ocupación total de la casa, ocupación de las chozas que se ubican en el exterior del edificio.

- **CONTINUA.-** Serán las actividades que se llevarán a cabo durante todo el año, son: la producción artesanal de velas, recuerdos, imágenes, etc.; el servicio de hospedaje para pequeños grupos y servicio de restaurante.

# 4. PROGNOSTICO

## 3. ICONO DEL TURISMO

Para que este lugar se vuelva un icono turístico se debe acondicionar espacios para la recreación tanto de niños, adultos y ancianos. Pues no sólo es importante que el edificio funcione, sino que también es de suma importancia vincular la edificación con su entorno, es decir, realizar un emplazamiento total en el terreno. De esta manera la Casa del Peregrino será un foco atractor de turistas y por lo tanto, se mantendrá vivo y con una afluencia considerable de visitantes durante todo el año.

# CAPITULO V

# 5. PROPUESTA

## 5.1. CASA DEL PEREGRINO(centro de alojamiento y producción artesanal)

Tanto por su emplazamiento, como por el planteamiento original, la Casa del Peregrino, tiene un atractivo potencial explotable; ya que se la proyectó para ser un edificio de doble uso, un estadero en épocas festivas y un centro de producción artesanal el resto del año. Este es un punto de gran importancia, ya que de él depende que el edificio se mantenga vivo durante todo el año, y por lo tanto reciba los recursos y el interés por parte de la administración, para darle el mantenimiento que necesita.

La casa del peregrino, necesita una intervención de tipo arquitectónica, dentro de la cual se realice una redistribución del espacio para que se aprovechen las áreas subutilizadas, y que además permita apreciar el hermoso paisaje que lo rodea.

### 5.1.1. ESTADO ACTUAL

- Actualmente no cumple con la función original de Talleres, ya que solo se lo utiliza como albergue para peregrinos; las habitaciones son demasiado amplias y carecen de mobiliario adecuado, obligando a los peregrinos a descansan sobre el suelo, utilizando esteras y colchones, lo que incrementa el desorden y la falta de confort.

- Esto hace que las habitaciones se conviertan en lugares poco privados y desordenados. Además, las baterías sanitarias en el área administrativa están destruidas por encontrarse expuestas directamente a la intemperie.

- El diseño original al igual que el estado actual, propone únicamente, un grupo de baterías sanitarias por planta, lo que acrecienta el desorden y la falta de confort en el lugar.

# 5. PROPUESTA

- Los departamentos independientes que se han improvisado junto al área administrativa, para uso del guardián y su familia, no poseen baterías sanitarias, por lo que se ven obligados a utilizar las construidas para los huéspedes.

- Las áreas verdes en los exteriores se encuentran abandonadas; no se les brinda mantenimiento, y la balconería está en muy mal estado.

### 5.1.2. OBJETIVOS

- Devolver a la edificación la importancia y funcionalidad que necesita para mantenerse viva durante todo el año.

- Jerarquizar el uso de las habitaciones basándose en criterios de diseño y en el número promedio de una familia de turistas.

- Diseñar espacios que puedan ser utilizados como talleres, para garantizar una producción artesanal que por un lado aporte al crecimiento económico de la parroquia, y por el otro de vida e importancia a la edificación.

### 5.1.3. JUSTIFICACIÓN

La presente propuesta, responde directamente al partido arquitectónico, el cual se fundamentaba en tres conceptos base:

Flexibilidad de uso
Actividades durante todo el año
Icono del turismo

## 5. PROPUESTA

Estos tres conceptos fueron puestos en práctica durante toda la etapa de diseño, para garantizar que la intervención mejore la condición actual del edificio.

Con este proyecto, se conseguirá consolidar el objetivo de darle al edificio vida y movimiento durante todo el año, retomando las ideas del proyecto original, ya que tanto los talleres de producción artesanal como el servicio hotelero atraerán a turistas y Cisneños para garantizar el mantenimiento del edificio.

Por otro lado, luego de realizar una entrevista a la mayoría de los hostales, encontré que tienen capacidad para pequeños grupos, no mayores a 60 personas, pues las habitaciones fueron acondicionadas y al momento brindan un servicio deficiente, en la mayoría de los casos obligando a los huéspedes a compartir el mismo baño.

Es por ello que la propuesta, aprovecha el espacio de la mejor manera, para que el edificio pueda servir a familias y a grupos de turistas, precautelando siempre el confort y la tranquilidad que brinda el lugar.

Con la intervención, se puede garantizar que los visitantes prologuen sus visitas y se hospeden al menos una noche en la parroquia; todo esto a futuro mejorará la calidad del servicio hotelero y de cierta manera influirá en los hostales existentes para que mejoren la infraestructura y así brinden un mejor servicio.

Con la propuesta de doble uso, no solo se conseguirá darle vida al edificio, sino también se generaran los recursos económicos necesarios para su constante mantenimiento, además se pretende que de cierta manera mejore la condición económica de las personas que trabajen en el Estadero y también de aquellas que elaboren las artesanías que en el almacén se vendan.

La intervención también fue pensada para adaptar la edificación al entorno, tanto ventanales, puertas y balconería son a su vez elementos que van de lo tradicional hacia lo moderno.

### 5.1.4. READECUACIÓN Y REMODELACIÓN

#### 5.1.4.1. PLANTAS ARQUITECTÓNICAS

#### 5.1.4.2. PLANTA DE CUBIERTA

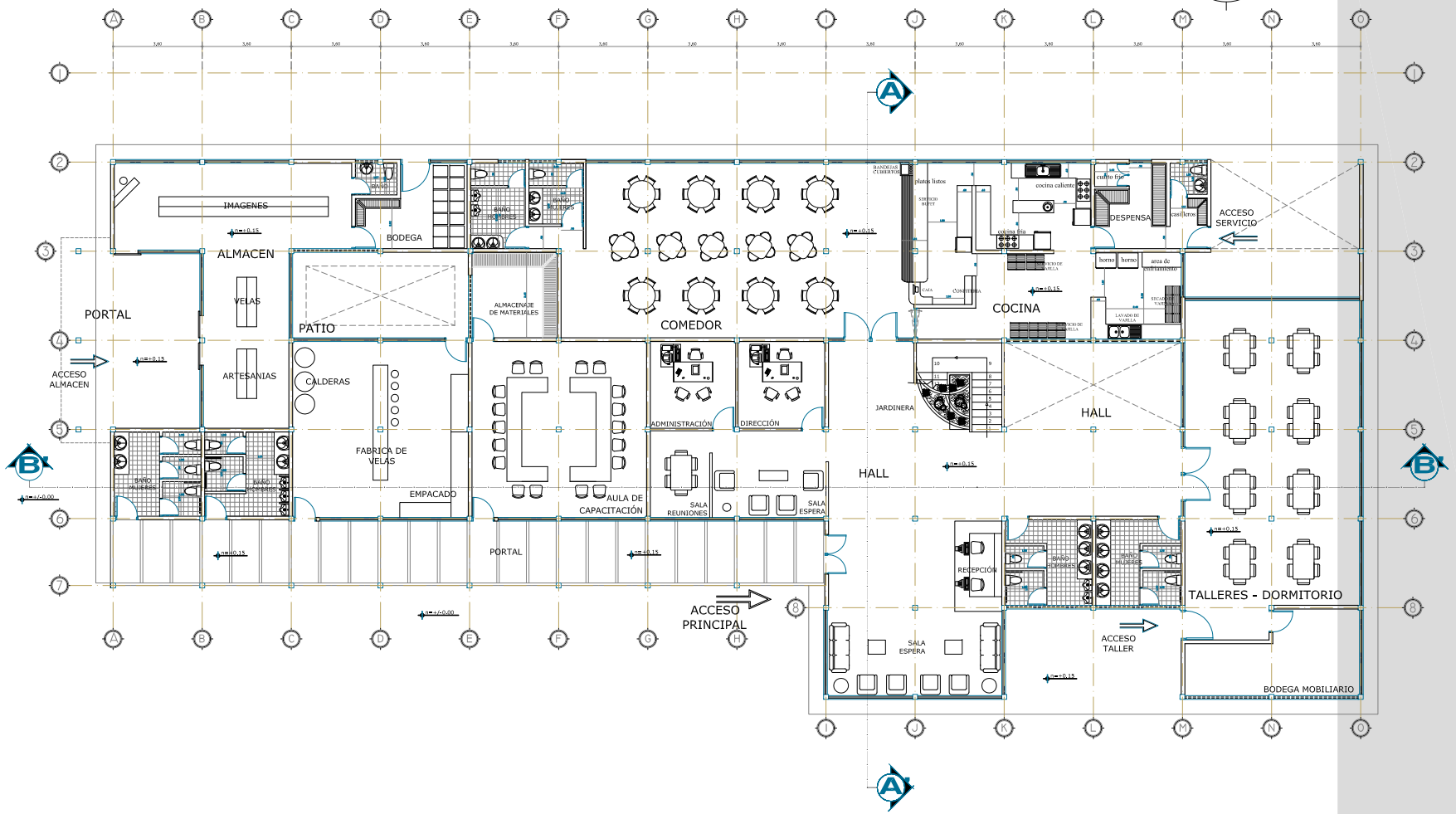
#### 5.1.4.3. ELEVACIONES

#### 5.1.4.4. CORTES

#### 5.1.4.5. EMPLAZAMIENTO

#### 5.1.4.6. PERSPECTIVAS EXTERIORES E INTERIORES

#### 5.1.4.7. MEMORIA DESCRIPTIVA

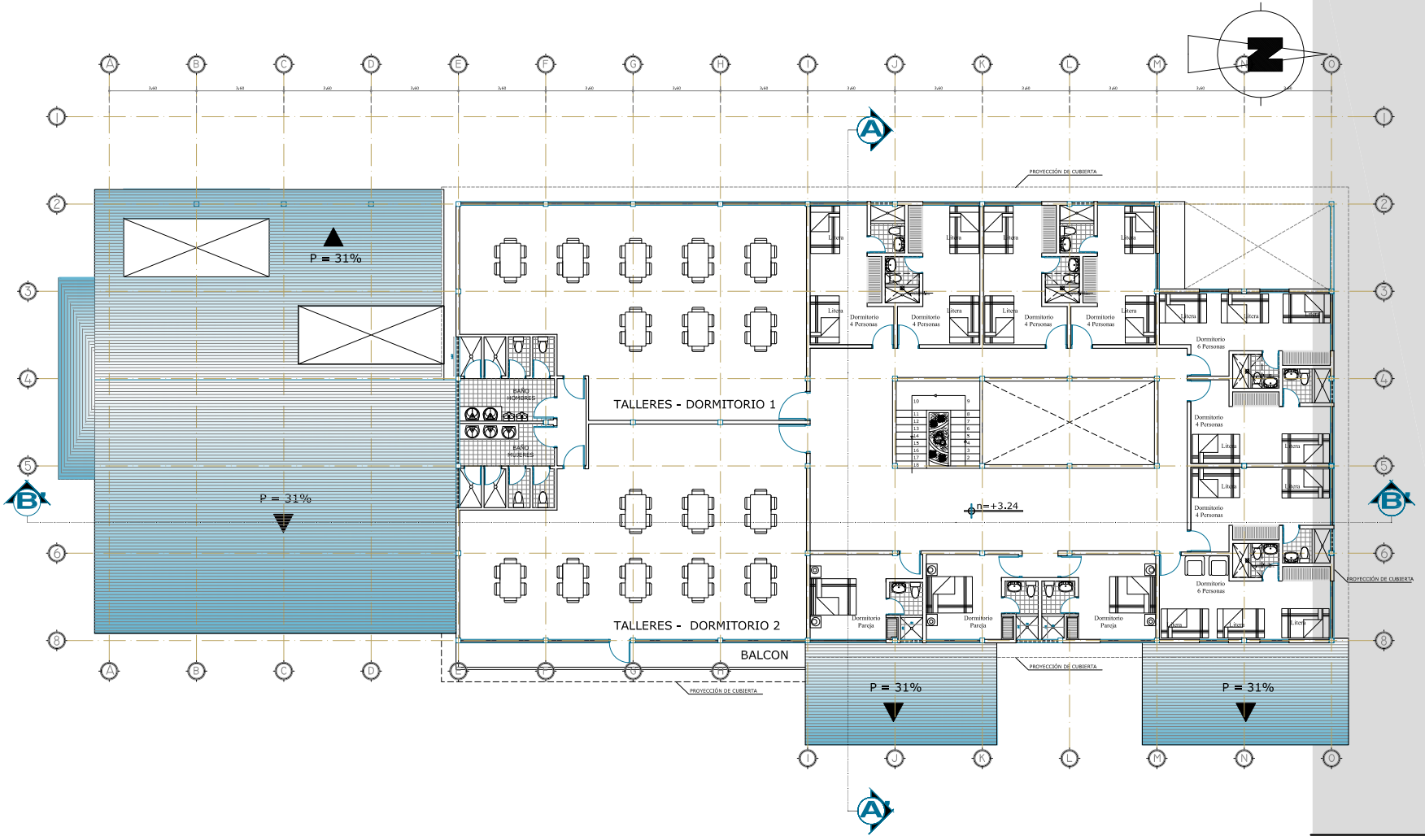



# PLANTA BAJA

PROPUESTA

ESC: 1--100

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 1 / 7 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROPUESTA | |
| ESCALA: 1 : 100 | ELABORADO POR: TESISTA |

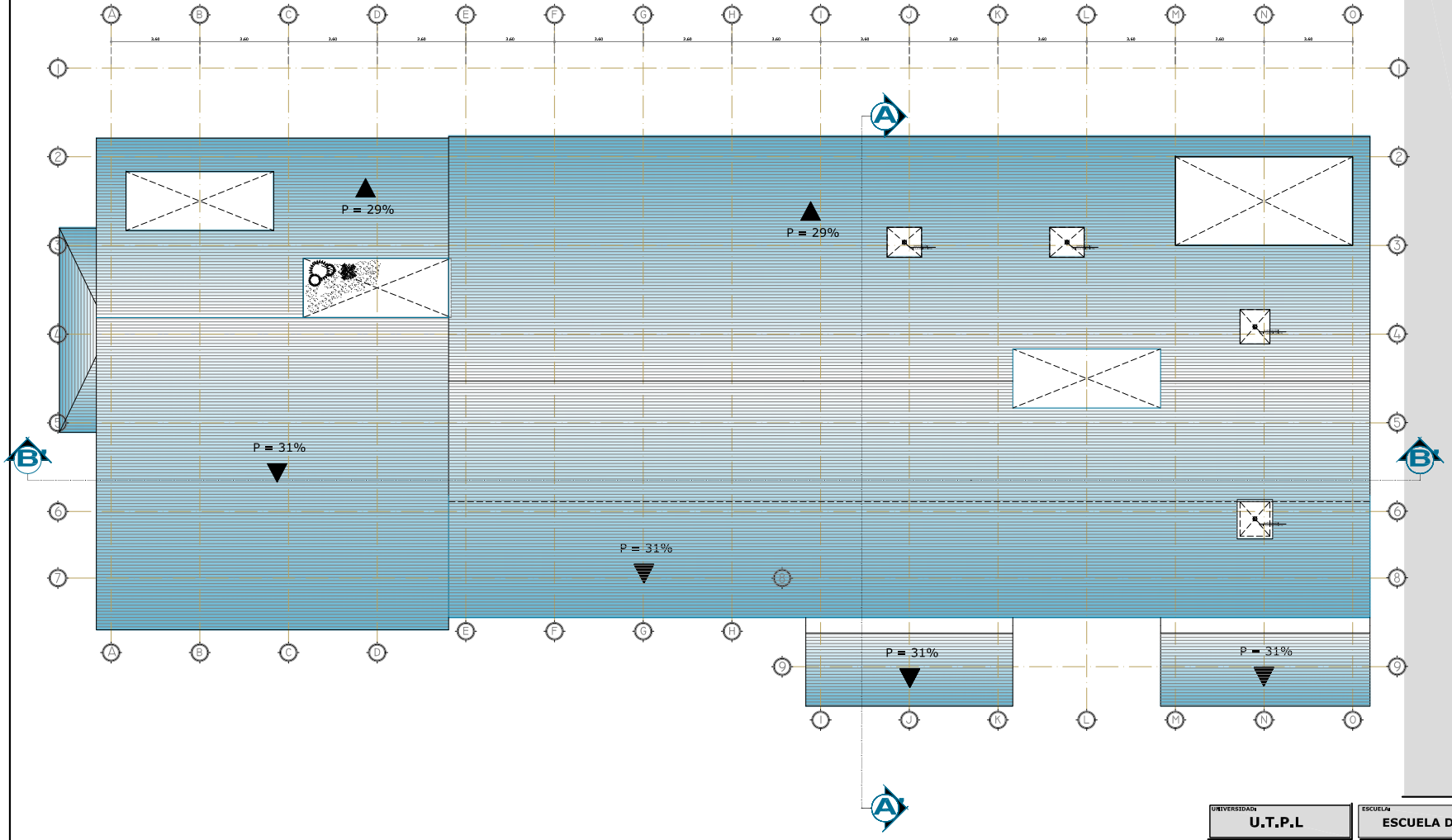



# PLANTA ALTA

PROPUESTA

ESC: 1--100

| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 2 / 7 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROPUESTA | |
| ESCALA: 1 : 100 | ELABORADO POR: TESISTA |

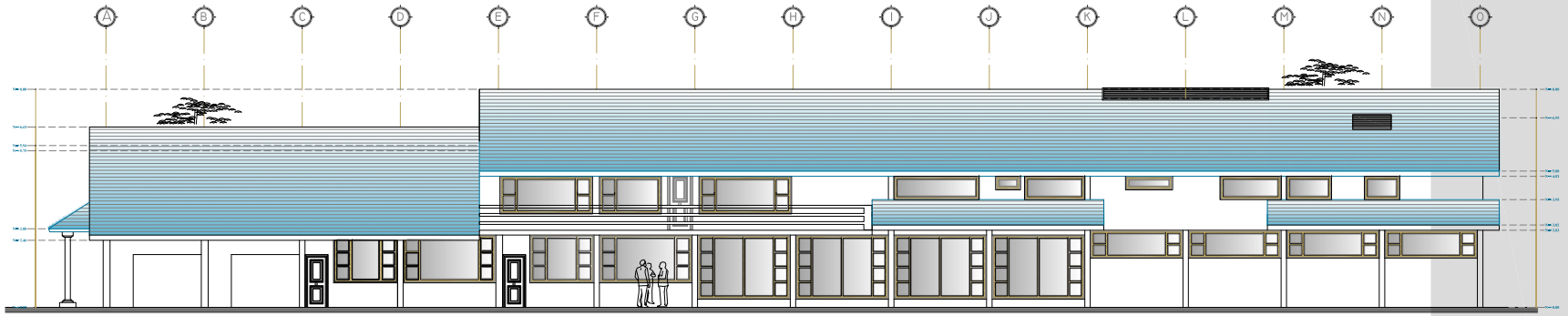



# PLANTA DE CUBIERTAS

PROPUESTA

ESC: 1--100

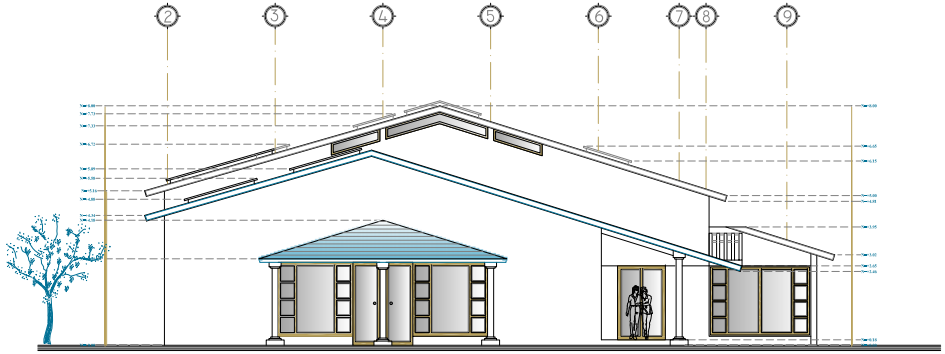
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 3 7 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROPUESTA | |
| ESCALA: 1 : 100 | ELABORADO POR: TESISTA |




## FACHADA PRINCIPAL

PROPUESTA

ESC: 1--100

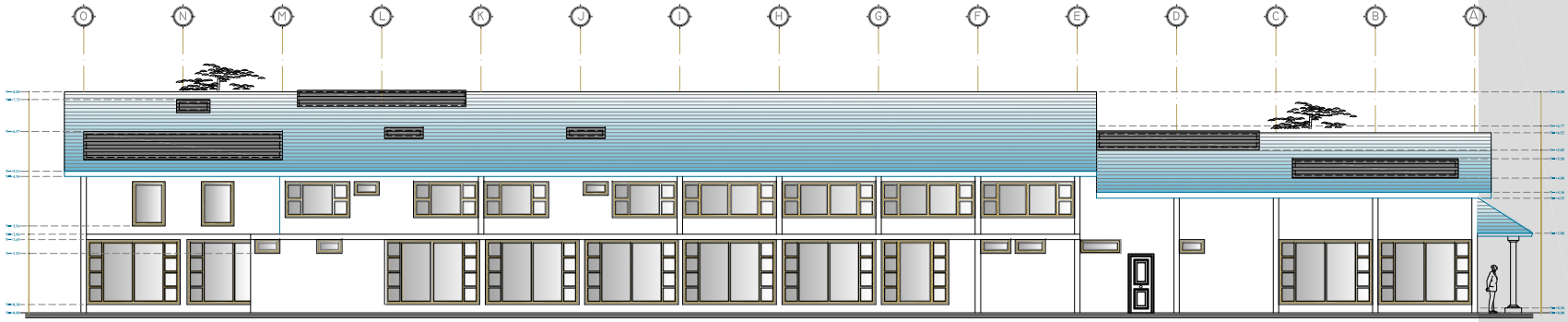



## FACHADA LATERAL IZQUIERDA

PROPUESTA

ESC: 1--100

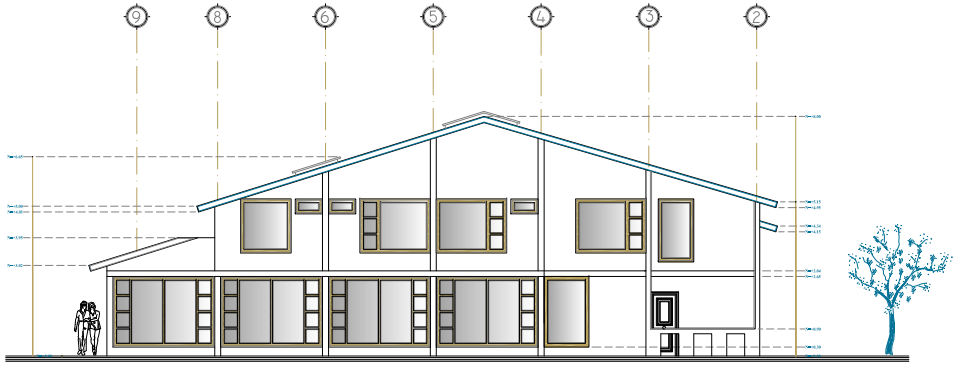
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 4 / 7 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROPUESTA | |
| ESCALA: 1 : 100 | ELABORADO POR: TESISTA |




## FACHADA POSTERIOR

PROPUESTA

ESC: 1--100

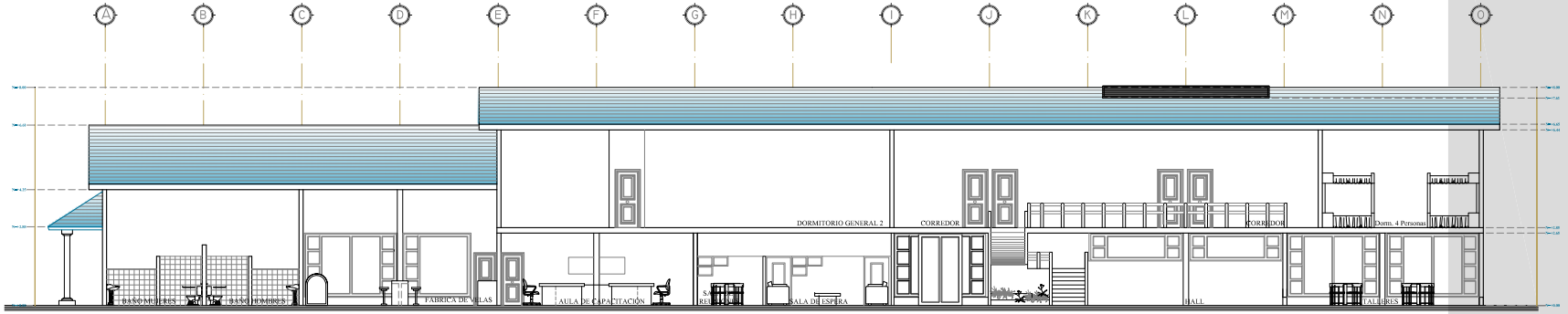



## FACHADA LATERAL DERECHA

PROPUESTA

ESC: 1--100

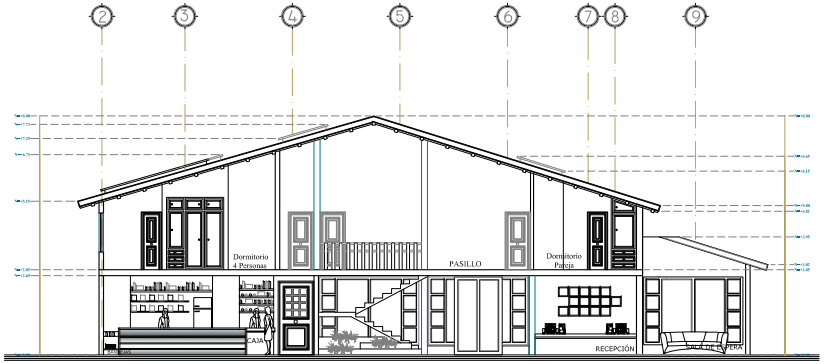
| | |
|---|---|
| UNIVERSIDAD: U.T.P.L | ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA |
| TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE" | NUMERO DE PLANO: 5 / 7 |
| PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO" PROPUESTA | |
| ESCALA: 1 : 100 | ELABORADO POR: TESISTA |




## CORTE B - B`

PROPUESTA

ESC: 1--100




## CORTE A - A`

PROPUESTA

ESC: 1--100

UNIVERSIDAD: U.T.P.L

ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA

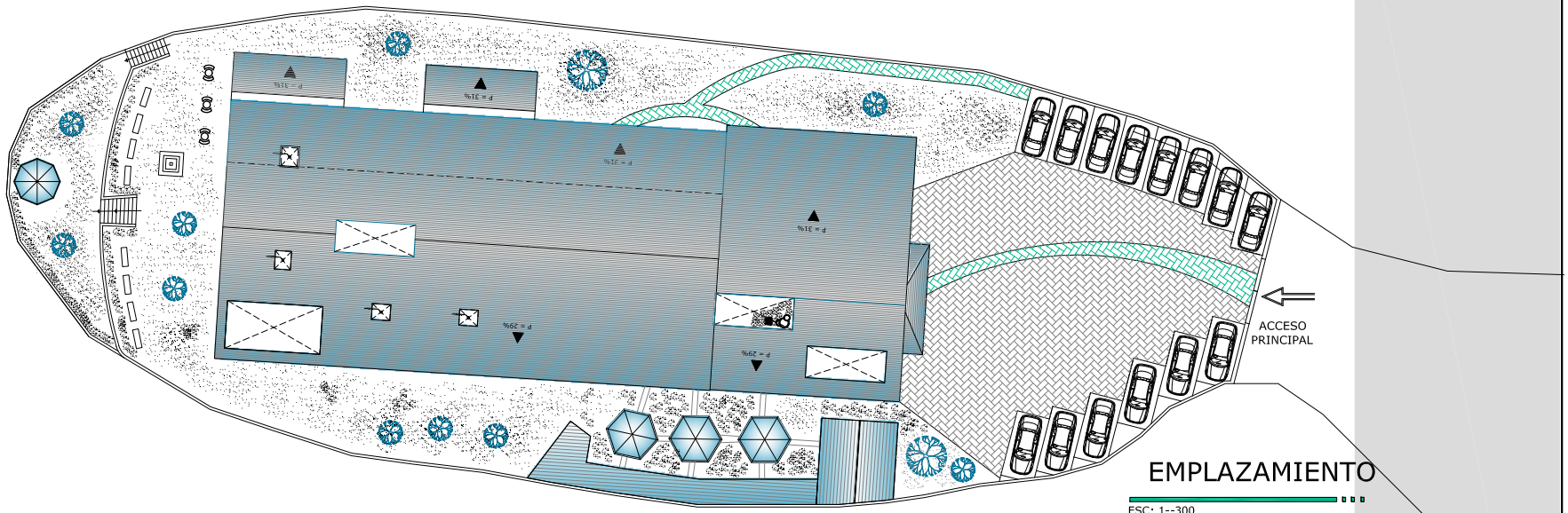
TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"

PROYECTO: "CASA DEL PEREGRINO"
PROPUESTA

ESCALA: 1 : 100

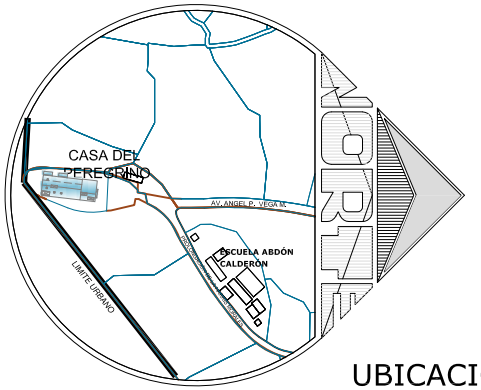
ELABORADO POR: TESISTA

NUMERO DE PLANO: 6
7




## EMPLAZAMIENTO

ESC: 1--300




## UBICACIÓN

ESC: GRAFICA

| ESPECIFICACIONES TECNICAS | |
|---|---|
| RUBRO | ESPECIFICACIONES |
| PAREDES | MAMPOSTERIA LADRILLO |
| CUBIERTA | TEJA y LOSA |
| ENLUCIDOS | CEMENTO |
| REVESTIMIENTOS | CERAMICO |
| CONTRAPISOS (INT.) | Ho SIMPLE |
| PISOS-BANOS | CERAMICOS |
| PISOS | BALDOSA Y PARQUET |
| CIELORASOS | ENLUCIDO EMPASTADO |
| PUERTAS (INT.) | MADERA |
| VENTANAS | MADERA |
| GRADAS ESTRUCTURA | Ho Ao |
| GRADAS REVESTIMIENTO | BALDOSA |
| PASAMANOS | Ho Ao y HIERRO |
| MESONES | LOSETA Ho Ao |
| MESONES REVESTIMIENTO | GRANILLO |
| PINTURA PAREDES | LATEX DE CAUCHO |

UNIVERSIDAD: **U.T.P.L**

ESCUELA: **ESCUELA DE ARQUITECTURA**

TITULO DE TESIS: **"ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"**

NUMERO DE PLANO: **7**

PROYECTO: **"CASA DEL PEREGRINO"**

PROPUESTA

ESCALA: **1 : 100**

ELABORADO POR: **TESISTA**

7

# PERSPECTIVAS EXTERIORES









# PERSPECTIVAS INTERIORES



**RECEPCIÓN Y VESTÍBULO PRINCIPAL**



**RECEPCIÓN**

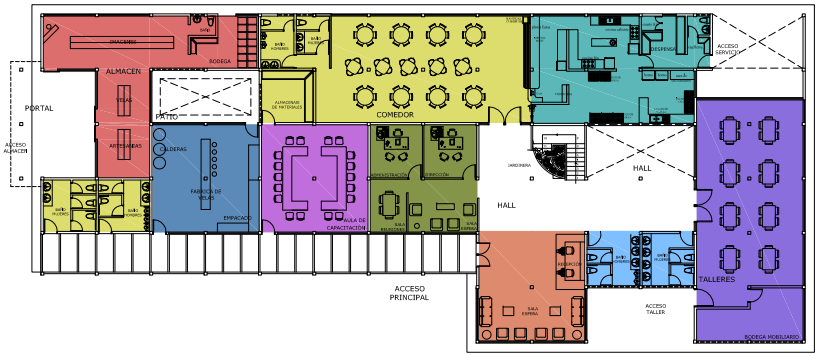


**COMEDOR**



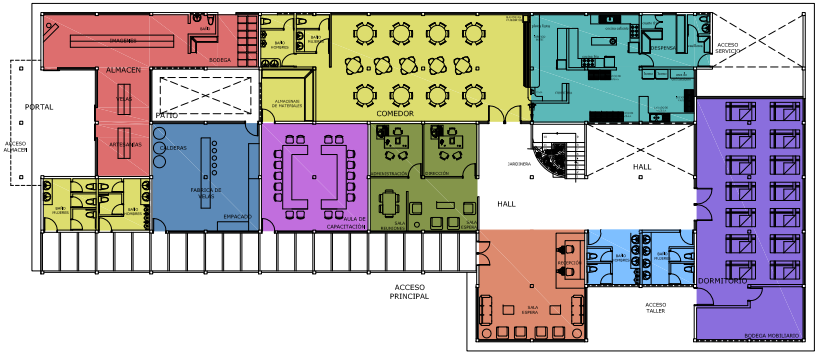
**BARRA DE SERVICIO BUFET**

# MEMORIA DESCRIPTIVA




| AMBIENTES EN PLANTA BAJA | | | |
|---|---|---|---|
| ALMACEN | | RECEPCION Y SALA DE ESPERA | |
| BATERIAS SANITARIAS | | COMEDOR | |
| FABRICA DE VELAS | | COCINA | |
| AULA DE CAPACITACION ARTESANAL | | DORMITORIO | |
| ADMINISTRACION | | BATERAS SANITARIAS INTERIORES | |

PLANTA BAJA




| AMBIENTES EN PLANTA BAJA | | | |
|---|---|---|---|
| ALMACEN | | RECEPCION Y SALA DE ESPERA | |
| BATERIAS SANITARIAS | | COMEDOR | |
| FABRICA DE VELAS | | COCINA | |
| AULA DE CAPACITACION ARTESANAL | | DORMITORIO | |
| ADMINISTRACION | | BATERAS SANITARIAS INTERIORES | |

PLANTA BAJA

## PLANTA BAJA

### ALMACEN

Este ambiente tiene acceso directo, y está caracterizado por un pórtico. Cumple la función de promocionar y vender las artesanías que en la edificación se producen. También posee un acceso directo a su bodega para el abastecimiento de productos.

### BATERIAS SANITARIAS EXTERIORES

Este ambiente se mantiene con sus características originales pero se le adicionaron baterías sanitarias para minusválidos ya que se busca que este ambiente sea utilizado por turistas y peregrinos de toda edad y condición Este ambiente necesitará una reconstrucción general y el reemplazo de lavamanos, baños puertas y cerámica, además de la colocación de urinarios en el baños de hombres. Mantendrá la iluminación cenital, pero con protección de agentes climáticos como lluvia y el sol, por medio de una cubierta traslucida de policarbonato. Se colocaron puertas exteriores para seguridad, ya que estas son baterías de uso público, es decir que tanto visitantes, turistas y personal de la Casa las pueden utilizar.

### FABRICA DE VELAS

En el proyecto se propone Instalaciones especiales para maquinaria, como son energía trifásica y de vapor. Este espacio es destinado exclusivamente a la elaboración de velas, ya que son un producto de consumo masivo por parte de los peregrinos y turistas, a esto se suma la materia prima que puede ser reciclada de las velas utilizadas en la basílica. Por ser un ambiente donde se manejan maquinas como calderas, es muy apropiado tener cerca un patio interior que proporcione iluminación y ventilación. Este ambiente tiene acceso directo, y funciona paralelamente con el almacén (como se puede comprobar en la planta); y desde donde se lo puede comercializar al por mayor. El patio interior no solo proporciona iluminación a la fábrica de velas, sino también al almacén, a la bodega de materiales del aula de capacitación.

### AULA DE CAPACITACIÓN ARTESANAL

Este también al igual que la fábrica de velas, es utilizado para la producción artesanal, con la diferencia de que aquí, se impartirán clases a los Cisneños, con el objetivo de que sean ellos los que las elaboren, ya sea en los talleres particulares o en sus casas. Este ambiente tiene una bodega para almacenar el material empleado en las clases y el acceso es independiente, sus ventanales son amplios para una adecuada iluminación.

### ADMINISTRACIÓN

En el diseño, la administración se encuentra cerca de la recepción (como se comprueba en la planta) para que sea fácil la atención al púbico. El diseño utiliza paneles de madera para subdividir el espacio sin aislar un ambiente de otro. El acceso desde el vestíbulo de recepción es estratégico, para optimizar el espacio y utilizar a la recepción como secretaria de administración.

### RECEPCIÓN

Este ambiente cumple con dos funciones, la primera es recibir y brindar información a los turistas, y el segundo es servir de secretaria de administración. La Recepción cuenta con una sala de espera cómoda y bien iluminada, para qué los visitantes descansen mientras esperan registrarse. Este ambiente tiene acceso directo desde la puerta principal, y se tiene que pasar por el, para llegar al comedor, administración, baterías sanitarias y planta alta.

### COMEDOR

A este ambiente se le adicionó dos módulos de 6x6 en el área de mesas y baterías sanitarias. Originalmente el comedor se comunicaba con la cocina únicamente por una puerta, en la propuesta se elimino la pared dejando una comunicación directa entre la cocina y el comedor. Además se diseñaron baterías sanitarias para el uso de los usuarios. El comedor entonces tiene dos accesos, a través del vestíbulo de recepción y desde la cocina; los ventanales son amplios para proporcionar una iluminación a todo el comedor. Los baños tienen ventilación e iluminación directa.

### COCINA

La cocina originalmente estaba comunicada con el comedor por medio de una puerta, en la propuesta esto se reemplaza por comunicación directa por medio de un mostrador para autoservicio. Con esto se reduce el recorrido de los meseros y se optimiza el funcionamiento de todo el restaurante. Se diseño un espacio destinado para el almacenaje de víveres y además un cuarto frio. También fue necesario un ½ baño y un espacio para casilleros del personal.

### TALLERES

A este ambiente se le agregaron ventanales hacia el norte y se ampliaron los existentes, para conseguir una buena iluminación que contribuya a las jornadas de trabajo de los talleres.

Este espacio es flexible, es decir que puede ser utilizado como un dormitorio general en épocas festivas, y por lo tanto fue necesario el diseño de una bodega para almacenar el mobiliario y dejar libre el espacio, esto se puede entender mejor comparando la planta de la lamina uno y dos antes indicadas, correspondientes a memoria descriptiva. Este ambiente tiene dos accesos, uno desde el vestíbulo de recepción y el otro desde el exterior, este para el ingreso de artesanos que trabajen en los talleres.

### BATERIAS SANITARIAS INTERIORES

Las baterías sanitarias se dividen en: baterías para mujeres, con cuatro lavamanos y dos inodoros; y baterías para hombres, con dos inodoros, tres lavamanos y dos urinarios. En cada caso se destina un inodoro especial para minusválidos. Estas baterías sanitarias podrán ser utilizadas por administración, recepción, y las personas que trabajen en los talleres.

UNIVERSIDAD: **U.T.P.L**

ESCUELA: **ESCUELA DE ARQUITECTURA**

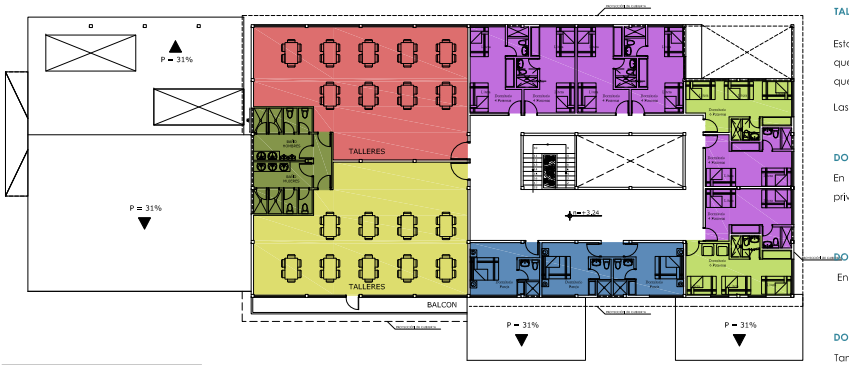
TITULO DE TESIS: **"ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"**

CONTIENE: **"MEMORIA DESCRIPTIVA"**

ESCALA: **INDICADA**

DISEÑO: **TESISTA**

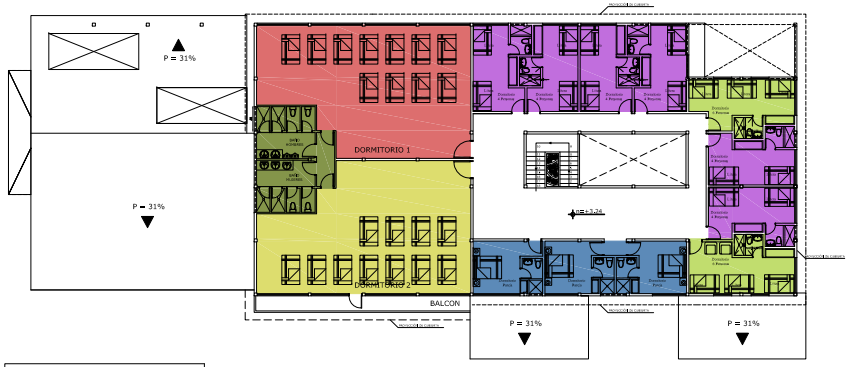
NUMERO DE PLANO: **1**




| AMBIENTES EN PLANTA ALTA |
|---|
| DORMITORIO 1 |
| DORMITORIO 2 |
| BAÑOS GENERALES |
| DORMITORIOS PAREJA |
| DORMITORIO FAMILIAR 4 PERSONAS |
| DORMITORIO FAMILIAR 6 PERSONAS |

PLANTA ALTA

ESC: 1--100




| AMBIENTES EN PLANTA ALTA |
|---|
| DORMITORIO 1 |
| DORMITORIO 2 |
| BAÑOS GENERALES |
| DORMITORIOS PAREJA |
| DORMITORIO FAMILIAR 4 PERSONAS |
| DORMITORIO FAMILIAR 6 PERSONAS |

PLANTA ALTA

ESC: 1--100

## PLANTA ALTA

### TALLERES - DORMITORIOS GENERALES

Estos dormitorios fueron diseñados para servir como talleres en epocas de bajo peregrinaje y para alojar a grupos de personas en temporada alta, al igual que en planta baja; por lo que el espacio debe ser libre para ser ocupado de acuerdo a las circunstancias. Pero hacia falta implementar baterías sanitarias completas para la comodidad de los huéspedes, ya que originalmente se repetían las baterías sanitarias de planta baja que brindaban un deficiente.

Las baterías sanitarias tienen acceso desde las dos habitaciones, y la habitación 2 conserva el balcón original.

### DORM FAMILIAR (4 PERSONAS)

En la propuesta, implemente 6 habitaciones con capacidad para una familia de 4 personas, con baño privado cada una. Esto con el objetivo de brindar mayor comodidad y privacidad a los visitantes, ya que se puede ocupar estas habitaciones que son cómodas y que además tienen vistas privilegiadas, lo que no se lograba con el diseño anterior.

### DORM FAMILIAR (6 PERSONAS)

En la propuesta, implemente 2 habitaciones con capacidad para una familia de 6 personas, con baño privado cada una.

### DORM MATRIMONIAL

También propongo 3 habitaciones para parejas o familia corta, igualmente con baño privado. La razón es que el servicio del estadero debe ser completo, es decir va desde grupos numerosos hasta parejas o personas solas, que de la misma manera necesitan el espacio apropiado para descansar. La iluminación y las visuales al igual que en los casos anteriores son primordiales.

UNIVERSIDAD: U.T.P.L

ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA

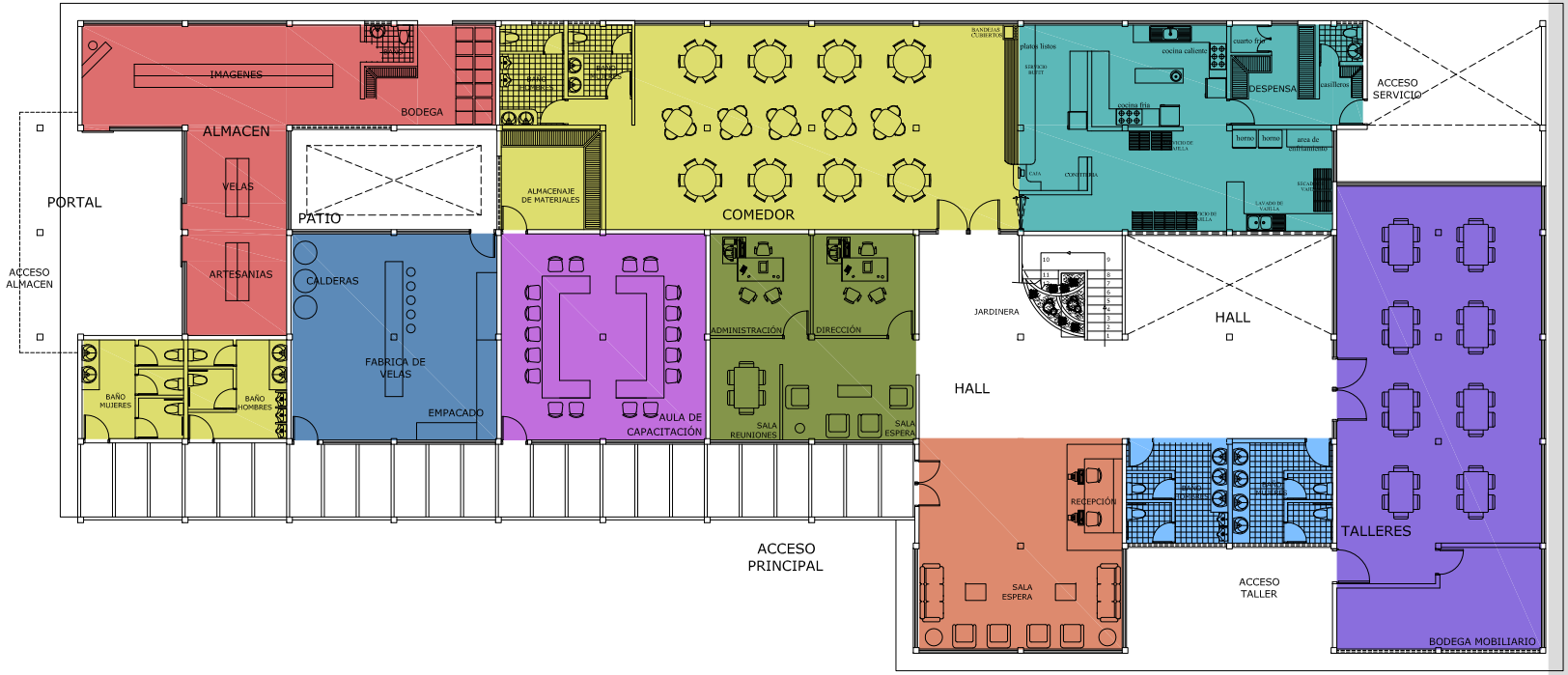
TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"

CONTIENE: "MEMORIA DESCRIPTIVA"

NUMERO DE PLANO: 2 5

ESCALA: INDICADA

DISEÑO: TESISTA




| AMBIENTES EN PLANTA BAJA | | | |
|---|---|---|---|
| ALMACEN | | RECEPCION Y SALA DE ESPERA | |
| BATERIAS SANITARIAS | | COMEDOR | |
| FABRICA DE VELAS | | COCINA | |
| AULA DE CAPACITACION ARTESANAL | | TALLERES | |
| ADMINISTRACION | | BATERAS SANITARIAS INTERIORES | |

## PLANTA BAJA

ESC: 1--200

UNIVERSIDAD: U.T.P.L

ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA

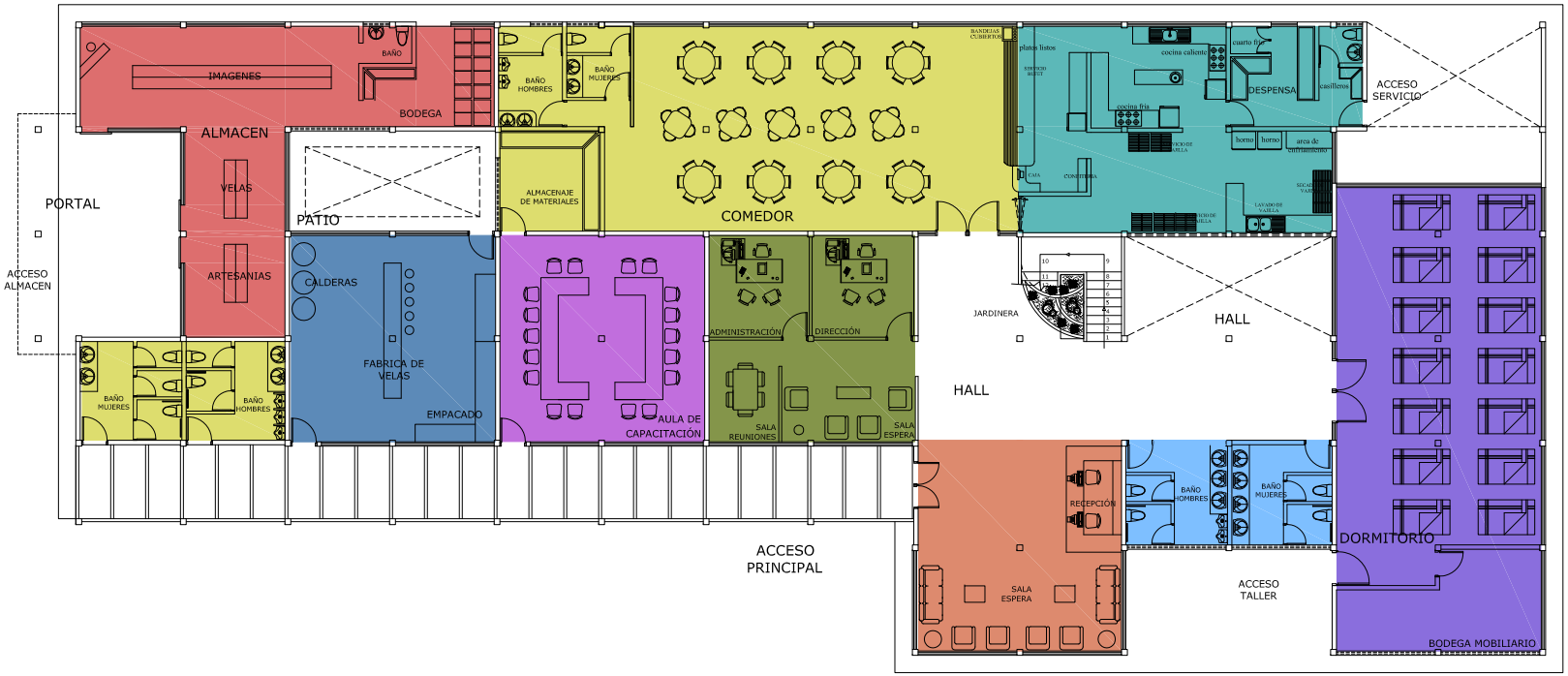
TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"

CONTIENE: "MEMORIA DESCRIPTIVA"

NUMERO DE PLANO: 3 5

ESCALA: INDICADA

DISEÑO: TESISTA




| AMBIENTES EN PLANTA BAJA | | | |
|---|---|---|---|
| ALMACEN | | RECEPCION Y SALA DE ESPERA | |
| BATERIAS SANITARIAS | | COMEDOR | |
| FABRICA DE VELAS | | COCINA | |
| AULA DE CAPACITACION ARTESANAL | | TALLERES | |
| ADMINISTRACION | | BATERAS SANITARIAS INTERIORES | |

## PLANTA BAJA

ESC: 1--200

UNIVERSIDAD: **U.T.P.L**

ESCUELA: **ESCUELA DE ARQUITECTURA**

TITULO DE TESIS: **"ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"**

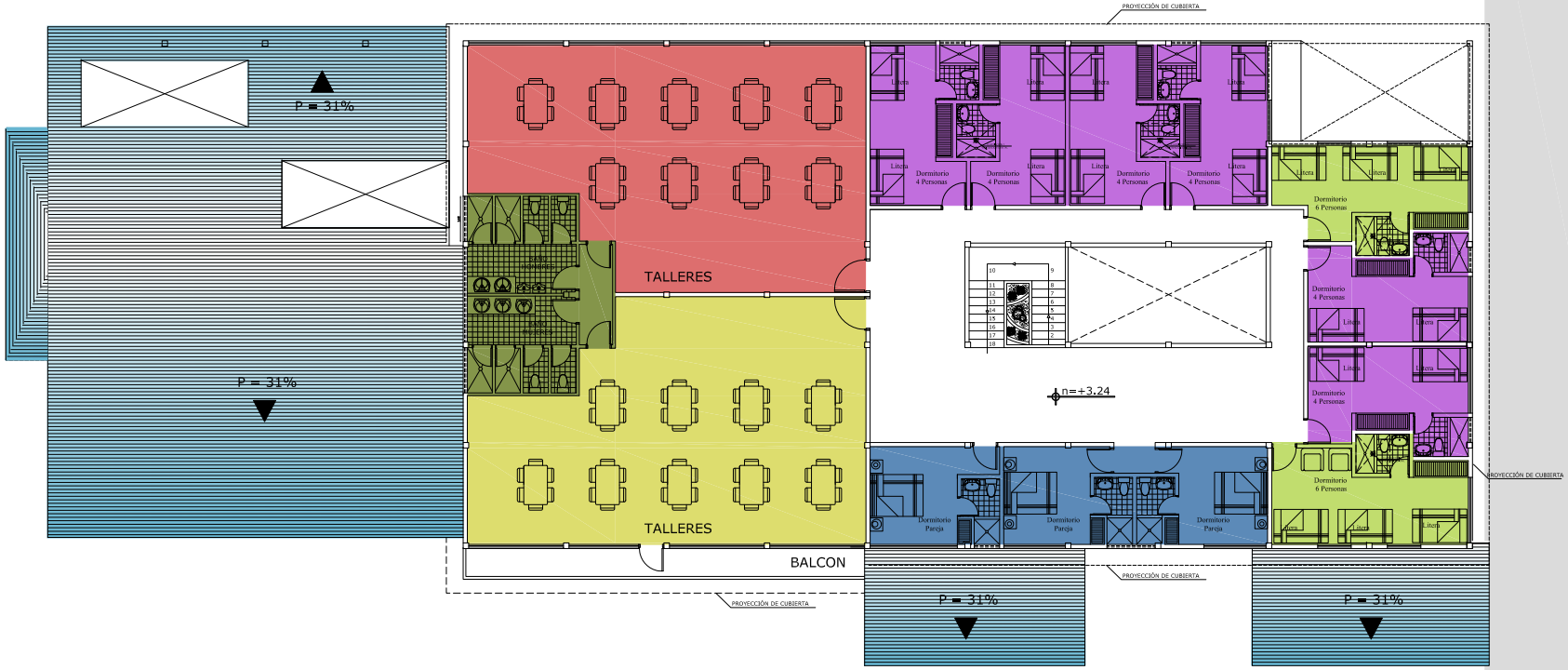
CONTIENE: **"MEMORIA DESCRIPTIVA"**

ESCALA: INDICADA

DISEÑO: TESISTA

NUMERO DE PLANO: **4**

**5**




| AMBIENTES EN PLANTA ALTA | |
|---|---|
| DORMITORIO 1 | |
| DORMITORIO 2 | |
| BAÑOS GENERALES | |
| DORMITORIOS PAREJA | |
| DORMITORIO FAMILIAR 4 PERSONAS | |
| DORMITORIO FAMILIAR 6 PERSONAS | |

# PLANTA ALTA

ESC: 1--200

UNIVERSIDAD: U.T.P.L

ESCUELA: ESCUELA DE ARQUITECTURA

TITULO DE TESIS: "ANALISIS DE EQUIPAMIENTO TURISTICO PARA LA PARROQUIA EL CISNE"

CONTIENE: "MEMORIA DESCRIPTIVA"

NUMERO DE PLANO: 5

ESCALA: INDICADA

DISEÑO: TESISTA

# 5. PROPUESTA

En el presente proyecto, es necesario dejar claras todas las intervenciones que se van a realizar en lo que respecta al diseño arquitectónico. Para ello es importante elaborar un programa de necesidades, que refleje los requerimientos de los usuarios en cada planta.

| PLANTA BAJA | PLANTA ALTA |
|---|---|
| Almacén<br>Baterías sanitarias exteriores<br>Fabrica de velas<br>Aula de capacitación artesanal<br>Administración<br>Recepción<br>Comedor<br>Cocina<br>Talleres – Dormitorio<br>Baterías sanitarias interiores | Dormitorios generales<br>Baterías sanitarias generales<br>Dorm. Familiar (4 personas con baño privado)<br>Dorm. Familiar (6 personas con baño privado)<br>Dorm. Pareja (con baño privado) |

## CUADROS DE AÉREAS

### PLANTA BAJA

#### ALMACEN

| AMBIENTES | m² |
|---|---|
| Área libre | 59 m² |
| bodega | 13m² |
| ½ baño | 2.15m² |
| portal | 42 |

## 5. PROPUESTA

### BATERIAS SANITARIAS EXTERIORES

| AMBIENTES | m² | Descripción |
|---|---|---|
| Baños mujeres | 59 m² | 2 baños,1 baño discapacitados, 2 lavamanos |
| Baños hombres | 13m² | 1 baño,1 baño discapacitados, 2 lavamanos, 3 urinarios |

### FABRICA DE VELAS

| AMBIENTES | m² | Descripción |
|---|---|---|
| Área de trabajo | 50 m² | Planta libre |
| Patio interior | 24.5m² | Proporciona iluminación |

### AULA DE CAPACITACIÓN ARTESANAL

| AMBIENTES | m² | Descripción |
|---|---|---|
| Área de trabajo | 50 m² | Planta libre |
| Bodega de materiales | 11.8m² | Iluminación por patio interior |

### ADMINISTRACIÓN

| AMBIENTES | m² |
|---|---|
| Oficina administrador | 12m² |
| Oficina director | 12m² |
| Sala de reuniones | 8.4 m² |
| Sala de espera | 16 m² |

### RECEPCIÓN

| AMBIENTES | m² |
|---|---|
| Área de recepción(hall) | 21m² |
| Sala de espera | 21m² |

## 5. PROPUESTA

### COMEDOR

| AMBIENTES | m² |
|---|---|
| Área de mesas | 97m² |
| Baterías sanitarias | 15.7m² |

### COCINA

| AMBIENTES | m² |
|---|---|
| Área de cocina | 50m² |
| Área de pastelería | 12.5m² |
| Despensa | 6m² |
| Cuarto frio | 1.5m² |
| ½ Baño y casilleros personal | 3.8m² |

### TALLERES - DORMITORIO

| AMBIENTES | m² |
|---|---|
| Área de trabajo | 87m² |
| Bodega mobiliario | 20m² |

### BATERIAS SANITARIAS INTERIORES

| AMBIENTES | m² | Descripción |
|---|---|---|
| Baño mujeres | 12m² | 1 baño, 1 baño discapacitados, 4 lavamanos |
| Baño hombres | 12m² | 1 baño, 1 baño discapacitados, 2 lavamanos, 2 urinarios |

# 5. PROPUESTA

## PLANTA ALTA

### DORMITORIOS GENERALES

| AMBIENTES | m² | Descripción |
|---|---|---|
| Dormitorio 1 | 110 m² | Área libre |
| Dormitorio 2 | 110 m² | Área libre |
| Baño mujeres | 15m² | 2 baños, 2 duchas, 3 lavamanos |
| Baño hombres | 15m² | 2 baños, 2 duchas, 2 lavamanos, 2 urinarios |
| balcón | 14m² | Elemento original |

### DORM FAMILIAR (4 PERSONAS)

| AMBIENTES | m² |
|---|---|
| Área Dormitorio | 15.3 m² |
| baño | 2.7 m² |

### DORM FAMILIAR (6 PERSONAS)

| AMBIENTES | m² |
|---|---|
| Área Dormitorio | 18.25 m² |
| baño | 3.00 m² |

### DORM MATRIMONIAL

| AMBIENTES | m² |
|---|---|
| Área Dormitorio | 12 m² |
| baño | 2.7 m² |

# 5. PROPUESTA

## 5.1.5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES

- Siendo la parroquia el Cisne, uno de los puntos turísticos religiosos con mayor concurrencia, posee un equipamiento turístico recreativo deficiente, debido a factores económicos y falta de organización, por parte de los habitantes del lugar como de los organismos estatales.

- El equipamiento turístico no es adecuado para los miles de turistas y peregrinos que anualmente visitan el Santuario, lo que ocasiona fuga de recursos económicos generados por el turismo, a lugares cercanos como San Pedro de la Bendita y Catamayo. La parroquia cuenta con suficientes establecimientos para hospedaje, los mismos que cubren el promedio anual de la demanda por parte de los turistas y peregrinos, ya que la temporada alta solo se da por cuatro fechas en el año y dura de dos a tres días respectivamente; lo que no justifica la creación de nuevos lugares de hospedaje.

- Los restaurantes, hostales y pensiones, necesitan mejorar sus instalaciones, para garantizar un servicio óptimo y satisfactorio; que genere un incremento en los recursos producidos por el turismo.

- La Casa del peregrino con su gran estructura y sus singulares características, como su ubicación y la flexibilidad de uso gracias a su doble función; requiere una intervención urgente, para rescatar la edificación y utilizarla a beneficio de los Cisneños en la capacitación artesanal; y de los turistas y peregrinos, como un lugar cómodo y apropiado para alojarse.

# 5. PROPUESTA

## RECOMENDACIONES

- La parroquia cuenta con atractivos turísticos importantes, por lo que se recomienda realizar la difusión de los mismos a través de estrategias comerciales y la utilización de los diferentes medios de comunicación, para incrementar el turismo ofreciendo variedad de puntos religiosos a mas de los conocidos, y con ello incrementar los periodos de visita realizados por los turistas.

- Se recomienda aplicar las normas para actividades turísticas, establecidas por el ministerio de Turismo en Hostales y pensiones, que constan en la Ley de Turismo expedida en el 2002, que tiene por objetivo normar, catalogar y estandarizar los condiciones en las que funcionan los diferentes establecimientos, y además garantizar la calidad de los servicios prestados.

- Se recomienda buscar apoyo del ministerio de Turismo y de Organizaciones Internacionales para mejorar las condiciones de los establecimientos que sirven al turismo como son; comercios, hostales, pensiones y restaures y la Casa del Peregrino.

# BIBLIOGRAFÍA

# BIBLIOGRAFÍA


- TURISMO, HOTELERIA Y RESTAURANTES, Lexus editores, Lima- Perú 2007
- BAZANT S JAN, Manual de diseño urbano, Trillas, 6ta edición, 2003
- PLAZOLA, ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA, Plazola editores S.A, Vol. 4, México 1996
- RIOFRÍO FRANCISCO, La Advocación de Nuestra Señora de El Cisne
- GALLARDO MOSCOSO HERNÁN, Paltas, incas y Viracochas, historia de los vecinos1987
- TRADICIÓN HISTORIA Y DEVOCIÓN DE LA REINA DEL CISNE, P. Hernán Ojeda, Editorial Daniel Álvarez Burneo, primera edición, 2005
- Instituto nacional de patrimonio cultural, fichas catastrales de la parroquia el Cisne
- PREDESUR, Subcomisión ecuatoriana, archivos originales del proyecto "Talleres Estadero para la Parroquia El Cisne" 1978
- Ministerio de Turismo, Normas Técnicas de Actividades Turísticas, 2002


## Páginas de Internet


www.mailxmail.com/curso-recepcionista-hotel 10-sept-2009

www. cybertesis.upc.edu.pe. pdf 03-oct-2009

www.viajeros.com/articulos/clasificación-hoteles 15-sept-2009

www.eswikipedia.org. 19-sept-2009