

**UNIVERSIDAD DE LOS HEMISFERIOS
FACULTAD DE ARTES Y HUMANIDADES
CARRERA DE GESTIÓN CULTURAL Y TURISMO**

**“FACTIBILIDAD DE CREACIÓN DE UN HOTEL
CASA MUSEO EN LA CIUDAD DE LOJA”**

**PROYECTO DE FIN DE CARRERA PREVIO A LA
OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE LICENCIADA EN
GESTIÓN CULTURAL Y TURISMO**

ALUMNA:

MARÍA GLORIA EGUIGUREN BARBA

DIRECTORA:

MARIANA ÁVILA

QUITO - ECUADOR

JUNIO 2011

“El presente documento se ciñe a las normas éticas y reglamentarias de la Universidad de Los Hemisferios. Así, declaro que lo contenido en este ha sido redactado con entera sujeción al respecto de derechos de autor, citado adecuadamente las fuentes. Por tal motivo, autorizo a la Biblioteca que haga pública su disponibilidad para lectura, a la vez que cedo todos derechos de la publicación a la Universidad de Los Hemisferios.

De comprobarse que no cumplí con las estipulaciones éticas incurriendo en caso de plagio me someto a las determinaciones que la propia Universidad plantee. Así, mismo no podré disponer del contenido de la presente investigación a menos que eleve un escrito el requerimiento pase su evaluación a la Comisión Permanente de la Universidad de Los Hemisferios”

María Gloria Eguiguren Barba

Primero agradezco a Dios que es mi todo, a mis padres Claudio y Gloria, a mis hermanos Claudio y Fernando, a Daniel y a toda mi familia que ha estado incondicionalmente a mi lado en todo momento, les quiero.

Muchas gracias por todo!

TABLA DE CONTENIDOS

Introducción

CAPÍTULO I: Marco Teórico

1. Antecedentes

1.1 Problema de la investigación

1.2 Objetivos de la investigación

1.2.1 Objetivo general

1.2.2 Objetivos específicos

1.3 Justificación

1.4 Delimitación de la investigación para el presente proyecto de fin de carrera

1.4.1 Limitaciones de tiempo y espacio para el proyecto de fin de carrera

1.4.2 Limitaciones de recursos económicos para el proyecto de fin de carrera

1.5 Historia y ubicación del bien inmueble

1.5.1 Registro histórico de la propiedad

1.5.2 Detalles Constructivos

1.5.3 Antecedentes de la construcción

1.5.4 Entorno geográfico situacional

CAPÍTULO II: Análisis de la legislación para hoteles y patrimonio

2. Análisis de la legislación para hoteles y patrimonio

2.1 Sistema hotelero en el Ecuador

2.1.1 Sistema hotelero en la ciudad de Loja

2.1.2 Órganos reguladores del turismo en la ciudad de Loja

2.1.3 Leyes y reglamentos hoteleros y turísticos de la ciudad de Loja

2.2 Patrimonio

2.2.1.1 Clases de patrimonio

2.2.1.2 Patrimonio: bien inmueble

2.2.1.3 Importancia y valoración de un bien inmueble, en este caso de en este caso la edificación colonial del siglo XVIII

2.2.1.4 Definición del nuevo uso de edificación colonial del siglo XVIII hotel casa museo

2.3 Análisis FODA del Hotel Casa Museo

2.3.1 Fortalezas

2.3.2 Oportunidades

2.3.3 Debilidades

2.3.4 Amenazas

CAPÍTULO III: Proyecto y mercado

3. Proyecto y mercado

3.1 El contexto y el entorno

3.1.1 Macro entorno de la ciudad de Loja

3.1.2 Fuerzas competitivas

3.2 Propuesta arquitectónica

3.2.1 Estado actual de la edificación

3.2.1.1 Planta baja estado actual

3.2.1.2 Planta alta estado actual

3.2.1.3 Fachada estado actual

3.2.2 Descripción del proyecto

3.2.3 Planos arquitectónicos de la propuesta

3.2.3.1 Propuesta planta baja

3.2.3.2 Propuesta planta alta

3.2.3.3 Propuesta planta de cubiertas

3.2.3.4 Propuestas fachadas

3.2.3.5 Perspectivas principales

3.2.3.6 Elevación calle Bolívar y Colón

3.2.3.7 Vista a detalle de la esquina entre Bolívar y Colón

3.2.3.8 Perspectivas laterales

3.2.3.9 Perspectivas de detalles

3.2.3.10 Perspectivas de interiores planta baja

3.2.3.11 Perspectiva de detalles planta alta

3.2.3.12 Habitaciones: simple y doble

3.2.3.13 Perspectiva nocturna

3.3 Mercado

3.3.1 Demanda

3.3.2 Entrevistas

3.4 Análisis de la competencia

3.4.1 Análisis de la competencia directa

3.4.2 Misión

3.4.3 Visión

3.4.4 Valores

3.4.5 Estrategia corporativa

3.5 Análisis final

3.5.1 Cadena de valor

3.5.1.1 Actividades de Apoyo

3.5.1.2 Actividades primarias

CAPÍTULO IV: Análisis financiero

4. Análisis financiero

4.1 Activos

4.2 Pasivos

4.3 Estado de pérdidas y ganancias

4.4 Flujo de caja

4.5 Depreciaciones

4.6 Cuadro de amortización del crédito

4.7 Índices financiero

4.7.1 Endeudamiento

4.7.2 Rentabilidad

CAPÍTULO V: Conclusiones y recomendaciones

5. Conclusiones y recomendaciones

5.1 Conclusiones

5.2 Recomendaciones

INTRODUCCIÓN

El patrimonio cultural arquitectónico es una muestra actual de nuestro pasado e historia, por esto hay que valorarlo y protegerlo como huella de lo que nuestros antepasados lograron llevar a cabo. Como describe la Carta Internacional de Venecia, sobre la conservación y restauración de monumentos, de conjuntos histórico-artístico, de 1964: "Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, los considera como un patrimonio común y de cara a las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su salvaguarda. Debe transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad"¹.

Parte importante del patrimonio ecuatoriano nace en la época colonial, la cual da paso al mestizaje, no solo de dos culturas, sino de varias tradiciones y estilos de vida, también de creencias religiosas. De este mestizaje brotó una nueva forma de arquitectura que utilizando materiales autóctonos y técnicas mixtas logran formar un nuevo estilo arquitectónico que se ve reflejado en varias construcciones como la casa de la familia Eguiguren.

De ahí surge la idea del presente proyecto, el cual pretende crear un equilibrio entre la arquitectura del pasado y la tecnología hotelera del presente. Logrando una simbiosis que mantenga viva la tradición, la cultura, el confort y la tecnología actual. Para que el cliente pueda apreciar lo mejor de dos épocas completamente distintas en un solo espacio.

¹Carta Internacional de Venecia, sobre la conservación y restauración de monumentos, de conjuntos histórico-artístico, de 1964.

Este proyecto se basa en la creación de un Hotel Casa Museo, que recreará la Loja antigua y tradicional con tecnología moderna y de vanguardia, para ofrecer a los turistas nacionales y extranjeros una visión diferente de hacer turismo, generando una experiencia irrepetible.

Para lograr la realización de este proyecto es necesario hacer varios análisis arquitectónicos a la estructura, estudios financieros y hoteleros, para con éstos conseguir los objetivos propuestos en el proyecto.

CAPÍTULO I

1. Antecedentes

"Si las naciones no fuesen diferentes, si las personas no tuviesen diferentes costumbres, si las arquitecturas, las artes y las artesanías fueran iguales, no existirían razones para que la gente viajara y para tratar de descubrir el mundo en búsqueda de experiencias auténticas"².

Francesco Frangialli, OMT

Tanto el turismo internacional como el nacional se encuentran en constante crecimiento; este proceso se empezó a darse sobre todo después de finalizada la segunda guerra mundial, por esto, actualmente está siendo considerada como una actividad expansiva en todos los países que la fomentan, logrando una mejora sobretodo del producto interno bruto. Lo señalado se encuentra demostrado en las últimas publicaciones de la "Organización Mundial de Turismo que explica que el turismo es el único sector con crecimiento sostenido de más del 3.5% anual en las dos últimas décadas, y con tendencias de crecimiento superiores al 4,5% en los dos últimos años. Por otra parte expone que se ha incrementado el número de turistas, pasando de 70 millones de personas en 1970, a 635 millones el año pasado"³.

² FRANGIALLI, Francesco, Secretario General de la Organización Mundial de Turismo, extraído el 20 de junio de 2010 desde: <http://unwto.org/es>

³ CARABALLO PERICHI, Ciro, "Desarrollo Cultural y Gestión en Centros Históricos", FLACSO Ecuador, pág. 106.

El turismo es un sector que se lo ha dividido en dos temporadas la alta y la baja, que se manejan de acuerdo a las estaciones, aunque sufre alteraciones por factores externos tales como políticas de gobierno, cambios meteorológicos, elementos que inciden en el flujo turístico.

Hoy en día, la industria del turismo es una de las actividades que mayor cantidad de divisas genera, no solo para nuestro país sino para el mundo entero. Dentro de este esquema y por los altos índices de competitividad existentes en el mercado nacional e internacional se busca desarrollar proyectos innovadores, que no solo logren llamar la atención a un nuevo segmento turístico; sino también de un determinado lugar.

Los considerados como planes pioneros, hacen que se tornen en un ícono dentro de una ciudad o país.

Loja, la castellana ciudad, situada al sur del Ecuador, está llena de atributos tales como: tradiciones, historia, cultura y sobre todo, gracias a su ancestral aislamiento, ha podido conservar su naturaleza virgen, la flora y fauna propias son recursos que le han permitido desarrollar un flujo turístico cada vez mayor a lo largo del tiempo.

La ciudad de “Loja cuenta con 118.532 habitantes”⁴ dispone de una muy buena infraestructura hotelera a diferencia de tiempos pasados. Actualmente, se pueden encontrar dos hoteles de cinco estrellas, varios de cuatro estrellas, todos ellos son modernos, confortables y con muy buenas tarifas, acordes a la economía de los diferentes grupos sociales y económicos. La razón de este significativo desarrollo hotelero está fundamentada en la creciente corriente de turismo a la ciudad, el cual ha sido fomentado tanto por los entes gubernamentales como también por el sector privado vinculado a esta área.

⁴ Extraído el 23 de Junio de 2010 desde la fuente: http://www.loja.gov.ec/index.php?option=com_content&task=view&id=44&Itemid=130

Ventajosamente para el proyecto que se desea implementar hasta hoy no se ha concebido anteriormente, que contemple la creación de un hotel de lujo, que se ejecute dentro de una casa colonial de la ciudad, ubicada en pleno centro histórico, donde se puede ver la forma de vida de los antiguos habitantes, sus costumbres, cultura y tradiciones. El desarrollar un proyecto turístico con un valor agregado de esta índole, puede significar una ventaja y ayudará a cambiar la estacionalidad del destino.

La ubicación céntrica del mismo favorecerá al turista tener a su alcance la Loja de antaño y encontrarse cerca de los puntos de mayor relevancia histórica, cultural, religiosa y turística.

Este proyecto turístico cultural, nace de querer preservar un bien patrimonial (sin olvidar que al conservar bienes de esta categoría se apoya a otras ramas culturales como son los espectáculos, los parques, reservas naturales, fiestas religiosas y/o populares, etc.). El autor Octavio Getino en el libro Turismo entre el Ocio y en Neg-Ocio, explica que un pueblo que no se abre al mundo cae en el sectarismo, así va perdiendo la oportunidad de querer conocer otras maneras de vida, quedando sin comprender a los demás y los termina rechazando. También explica: que ocurre algo respecto a lo autóctono ya que cuando uno conoce su propia cultura y sus diversas manifestaciones se convierten en una experiencia transferible y única que contribuye a la sensibilización y comprensión de la identidad.

“Lograr la rentabilidad de lo preservado”⁵, es una forma de que el bien inmueble no se pierda, logrando así también mantener viva la identidad colectiva de la época colonial. La planeación del proyecto debe realizarse desde un comienzo a detalle, y en el mayor campo posible para evitar problemas. No solo se trata de mantener y preservar el bien inmueble, sino de realizar un análisis de factibilidad

⁵ GETINO, Octavio, "Turismo entre el Ocio y en Neg-Ocio", Identidad Cultural y desarrollo económico en América Latina y Mercosur, pág. 258.

minucioso, un análisis financiero que se basa en un control interno, y para contestar preguntas como ¿de qué tamaño debe ser la empresa? ¿con qué rapidez debe crecer?

No hay que olvidar, que es fundamental para el éxito de todo proyecto la realización de varias consideraciones tales como: el emplazamiento del inmueble, sobre que eje se va a basar, el tipo de mercado que será enfocado, conocer sobre la competencia directa e indirecta de hoteles en el país, saber bajo qué parámetros se va a establecer el nivel de confort que requerirá el potencial cliente, sin perder de vista que dentro de este planteamiento hay productos que tienen una sección tangible y otra intangible como son la experiencia, el entorno, entre otras; de lo anotado anteriormente facilitará la viabilización del mismo.

Con este proyecto de factibilidad se pretende lograr que a futuro se realice el mismo y que la ciudad lo pueda mostrar como uno de sus múltiples atractivos, el cuál será totalmente innovador para ser visitado y que quienes lo hagan, aprendan sobre la cultura, costumbres consiguiendo con su visita la satisfacción de haber vivido una experiencia única y quizás irrepetible.

La inclusión de un nuevo producto dentro del mercado, debe estar debidamente planificado sin perder de vista cual será la misión de la empresa en todo su proceso de desarrollo, por lo que la estrategia con la cual se va a dar a conocer debe captar la atención del posible usuario.

1.1 Problema de la investigación

Al no existir un proyecto en Loja donde se evoque el pasado y se revivan las experiencias del ayer, que con su magia acoja a los turistas y que en su estadía se trasladen a épocas en las cuales vivieron sus ancestros y que les hagan partícipes de sus costumbres considero que este es una posible vía de rencuentro entre el pasado y el presente.

El interés que tiene el visitante que llega a la ciudad de Loja varía de acuerdo con el objetivo personal que tenga para su viaje, unos van a trabajar, otros a realizar investigaciones, a visitar a la Santísima Virgen de El Cisne, o simplemente van a conocer y a descansar, sin embargo, al margen de las motivaciones que tengan para hacerlo, Loja les ofrece vivir experiencias únicas e irrepetibles, al mostrar sus altos niveles de seguridad, ordenamiento y organización dentro de todos sus desplazamientos. Razón por la cual ha logrado abrirse paso como un nuevo destino turístico, razón ésta, que justifica en incremento significativo de hoteles, hostales, y hosterías ejecutado durante esta última temporada.

Lo citado anteriormente ha sido el motivo para proponer que se desarrolle un Hotel Casa Museo, donde el visitante tenga un lugar que satisfaga sus necesidades de confort actual reviviendo el aroma del pasado, dentro de la modernidad de la ciudad. Esta razón impulsa la idea del proyecto cambio de uso de una edificación colonial en el centro de la ciudad.

Por medio de este proyecto se pretende dar respuesta a las siguientes interrogantes:

¿Es legalmente factible el cambio de uso de un bien inmueble patrimonial en un Hotel Casa Museo?

¿Será financieramente rentable la creación del mismo al ser el primero de este estilo en la ciudad?

¿Una vez transformada la casa Eguiguren, mantendrá su valor histórico y cultural para la ciudad?

Por medio de una Casa Hotel Museo, ¿se podrá abrir un nuevo mercado turístico para la ciudad de Loja?

1.2 Objetivos de la investigación

1.2.1 Objetivos generales

- a.** Contribuir para la preservación de un bien inmueble patrimonial, uno de los pocos bienes de estilo colonial que existe en la ciudad de Loja, por medio de un proyecto de cambio de uso.

1.2.2 Objetivos específicos

- a.** Presentar el estudio de la factibilidad del proyecto de cambio de uso de una edificación colonial del siglo XVIII a un Hotel Casa Museo en la ciudad de Loja.
- b.** Identificar los requerimientos legales para el cambio de uso de un bien inmueble patrimonial en un hotel casa museo en la ciudad de Loja.
- c.** Realizar el estudio de factibilidad financiera que permita determinar la viabilidad del proyecto.
- d.** Proponer acciones técnicas que mantengan el valor histórico y cultural de la casa Eguiguren a pesar de su transformación en Hotel Casa Museo.
- e.** Analizar los posibles mercados y cómo llegar a ellos por medio de esta propuesta de Hotel Casa Museo.

1.3 Justificación

“Los mutuos beneficios que se derivan de la relación turismo – patrimonio, provocan que ambos tengan objetivos económicos comunes. La conservación de los recursos patrimoniales y su proceso de transformación en producto turístico son un incentivo para la revitalización de la identidad cultural a nivel regional, nacional e internacional. El mercado turístico necesita los recursos patrimoniales para el desarrollo de nuevos productos. Dichos productos aumentan el valor de la experiencia turística de forma que le interesen a ambos sectores. Patrimonio y turismo, son altamente compatibles, la interdependencia entre ambas áreas es inevitable”⁶.

El proyecto busca el cambio de uso de una edificación de estilo colonial, categorizado como bien inmueble patrimonial, según lo establece el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, con la finalidad de que se logre preservar y conservar la edificación.

A la vez que se mantenga vivo no solo el patrimonio tangible e intangible, sino el que representan las costumbres, formas de vida de las personas de épocas pasadas y convertirlo en un Hotel Casa Museo.

Este es un proyecto de carácter práctico, ya que a través de su implementación se desarrollarán nuevas plazas de trabajo, será de carácter temporal durante el tiempo que dure la intervención del inmueble y será permanente cuando ya se concrete la implementación del proyecto como Casa Hotel Museo.

⁶ Rosa Reina López Nieves, "PATRIMONIO CULTURAL Y TURISMO", extraído el 21 de Junio de 2010 desde: <http://www.monografias.com/trabajos36/patrimonio-y-turismo/patrimonio-y-turismo.shtml>

El presente estudio aportará con la información necesaria, para ver la factibilidad del mismo los datos que determinen si este es o no un proyecto viable en términos financieros y, que incluya una valoración real del bien patrimonial y de su posible cambio de uso.

En los anexos No. 1 y No. 2 se podrá observar fotos de la edificación actual tanto en planta alta como en planta baja respectivamente.

1.4 Delimitación de la investigación para el presente proyecto de fin de carrera

1.4.1 Limitaciones de tiempo y espacio para el proyecto de fin de carrera

El presente trabajo de fin de carrera, está enfocado en la factibilidad del cambio de uso, proceso de conservación, restauración y transformación de una casa “colonial” ubicada en el centro histórico de la ciudad de Loja, en un Hotel Casa Museo. El estudio se realizará en la ciudad de Loja y se efectuaría en el plazo de ocho meses a partir de la aprobación del anteproyecto de la tesis.

TABLA No. 1: CRONOGRAMA

MES	JUL.	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB
Actividades								
Anteproyecto primer capítulo	X							
Segundo capítulo		X						
Tercer capítulo			X					
Cuarto capítulo				X				
Quinto capítulo					X			
Revisión						X		
Corrección						X		
Revisión final							X	

Entrega								X	
Disertación									X

Elaborado por: La autora

1.4.2 Limitaciones de recursos económicos para el proyecto de fin de carrera

TABLA No. 2: PRESUPUESTO

CONCEPTO	VALOR	EXPLICACIÓN
Arquitecto restaurador	\$4000	Levantamiento, anteproyecto, estudios complementarios, arquitectónicos de la edificación de 1600m2.
Viáticos por movilización Loja Quito Loja	\$1500	Viajes, alimentación, transporte.
Papelería, insumos, varios	\$150	Impresiones, papelería, materiales, etc.
Derechos de Grado	\$850	
Horas de trabajo	\$1200	Medio tiempo de trabajo por 6 meses.
TOTAL	\$7.700	

Elaborado por: La autora

1.5 Historia y ubicación del bien inmueble

1.5.1 Registro histórico de la propiedad

El registro histórico de la propiedad esta aun en duda ya que no se ha podido localizar documentos que prueben la fecha real de construcción del bien inmueble se conoce que la casa fue adquirida por la familia del señor Amador Eguiguren a

la familia Ruiz mediante negociación realizada alrededor de 1830, documento que hasta la fecha no ha sido ubicado.

“El primer documento escrito que hace referencia a la propiedad es la escritura pública celebrada en la ciudad de Loja, el 28 de julio de 1937, ante el notario Público del Cantón Loja, Don Nepalí Ramón Vargas donde se efectúa de partición de bienes dejados por Amador Eguiguren Lequerica y Elena Eguiguren Arias de Eguiguren, en favor de Rosa Elena Eguiguren Eguiguren, mediante la cual se indica en el ARTICULO CUARTO, que división de los muebles existentes en la casa de la calle Bolívar de esta ciudad, la han practicado privadamente con anterioridad a esta escritura. Sentados estos precedentes, proceden de común acuerdo a formar los tres lotes, disponiendo de los siguientes bienes tres casas situadas en esta ciudad, dos cuadras”⁷.

Posteriormente, el 13 de febrero de 1969, ante el Notario Primero del cantón Loja doctor Carlos Toledo, la Srta. Rosa Elena Eguiguren Eguiguren, vende las dos terceras partes del terreno y casa signada con el No. 97 de la calle Bolívar, intersección de la Colón, al Lic. Julio Eguiguren Burneo y la otra tercera parte a la Srta. Amalia Eguiguren Burneo. Este documento fue inscrito con el No. 180, el 14 de febrero del mismo año.

El 8 de julio de 1981, ante el Notario Tercero del cantón Loja doctor Jorge Enrique Galarza Jaramillo; la Srta. Rosa Amalia Eguiguren Burneo vende su tercera parte del inmueble ubicado en la calle Colón y Bolívar al Lic. Julio Eguiguren Burneo, inscrito en el registro de la propiedad No. 1409, el 31 de julio de 1981.

En el anexo No. 3 se podrá leer las escrituras de la vivienda desde 1937 y 1981. Desde entonces el propietario es el Lic. Julio Eguiguren Burneo.

⁷Documento #08404040, inscrito con el número 585 del registro de la propiedad del 2 de agosto de 1937 en la ciudad de Loja

1.5.2 Detalles Constructivos

Esta casa es el único ejemplo de la arquitectura civil de finales de la colonia que tiene Loja (Al igual que la mayoría de casas del fin de la colonia y aún bien avanzado el siglo XIX, está construida de manera tradicional). Sus muros soportantes son de adobe, los cimientos son de piedra, la cubierta tiene una estructura de madera con un recubrimiento de teja sobre una camada de barro armado con suro y enchacleado de carrizo.

Los pisos están recubiertos de piedra en los corredores interiores de la planta baja y en planta alta tablón tanto en las escaleras, corredores y habitaciones.

"La parte más antigua de la casona son las tres crujías principales, la norte que da hacia la calle Colón, la sur que linda con el colegio la Porciúncula y que da a la calle Bolívar, las mismas datan de finales del siglo XVIII, en cuyo tramo, cabe destacar, la importancia del acceso principal, el cual se distingue por el gran portón de acceso que conduce a un zaguán centralizado en la crujía este, el mismo que nos lleva a un patio central donde se desarrolla alrededor del mismo, el portal en sus cuatro frentes, cuya estructura y elementos decorativos como balaustres, mamparas, pilares, soleras, monteras, de madera tallada (una riqueza material de gran valor); esto es combinado con lo macizo de los muros de adobe, dando esta mezcla tectónica y estereotómica una gran calidad visual.

Cabe destacar que las gradas se mantienen con los materiales originales, se encuentran dispuestas en forma lateral al patio, cuya tipología corresponde a las viviendas coloniales y republicanas, son de un solo cuerpo de madera con ensambles de caja y espiga. Las gradas que sin duda son las más representativas por su estructura y forma, son las gradas de caracol que se desarrollan en la

esquina sureste tienen un radio de 84cm, en la planta alta destacándose el trabajo del pasamano en madera de gran calidad estética, el eje central remata en balaustrada"⁸.

Las técnicas de construcción utilizadas en la planta alta se mantienen conservando intacta la arquitectura colonial esto lo podemos observar tanto en el piso como en el techo.

"El corredor de los portales en planta baja está cubierto por piedras buzardeadas cuadradas de 30 x 30 cm, similares a las que se empleaban en una construcción común hasta inicios del siglo XX.

Sin embargo es evidente que la casa en su totalidad fue construida en la misma fecha como un cuerpo íntegro, pero con los años ha sufrido ciertas intervenciones que son aun recuperables, como el patio central, los pisos de los locales exteriores y la crujía oeste.

Cabe mencionar, que la casa en un principio poseía patio, traspatio y huerto, pero en la década del 90 aproximadamente se realizó la construcción del Hotel Libertador, donde la casa perdió el traspatio y el huerto. Esto no disminuye el espacio del patio central y sus crujías colindantes conservadas íntegramente, manteniendo su aspecto señorial"⁹.

En el anexo No. 13 se podrá ver detalladamente la memoria técnica descriptiva del proyecto arquitectónico.

Actualmente la edificación cuenta en planta baja con: capilla, estudio, biblioteca, cava, bodega, cuarto de máquinas, baño, patio central, parqueadero y locales comerciales en el exterior. Mientras que en planta alta encontramos: cinco

⁸Arquitecto restaurador Daniel Eguiguren Franco, "explicación de la distribución de la edificación" Memoria técnica del proyecto HOTEL CASA MUSEO. Fecha; Mayo/ 2011. Anexo No. 13

⁹Arquitecto restaurador Daniel Eguiguren Franco, "explicación de la distribución de la edificación" Memoria técnica del proyecto HOTEL CASA MUSEO. Fecha; Mayo/ 2011. Anexo No. 13

dormitorios, sala de recibo, salón principal, dos comedores, cocina, despensa, cuarto de costura, cuarto de televisión y estudio.

1.5.3 Antecedentes de la construcción

La casa es un reflejo histórico de lo que fue la arquitectura de Loja colonial, se cree que fue construida entre los años 1770-1780. Al desconocer el año exacto se ha buscado otros indicios que nos pueden llevar a una fecha probable de construcción.

- La primera referencia considerada como válida es un documento histórico muy importante, pues se trata de una carta encontrada en la Gobernación de la ciudad, donde el Libertador Simón Bolívar en el año de 1826, le escribe al Sr. Gobernador Civil de aquel entonces el Sr. Don Pio de Valdivieso que le tengan previsto alojamiento para un regimiento de mil hombres, a la cual éste le contesta que está visto el alojamiento en el convento de San Francisco, y en toda la esquina de enfrente hay una casa bastante nueva que da alojamiento para 40 oficiales. Según el cronista Eguiguren menciona “que esta carta reposaba dentro del archivo privado del Doctor Julio Cesar Ojeda” lamentablemente durante el proceso de ejecución del trabajo se procedió a contactar a varios de los descendientes de este hombre de letra, quienes manifiestan que ellos han vendido y regalado muchos documentos a diferentes personas y en diversas fechas perdiendo así parte del sustento histórico de Loja.
- La segunda referencia es la bisagra existente en la única puerta original de la edificación (ubicada en la planta alta, y que sirve para conectar dos habitaciones) donde se encuentra aun una argolla clavada por los dos lados con una aldaba elaborada a mano.

La historia de ésta habla por sí misma del período en que fue construido el inmueble pues “con el desarrollo de la tecnología del mueble y debido a la necesidad de fabricar una bisagra más precisa y con buena apariencia para

muebles finos, se decidió usar el latón o bronce, dada su flexibilidad en comparación al hierro.

Más tarde se desarrollaron diferentes modelos como las de tipo “H”, “T” y la conocida “Mariposa”; estas se fijaban al mueble con clavos, pues los tornillos sólo aparecen a comienzos del siglo XVIII¹⁰. Este detalle constructivo muestra que la casa es anterior 1800, ya que la patente de la bisagra actualmente conocida fue registrada posteriormente.

Además de las referencias citadas anteriormente se puede ver en el anexo No. 4 el Certificado del Registro de la Propiedad, Loja; en el anexo No. 5 la ficha de Inventario de Bienes Inmuebles UGMC y en el No. 6 Ficha de Inventario de Inventario de edificaciones del centro histórico del Ilustre Municipio de Loja.



Imagen No.1: Casa Familia Eguiguren Valdivieso 1700s

¹⁰Revista del Mueble y la Madera, extraído el 1 de julio de 2010 desde: <http://www.revista-mm.com/rev31/bisagra.htm>



Imagen No.2: Casa Familia Eguiguren Valdivieso, diferencia del tipo de bisagra
1700s.



Imagen No. 3: Casa Familia Eguiguren Valdivieso, 1700s



Imagen No.4: Colegio Cordillera 1800s:



Imagen No. 5: Restaurante, Sr. Max Jaramillo
1900s:



Imagen No. 6: Restaurante, Sr. Max Jaramillo

- La tercera referencia que se tiene con respecto al período en que fue construida la casa, en donde se encuentran ubicados los balcones, se puede apreciar en la foto, que la distancia entre éstos es asimétrica además de no guardar relación a la ubicación de las puertas, además de ser de diferentes tamaños. La forma en que se edificaban las casas de la ciudad de Loja cambia en los años posteriores a 1820, donde la simetría es un elemento constructivo indispensable para los arquitectos de la época. Como se muestra en las fotos a continuación:



Imagen No.7: Casa Familia Eguiguren, finales de 1700s:



Imagen No.8 Colegio Cordillera, de 1800s:



Imagen No. 9 Restaurante, Sr. Max Jaramillo 1900s

- La cuarta referencia está relacionada con la forma de los umbrales, estos son abiertos de afuera para dentro, con la finalidad de suministrar una mayor cantidad de luz, puesto que habían pocas ventanas y los sistemas de iluminación eran muy precarios.



Imagen No.10 Casa de la familia Eguiguren 1700s:



Imagen No. 11: Colegio Cordillera, 1800S:



Imagen No.12 Restaurante, Sr. Max Jaramillo 1900s:

- La quinta referencia es la forma que tiene el alero el cual es bombacho, detalle típico de las casas elegantes y de moda de la época colonial, (edificadas a finales del siglo XVIII). Tenemos dos ejemplos de las mismas en la ciudad de Cuenca la primera más conocida como: la Casa Azul que actualmente es un restaurante de comida mexicana, situada frente al parque Juan Bautista diagonal a la iglesia de Santo Domingo en las calles Padre Aguirre y General Torres.

Otro referente es el Hostal Chordeleg con las mismas características ubicada en la esquina de la calle Gran Colombia y General Torres.

Es lamentable que actualmente solo se encuentre este detalle en esta casa y en las otras dos edificaciones mencionadas anteriormente, siendo esta una razón más para proceder a conservar esta vivienda patrimonial de Loja y del Ecuador.



Imagen No. 13: Casa Eguiguren



Imagen No. 14: Casa Azul



Imagen No 15: Casa A



Imagen No. 16: Casa Imagen Azul



Imagen No. 17: Casa Azul



Imagen No. 18: Hostal Chordeleg



Imagen No. 19: Hostal Chordeleg

Además en el anexo No. 7 se podrá apreciar fotos antiguas de la parte exterior de la edificación, exterior.

1.5.4 Entorno geográfico situacional

La Casa Eguiguren se encuentra situada en el centro histórico de la ciudad de Loja, en la intersección de las calles Colón y Bolívar, diagonal a la Plaza de la iglesia de San Francisco, a una cuadra al norte del parque central.

Se halla en una zona segura, que durante el día tiene la actividad propia del núcleo político y comercial de la ciudad, mientras que por la noche, al bajar la actividad, disminuye el bullicio y el tráfico. El sector evoca el pasado e invita a los lugareños a dar un paseo nocturno con la seguridad propia de una ciudad tranquila.

Otro dato importante es que el Ilustre Municipio de Loja está empeñado en la regeneración urbana, para dar un mayor realce a la zona céntrica e histórica de la ciudad, este reto contempla entre otras acciones el mejoramiento de la infraestructura sanitaria, trabajar con el cableado subterráneo tanto el eléctrico como el telefónico, estudio cromático para las fachadas, diseño uniforme de señalización y letreros, eliminación de aéreas de aparcamiento para tener el

espacio suficiente a fin de ampliar las veredas y dar mayor importancia al peatón, además se prevé mejorar los sistemas de iluminación monumental. Implementar como el uso de reflectores de piso y de pared para resaltar las fachadas de las edificaciones tradicionales tales como las de instituciones públicas y privadas en toda la ciudad, y para las calles mediante el uso de faroles.

La casa está ubicada en la intersección de las calles Bolívar y Colón; la fachada principal y el acceso a la misma sobre la Bolívar donde colinda al lado sur con el Colegio "La Porciúncula", regentado por madres Franciscanas, al frente de la misma existe un edificio de departamentos y el Municipio de Loja.

Diagonalmente se ve La Plaza de San Francisco, con su tradicional iglesia, convento, museo y la Capilla de Fátima, en la calle Colón al oeste se ubica el Hotel Libertador frente al cual se halla un edificio (centro comercial) y el Hotel Ramsés, se puede encontrar también varias agencias bancarias y de viajes.

Al ubicarse en la zona céntrica de la ciudad se halla cerca de varios sitios de interés los cuales se detallan a continuación:

- "La Puerta de la Ciudad: Construida en 1998, que se levanta sobre el puente Bolívar como una réplica del primigenio escudo de armas que envió el Rey Felipe II en 1571 a Loja, ciudad considerada por los españoles como punto de entrada a la Amazonía y paso para la conquista de EL DORADO. La historia también relata que por este lugar entró el Libertador, cuando visitó Loja el 10 de Octubre de 1822.
- Plaza Bolívar: Plaza moderna, donde está el monumento al Libertador Simón Bolívar, a su alrededor se levantan seis fustes de estilo griego y seis escudos que representan los países liberados.
- Iglesia de San Francisco: Es una de las primeras levantadas en la ciudad, su construcción empieza en 1548 y termina en 1564, fue destruida por un terremoto y reconstruida nuevamente por los franciscanos.

Posteriormente junto a ella se edificó la capilla de la Virgen de Fátima. En el interior del Convento existe un Museo de Arte Religioso.

En la Plaza de la iglesia existe un monumento al Capitán Alonso de Mercadillo, quien fue el fundador Loja en 1548.

- El Museo Matilde Hidalgo de Prócel: Se crea en reconocimiento a los méritos y obras de esta distinguida lojana, primera mujer en Latinoamérica en ejercer su derecho al voto, la primera médica, concejala y diputada del Ecuador.
- El Museo Arqueológico, Histórico y Colonial del Banco Central: Es una de las pocas casas antiguas que se conservan en Loja, tiene siete salas de exhibición permanente: arqueológica, naturaleza, Loja Decimonómica¹¹, Recibo Tradicional, Personajes Lojanos, Artes y Artesanías.
- La Plaza Central o Plaza Mayor de Loja: Rodeada por las Instituciones más importantes de la ciudad como: el Municipio, la Iglesia Catedral, el Gobierno Provincial entre otros. En el centro se encuentra uno de los primeros monumentos que se colocó en nuestra ciudad en el año de 1909 en honor al filántropo Bernardo Valdivieso, junto a las astas gigantes se izan las banderas de Loja y Ecuador.
- La Iglesia Catedral: Es la Iglesia Matriz, su construcción en piedra y adobe data del siglo XVI, reconstruida en 1838. Posee tres naves y componen su fachada cuatro cuerpos rematados por una torre y su campanario. La imagen central es una réplica de la Virgen de Quito, tallada en del siglo XVIII por Bernardo de Legarda.
- El Museo de Arte Religioso de las Madres Concepcionistas: El Convento es un claustro de tipo colonial donde las religiosas llevan una vida de recogimiento, meditación y oración. Algunas de las obras de Arte Religioso se guardan ahí, datan de la creación del monasterio en Loja el 11 de agosto de 1596.
- El Museo de Música: Sus salas guardan la historia de la música de la ciudad, conocida como "Cuna del arte, de las letras y de la música". En sus

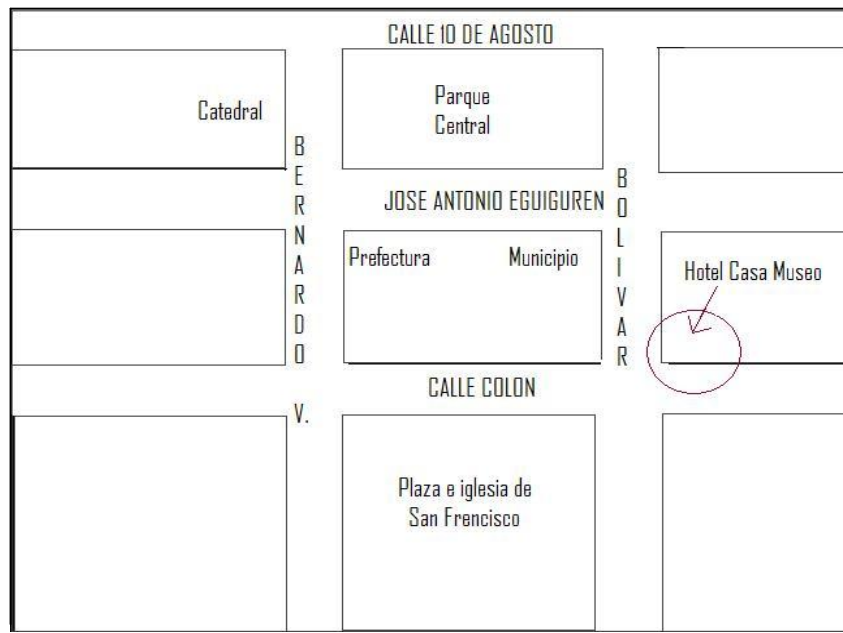
¹¹Decimonónico: Perteneiente o relativo al siglo XIX. Corresponde a una época anterior: costumbres.

instalaciones se encuentran el edificio antiguo del Colegio Bernardo Valdivieso.

- La Plaza e Iglesia de Santo Domingo: Preside la Plaza el monumento de Manuel Carrión Pinzano, líder del Gobierno Federal, en su gobierno crea la Corte Superior de Justicia, establece la Feria Provincial. La Iglesia de Santo Domingo se empezó a construir en 1557 y concluyó en 1600 tiene un remate gótico en sus torres. La pintura y decoración de la Iglesia la realizó Fray Enrique Mideros en el año de 1928. También en su interior se encuentran algunas obras de Caspicara.
- La Calle Lourdes: Es un lugar muy pintoresco, su trazado comienza en una verja coronada por un emblemático escudo, se pueden ver balcones, puertas de madera, faroles y casas de vistosos colores que dan un ambiente tradicional, es también conocida como la “calle de las Artesanías”.
- La Plaza de la Independencia o San Sebastián: En ésta se proclamó la Independencia de la Corona Española. En el centro se levanta la Torre de San Sebastián con un reloj de cuatro esferas. También se aprecia una glorieta en donde se realizan actos culturales. A su alrededor se ubican construcciones de madera con tallados y con aleros bajos que dan un aire colonial al lugar. La Iglesia y el Campanario de San Sebastián: Fueron construidos en 1900. En esta se destacan la imagen de San Sebastián que se encuentra en el altar mayor. El retablo mayor contiene elementos de tipo gótico, pináculos y arcos de crucería”.

En el anexo No. 8 se puede apreciar fotos actuales de los exteriores de la edificación.

PLANO DE LA UBICACIÓN DEL HOTEL CASA MUSEO



Elaborado por: la autora.

CAPÍTULO II

2. Análisis de la legislación para hoteles y patrimonio

2.1 Sistema hotelero en el Ecuador

Como se conoce el turismo es un sector relativamente nuevo en el Ecuador, un ejemplo de esto es que “el Ministerio de Información y Turismo del Ecuador, fue creado por el Presidente de la República, de ese entonces, Arq. Sixto Durán Ballén, mediante Decreto Ejecutivo No. 04 el 10 de agosto de 1992”¹², donde se empieza a ver la necesidad de un organismo que regule las actividades turísticas dentro del país.

Aunque el turismo es relativamente joven ha tenido un crecimiento significativo, ya que constituye una fuente de ingresos, de ahí nace su importancia, pequeños ejemplos son: "el que el ingreso de turistas extranjeros que visitaron Ecuador en el primer semestre de 2010, tuvo un incremento de 9,38%, al pasar de 464.588 en los primeros seis meses del año 2009 a 508.170 en similar periodo del 2010”¹³.

El Sr. Diego Utreras Hidalgo, Director Ejecutivo de AHOTEC (Federación Ecuatoriana de Hoteles) comentó: “Según datos del Ministerio de Turismo a diciembre del 2005 constan registrados en el Catastro Oficial 2,888 establecimientos de alojamiento clasificados en todos los tipos, como: hoteles, apartamentos, hoteles residencias, hostales, hostales residencias, hosterías, cabañas, refugios, albergues y pensiones y en todas las categorías, de una a cinco estrellas, de acuerdo con el tipo.

¹²Quienes Somos, 17 de Noviembre de 2007, 10:58, extraído el 7 de julio de 2010 desde: http://www.turismo.gov.ec/index.php?option=com_content&task=view&id=27&Itemid=33

¹³ Presidencia de la República, Ingreso de turistas creció en 9,38% en el primer semestre de 2010, martes 6 de julio de 2010 extraído el 9 de julio de 2010 desde: http://www.elciudadano.gov.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=14568:ingreso-de-turistacrecio-en-938-en-el-primer-semestre-de-2010&catid=1:actualidad&Itemid=42

Se resalta que el 70% de los establecimientos de alojamiento se concentran en siete provincias, concretamente: Pichincha 19,9%, Guayas 14,1%, Esmeraldas 10,5%, Manabí 10,1%, Tungurahua 6,3%, Azuay 5,0% e Imbabura 4,6% y apenas el 30% restante se distribuye en las otras 17 provincias. Las ciudades del país con mayor concentración de hotelería son: Quito 13,7%, Atacames 7,6%, Guayaquil 6,5%, Cuenca 4,0% y Baños de Agua Santa 3,9%, estas 5 ciudades juntas, concentran el 35,7% de los establecimientos de alojamiento del país”.

Dentro de los datos proporcionados en la entrevista se encuentra una clasificación y el número de establecimientos y porcentajes del mismo dentro del país:

TABLA No. 3: CLASIFICACIÓN, NÚMERO Y PORCENTAJES DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

Hotel	323	11%
Hostal	579	20%
Hostal Residencia	689	24%
Hotel Residencia	155	5%
Hostería	268	9%
Pensión	487	17%
Cabañas	160	6%
Motel	159	6%
Otros	68	2%
TOTAL	2.888	100%

Fuente: Fuente: Catastro turístico. MINTUR, 2005

Elaborado por: Equipo T&L

La clasificación de los establecimientos de alojamiento se distribuyen de la siguiente manera: lujo 0,9% (26), primera 16,4% (474), segunda 34,7% (1003), tercera 47,3% (1367) y cuarta 0,6% (18). Se destaca, además, que los establecimientos del tipo hostales residencia, hostales y pensiones, representan el 60,8% (1756) del total de los alojamientos en todo el país. Otro aspecto que se resalta es que el 70,5% de los alojamientos tienen entre 1 y 20 habitaciones.

TABLA No. 4: ESTRUCTURA DE LA OFERTA HOTELERA DEL PAÍS

DESCRIPCIÓN	NÚMERO
No. de establecimientos	2888
No. de habitaciones	55.920
No. de plazas	125883
Empleo directo	21588
Promedio habitación por establecimiento	19,4
Promedio plazas por establecimiento	43,6

Fuente: Cifras del MINTUR a diciembre de 2005

Elaborado por: La autora

Dentro de la entrevista se habló también sobre el crecimiento significativo, de este sector turístico donde Diego Utreras Hidalgo opina que: “Seguramente por las expectativas generadas alrededor de la promoción turística, tanto por las acciones locales (municipios), como las que realiza el Ministerio de Turismo a través del Fondo Mixto de Promoción Turística del Ecuador. Además, el turismo es una actividad cuyo desarrollo está relacionado en forma directa con el crecimiento económico del país, las tasas de crecimiento de los últimos años son indicadores positivos para la industria hotelera, se incrementan las actividades comerciales, hay más flujo de personas, negocios y la misma dinámica del desarrollo posibilita este incremento de la oferta hotelera. Sin olvidar que, considerando el desarrollo de los cinco años (2000- 2005) existe un crecimiento anual del número de establecimientos de 5,56 %, es decir se han abierto en promedio 125 nuevos locales cada año, sumando a la oferta 9700 habitaciones y 27.682 plazas en el quinquenio”¹⁴.

¹⁴Ibid., (No. 14)

TABLA No. 5: PRINCIPALES DESTINOS EN AMÉRICA 2007

PAÍS	NÚMERO DE VISITANTES
Estados Unidos	55,986
México	21,424
Canadá	17,931
Brasil	5,025
Argentina	4,562
Rep. Dominicana	3,980
Puerto Rico	3,968
Chile	2,507
Cuba	2,119
Costa Rica	1,980
Perú	1,812
Ecuador	937

Fuente: Plan Integral de Marketing Turístico del Ecuador 2014, a partir del Barómetro Mundial de la OMT (Enero 2009), pág. 7.

Elaborado por: La autora

TABLA No. 6: COMPARACIÓN DE LLEGADAS TURÍSTICAS A PAÍSES SUDAMERICANOS 2007

POSICIÓN	PAÍS	LLEGADAS INTERNACIONALES (miles)
1	Brasil	5.025
2	Argentina	4.562
3	Chile	2.507
4	Perú	1.812
5	Uruguay	1.752
6	Colombia	1.195
7	Ecuador	937
8	Venezuela	912
9	Paraguay	416
10	Guyana	131

Fuente: Plan Integral de Marketing Turístico del Ecuador 2014, a partir del Barómetro Mundial de la OMT (Enero 2009), pág. 7.

Elaborado por: T&L 2009

TABLA No. 7: COMPARACIÓN DE INGRESOS TURÍSTICOS A PAÍSES SUDAMERICANOS 2007

POSICION	PAIS	Ingreso de divisas por turismo (millones US\$)
1	Brasil	4.953
2	Argentina	4.313
3	Perú	1.938
4	Colombia	1.669
5	Chile	1.419
6	Uruguay	809
7	Venezuela	817
8	Ecuador	623

Fuente: Plan Integral de Marketing Turístico del Ecuador 2014, a partir del Barómetro Mundial de la OMT (Enero 2009), pág. 7.

Elaborado por: T&L 2009

Las proyecciones para nuestro país según los datos proporcionados por el Ministerio de Turismo son los siguientes:

TABLA No. 8: DATOS PROVISIONALES PARA LOS AÑOS 2009-2010, LLEGADA DE EXTRANJEROS

	2006 2004	2007	2008	2009	2010	VAR% VAR% 2010/2009
ENERO	78.856	84.070	92.378	87.719	96.092	9,55
FEBRERO	63.408	69.534	74.174	74.211	89.912	21,16
MARZO	63.504	74.929	77.946	73.724	82.421	11,80
ABRIL	62.108	67.788	67.557	74.552	70.538	-5,38
MAYO	57.275	68.583	74.667	71.820	77.619	8,07
Subtotal	325.151	364.904	386.722	382.026	416.582	9,05
JUNIO	71.789	85.769	89.262	91.552		
JULIO	89.829	101.088	109.250	105.077		
AGOSTO	77.826	91.309	96.336	88.848		
SEPTIEMBRE	65.198	64.966	73.757	66.428		
OCTUBRE	66.538	72.365	79.814	68.107		
NOVIEMBRE	65.359	73.273	83.458	76.967		
DICIEMBRE	78.865	83.813	86.698	91.081		
TOTAL	840.555	937.487	1.005.297	970.086		

Fuente: Anuarios de Migración Internacional - INEC (2006-2007), Dirección de Planificación Sectorial y Seguridad Turística

Elaborado por: T&L 2009

A pesar de que este sector ha tenido un crecimiento sostenido, falta aun mejorar aspectos como las leyes, mas apoyo tanto del gobierno central como de los seccionales, entre otros. Se requiere que esta actividad sea considerada como una política de estado, donde la marca Ecuador sea conocida y difundida internacionalmente, para ello se necesita realizar una cuantiosa inversión de recursos, que el sector privado no está en capacidad de hacerlo solo sin la ayuda del gobierno.

Para desarrollar el turismo interno han sido los ejecutivos, los agremiados en algunos casos o individualmente en otros, quienes han trabajado por promocionar localmente las fortalezas turísticas propias de su región. Son pocos los gobiernos seccionales que se han preocupado de dotar de infraestructura básica y elemental (como es el caso de la señalización) o dictar cursos de capacitación para quienes trabajan indirectamente en el sector, tal es el caso de taxistas, la policía municipal entre otros.

2.1.1 Sistema hotelero en la ciudad de Loja

En Loja, la dotación de instalaciones hoteleras ha mejorado significativamente durante los últimos años, es importante resaltar la gran inversión privada realizada, la cual ha permitido una mayor afluencia de visitantes a la urbe.

Cabe señalar, que durante los años 2008 y 2009 se inauguraron los primeros dos hoteles de cinco estrellas, Hotel Boutique Gran Victoria y posteriormente Hotel Howard Johnson de una cadena internacional muy conocida, que cuenta con 8.000 metros de construcción.

Por los datos recolectados en el Ministerio de Turismo se pudo hacer un análisis más real de los establecimientos en la ciudad y su capacidad hotelera actual lo cual se detalla a continuación:

TABLA No. 9: PLANTA TURÍSTICA CAPACIDAD DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO Y DE COMIDAS Y BEBIDAS REGISTRADOS EN EL MINISTERIO DE TURISMO POR PROVINCIAS SEGÚN CAPACIDADES AÑO 2005

PROVINCIAS	ALOJAMIENTO				COMIDAS Y BEBIDAS			
	ESTAB.	HAB.	PLAZ.	P.O	ESTAB.	MESAS	SILLAS	P.O
AZUAY	144	2969	6345	1389	575	6033	24386	2540
BOLÍVAR	21	284	823	95	15	152	608	48
CAÑAR	35	570	1113	195	203	1548	6188	548
CARCHI	37	683	1548	246	73	820	3209	346
COTOPAXI	39	562	1193	266	36	381	1502	136
CHIMBORAZO	76	1369	4400	437	220	1937	8160	683
EL ORO	86	2015	3411	617	201	1915	7363	803
ESMERALDAS	298	4694	15327	1284	160	1534	6136	537
GUAYAS	408	10842	22992	4900	2589	25897	102378	13289
IMBABURA	133	2456	6226	1088	246	2931	12479	1168
LOJA	116	1974	3799	670	171	1837	7354	715
LOS RÍOS	70	1112	1929	307	106	981	3937	369
MANABÍ	287	4938	12480	1675	345	3388	13609	1564
MORONA SANTIAGO	46	604	1087	140	58	480	1916	170
NAPO	116	1468	3429	439	71	579	2328	161
PASTAZA	42	663	1422	222	94	764	3024	269
PICHINCHA	574	12751	26448	5928	1728	26703	106857	12221
TUNGURAHUA	182	3018	6378	992	261	2301	9227	923
ZAMORA CHINCHIPE	24	326	600	81	38	236	944	132
GALÁPAGOS	62	724	1601	352	92	727	2928	308
SUCUMBÍOS	48	925	1629	228	41	362	1388	114
ORELLANA	34	643	1141	133	58	401	1584	129
TOTAL	2.878	55.590	125.321	21.684	7.381	81.907	327.505	37.173

Fuente: Catastro de Servicios Turísticos, Ministerio de Turismo / 2006
Elaborado por: Ministerio de Turismo








La Cámara Provincial de Turismo de Loja, es la institución que se encarga de fusionar los esfuerzos privados y en algunos casos, lograr la coordinación con las entidades gubernamentales para promocionar la ciudad y provincia como un

destino turístico importante dentro del país y el mundo, por medio de participaciones en ferias nacionales e internacionales de turismo y de la difusión de los atractivos turísticos a través de las páginas promocionales utilizando diferentes medios.

A continuación se indica los hoteles más importantes de la localidad:

TABLA No. 10: HOTELES MÁS IMPORTANTES EN LA CIUDAD DE LOJA

NOMBRE HOTEL	LUGAR	PRECIO	PLAZAS		DEFICIENCIAS
 Hotel Grand Victoria Boutique	Bernardo Valdivieso 06-50 y Colón	Sencilla \$ 109.8 Doble \$ 134.2	38 Habitaciones/ 46 Plazas	5	Restaurantes. Alta contaminación de ruido interno proveniente de los eventos a las habitaciones. Pocas habitaciones luz natural.
 Hotel Howard Johnson Loja	Av. Zoilo Rodríguez y Antisana	Sencilla \$ 128.1 Doble \$ 152.5	73 Habitaciones/ 117 Plazas	5	Servicio de restaurante lento.
 Hotel Libertador	Colón 1430 y Bolívar	Sencilla \$ 61 Doble \$ 70.76	55 Habitaciones/ 100 Plazas	4	Pocas habitaciones y sin luz natural.
	Av. Pío Jaramillo 25-25 y Keppler	Sencilla \$ 27.15 Doble \$ 54.9	27 Habitaciones/ 57 Plazas	4	Sin publicidad, alejado de la zona centro, servicio regular.

 Hotel Jardines Del Río					
 Hotel Bombuscaro	Av. 10 de Agosto y Universitaria	Sencilla \$ 40.26 Doble \$ 58.56	35 Habitaciones	4	Habitaciones sin luz natural, ubicación frente al mercado, atención regular, contaminación visual y sonora, sin parqueadero
 Hotel Grand Hotel Loja	Av. Manuel Agustín Aguirre y Rocafuerte	Sencilla \$ 36.6 Doble \$ 54.9	52 Habitaciones/ 90 Plazas	4	Mala ubicación bastante contaminación visual y sonora. Hotel que no ha renovado su infraestructura, sin parqueadero
 Hotel Prado Internacional	Rocafuerte y Av. Manuel Agustín Aguirre	Sencilla \$ 38.42 Doble \$ 52.68	30 Habitaciones/ 54 Plazas	4	Difícil acceso al parqueadero, mala ubicación.
 Hotel Quo Vadis	Av. Isidro Ayora s/n y Av. 8 de Diciembre	Sencilla \$ 59.78 Doble \$ 84.73	31 Habitaciones/ 79 Plazas	4	Deficiente servicio, alejado de la zona céntrica,.
 Hostal La Casa Lojana	Cdla. Zamora, Calle París 00-08	Sencilla \$ 73.2 Doble \$ 97.6	12 Habitaciones/ 25 Plazas	3	Muy poca publicidad, reducida capacidad de hospedaje.
 Hotel Ramsés	Colon 14-31 y Bolívar	Sencilla \$ 25 Doble \$ 36	70 Habitaciones/ 100 Plazas	4	Pocas habitaciones con luz natural, servicio regular

Fuente: Guía de Hoteles de la ciudad de Loja

Elaborado por: La autora

2.1.2 Órganos reguladores del turismo en la ciudad de Loja

Las funciones de los órganos reguladores se encuentran detalladas a continuación:

- a. **El Ilustre Municipio de Loja**: “Para nuestra legislación el Municipio se define como una sociedad política autónoma la cual constituye una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio y con capacidad para realizar los actos jurídicos que fueran necesarios para el cumplimiento de sus fines, en la forma y condiciones que determinan la Constitución y la ley”¹⁵. Teniendo como objetivos procurar el bien común, a través de la dotación de servicios, normativas e infraestructuras que coadyuven al bienestar material cultural, social y económico de los habitantes de la ciudad.

El municipio es una entidad que ha logrado la protección de algunos de los bienes patrimoniales locales y también se encarga de regular los permisos emitidos dentro de la ciudad como son: de funcionamiento, de construcción o intervención, y la patente municipal. Desde los diferentes departamentos se encarga de promocionar a la ciudad.

- b. **Ministerio de Turismo**: “Se encarga de fomentar la competitividad de la actividad turística mediante procesos participativos y concertados, posicionando el turismo como eje estratégico del desarrollo económico, social y ambiental del Ecuador.

Dinamizar la actividad turística local a través de la generación de empleo y el incremento de ingresos en función del mejoramiento de la calidad de vida de la población.

¹⁵ Juan Carlos Benalcázar Guerrón, El concepto de Municipio en la legislación, cap. 6. ecuatoriana, pág. 14. Extraído el 12 de julio de 2010 desde: <http://www.bibliojuridica.org/libros/6/2545/12.pdf>, cap. 6. ecuatoriana, pág. 14.

Fortalecer la capacidad institucional y técnica de los gobiernos locales para alcanzar la eficiencia y eficacia de la actividad”¹⁶.

Esta institución está encargada de otorgar el permiso de funcionamiento para hoteles y se dedica a la promoción del país tanto internamente como externamente.

c. **La Cámara Provincial de Turismo de Loja:** “Se crea como una iniciativa de los empresarios privados de las diferentes provincias, por razón de la Ley de Cámaras Provinciales de Turismo y de su Federación Nacional, publicada en el Registro Oficial N° 689 de 5 de Mayo de 1995. Estas se convierten en el máximo representante de la actividad turística privada de la provincia y agrupa a todas las empresas pertenecientes a las cinco actividades turísticas reconocidas por la Ley Especial de Desarrollo Turístico y la Ley de Cámaras de Turismo y su Federación Nacional”¹⁷. Esto es:

- El servicio de hotelería, hospedaje y afines realizado por establecimientos hoteleros debidamente registrados por el Ministerio de Turismo;
- los servicios de operadores de agencias de viajes, prestados por empresas reconocidas por el Ministerio de Turismo;
- el servicio de transporte aéreo, terrestre, marítimo y fluvial, nacional e internacional, realizados por las empresas adecuadamente legalizadas o reconocidas por el Ministerio de Turismo;
- el servicio de alimentos y bebidas, prestado por los establecimientos reconocidos por el Ministerio de Turismo,
- los demás servicios considerados turísticos por la Ley de Turismo y sus normas reglamentarias de aplicación.

¹⁶Misión, visión y objetivos, lunes 17 de septiembre de 2007, 11:00. Extraído el 14 de julio de 2010 desde: http://www.turismo.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=28&Itemid=34

¹⁷La Cámara, Quienes somos, extraído el 14 de julio de 2010 desde: http://www.captur.com/la_camara.html

La afiliación a la Cámara fue de carácter obligatorio. Actualmente brinda apoyo a la promoción de la provincia de Loja.

- d. Gobierno Provincial de Loja, Dirección de Turismo:** Es el órgano regulador dentro de las provincias, es una sociedad política autónoma, también se encarga de lograr el bien común, un bienestar material y social. Este organismo busca la protección de los bienes locales, impulsa el desarrollo, promueve el adelanto económico, social, cultural y turístico de la provincia, estas son entre otros son funciones.

2.1.3 Leyes y reglamentos hoteleros y turísticos de la ciudad de Loja

Las leyes y reglamentos que rigen en todo el país son los mismos que se aplican a la ciudad de Loja, de igual manera la calificación, hoteles, hosterías, dictados por el Ministerio de Turismo.

Ministerio de Turismo, es quien asigna la clasificación de hotel, motel, hostel, etc.; además de otorgar la categorización de los establecimientos en función del número de estrellas, entre 1 y 5, valorando la puntuación obtenida luego de realizada una revisión. Para más detalles en el anexo No. 9 se puede revisar Reglamento General de actividades turísticas.

Se considera Hotel a todo establecimiento que de modo habitual, mediante precio, preste al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas y que reúna, además de las condiciones necesarias para la categoría que le corresponde las detalladas a continuación:

- a.** Ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo, siempre que este sea completamente independiente, debiendo constituir sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo;

- b. Facilitar al público tanto el servicio de alojamiento como de comidas, a excepción de los hoteles residencias y hoteles apartamentos; y,
- c. Disponer de un mínimo de treinta habitaciones.

Para la obtención de la categoría de lujo o también conocida como cinco estrellas doradas el Ministerio de Turismo exige, como empresa, varios requisitos que serán evaluados y calificados antes y después de la construcción de la edificación, por medio del cual el evaluador calificará cada uno de los parámetros establecidos por el Reglamento General de Actividades Turísticas, (decreto 3400) a continuación citare algunos ejemplos:

- **“Art. 10.- Servicios en los hoteles de cinco estrellas.-** Los hoteles de cinco estrellas deberán contar con los siguientes servicios:

a) De recepción y conserjería que estarán atendidos por personal experto y distinto para cada uno de estos servicios.

El jefe de recepción y el primer conserje conocerán, además del español, dos idiomas de los cuales uno deberá ser el inglés; los demás recepcionistas y conserjes, incluso los que presten servicio durante la noche, hablarán el idioma inglés además del español.

El portero del exterior, los ascensoristas, los mozos de equipajes, botones y mensajeros, dependerán de la conserjería;

b) De pisos, para el mantenimiento de las habitaciones así como su limpieza y preparación, que estará a cargo de un ama de llaves, auxiliada por las camareras de piso, cuyo número dependerá de la capacidad del alojamiento. Habrá como mínimo una camarera por cada doce habitaciones;

c) De habitaciones que deberá tener personal encargado de atender los pedidos de los huéspedes durante las veinticuatro horas del día, tanto de comidas como de bebidas.

El servicio de comidas y bebidas en las habitaciones será atendido por un mayordomo, auxiliado por los camareros y ayudantes necesarios.”¹⁸

Cada uno de los parámetros anteriormente citados y los expuestos en el anexo No.5 son sumados; con la suma de los puntos obtenidos en cada categoría se da un total con el que se procede a dar la calificación para el establecimiento y su categoría (en el anexo No.10 se encuentran las Normas técnicas de actividades turísticas):

- 100 : Cinco estrellas o lujo superior
- 80 a 90: Cuatro estrellas o de lujo
- 60 a 80: Tres estrellas o confort
- 40 a 60: Dos estrellas o turista
- menos de 40: Una estrella o económica

Para realizar el cambio de uso en la edificación de la familia Eguiguren ya que es patrimonial se debe solicitar el permiso tanto el Municipio de Loja como el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, quienes revisarán el anteproyecto del Hotel Casa Museo, realizado por un arquitecto restaurador, para así dar aprobación a la intervención dentro de la edificación.

En el anexo No.11 se puede leer requisitos y formalidades para el registro en el Ministerio de Turismo además se podrá conocer más detalladamente los requerimientos para crear un hotel 5 estrellas de lujo solicitan sean cumplidos previo a la aprobación de cualquier proyecto.

¹⁸REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS, (Decreto No. 3400). Gustavo Noboa Bejarano PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

2.2 Patrimonio

"Patrimonio es la herencia que recibimos de nuestros antepasados, forma parte de nuestra historia y nos hace únicos como pueblo. Conocerlo, nos da sentido de pertenencia, fortalece nuestra identidad y nos ayuda a valorar lo que tenemos".

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ecuador.

La UNESCO es la primera organización en realzar la importancia de los bienes de nuestros antepasados, de aquí nace la primera carta internacional, la de Atenas de 1931, la misma que informa a sus miembros, la necesidad de proteger los bienes patrimoniales del mundo: " La Conferencia, convencida de que la conservación del patrimonio artístico y arqueológico de la humanidad, interesa a todos los Estados defensores de la civilización, desea que los Estados se presten recíprocamente una colaboración cada vez más extensa y concreta, para favorecer la conservación de los monumentos artísticos e históricos: considera altamente deseable que las instituciones y los grupos calificados, sin menoscabo del derecho público internacional, puedan manifestar su interés para la salvaguarda de las obras maestras en las cuales la civilización ha encontrado su más alta expresión y que aparecen amenazadas"¹⁹.

Varios años mas tarde en la convención de Venecia en 1964, se restablece su importancia y da realce de los valores en las cuales estas obras fueron creadas: "Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente, el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, los considera como un patrimonio común, y de cara a las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su salvaguarda. Debe

¹⁹Extraído 26 de julio de 2010 desde: <http://www.unesco.org/new/es/unesco/>

transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad".²⁰ Esta es una de las bases propuestas para resaltar más la importancia que tiene el Patrimonio y el por qué es importante mantenerlo cuidarlo y protegerlo.

En la misma Carta de Venecia en el año de 1964, se propuso: “identificar, proponer inscripciones, proteger, conservar, revalorizar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio cultural y natural situado en su territorio, y prestar ayuda en estas tareas a otros Estados Partes que lo soliciten”²¹. Para más información referirse al anexo No. 14.

Estas son muestras de la importancia del patrimonio en el mundo, la UNESCO actualmente se encarga de supervisar, realizar auditorías y analizar el cumplimiento de los varios programas propuestos.

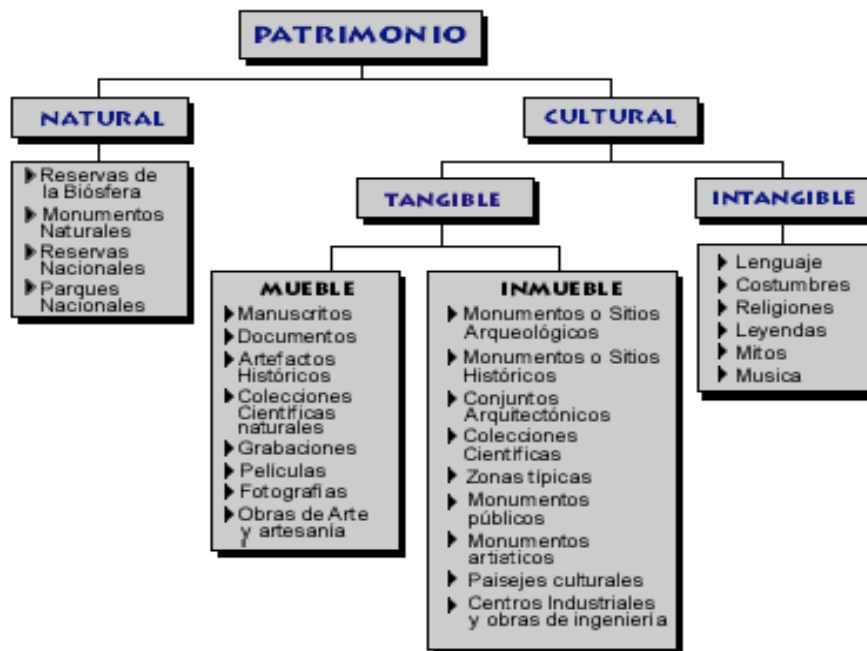
En el Ecuador se creó en el año de 1978, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, con el fin de: “investigar, conservar, preservar, restaurar, exhibir y promocionar el Patrimonio Cultural del Ecuador; así como regular, de acuerdo con la ley, todas las actividades de esta naturaleza que se realicen en el país; también se le otorgó la tarea de elaborar el inventario de todos los bienes que constituyen el patrimonio, ya sean propiedades públicas o privadas; efectuar investigaciones antropológicas y reglamentar de acuerdo con la ley estas actividades en el territorio ecuatoriano; velar por el correcto cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural; y conocer el patrimonio cultural inventariado para evitar la salida ilícita de estos bienes fuera del país”.²²

²⁰Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y de conjuntos histórico-artísticos, ii Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, Venecia 1964. Aprobada por ICOMOS en 1965, pág. 1.

²¹Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial, Artículos 4 y 6.2 de la Convención del Patrimonio Mundial. Pag:13.

²²Ecuador, Instituciones Gubernamentales, extraído 26 de julio de 2010 desde: <http://www.crespial.org/Es/Content2/index/0010/NF/1/ecuador-enlaces-interes>

2.2.1 Clases de patrimonio



23

Fuente: Foro para Patrimonio tangible e intangible

Elaborado por: <http://www.mav.cl/patrimonio/contenidos/tipos.html> Foro Patrimonio tangible e intangible

2.2.1.1 Patrimonio: bien inmueble

“El Patrimonio Cultural Inmueble Arquitectónico, está constituido por todos aquellos bienes que encierran características –valores- particulares, a través de los cuales es posible identificar e interpretar las maneras de ser, de pensar y de hacer de la sociedad, a través del tiempo– entendido como un proceso dinámico-, reflejados en sus dimensiones artísticas, históricas, tecnológicas y sociales, y en relación con aspectos como: forma y diseño, materiales y substancia, tradiciones y experticias, lugares, espíritu y sentimiento”²⁴. Referirse al No. 12 Patrimonio tangible e intangible. Bienes muebles e inmuebles.

²³Canal Cultural, Foro Patrimonio tangible e intangible, 8 de febrero de 2010, extraído el 6 de agosto de 2010 desde: <http://www.mav.cl/patrimonio/contenidos/tipos.html>

²⁴Definición, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Ecuador.

2.2.1.2 Importancia y valoración de un bien inmueble, en este caso de la edificación colonial del siglo XVIII

La falta de conocimiento y apropiación sobre los valores y potencialidades de desarrollo del patrimonio cultural, es lo que ha llevado a que la comunidad considere que poseer un bien patrimonial es una carga y un costo, desconociendo el aporte que éste puede representar para el desarrollo socio-económico del país.

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

“Los elementos así caracterizados constituyen parte del acervo cultural de la Nación, y su protección y cuidado deberá ser garantizado en el tiempo, pues contribuyen, al igual que los demás bienes patrimoniales –documentales, inmateriales, arqueológicos y muebles en la creación de la identidad nacional, coadyuvando a fortalecer, a través de su difusión y conocimiento, a la generación del sentido de apropiación y pertenencia de los grupos sociales y en última instancia de la sociedad en su conjunto”²⁵.

La casa de la familia Eguiguren es una de las pocas edificaciones de tipo vivienda, que ha sobrevivido en el país, que data de la época de la Colonia. Desde la llegada de los españoles, quienes ingresaron nuevas técnicas arquitectónicas las cuales fueron adaptadas a las tradicionales del país, creando un nuevo estilo; de ésta fusión nace la arquitectura hasta el siglo XVIII, tanto en el Ecuador como en América Latina, fue un periodo que vivió varios cambios.

Las escuelas artísticas coloniales nacen a finales del siglo XVI y se diferencian de las demás por los materiales empleados son originarios de cada zona y las tipologías toman elementos cada lugar.

En ciudades como Quito se da una muestra de la época de la Colonia, con edificaciones tales como: la Iglesia de la Compañía de Jesús, el claustro de la Merced, la Iglesia del Belén entre otros, estos son ejemplos de la transformación arquitectónica que sufrió nuestro país.

²⁵Definición, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Ecuador.

Por esto la conservación de un bien inmueble patrimonial, no solo es la muestra de una gran parte de la historia del Ecuador sino que es un referente del pasado, y ayudando a dar más valor a nuestra identidad y cultura.

En la casa Eguiguren se reflejan detalles arquitectónicos y sociales que forman parte de la esencia misma del lojano. En el anexo No. 13 se puede encontrar para mayor información la Memoria técnica descriptiva del proyecto.

2.2.1.3 Definición del nuevo uso de edificación colonial del siglo XVIII hotel casa museo

La casa Eguiguren en la ciudad de Loja tiene alrededor de 300 años de historia guardada dentro de sus paredes, que requieren ser conservados y preservados en el tiempo como un bien patrimonial de suma importancia para la ciudad.

Razón por la que se plantea adaptar la edificación a un Hotel Casa Museo de primera categoría, conservando características propias de la vivienda. En la primera planta se mantendría la Capilla, se adaptaría el lobby, una cafetería, lavandería, un cuarto de máquinas y el museo con la historia de la Casa Eguiguren, tradiciones de la ciudad.

En la planta alta se mantendrá el salón dorado el cual podrá ser usado en recepciones y eventos o a su vez en casos extraordinarios, convertirla en una suite presidencial. Se prevé que el resto de habitaciones se transformen en dormitorios con sendos baños. En todo el proceso de cambio de uso se deberá contar con la presencia de un arquitecto “restaurador” que mantenga, valore el estilo y la esencia de la casa, al mismo tiempo que aporte con sus conocimientos durante todo el proceso en el que se realice la readecuación del inmueble. Hay que tomar en cuenta que los elementos utilizados para el cambio de uso deben ser removibles (pues al tratarse de una edificación colonial, ésta podría volver a su estado original en caso de que se lo requiera).

Es importante resaltar que previo a realizar cualquier tipo de intervención en este inmueble son requisitos indispensables los permisos otorgados tanto como por el Instituto de Patrimonio Cultural y por el Departamento de Centro Histórico del Ilustre Municipio de Loja.

Así mismo, en la decoración interna se deberá conservar todos los recursos propios de la vivienda que estén acordes con la época de la construcción, para mantener el estilo del siglo XVIII en cada detalle y para que el cliente sienta que ha regresado al pasado al ingresar en el Hotel Casa Museo.

2.3 Análisis FODA del Hotel Casa Museo

2.3.1 Fortalezas

- a) Hotel colonial de características únicas en la ciudad.
- b) Único hotel museo en la ciudad.
- c) Servicio de primera.
- d)

2.3.2 Oportunidades

- a) Consumidores dispuestos a pagar por un servicio de primera.
- b) Gobierno está invirtiendo en nuevas políticas de apoyo al sector.
- c) Búsqueda de nuevos mercados tanto nacional como internacional.

2.3.3 Debilidades

- a) Poca capacidad ocupacional.
- b) No tiene un nombre reconocido.
- c) Inversión económica alta.

2.3.4 Amenazas

- a) Crisis económica del país y mundial.
- b) Precios bajos en la competencia.
- c) Loja no es de los principales destinos turísticos del país.

El cuadro de análisis del FODA se podrá analizar en el Anexo No. 15

CAPÍTULO III

3. Proyecto y mercado

3.1 El contexto y el entorno

3.1.1 Macro entorno de la ciudad de Loja

El modelo PEST es una herramienta para el análisis del entorno de negocios tomar decisiones estratégicas, este nos ayuda a conocer el medio en que se desenvuelve nuestra empresa. “El modelo PEST ofrece un esquema ordenado para analizar los factores políticos, económicos, sociales y tecnológicos que afectan al negocio”²⁶.

PEST (Político, Económico, Social, Tecnológico):

Político: “Las políticas locales que afectan directamente a nuestro proyecto se ven reflejadas directamente en las acciones que actualmente está poniendo en marcha el Municipio de Loja, por ejemplo la regeneración del centro histórico de la ciudad, pues los trabajos incluyen modernización de tuberías tanto de agua potable como alcantarillado”²⁷, obra que si bien no es visible, permite que la calidad de los servicios internos mejore.

En la parte externa se puede mencionar que se eliminará el cableado externo de luz, teléfono y cable, se ampliarán las veredas, se implementará un nuevo sistema de iluminación, estos detalles que mejorarán la estética de la ciudad y sobre todo

²⁶ÁLVAREZ Adrián (2006), El Modelo PEST. Extraído 19 de noviembre de 2010. <http://www.materiabiz.com/mbz/estrategiaymarketing/nota.vsp?nid=43445>

²⁷Entrevista Ing. Claudio Eguiguren, Ex Vice Alcalde del cantón Loja Período 2006-2008.

posibilitarán al transeúnte o turista realice paseos nocturnos aprovechando que Loja es una ciudad de paz.

En la actualidad, la implementación de vías con hormigón rígido ha permitido el mejoramiento de las comunicaciones inter provinciales hacia Zamora, Azuay y El Oro, lo cual es un factor determinante en el incremento masivo de viajeros procedentes de estas latitudes, algo similar ha sucedido con las personas que se desplazan desde el sector norte del Perú.

Por otro lado, cabe resaltar los beneficios potenciales que se generarán a partir de la firma de los contratos para el estudio e implementación del parque eólico, de esta forma, la provincia de Loja será autosustentable en cuanto a la provisión de energía eléctrica.

La explotación minera a gran escala sobretodo en la provincia vecina de Zamora se convertirá en una nueva coyuntura que fortalecerá colateralmente al desarrollo turístico.

Los puntos analizados anteriormente, sumados a la promoción de los hasta hoy desconocidos atractivos turísticos, son factores que se espera beneficien a este sector y a la economía de la ciudad.

Económico: El mejoramiento de la calidad de vida y la generación de fuentes de trabajo, repercute directamente en los posibles consumidores de este nuevo producto. Por esta razón se han considerado como elementos a tomarse cuenta:

“La inflación como el aumento sostenido y generalizado de los precios de los bienes y servicios”²⁸ y al determinarse a “Loja como la tercera ciudad más cara, dentro de nuestro país”²⁹, esto ha sido una de las causas que limita la capacidad de gasto del consumidor local.

²⁸Inflación, extraído el 27 de diciembre de 2010 desde: <http://www.econlink.com.ar/definicion/inflacion.shtml>

²⁹LOJA, LA TERCERA CIUDAD MÁS CARA DEL ECUADOR, jueves, 24 de abril de 2008 14:19, Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente:

La canasta familiar (son productos, bienes y servicios esenciales para que una familia subsista) hasta septiembre de 2010 el valor era de \$539.36³⁰ en promedio para todo el territorio nacional, tomando en cuenta que "el salario mínimo para el 2011 es de \$264"³¹ lo que ocasiona un déficit para las familias.

Otro dato importante es que en la región sierra, "el porcentaje de personas que no cuentan con vivienda es de un 7.63%"³² de la población, estas personas tienen que limitarse a arrendar o vivir con sus familias.

La situación económica de la ciudad de Loja ha variado a lo largo de los últimos años, por un factor trascendental que es la alta migración hacia el viejo continente "se cree que de la provincia de Loja salieron aproximadamente a 15,856 personas"³³. La migración si bien ha causado muchos estragos en el aspecto social, también ha permitido que se reactive la economía local, un dato estadístico proporcionado por el Banco Central del Ecuador, señala que aproximadamente: "Loja recibió 40 millones de dólares en remesas, en el tercer trimestre del 2009"³⁴.

Parte de este capital se ha invertido en la creación de pequeñas empresas familiares, otros lo han destinado a la adquisición de su vivienda, sin embargo es notorio también el incremento del gasto corriente; de una u otra forma, estos recursos han posibilitado elevar la calidad de vida de muchas familias, logrando acceder a una mejor educación, alimentación e inclusive a destinar su dinero para la diversión.

http://www.cronica.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=269:loja-tercera-ciudad-mas-cara-del-ecuador&Itemid=1

³⁰Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: <http://www.ecuadorencifras.com/cifras-inec/canastaFamiliar.html#tpi=348>

³¹Gobierno de Ecuador anunció aumento de salario mínimo para 2011, 14:19 24/12/2010, extraído el 27 de diciembre de 2010 desde: <http://www.avn.info.ve/node/35324>

³²Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: <http://www.ecuadorencifras.com/cifras-inec/vivienda.html#>

³³Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: http://www.inec.gov.ec/web/guest/inec_est

³⁴BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: <http://www.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/Remesas/ere200903.pdf>

Social: Las personas que habitan dentro del cantón y provincia de Loja se caracterizan por tener un alto nivel de escolaridad. Aquí existe un “índice de analfabetismo del 7.87%”³⁵, es importante señalar que es una ciudad universitaria, particularidad que se destaca dentro de la personalidad de sus habitantes. Su cultura, honradez, amabilidad, generan un plus para la gente que visita este paraje andino.

Loja es una ciudad de paz, lo cual se torna como un mayor atractivo para que el turista la prefiera y a la vez la diferencie de otras ciudades en las que se manejan altos índices de violencia, delincuencia, criminalidad, de asaltos, de secuestros exprés, etc.

El factor de la migración de lojanos a otros países por falta de fuentes de trabajo, ha afectado directamente a la población en varios aspectos. Un claro ejemplo es el cambio de costumbres como lo es la forma de vestir ya que muchos de ellos han adoptado nuevas costumbres dependiendo del lugar en que sus familiares se han ido, así como la música, peinados, formas de hablar, de comida entre otros, creando una “cultura híbrida”³⁶.

La desintegración familiar es otra de las graves consecuencias que ha producido la migración, muchos de los padres salieron al exterior dejando a sus hijos a cargo del otro padre o madre, o encargándolos a los tíos, abuelos y hay otros casos más dolorosos que son para aquellos niños que quedaron al cuidado de los vecinos, compadres, o conocidos, perdiendo así todo el sentido de familia. Esto ha provocado que tanto los valores como las costumbres cambien drásticamente.

Tecnológico: La ciudad de Loja cuenta con los servicios básicos que son agua, luz, teléfono, cable, internet con fibra óptica, requisitos elementales para desarrollar el turismo, aunque poco a poco se ha ido incrementando nuevos beneficios tecnológicos como casas u hoteles inteligentes.

³⁵ Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: Ecuadorencifras.com.ec

³⁶GARCÍA Canclini, Néstor, "CULTURAS HÍBRIDAS " edición Paidós, año 2001.

Dentro de la ciudad se pueden encontrar varios proveedores de internet; Claro, Speedtelcom, Movistar, Net Plus, SOS, UTPL entre otras. “El acceso a internet para la ciudad de Loja es solo para 3.679.8 personas. La cantidad de personas que tienen computador propio es de 18,375”³⁷.

La Universidad Técnica Particular de Loja (UTPL) ha sido la pionera en el desarrollo tecnológico local, en cuanto se refiere a comunicación, capacitación (a través de conferencias, aulas virtuales y video conferencias, etc.).

3.1.2 Fuerzas competitivas

Según Michael Porter hay cinco fuerzas en un modelo estratégico las cuales permiten analizar cualquier industria en términos de rentabilidad. Estas son rivalidad de competidores, desarrollo de productos sustitutos, entrada potencial – nuevos competidores, negociación de consumidores, poder de negociación de los proveedores o vendedores, y sus características se analizan a continuación:

Rivalidad competidores: De la investigación realizada se desprende que en la ciudad de Loja, los competidores más fuertes que son los que tienen experiencia en el negocio, conocen el mercado y adicionalmente comercializan su producto a nivel nacional e internacional, un ejemplo de ello es el apalancamiento que recibe el Hotel Howard Johnson por la coyuntura de la cadena internacional. Además, existen empresas que ya tienen un posicionamiento por años de servicio como: el Hotel Libertador o el Hotel Gran Victoria que siendo aún nuevo, es el primer Hotel boutique en la ciudad.

Desarrollo de productos sustitutos: Dentro de la ciudad de Loja no existe un hotel de las características que se propone en este proyecto, aun así, existen varios productos sustitutos como hoteles de otras categorías (moteles, hosterías, hostales,

³⁷ Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: <http://www.ecuadorencifras.com/cifras-inec/cienciaTecnologia.html#>

residencias), que en cierto modo pueden llegar a afectar al proyecto planteado, ya que las tarifas que manejan son mucho más accesibles comparadas con las que se podrían implementar para un Hotel Casa Museo por el mismo servicio (la infraestructura y las exigencias propias de los clientes de ese nivel).

Entrada potencial – nuevos competidores: Al ser un proyecto pionero en la ciudad de Loja, esto podría motivar a la competencia o a cualquier persona a analizar la viabilidad de la propuesta, tratando de ejecutar nuevos hoteles similares al propuesto. Por otro lado, se puede ver como una barrera de entrada, el alto costo de inversión que se requiere para la ejecución de un proyecto como este, además el precio para la manutención de una edificación de estas características es también elevado.

Negociación de consumidores: Para el Hotel Casa Museo ha implementarse se espera tener un mercado turístico nuevo por explotar, pues al ser único dentro de este nicho de clientes, son altas las posibilidades de desarrollo. No es un hotel que tiene un alto nivel de dependencia con los canales de comercialización, puede atender directamente al cliente que llega e indirectamente existen varias opciones como la negociación y promoción con agencias de viajes y operadoras de turismo a nivel local, nacional e internacional, con quienes se deben establecer convenios de trabajo para promocionar la contratación y establecer conexiones a través de circuitos y paquetes turísticos, que por un lado, den a conocer el potencial de la ciudad y por otro, los servicios que ofrecerá. En caso de que algunas opciones anteriores fallen se puede llegar al cliente por internet, prensa, entre otros.

Poder de negociación de los proveedores o vendedores: Para este negocio existen varios proveedores que proporcionarán los diferentes productos que se requieren, siendo fácil su devolución en caso de algún inconveniente, al haber mucha oferta, se puede escoger la calidad para brindar un servicio de primera.

Al mismo tiempo, gran parte del producto que se ofrecerá, es intangible (servicio dado) por lo que la incidencia de la capacitación, el control que se debe realizar

para que los trece empleados que formarán parte de la empresa sean vendedores potenciales genera un mayor costo directo del producto ofrecido.

Para lograr el objetivo al empleado se le debe dar un buen ambiente de trabajo, lo que facilitará los canales de comunicación para la solución de cualquier conflicto de manera directa clara y oportuna.

3.2 Propuesta arquitectónica

Referirse al anexo No. 13

3.2.1 Estado actual de la edificación

3.2.1.1 Planta baja estado actual

3.2.1.2 Planta alta estado actual

3.2.1.3 Fachada estado actual

3.2.2 Descripción del proyecto

La implementación será equivalente a la de un hotel boutique, adicionando todo lo relacionado con Casa Museo, connotación innovadora tanto para el sector hotelero como para la ciudad de Loja.

De acuerdo a la planificación arquitectónica se plantea que el proyecto cuente con espacios destinados a recepción, la misma que será emplazada contigua a la señorial entrada sin romper por ello el entorno colonial de la vivienda, el área de circulación y relax serán los amplios corredores que circundan el patio central de la casa, en planta baja, y en planta alta.

En la planta baja, están el patio solariego, donde se ubicará el área de cafetería, museo y lobby, con los más altos estándares de calidad, estas áreas se mezclarán árboles centenarios dando realce al entorno. Otra particularidad que se ofrecerá en esta área es la posibilidad de que el visitante reviva, como era en antaño cuando no había agua potable, y extraer el agua del pozo que se encuentra ubicado en el centro del patio.

Además, la planificación arquitectónica va a conservar el área destinada a las jaulas de pájaros (especie: chiroca) ave tradicional del sur del país, la cual era típica de la ciudad, ellas con su canto alegre despertaban a los habitantes de la casa. Este proveerá al proyecto un área de amortiguamiento entre el área de cafetería con el área de servicios (cocina, cuarto de máquinas, bodega, lavandería).

En la parte posterior del patio se implementará el área de servicios: cocina cuarto de lavandería y planchado, bodega, baños y cuarto de máquinas (servicios que se deben mantener alejados de los clientes).

Otro de los atractivos que el Hotel Casa Museo ofrece es una pequeña Capilla donde se puede apreciar un retablo de la época colonial, éste posee una campana de

bronce y que se mantiene en óptimas condiciones, siendo un elemento simbólico que evoca el pasado.

Este proyecto contará también con dos salas de exhibición para muestras itinerantes que tengan relación con la época de la edificación exhibiciones de vestidos, vajilla, cuadros que utilizaban los antepasados. Sería importante el realizar exposiciones sobre la historia de la ciudad y del país. Además, contará con una pequeña biblioteca para uso exclusivo de los huéspedes pudiendo encontrar en ella verdaderas reliquias. Además, en el patio central se podrán realizar eventos sociales: cocteles, matrimonios, primeras comuniones, bautizos, etc.

El salón ubicado en la planta alta será destinado para reuniones, éste cuenta con papel tapiz francés de seda de dos colores dorados y concho de vino, éste había sido pedido a medida para el salón a Francia, que posee un área de 60 m² con capacidad aproximada de 45 personas, este ambiente lo podrán adecuar dependiendo de las necesidades de los cliente con sillas, mesas, diferentes tipo de iluminación, amplificación, entre otros, según los requerimientos solicitados.

El área de las habitaciones, se encuentra ubicado en la planta alta, lo que dará al huésped la privacidad necesaria. En esta área se adaptarán las once habitaciones cada una con baño privado, las cuales contarán con un menaje completo, se instalarán camas de diseño exclusivo tipo antiguo, televisión por cable, mini bar, teléfono, decoración especial y tecnología de punta entre otros. Logrando de este modo que la estadía del huésped sea una experiencia única al ver funcionadas dos épocas tan distintas en un solo entorno.

TABLA No. 11: HOTEL CASA MUSEO, HABITACIONES, TIPO Y NÚMERO DE PLAZAS

TIPO DE HABITACIÓN	NÚMERO DE HABITACIONES	NÚMERO DE PLAZAS
SIMPLE (Cama 2.5 plazas)	3	3
DOBLE (Cama 2 plazas)	5	10
TRIPLE (Cama 2 plazas)	2	6
SUITE PRESIDENCIAL (Cama 3 plazas)	1	2
TOTAL	11	21

Fuente: Estudio Arquitectónico de la casa Eguiguren
Elaborado por: La autora

En este nivel, se conservará el salón principal de la casa, el cual permanecerá con la actual decoración, mobiliario y cortinaje, podrá ser utilizado como un área de lectura y relax para el huésped.

3.2.3 Planos arquitectónicos de la propuesta

3.2.3.1 Propuesta planta baja

3.2.3.2 Propuesta planta alta

3.2.3.3 Propuesta planta de cubiertas

3.2.3.4 Propuestas fachadas

3.2.3.5 Perspectivas principales

3.2.3.6 Elevación calle Bolívar y Colón

3.2.3.7 Vista a detalle de la esquina entre Bolívar y Colón

3.2.3.8 Perspectivas laterales

3.2.3.9 Perspectivas de detalles

3.2.3.10 Perspectivas de interiores planta baja

3.2.3.11 Perspectiva de detalles planta alta

3.2.3.12 Habitaciones: simple y doble

3.2.3.13 Perspectiva nocturna

3.3 Mercado

3.3.1 Demanda

Se obtuvieron los siguientes datos de acuerdo a la información brindada por la Dirección de Aviación Civil (DAC (2004)), de los pasajeros que utilizan el servicio aéreo, nos da una aproximación más real del mercado local además hay que tomar en cuenta que en los últimos años se han incrementado las diferentes frecuencias de vuelos.

Actualmente Loja cuenta con tres vuelos diarios de ida y vuelta a la ciudad de Quito, excepto los días sábados y domingos que solo existen 2 vuelos, además se cuenta con dos vuelos diarios a Guayaquil de lunes a viernes.

TABLA No. 12: DETALLE DE PASAJEROS QUE UTILIZAN EL SERVICIO DE TRANSPORTE AÉREO

DESCRIPCIÓN	NÚMERO DE PASAJEROS POR MES
TOTAL DE VIAJEROS	2972
Núm. de viajeros visitantes	110
Visitantes hospedados	958
Visitantes hospedados en hoteles 4 y 5 estrellas	432

Fuente: DAC Dirección de Aviación Civil, Encuesta Directa.
Elaborado por: ADE (Agencia de desarrollo empresarial) 2004

"Además se estima que las personas que se movilizan por vía terrestre corresponden a un 70% del total de un hotel de primera categoría"³⁸, por esta razón comparándola con el cuadro de visitantes aéreos significa que la solicitud del mercado es de 2,011 noches al mes (para obtener este resultado se utilizó regla de tres).

"La temporada baja en la ciudad de Loja corresponde a los meses de octubre y de diciembre a mayo y temporada alta los meses de junio, julio, agosto, septiembre y noviembre"³⁹.

Los países emisores de turismo más importantes para nuestro país como demanda potencial extranjeros que visitan la ciudad son Perú, Colombia, Estados Unidos, Inglaterra, Francia, Chile, Bélgica, Canadá, Alemania, Bulgaria, Holanda, Noruega, Brasil, Cuba, Italia, Austria, Argentina, México, Austria (MITUR 2002).

TABLA No. 13: RANKING DE LOS 10 MERCADOS LÍDERES DEL GASTO POR TURISMO EN EL EXTERIOR

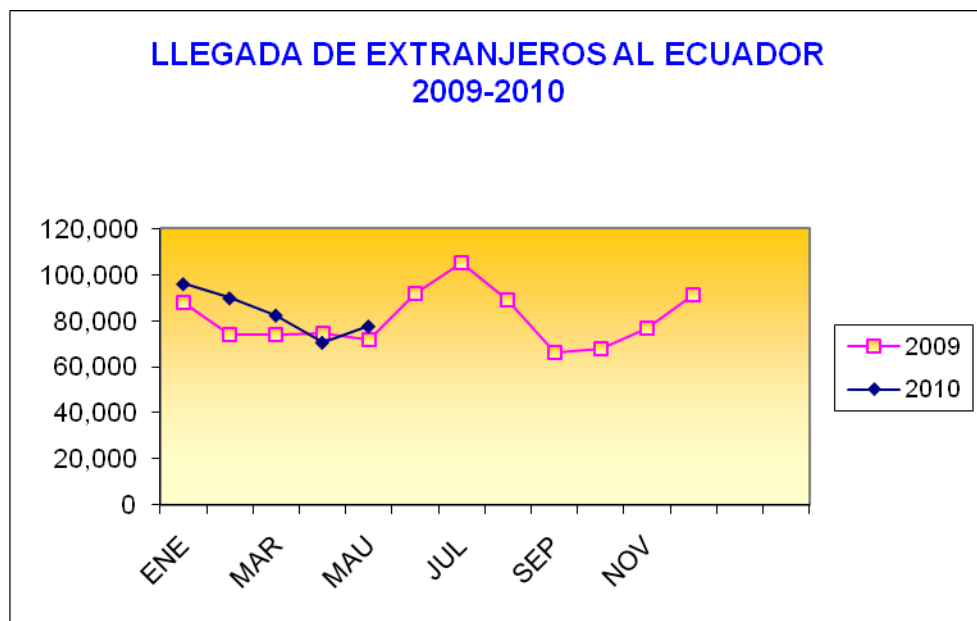
RANKING	PAÍS	GASTO EN BILLONES DE DÓLARES
1	Alemania	\$83.10
2	EEUU	\$76.20
3	Reino unido	\$71.40
4	Francia	\$36.70
5	China	\$29.80
6	Italia	\$27.30
7	Japón	\$26.50
8	Canadá	\$24.80
9	Rusia	\$22.30
10	Corea	\$22.00

Fuente: OMT (Organización Mundial de Turismo)

Elaborado por: T & L a partir del Barómetro del Turismo Mundial. Volumen 7. No.1- Enero.

³⁸ Información proporcionada por la administración del Hotel Libertador uno de los mejores hoteles de primera categoría de la ciudad de Loja, el 14 de Enero de 2011.

³⁹ Información proporcionada por la administración del Hotel Libertador de Loja

TABLA No. 14: LLEGADA DE EXTRANJEROS AL ECUADOR 2009-2010

Fuente: Anuarios de Migración Internacional - INEC (2006-2007), Dirección Nacional de Migración (2008 - 2009).

Elaborado por: Dirección de Planificación Sectorial y Seguridad Turística, Ministerio de Turismo.

Otro dato interesante es la afluencia de pasajeros que llegan a la ciudad de Loja, "en el año 2004, 3.563 personas viajaron de Guayaquil y desde Quito en el año 2004 llegaron 27,110 personas"⁴⁰.

3.3.2 Entrevistas

De las entrevistas realizadas a diferentes personas que se dedican al turismo receptivo dentro de nuestro país, se desprende que falta mucho por desarrollar; hasta el momento el Ecuador no es considerado mundialmente como un destino turístico, exceptuando las Islas Galápagos.

Sin embargo, en una entrevista a un miembro de Quimbaya Tours (mayorista de turismo de nuestro país) manifiesta que: "El Turismo receptivo en el Ecuador se ha mantenido estable e incluso con un leve incremento pese a la difícil situación económica mundial, sobre todo en cuanto al turismo receptivo de pasajeros

⁴⁰TRÁFICO DOMÉSTICO REGULAR, PASAJEROS TRANSPORTADOS POR RUTAS PRINCIPALES, Fuente : Boletín Estadístico de Tráfico Aéreo, Año : 2005, Dirección General de Aviación Civil

franceses que es el mercado con el que trabajo mayoritariamente". Otro miembro de la misma empresa comentó: "Cada vez creciendo más el turismo en el Ecuador. Además cada vez hay más agencias de Turismo receptivo y el mercado es muy variado".

Acerca de un Hotel Casa Museo en Loja, se obtuvieron las siguientes respuestas:

- Si, pienso que hay un muy buen mercado interesado en alojarse en hoteles boutique de "charme" y no en las grandes cadenas hoteleras y, si Loja puede ofrecer este tipo de servicio sería un incentivo más para programar la visita a la ciudad. Quizás el tipo de turista que busca este tipo de hotel es aquel que viaja como FITS individuales y no grupos, que son quienes pueden pagar este tipo de servicio, además por la capacidad un poco más limitada que ofrecen este tipo de hoteles.
- Al turista le gusta alojarse en un lugar que tenga "personalidad" "charme". Un lugar cultural e histórico tienen un valor agregado importante, si está combinado con buenos servicios, buena atención y precios accesibles se vende casi solo.
- Yo creo que el turista que se toma el tiempo de ir a Loja (no estos turistas que quieren hacer todo el Ecuador en 10 noches con un presupuesto restringido), es un turista que tiene tiempo y dinero. Este turista quiere estar cómodo y quiere servicios de buena calidad y servicios exclusivos. Entonces un hotel boutique responde a sus necesidades.

Además, otro dato importante recabado de las entrevistas son los precios aproximados que los posibles clientes estarían dispuestos a pagar por alimentación y hospedaje en un hotel de 4 ó 5 estrellas. Este puede estar alrededor de \$80 para dos personas por noche, convirtiéndole en un destino más exequible.



Por ello se inicia el estudio de factibilidad para el Hotel Casa Museo, donde el tipo de clientes que se alojarían, son pasajeros que viajan solos o parejas que buscan mucho confort en sitios de "charme", con servicio impecable, muy buena cocina, exclusividad y sobre todo tranquilidad ya que prefieren apartarse del bullicio o de las limitaciones que trae el hacerlo en grupo.





Dadas las características planteadas es evidente que el precio promedio a pagar será un tanto más alto. Por ello se ha planteado como la competencia directa de este proyecto a hoteles ya existentes dentro del país. Para mayor información acerca de las entrevistas realizadas referirse a los anexos No. 16 y 17.




3.4 Análisis de la competencia

3.4.1 Análisis de la competencia directa

TABLA No. 15: HOTELES QUE SON COMPETENCIA DIRECTA EN EL ECUADOR

NOMBRE HOTEL	SERVICIOS	CALIFICACIÓN	UBICACIÓN	COSTO
Mansión del Río 	Restaurante Parqueo 7 Habitaciones Capilla	Hotel Boutiques	Guayaquil, Barrio Las Peñas, Calle Numa Pompilio Llon No. 120, junto al Puerto Santa Ana, frente al Río Guayas.	Sencillas y matrimoniales \$ 95,00 Dobles \$ 136,00 Triples \$ 162,00 Matrimonial es Royal Suite \$ 125,00
Mansión el Angel 	Restaurantes Internet Reservas a restaurantes 11 Habitaciones Jardines	4 estrellas	Quito, Calle Los Ríos N13-134 y Pasaje Ascencio Gándara	Las tarifas oscilan entre los \$140 y \$ 300

<p>Hotel Villa Colona</p> 	<p>Desayuno Transporte Cuarto de Música Patio de Te Internet 18 Habitaciones</p>	<p>Bed & Breakfast</p>	<p>Quito, Benalcázar 1128 y Esmeraldas Centro Histórico</p>	<p>\$150 en adelante</p>
<p>Hotel Plaza Grande</p> 	<p>Restaurants SPA Eventos 15 Suites</p>	<p>Hotel</p>	<p>Quito, Calle García Moreno y Chile esquina</p>	<p>Royal Suite \$ 550.00 Plaza Suite \$ 650.00 Presidential Suite \$ 2000.00</p>
<p>Hotel Relicario del Carmen</p> 	<p>Centro de Negocios Mesón Servicio de copiado Servicio de Fax Acceso a Internet Salón Parqueadero externo Servicio a la Habitación Caja de seguridad Tiendas</p>	<p>Hotel</p>	<p>Quito, Ubicado a una cuadra de la Plaza de la Independen cia, el Palacio de Gobierno.</p>	<p>simple \$123 matrimonial \$147 Triple \$164</p>
<p>Hotel Patio de San Marcos</p> 	<p>Cafetería Galería de Arte</p>	<p>Hotel</p>	<p>Quito, San Marcos Calle Junín</p>	<p>\$150 más impuestos por una habitación sin baño \$200 por suites</p>

<p>Hotel Patio Andaluz</p> 	<p>Restaurante, bar, cafetería, y room- service</p>	<p>Hotel</p>	<p>Quito, avenida García Moreno N6- 52</p>	<p>Habitación simple o doble \$ 200.00 Suite Doble \$ 250.00</p>
<p>Mansión Alcázar</p> 	<p>Restaurante Jardines biblioteca Internet Bar 11 Habitaciones</p>	<p>Hotel</p>	<p>Cuenca, Bolívar 12- 55 y Tarqui</p>	<p>Habitación Doble \$ 193.- Habitación Sencilla \$ 119.- Suite \$257.</p>
<p>Hotel Santa Lucía</p> 	<p>3 restaurantes Catering Cafetería 20 habitaciones</p>	<p>Hotel</p>	<p>Cuenca , Antonio Borrero 8- 44 and Sucre</p>	<p>Habitación Doble \$ 121.- Habitación Simple \$ 98.- Suite: \$ 153.-</p>

Fuente: Agencia de Viajes Vilcatur, Loja-Ecuador
Elaborado por: La autora

3.4.2 Misión

El Hotel Casa Museo al ser una edificación colonial restaurada con detalles de lujo y exclusividad brindará una experiencia inigualable por medio de su servicio personalizado y de los estándares de calidad allí manejados. Buscando afianzar lazos de amistad y negocio con nuestros clientes a largo plazo.

3.4.3 Visión

La visión del Hotel Casa Museo es alcanzar un reconocimiento nacional e internacional, siendo un hotel de primera en el que se mantengan las costumbres de la época colonial. Brindando un servicio de calidad que supere las expectativas de los clientes que nos visitarán.

3.4.4 Valores

Hay muchos valores que se pretenden afianzar con este proyecto:

Integridad: Esta no solo debe ser manejada con el cliente externo a través del cobro adecuado de tarifas sino también con el cliente interno como son los trabajadores quienes deberán tener siempre la paga justa, siendo la honestidad el camino para el crecimiento personal y laboral.

Servicio: Brindar un servicio de primera con los más altos estándares de calidad a nuestros clientes.

Respeto: Debe ser la norma que rija tanto para el usuario, como para los empleados y los proveedores externos.

Crecimiento: Se quiere lograr un crecimiento sostenido, tanto en lo humano como en lo económico.

3.4.5 Estrategia corporativa

El Hotel Casa Museo desarrollará una estrategia corporativa diferente a la que se ha venido manejando en la ciudad de Loja. Se plantea un proyecto pionero dentro de la industria del turismo local donde la experiencia vivida por el cliente durante su estancia será la mejor publicidad que la empresa tenga.

Para lograr este objetivo se debe tomar en cuenta qué tipo de personal ha de contratarse, buscando los estándares de exigencia que se les plantee, sobretodo que esté comprometido con la empresa y que tenga deseos de superación para que así logre ascender dentro de la misma organización. El mayor capital que tiene la compañía no se fundamenta en la edificación ni tampoco en el monto de dinero que se invierta en la ejecución del proyecto sino el talento humano.

Se ha previsto que la edificación sea restaurada conservando el estilo original por lo que el mobiliario y la ornamentación deben armonizar con la época y con el propósito que busca este proyecto innovador.

El Hotel Casa Museo por las características particulares que poseerá busca ofrecer servicios a un segmento de mercado medio alto y alto (corporativo de alto rango) nacional e internacional, que disfrute y busque vivir la historia, las tradiciones y la cultura del lugar que visite.

Una vez ubicado el posible cliente, se deberá encaminar la promoción, difusión y venta a través de mecanismos adecuados para llegar a él. Debiendo iniciarla con al menos seis meses de antelación a la finalización de los trabajos de restauración, implementación y puesta en marcha con la finalidad de a crear una expectativa para que cuando el proyecto inicie su actividad, logre los niveles de ocupación previstos.

Se plantea también que para llegar a este segmento de mercado es conveniente trabajar en la comercialización del hotel con la asociación a una cadena internacional la misma que aportaría conocimiento estándares de calidad y un potencial mercado de clientes.

3.5 Análisis final

3.5.1 Cadena de valor

"La cadena de valor empresarial, es un modelo teórico planteado por Michael Porter en su obra *Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance*"⁴¹, a través del cual permite describir el desarrollo de las actividades de una organización empresarial generando valor al cliente final.

3.5.1.1 Actividades de Apoyo

Infraestructura: Al ser una casa colonial diferente a una edificación moderna, necesitará de cuidados especiales y las personas encargadas del mantenimiento y de la conservación deberán conocer técnicas de construcción en bareque, tapia, adobe, elementos constructivos ya que muchos de estos son poco resistentes al agua; la madera, en cambio debe ser preservada de polillas, termitas.

Administración de Recursos Humanos: Esta área en sí misma es el eje del negocio, en tal virtud se debe poner énfasis en lo que se refiere a la capacitación, la motivación, el descubrimiento de destrezas y habilidades del equipo de trabajo, brindándoles talleres de diferentes tipos.

Investigación y desarrollo: Este proceso lleva consigo varios aspectos algunos de ellos han sido tratados dentro de esta tesis:

- El estudio previo realizado al inmueble como bien patrimonial previo ha ser restaurado y transformado en un Hotel Casa Museo.
- El recabar información vinculada al tema de manejo y tecnología hotelera, turístico, de mercado es un aspecto fundamental.

⁴¹ Extraído el 25 de noviembre de 2010 desde la fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Cadena_de_valor, best-seller de 1985. New York, NY The Free Press

En cambio el tema relacionado con el proyecto de Museo requiere de la contratación de personas especializadas en museología y museografía, para que realicen la catalogación, datación y valoración de cada una de las piezas que se incluyan dentro de las salas de exhibición (cuadros, esculturas, joyas) asesoren en cuanto a su preservación, seguridad museográfica y museológica.

Sin embargo, todos los detalles de decoración de la casa, el mobiliario de uso del cliente, serán parte del gran museo, claro está que por su menor valor económico, los procesos descritos anteriormente se aplicarán parcialmente, pero se debe conocer su historia, para que pueda ser valorada y apreciada por el visitante.

El control, la innovación, la constancia en trabajo son pilares importantes dentro del desarrollo en un hotel, por ello se debe tener una actualización tanto en tecnología como en servicio, procurando ser cada vez más eficientes en la atención al cliente.

Productos: Para la adquisición de éstos se debe buscar siempre la mayor calidad posible al menor costo, ya sea que se hable de insumos, menaje, papelería, o cualquier detalle que se ofrezca al cliente, ya que estos hablan de la imagen corporativa de la empresa.

Igualmente brindar servicios complementarios como de aroma terapia, masajes mini bar, detalle en la noche (bombones), carta de temperatura para el siguiente día, información turística y cultural, periódico, entre otros, muestran la calidad de los servicios que se ponen a disposición del pasajero.

3.5.1.2 Actividades primarias

Logística interna: Dentro del personal que trabajara en el Hotel Casa Museo, la mística de servicio debe estar fundamentada en la amabilidad, la eficiencia, una atención personalizada que maneje internamente una política de prevención de errores.

Operaciones:

- **Botones:** Dentro del proceso de recepción, es la primera imagen al usuario, por esto debe ser cálido, amable y siempre listo para cualquier servicio que el cliente solicite.

Además, debe acompañar al huésped a la habitación, enseñarle detalles del lugar de encendido de luces, la caja de seguridad, el funcionamiento tecnológico de la habitación, entre otros. Adicionalmente, dentro de sus funciones está mantener su área de trabajo limpia y ordenada.

- **Recepción:** El personal debe encargarse del check in, check out, tener las facturas para cada cliente, despertador si es solicitado por el huésped. Estar informadas de las actividades de la ciudad para dar a conocer a los clientes, dominar las direcciones de la ciudad, saber idiomas especialmente el inglés. Dispuesto a solucionar cualquier inquietud del cliente, listo para ofrecer la agenda cultural de la ciudad al cliente, proveerle si es del caso entradas a museos o conciertos.
- **Ama de llaves y camareras:** El personal de limpieza tanto del hotel como de las habitaciones y su indumentaria.
- **Alimentos y bebidas:** Este departamento tiene la misión proveer al cliente la satisfacción al paladar que requiere al solicitar el servicio de comida y licor,

dentro de este equipo humano se tiene al Chef, los ayudantes, el Maaitre y los salonereros.

- Gerencia: De acuerdo con la estructura planteada para este proyecto, se ha considerado que esté adicionalmente a cumplir las obligaciones vinculadas con la administración interna de la empresa como son: control, comunicación, gestión, debe ser el responsable del manejo de las ventas, las relaciones públicas, promoción y publicidad, etc.
- Organización de eventos: De los productos que ofrece el hotel, (contratar, coordinar y supervigilar el servicio) en matrimonios, grados, cumpleaños, entre otros, al mismo tiempo previo conversación con el encargado del museo, proporcionar todo el apoyo logístico para la realización de exposiciones temporales y demás actividades planificadas en ésta área.
- Museo: La persona encargada del área debe tener experiencia en el ámbito tanto de museología y museografía. Adicionalmente será necesario que realice una investigación de cada uno de los objetos que tiene a su cargo. Deberá realizar convenios estratégicos con artistas de la plástica ecuatoriana para efectuar exposiciones itinerantes.

Logística Externa: El momento en que el cliente deja el hotel, antes de despedirlo (ayuda con el equipaje, conseguir transporte si es necesario), se debe hacer un primer contacto para conocer la opinión que le merecen los servicios que se le han proporcionado.

- Mercadeo y ventas: Búsqueda de nuevos clientes, cuentas corporativas, promociones de fin de semana, entre otros.
- Servicio post venta: Mantener comunicación con los clientes a través del registro de su correo electrónico. Esta estrategia nos permite informarle de las innovaciones o de los nuevos servicios que la empresa ha incorporado,

a la vez ofrecerle detalles de cortesía como son una felicitación por el cumpleaños, por Navidad, entre otras fechas que le pueden parecer importantes.

CAPÍTULO IV

4. Análisis financiero

4.1 Activos

ACTIVOS						
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Caja	35,863.69	22,917.84	19,845.45	21,760.81	29,052.45	24,529.72
Cuentas por cobrar		5,000.00	5,500.00	6,050.00	6,655.00	7,320.50
Tarjetas de crédito		26,220.00	28,842.00	31,726.20	34,898.82	38,388.70
Inventarios	10,000.00	10,125.00	11,137.50	12,251.25	13,476.38	14,824.01
Total circulante	45,863.69	64,262.84	65,324.95	71,788.26	84,082.65	85,062.93
Activos Fijos						
Construcción	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
Equipamiento cafetería	14,281.84	14,281.84	14,281.84	14,281.84	14,281.84	14,281.84
Equipamiento oficina	20,986.44	20,986.44	20,986.44	20,986.44	20,986.44	20,986.44
Habitaciones	41,008.03	41,008.03	41,008.03	41,008.03	41,008.03	41,008.03
Museo	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00
Inmueble	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
Depreciación acumulada		(56,627.26)	(113,254.52)	(169,881.79)	(226,509.05)	(283,136.31)
Total activos fijos netos	898,136.31	841,509.05	784,881.79	728,254.52	671,627.26	615,000.00
Otros activos	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
Amortización		(2,000.00)	(4,000.00)	(6,000.00)	(6,000.00)	(6,000.00)
Total Activos	950,000.00	909,771.89	852,206.74	800,042.78	755,709.91	700,062.93

Fuente: Anexo No 18, 19,20,22

Elaborado por: La autora

4.2 Pasivos

PASIVOS	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Cuentas por pagar		10,125.00	11,137.50	12,251.25	13,476.38	14,824.01
15% Utilidades e impuestos		-	-	-	4,711.56	9,497.48
Documentos por pagar		38,138.16	38,138.16	38,138.16	38,138.16	38,138.16
Total Pasivo circulante		- 48,263.16	49,275.66	50,389.41	56,326.09	62,459.65
Deuda largo plazo	300,000.00	236,000.00	189,320.00	137,038.40	78,483.01	-

TOTAL PASIVOS	300,000.00	284,263.16	238,595.66	187,427.81	134,809.09	62,459.65
PATRIMONIO						
Capital y reservas	650,000.00	650,000.00	650,000.00	650,000.00	650,000.00	650,000.00
Utilidades retenidas		(24,491.26)	(36,388.92)	(37,385.03)	(29,099.19)	(12,396.71)

TOTAL PATRIMONIO	650,000.00	625,508.74	613,611.08	612,614.97	620,900.81	637,603.29
-------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	950,000.00	909,771.89	852,206.73	800,042.78	755,709.91	700,062.94
	-	(0.01)	0.01	0.00	(0.00)	(0.00)

Fuente: Anexo No 21,24
Elaborado por: La autora

4.3 Estado de pérdidas y ganancias

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	
INGRESOS						
Habitaciones	224,280.00	246,708.00	271,378.80	298,516.68	328,368.35	
Cafetería	90,360.00	99,396.00	109,335.60	120,269.16	132,296.08	
Eventos	60,000.00	66,000.00	72,600.00	79,860.00	87,846.00	
Museo	1,800.00	1,980.00	2,178.00	2,395.80	2,635.38	
Servicios complementarios	9,411.00	10,352.10	11,387.31	12,526.04	13,778.65	
Arriendo locales	42,000.00	44,100.00	46,305.00	48,620.25	51,051.26	5 % Crecimiento
Otros Ingresos						
TOTAL INGRESOS	427,851.00	468,536.10	513,184.71	562,187.93	615,975.71	
Gastos						
Costo de ventas cafetería	54,216.00	59,637.60	65,601.36	72,161.50	79,377.65	Incr. 10%
Sueldos	82,560.00	90,816.00	99,897.60	109,887.36	120,876.10	Incr. 10%
Publicidad y propaganda	24,000.00	26,400.00	29,040.00	31,944.00	35,138.40	Incr. 10%
Gastos varios	4,800.00	5,280.00	5,808.00	6,388.80	7,027.68	Incr. 10%
Suministros de oficina	2,040.00	2,244.00	2,468.40	2,715.24	2,986.76	Incr. 10%
Mantenimiento	2,880.00	3,168.00	3,484.80	3,833.28	4,216.61	Incr. 10%
Accesorio de limpieza	2,400.00	2,640.00	2,904.00	3,194.40	3,513.84	Incr. 10%
Uniformes personal al público (13per)	2,600.00	2,860.00	3,146.00	3,460.60	3,806.66	Incr. 10%
Uniformes de personal interno (4 per)	400.00	440.00	484.00	532.40	585.64	Incr. 10%
Servicios básicos	25,284.00	27,812.40	30,593.64	33,653.00	37,018.30	Incr. 10%
Gastos generales	5,401.00	5,941.10	6,535.21	7,188.73	7,907.60	Incr. 10%
Sueldos	83,850.00	92,235.00	101,458.50	111,604.35	122,764.79	Incr. 10%
Gastos Financieros	36,000.00	28,320.00	22,718.40	16,444.61	9,417.96	

Otros Gastos	67,284.00	74,012.40	81,413.64	89,555.00	98,510.50	Incr. 10%
Depreciaciones	56,627.26	56,627.26	56,627.26	56,627.26	56,627.26	
Amortizaciones	2,000.00	2,000.00	2,000.00			
TOTAL GASTOS	452,342.26	480,433.76	514,180.81	549,190.54	589,775.75	
RESULTADO	(24,491.26)	(11,897.66)	(996.10)	12,997.40	26,199.96	
15% Trabajadores	-	-	-	1,949.61	3,929.99	
25% Impuestos	-	-	-	2,761.95	5,567.49	
UTILIDAD DISPONIBLE	(24,491.26)	(11,897.66)	(996.10)	8,285.84	16,702.47	

Fuente: Anexo No18,19, 20,21, 22, 23,24

Elaborado por: La autora

4.4 Flujo de caja

FLUJO DE CAJA						
CAJA INICIAL		35,863.69	22,917.85	19,845.44	21,760.81	29,052.45
INGRESOS	950,000.00	(15,736.85)	(45,667.50)	(51,167.85)	(52,618.71)	(72,349.44)
Cambios en pasivos						
Capital/Aportes socios	650,000.00	-	-	-	-	-
Deuda largo plazo	300,000.00	(64,000.00)	(46,680.00)	(52,281.60)	(58,555.39)	(78,483.01)
Crédito proveedores (Cuentas por pagar)	-	10,125.00	1,012.50	1,113.75	1,225.13	1,347.64
Crédito activos (Doc. por pagar)	-	38,138.16	-	-	-	-
Trabajadores e impuestos. Por pagar	-	-	-	-	4,711.56	4,785.93
EGRESOS	914,136.31	31,345.00	4,134.50	4,547.95	5,002.75	5,503.02
CAMBIOS EN ACTIVOS						
Inmueble	600,000.00	-	-	-	-	-
Otros activos fijos	298,136.31	-	-	-	-	-
Inventarios	10,000.00	125.00	1,012.50	1,113.75	1,225.13	1,347.64

Cuentas por cobrar	-	5,000.00	500.00	550.00	605.00	665.50
Tarjetas de crédito	-	26,220.00	2,622.00	2,884.20	3,172.62	3,489.88
Software	6,000.00	-	-	-	-	-

RESULTADOS						
Utilidades		(24,491.26)	(11,897.66)	(996.10)	8,285.84	16,702.47
Depreciaciones y amortizaciones		58,627.26	58,627.26	58,627.26	56,627.26	56,627.26
CAJA FINAL	35,863.69	22,917.85	19,845.44	21,760.81	29,052.45	24,529.72
		22,917.84	19,845.45	21,760.81	29,052.45	24,529.72
			0.01	0.01	(0.00)	(0.00)

Fuente: Anexo No 21.23, 24
 Elaborado por: La autora

4.5 Depreciaciones

CUADRO DE DEPRECIACIONES			
		AÑOS	DEPRECIACIÓN ANUAL
Construcción	220,000.00	20.00	11,000.00
Equipamiento Cafetería	14,281.84	5.00	2,856.37
Equipamiento oficina	20,986.44	5.00	4,197.29
Habitaciones	41,008.03	5.00	8,201.61
Museo	1,860.00	5.00	372.00
Inmueble	600,000.00	20.00	30,000.00
Depreciación			56,627.26
Total Activos Fijos Netos	898,136.31		

Elaborado por: La autora

4.6 Cuadro de amortización del crédito

300,000.00	12%	55,481.00			
	CAPITAL	PAGO	INTERESES	PAGO CAPITAL	NUEVO CAPITAL
1	300,000.00	100,000.00	36,000.00	64,000.00	236,000.00
2	236,000.00	75,000.00	28,320.00	46,680.00	189,320.00
3	189,320.00	75,000.00	22,718.40	52,281.60	137,038.40
4	137,038.40	75,000.00	16,444.61	58,555.39	78,483.01
5	78,483.01	87,900.00	9,417.96	78,482.04	0.97
			112,900.97	299,999.03	

4.7 Índices financieros

4.7.1 Endeudamiento

Se ha presentado como alternativa de financiamiento la obtención de un crédito de (US\$ 300.000) trescientos mil dólares, con la finalidad de que los dueños del proyecto, posean una opción real de financiación en caso de que lo requieran.

Para el presente análisis se ha incluido en la inversión el costo del inmueble, toda vez que forma parte de los activos de la empresa, por ello la tasa de endeudamiento para el año cero sería:

Total de pasivos	300.000\$	
-----	-----	= 0.3157
Total de activo	950.000\$	

Si los dueños del proyecto tienen el dinero suficiente para ejecutar el cambio de uso sin la necesidad de crédito, deberían hacer el siguiente análisis sobre el dinero invertido, el rendimiento siempre será mayor que si lo tendrían en cuenta de ahorro o póliza, considerando las bajas tasas de interés que generan; además, los propietarios deberían analizar la pérdida del valor del dinero por la inflación.

4.7.2 Rentabilidad

Al ser un proyecto no convencional en la ciudad de Loja, de acuerdo al análisis de la información antes presentada, se espera que la empresa obtenga rentabilidad a partir del cuarto año de funcionamiento, pues se ha considerado que durante el año cero, sólo se trabaja en la ejecución del proyecto por lo cual no existe ingresos provenientes de la operación, únicamente se cuenta con el aporte de los socios y el financiamiento bancario como capital de trabajo.

Igualmente se puede ver que el análisis de la rentabilidad esperada, se enmarca dentro de la experiencia que tienen la mayor parte de empresas durante los primeros años de funcionamiento. Hay que tomar en cuenta que si bien no hay ganancia tampoco se la puede considerar como perdida ya que se está recuperando la inversión inicial.

CAPÍTULO V:

5. Conclusiones y recomendaciones

5.1 Conclusiones

Luego de la finalización del presente estudio se puede concluir que, el Hotel Casa Museo es un proyecto innovador y único, para la ciudad de Loja, además que, a su vez es un incentivo para el crecimiento de la cultura de la ciudad.

En la ejecución de este trabajo se ha detectado como problema que las diferentes instituciones que se encargan del turismo, sea Ministerio de Turismo, Gobiernos Provinciales, Municipales, no trabajan en forma conjunta ni organizada. La información recabada de las diferentes fuentes no concuerdan entre sí o están atrasadas.

El Ministerio de Turismo no posee un reglamento para otorgar la calificación en estrellas, de acuerdo a estándares internacionales de calidad que se adapte a proyectos como el planteado en esta tesis.

No existen datos ni estadísticas reales con las cuales se pueda operar, no se conoce la cantidad de turistas que ingresan al país, sea por aire mar o tierra, el rango de edad de los visitantes que llegan, las clases de turismo y qué buscan cada una de ellas, la falta de información ha sido una gran dificultad para la realización de estudios como el actual.

Un plan vinculado al turismo y la cultura, que da como resultado el salvamento de una casa denominada patrimonio nacional, y lograr que el uso de la misma sea rentable para sus dueños.

Así mismo, he ido entendiendo claramente la necesidad que tienen las ciudades, no solamente Loja sino todas, de conservar los bienes patrimoniales, ya que son fieles testigos de la historia, agregan a una ciudad los valores inmateriales de cultura, religión y tradición.

Con respecto a la restauración, remodelación y cambio de uso de la edificación se ha podido apreciar que hay organismos como el Municipio de Loja, y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, que se encuentran interesados en que se efectúen este tipo de obras, buscan salvaguardar y precautelar el patrimonio tanto tangible como el intangible de la ciudad.

De lo expuesto en los párrafos anteriores puedo concluir que es importante que las instituciones señaladas, trabajen y apoyen a los propietarios de los inmuebles patrimoniales con proyectos y servicios de restauración; que les permitan ser sustentables en el tiempo. Éstos requieren de un alto costo de mantenimiento que adicionado a la dificultad de encontrar operarios en reparación de tapia, adobe, bareque, lo que ocasiona que el deterioro ponga en riesgo su permanencia en el tiempo del inmueble y sea aun más complicado.

Se esperará que un proyecto como éste, sirva de ejemplo para otros propietarios de bienes patrimoniales, quienes podrían tener una referencia de que el cambio de uso es la alternativa práctica para ser mantenidos y preservados.

La infraestructura hotelera ecuatoriana, en términos generales es nueva, ha sido la empresa privada quien se ha encargado de desarrollarla mediante la ejecución de proyectos; el posicionamiento de los destinos turísticos donde se encuentran ubicados lo han logrado en su mayoría, con recursos propios

Al turismo en el Ecuador le falta desarrollo, se requiere que el gobierno realice más promoción de la marca país; se debe llegar a lograr que la marca Ecuador sea

reconocida mundialmente, no solo con sus atractivos turísticos, sino por su gente. Esto apoyaría directamente al incremento de los visitantes dentro del país y lograría que no solo proyectos como el planteado sino muchos más puedan ser viables y promocionados en el exterior.

Dentro de las entrevistas realizadas a personas vinculadas a esta actividad, se desprende la necesidad de que el estado, la incluya como política estatal tal como lo conciben en: México, España, donde el ingreso nacional bruto, generado por este concepto es uno de los más altos.

En la ciudad se ha planteado este proyecto piloto, de transformación de una vivienda familiar en un Hotel Casa Museo, con la finalidad de demostrar que un bien improductivo, que solo genera gastos de mantención se vuelva un ente productivo, generador de ingresos y fuentes de trabajo.

La viabilidad de este proyecto se encuentra sustentada también con el análisis de financieros realizado, donde se puede determinar que con un 31,5% de endeudamiento el proyecto a partir del cuarto año de funcionamiento obtiene sus primeras ganancias.

Otro dato importante que se debe resaltar es la forma cómo se ha realizado la fijación de los precios de las tarifas de hospedaje establecidos dentro de este análisis económico, pues se ha considerado el promedio pagado en hoteles de este nivel existentes en la ciudad de Loja, pero este Hotel Casa Museo, al tener el carácter de exclusivo, las tarifas a implementarse podrán ser más altas (dato que se obtuvo del análisis de proyectos similares realizados en otras ciudades) con esta variación de precios las utilidades esperadas podrían ser superiores a las expuestas.

5.2 Recomendaciones

Luego de concluido el presente estudio, se puede recomendar a los dueños del inmueble, que se haga realidad la transformación de su vivienda en Hotel Casa Museo, ya que el mismo es un precedente de lo que se puede lograr si la cultura y el turismo trabajaran en conjunto.

Se considera que es conveniente, que los propietarios emprendan en el proceso de restauración conservación y adaptación, para dar a esta edificación patrimonial un nuevo uso, considerando que, es la única forma que el mismo se preserve en el tiempo, sea autosustentable en su mantenimiento y conservación.

Otro punto que se debería tener en cuenta, es la necesidad de conseguir una franquicia como la que mantienen la Mansión Alcázar, la Hostería la Mirage, proyectos realizados en bienes patrimoniales restaurados, los que despiertan mucho interés a nivel de los turistas extranjeros, de llegar el proyecto a ubicarse en este segmento de mercado, la posibilidad de obtener mayores ingresos proveniente del cobro tarifas sería significativo. Esto se reflejaría directamente en índices de rentabilidad más atractivos para los inversionistas.

De darse el cambio de uso es importante sugerir que se realice una adecuada capacitación al personal en planta con cursos permanentes sobre atención al cliente, computación entre otros, para brindar una atención personalizada.

El capital humano a contratarse deberá ser parte fundamental del Hotel Casa Museo, debido a que de éste depende el verdadero éxito del proyecto. Los profesionales que laboren deben brindar el apoyo que el cliente requiera para satisfacer sus mas excéntricos caprichos, la eficiencia demostrada le proporcionará seguridad, confianza y será la mejor forma de promoción que la empresa realice. Adicional a las diferentes formas de mercadeo que se implementen, sea a través del establecimiento de contactos directos con

operadoras turísticas, agencias de viajes, alianzas estratégicas con aerolíneas, entre otras.

Es importante también se tenga alternativas diferentes de servicios extras, marcando la diferencia frente a los hoteles convencionales de la ciudad, no solo hay que tomar en cuenta el plus de un museo o de la edificación, si no el irse más allá ofertando turismo rural, ecológico, de aventura, religioso, que la provincia de Loja ofrece a los visitantes.

Se sugiere al Ilustre Municipio de Loja, a través de los concejales del cabildo se elabore una ordenanza en la que se indique la exoneración de impuestos municipales por un período de cinco años para incentivar a los propietarios de bienes patrimoniales a que se interesen en conservarlos y por ende preservarlos en el tiempo. Por medio del Departamento de Centro Histórico, el Municipio de Loja debería motivar a los dueños de inmuebles patrimoniales, para que puedan conservarlos y restaurarlos a través de un adecuado soporte técnico para la ejecución de proyectos viables de cambio de uso.

El Instituto de Patrimonio por su parte debe ser quien apoye al Municipio viabilizando un cambio de uso racional de los inmuebles, controlando que durante el proceso de conservación, no se desvirtúe su esencia, con la inserción de materiales no apropiados que hagan perder el valor histórico de las edificaciones.

A nivel macro se habla de una marca de Ecuador e internamente las autoridades locales deben aunar esfuerzos para lograr vender a Loja como un destino turístico seguro, dotado de naturaleza virgen, con productos agro industriales como es el café cuya calidad ha empezado a ser reconocida por su excelente sabor, estos entre otros muchos aspectos, apoyarán a forjar una marca Loja dentro del país, la misma que despertará mayor interés por conocer el lugar beneficiando implícitamente un mayor desarrollo turístico.

Luego de realizado el análisis de factibilidad de este proyecto se puede colegir que: si bien la inversión total asciende a la suma de US\$ 950,000 dólares americanos, a ellos únicamente les corresponde hacer una inversión en efectivo de

300.000 dólares, que serán pagados por el proyecto, Se espera obtengan las primeras ganancias a partir del cuarto año de funcionamiento.

BIBLIOGRAFÍA

CARABALLO PERICHI, Ciro,: "Desarrollo Cultural y Gestión en Centros Históricos", FLACSO Ecuador, pág. 106.

Extraído el 23 de Junio de 2010 desde la fuente:
http://www.loja.gov.ec/index.php?option=com_content&task=view&id=44&Itemid=130

GETINO, Octavio, Turismo entre el Ocio y en Neg-Ocio, Identidad Cultural y desarrollo económico en América Latina y Mercosur, pág. 258

Rosa Reina López Nieves, PATRIMONIO CULTURAL Y TURISMO, extraído el 21 de Junio de 2010 desde:
<http://www.monografias.com/trabajos36/patrimonio-y-turismo/patrimonio-y-turismo.shtml>

Documento #08404040, inscrito con el número 585 del registro de la propiedad del 2 de agosto de 1937 en la ciudad de Loja

Documento inscrito en el Registro de la propiedad con el número 247, el 5 de marzo de 1976

Revista del Mueble y la Madera, extraído el 1 de julio de 2010 desde:
<http://www.revista-mm.com/rev31/bisagra.htm>

<http://media.photobucket.com/image/mapa%20turistico%20de%20loja%20ecuador/ARMIJOS-2008/mapa.jpg>

Quienes Somos, 17 de Noviembre de 2007, 10:58, extraído el 7 de julio de 2010 desde:

http://www.turismo.gov.ec/index.php?option=com_content&task=view&id=27&Itemid=33

Presidencia de la República, Ingreso de turistas creció en 9,38% en el primer semestre de 2010, martes 6 de julio de 2010 extraído el 9 de julio de 2010 desde:

http://www.elciudadano.gov.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=14568:ingreso-de-turistas-crecio-en-938-en-el-primer-semestre-de-2010&catid=1:actualidad&Itemid=42

Ministerio de Turismo Catastro de Servicios Turísticos, Ministerio de Turismo / 2006

Juan Carlos Benalcázar Guerrón: "El concepto de Municipio en la legislación", cap. 6. Ecuatoriana, pág. 14. Extraído el 12 de julio de 2010 desde: <http://www.bibliojuridica.org/libros/6/2545/12.pdf>, cap. 6. Ecuatoriana, pág. 14.

La Cámara, Quienes somos, extraído el 14 de julio de 2010 desde: http://www.captur.com/la_camara.html

REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS, (Decreto No. 3400) Gustavo Noboa Bejarano PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y de conjuntos histórico-artísticos, II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, Venecia 1964. Aprobada por ICOMOS en 1965, pág. 1.

Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial, Artículos 4 y 6.2 de la Convención del Patrimonio Mundial. Pag:13.

Ecuador, Instituciones Gubernamentales, extraído 26 de julio de 2010 desde: <http://www.crespial.org/Es/Content2/index/0010/NF/1/ecuador-enlaces-interes>

Canal Cultural, Foro Patrimonio tangible e intangible, 8 de febrero de 2010, extraído el 6 de agosto de 2010 desde: <http://www.mav.cl/patrimonio/contenidos/tipos.html>

ÁLVAREZ Adrián (2006), El Modelo PEST. Extraído 19 de noviembre de 2010. <http://www.materiabiz.com/mbz/estrategiaymarketing/nota.vsp?nid=43445>

Inflación, extraído el 27 de diciembre de 2010 desde: <http://www.econlink.com.ar/definicion/inflacion.shtml>

LOJA, LA TERCERA CIUDAD MÁS CARA DEL ECUADOR, jueves, 24 de abril de 2008 14:19, Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: http://www.cronica.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=269:loja-tercera-ciudad-mas-cara-del-ecuador&Itemid=1

Gobierno de Ecuador anunció aumento de salario mínimo para 2011, 14:19 24/12/2010, extraído el 27 de diciembre de 2010 desde: <http://www.avn.info.ve/node/35324>

Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: <http://www.ecuadorencifras.com/cifras-inec/vivienda.html#>

Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: http://www.inec.gov.ec/web/guest/inec_es

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: <http://www.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/Remesas/ere200903.pdf>

Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: Ecuadorencifras.com.ec

García Canclini, Néstor, antropólogo argentino contemporáneo.

Extraído el 22 de noviembre de 2010 desde la fuente: <http://www.ecuadorencifras.com/cifras-inec/cienciaTecnologia.html#>

TRÁFICO DOMÉSTICO REGULAR, PASAJEROS TRANSPORTADOS POR RUTAS PRINCIPALES, Fuente : Boletín Estadístico de Tráfico Aéreo, Año : 2005, Dirección General de Aviación Civil

Extraído el 25 de noviembre de 2010 desde la fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Cadena_de_valor, best-seller de 1985. New York, NY

The Free Press

ANEXOS

ANEXOS No. 1: FOTOS DE LA EDIFICACIÓN PLANTA ALTA



Fotos No. 1: Sala de recibo



Foto 2: Salón principal



Foto No. 3: Otro ángulo del salón principal donde se puede apreciar el ancho de las paredes



Foto No. 4: Vista del corredor del lado norte



Foto No.5: Vista panorámica planta alta esquina nororiental



Foto No. 6: Corredor lado oriental



Foto No.7: Panorámica de la planta alta esquina noroccidental



Foto No. 8: Vista del corredor occidental planta alta



Foto No. 9: Vista desde la planta alta patio interior



Foto No. 10: Detalle de pisos y pasamanos planta alta



Foto No. 11: Detalle de Ventanas y puerta ventanas



Foto No. 12: Detalle de puertas



Foto No. 13: Vista del corredor sur planta alta

ANEXOS 2: FOTOS DE LA EDIFICACIÓN PLANTA BAJA



Foto No.14: Vista del patio central



Foto No. 15: Vista del corredor norte planta baja



Foto No. 16: Corredor y patio lado norte planta baja



Foto No. 17: Corredor lado occidental planta baja



Foto No. 18: Corredor y patio lado occidental planta baja



Foto. No. 19: Pozo y Glorieta del patio



Foto No.20: Patio central planta baja



Foto No. 21: Vista del detalle de la grada de servicio
Planta baja




Foto No.22: Detalle de pasamanos superiores e inferiores



Foto No. 23: Vista superior la cubierta

ANEXOS No. 3: ESCRITURAS DE LA VIVIENDA: 1937 Y 1964



**Notaría Tercera del Cantón
Loja**

TESTIMONIO DE LA
ESCRITURA

De PARTICION DE BIENES

Otorgada por: Srs. Virginia, Rosa Elena y Manuel Enrique Eguiguren

A favor de: Srta. Rosa Elena Eguiguren (hijuela)

Cuantía: S/. 80.000,00

Copia N°: doce

Fecha de Registro: 1937

Loja, Septiembre 26 de 1980

Dr. Jorge Enrique Galarza J.
NOTARIO PUBLICO

J. A. Eguiguren (Junto al Banco de Fomento) Telfs. of. 960698 domicilio 961974

LOJA -- ECUADOR

C O P I A

"En la ciudad de Loja, el veintiocho de Julio de mil novecientos Treinta y siete; ante mí, el Notario Público de este Cantón Neptalí Ramón Vargas, y los testigos que al fin se expresarán, comparecieron las señoritas: VIRGINIA y ROSA ELENA EGUIGUREN, solteras; y, el señor don MANUEL ENRIQUE EGUIGUREN, casado; todos mayores de edad, vecinos de esta ciudad personas capaces para contratar, a quienes de conocer doy fé; y bién instruídos en el objeto y resultados de la presente escritura de partición, a cuyo otorgamiento proceden con entera libertad, expusieron: Que hallándose en el caso previsto por los artículos mil trescientos quince del Código Civil y setecientos veintiseis del Código de Enjuiciamientos en la misma materia, han resuelto, como únicos herederos, hacer por sí mismo la partición de los bienes dejados por sus padres señores: Amador y Elena Aguiuren, incluyendo también la cuota que correspondía a su hermana señorita María Luisa Eguiguren, por haber fallecido abintestado y sin sucesión; y que para proceder dejan constancia de los siguientes acuerdos: PRIMERO :- Que excluyen de esta partición a la finca Concepción, ubicada en la parroquia del Valle, y avaluada el VEINTICINCO MIL SUCRES, para administrarla conjuntamente y para hacer sobre este inmueble un arreglo posterior. - SEGUNDO :- Que en la -

1 adjudicación de los inmuebles se comprenden todas
 2 las existencias de cada finca, sin consideración-
 3 al número y calidad de los muebles y semovientes;
 4 TERCERO :- Que de los bienes hacen tres lotes
 5 de valor igual, en atención a que el avalúo de algu-
 6 nos predios no guarda relación con el de otros, co-
 7 mo ocurre con la hacienda San José;-y, CUARTO :
 8 Que la división de los muebles existentes en la
 9 casa de la calle Bolívar, de esta ciudad, la han
 10 practicado privadamente con anterioridad a esta
 11 escritura. Sentados estos precedentes, proceden
 12 de común acuerdo a formar los tres lotes, dispo-
 13 niendo de los siguientes bienes: Tres casas situa-
 14 das en esta ciudad, dos cuadras, los predios La Ban-
 15 da, Salapa, Villonaco, Pucará, San José y Quinara y
 16 una casa pequeña en el pueblo de Valladolid.-
 17 LOTE SEGUNDO PARA LA SEÑORI
 18 TA ROSA ELENA EGUIGUREN :-
 19 Toma esta heredera en pago de su haber, y por el
 20 precio de OCHENTA MIL SUCRES, los siguientes inmue-
 21 bles: La Hacienda San José, situada en la parroquia
 22 de Valladolid, con los siguientes linderos: Por el
 23 Norte, el cerco de Yunanga y propiedades de los
 24 Abendaño y Chalán; Por el Occidente, el predio la
 25 Granja del señor Luis Emilio Eguiguren; Por el
 26 Sur, el río que baja de Valladolid; y, Por el Orien-
 27 te, la hacienda Panamá.- La estancia Punzara, situa-
 28 da en la parroquia San Sebastián, con las siguien-

en todas
 ración-
 ientes;
 es lotes
 de algu-
 otros, co-
 R T O :
 en la
 a han -
 e esta -
 ceden -
 dispo-
 as situa-
 es La Ban-
 nara y
 lid.-
 E Ñ O R I
 E N :-
 por el
 tes inmue-
 parroquia
 a: Por el
 de los -
 medio la
 Por el -
 el Orien-
 tara, situa-
 siguien-

tes linderos: Por el Norte, propiedad del doctor Al-
 berto Burneo y parte de la quebrada Alumbra; Por el
 Occidente, la misma quebrada, continúa una hondonada
 hacia arriba a tocar con la quebrada de Chapamar-
 ca, terrenos de Antonio Castro y José Rosa Jadán; y,
 por el Sur, y Oriente, con terrenos del señor Vic-
 toriano Velez.- Una casa en el pueblo de Valladé-
 lid, con los siguientes linderos: Por el Norte, la
 calle pública, Por el Oriente, casa de don Ramón Va-
 llejo; Por el Sur, casa y solar de don Manuel Ca-
 rrión; y, Por el Occidente, propiedad del mismo se-
 ñor Carrión.- Una cuadra, situada en el barrio de
 Zamora de esta ciudad, con su respectiva casa de ha-
 bitación y con la siguiente linderación: Por el -
 Sur, la calle mercadillo; Por el Oriente, el río Za-
 mora; Por el Norte, la calle azuay; y, Por el Occi-
 dente, la calle Zamora.- Se incluyen en los inmue-
 bles adjudicados a esta heredera todas las exis-
 tencias, así como las respectivas casas de habita-
 ción y el goce de las servidumbres activas estable-
 cidas.- Declaran los otorgantes que se hallan en
 posesión de los inmuebles que constituyen el lote
 de cada uno; y que en lo relativo a linderos se atie-
 nen a los títulos anteriores y muy especialmente
 a los adquisitivos de dominio.- Los impuestos predia-
 les sobre los inmuebles materia de esta parti-
 ción; y el correspondiente a las herencias en las
 mortuorias de los señores: Amador, Elena y María Lui-

1 - sa Eguiguren, estén satisfechos íntegramente por
 2 los herederos, de tal manera que las propiedades
 3 adjudicadas se hallan libre de gravamen.- Los-
 4 señores otorgantes, han obtenido sus respectivas
 5 cédulas de agricultura, números cero cero cuatro-
 6 cientos cincuenta y seis, cero cero cuatrocientos
 7 cincuenta y siete; y, cero cero cuatrocientos cin-
 8 cuenta y ocho; y se facultan mutuamente para soli-
 9 citar por sí o por tercero la inscripción de esta e-
 10 escritura, de la que se dará una primera copia a
 11 cada interezado.- Cumplidos previamente los requi-
 12 sitos legales, yo el Notario, dí lectura de todo es-
 13 te instrumento a los señores otorgantes, en presen-
 14 cia de los testigos mayores de edad, vecinos de es-
 15 te lugar, idóneos y conocidos por mí, señores: Ul-
 16 piano Brazo, Manuel María Cuesta y Luis Felipe Ja-
 17 pa, se ratificaron en lo expuesto y firman los com-
 18 parecientes en unidad de acto, con los testigos y
 19 conmigo el Notario. Doy fé.- (firman): Virginia
 20 Eguiguren E.- (f) Rosa Elena Eguiguren.- (f): Ma-
 21 nuel E. Eguiguren.- (f) Ulpiano Brazo G.- (f) Ma-
 22 nuel M. Cuesta.- (f): Luis F. Japa.- (f): El Nota-
 23 rio; Neptalí Ramón Vargas.- Notario Público."-
 24 Es fiel copia de su ori-
 25 ginal, en fé de ello, confiero esta DOCEAVA COPIA
 26 por triplicado, que la sello, signo y firmo en
 27 la ciudad de Loja, a los Veinte y seis días del

or
as
-
as
tro-
ntos
cin-
soli-
esta e
a
equi-
o es-
esen-
e es-
Ul-
e Ja-
com-
s y
ia
: Ma-
) Ma-
ota-
.-
ori-
PIA
en
del

ta.- Lo enmendado :Vale.- Lo testado:No corre.- Lo-
interlineado :Léase.-



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
NOTARI 30. DEL CANTON LOJA



TESTIMONIO de la ESCRITURA

de COMPRAVENTA DE UNA CASA DE HABITACION EN ESTA CIUDAD, POR
EL VALOR DE \$ 250.000-00

otorgada por el Sr. TA. ROSA ELENA EGUIGUREN EGUIGUREN.

a favor del Sr. Ledo. JULIO EGUIGUREN BURNEO Y AMALIA E-
GUIGUREN BURNEO

2°.- PARTICION DE LA CASA ENTRE JULIO EGUIGUREN B., Y AMALIA
EGUIGUREN BURNEO. Venta a Inmoviliaria CUXIBAMBA.

ANTE EL NOTARIO

Sr. Dn. CARLOS TOLEDO V.

LOJA - ECUADOR

Oficina: Calle 10 de Agosto Nº. 120

Teléfono Nº. 520

Domicilio: Calle Imbabura Nº. 36

Teléfono Nº. 205

- 1 -



Serie B
0234434

Una



1 COMPRAVENTA.- LA SEÑORITA ROSA ELENA EGUIGUREN EGUIGUREN, VENDE
 2 AL SEÑOR JULIO EGUIGUREN BURNEO I AMALIA EGUIGUREN BURNEO, UNA
 3 CASA DE HABITACION EN ESTA CIUDAD, POR EL VALOR DE \$ 250.000-00
 4 C O P I A.- En la ciudad de Loja, Capital de la Provincia de Lo
 5 ja, el trece de Febrero de mil novecientos sesenta y nueve; en-
 6 te mí Carlos Toledo, Notario Público de este Cantón i los testi-
 7 gos que se nominarán al fin, comparecen por una parte la seño-
 8 rita ROSA ELENA EGUIGUREN EGUIGUREN, soltera; i por otra los se
 9 ñores ^{Licenciado/} JULIO EGUIGUREN BURNEO, casado, y AMALIA EGUIGUREN BURNEO
 10 soltera, todos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, capaces
 11 para contratar, a quienes de conocer doy fe, portadores de sus
 12 Cédulas de Identidad y Agricultor i exponen: Que proceden ele-
 13 var a escritura pública, el contrato de compraventa que se con-
 14 tiene en la Minuta que me presentan, la que literalmente dice:-
 15 SEÑOR NOTARIO: Sírvase extender en su Registro de Escrituras Pú-
 16 blicas, una arreglada de las siguientes cláusulas: PRIMERA.- An-
 17 tecedentes: En la partición de bienes celebrada entre Rosa Ele-
 18 na Eguiguren Eguiguren y Manuel Enrique Eguiguren, se adjudicó
 19 a aquella el terreno i casa número noventa i siete de la calle
 20 Bolivar de esta ciudad de Loja, según consta de la escritura pú-
 21 blica otorgada ante el Notario Carlos Toledo, el once de Abril
 22 de mil novecientos sesenta e inscrita en el Registro de la Pro-
 23 piedad del Canton, el diez i seis del mismo mes i año, sobre es-
 24 te inmueble, no pesa ningún gravámen. SEGUNDA: Intervienen en
 25 esta escritura, Rosa Elena Eguiguren Eguiguren, por una parte,
 26 que en adelante se llamará la vendedora; y, Julio Eguiguren Bur-
 27 neo y Amalia Eguiguren Burneo, por otra parte, que en adelante
 se denominarán los compradores. TERCERA.- Rosa Elena Eguigu-
 ren

1 Eguiguren dá en venta i perpetua enajenación a favor de Julio E-
 2 guiguren Burneo, con autorización del Concejo, las dos terceras
 3 partes primeras del terreno i casa número noventa i siete de la
 4 calle Bolivar, intersección Colón de esta ciudad; y la otra ter
 5 cera parte del citado inmueble, a favor de Amalia Eguiguren Bur
 6 neo. Dicho inmueble pertenece a la Jurisdicción de la parroquia
 7 Urbana del Sagrario del Cantón Loja i se encuentra delimitada
 8 por los siguientes linderos: por el Norte, la calle Colón; por el
 9 Sur, el Colegio de las Madres Franciscanas, pared por división;
 10 por el Oriente, la Calle Bolivar; y por el Occidente, la casa
 11 de la señora Florinda Morillo de Carrión. La casa i terreno ma-
 12 teria de esta compra venta forma un solo inmueble i la venta se
 13 hace como cuerpo cierto de todo el inmueble comprendido dentro
 14 de los linderos expresados. Igualmente, la venta comprende ade-
 15 más las --instalaciones de Luz Eléctrica, Agua Potable, etcéte-
 16 ra etcétera; los muebles i demás enseres que constan del inven-
 17 tario que en documento privado firman las partes; y, en fin, todo
 18 aquello que ^{se/}reputa inmueble, aunque por naturaleza no lo sea, de
 19 conformidad con lo dispuesto en el Código Civil. CUARTA.- El pre
 20 cio de este inmueble y de los bienes determinados en esta escri
 21 tura es la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL SUCRES de conta
 22 do que la vendedora declara haberlos recibido en dinero efecti-
 23 vo y a su entera satisfacción i sin lugar a reclamo alguno, pre
 24 cio éste, que ha sido pagado en la siguiente proporción: ciento
 25 setenta mil sucres, por el señor Julio Eguiguren Burneo y ochenta
 26 mil sucres por la señorita Amalia Eguiguren Burneo. QUINTA.-
 27 La vendedora obligándose al saneamiento por evicción, transfiere

- 2 -

Serie B
234437

Doce



1 la propiedad, posesión y todos los derechos que tiene sobre el
 2 inmueble, materia de este contrato i sobre los demás bienes
 3 comprendidos en la venta. Se deja constancia que la entrega ma
 4 terial de estos bienes se efectúa en esta fecha i que los com-
 5 pradores manifiestan haber recibido a su entera satisfacción. -
 6 SEXTA.- Son de cargo de los compradores en la misma proporción
 7 del precio pagado, todos los gastos de esta escritura hasta su
 8 inscripción incluyéndose los impuestos relativos a la venta.
 9 SEPTIMA.- Las partes aceptan esta escritura en su totalidad por
 10 guardar conformidad, con los convenios a que han llegado. f) Dr.
 11 Vicente Castillo.- J. Eguiguren B.- Hasta aquí la Minuta que
 12 los otorgantes le aprueban. Se ha consignado la Alcabala y se
 13 facultan mutuamente los otorgantes, para pedir por sí o por o-
 14 tra persona, la inscripción de la copia de ésta. Yo el Notario
 15 lo leí íntegramente este instrumento a los otorgantes, a pre-
 16 sencia de los testigos señores Rogelio Albán, - Luis Antonio Fie-
 17 rro y Melecio Jaramillo, vecinos de este Cantón, mayores de e-
 18 dad, idóneos i conocidos por mí; se ratifican aquellos en lo ex-
 19 puesto i firman en un solo acto, con los testigos i Notario que
 20 da fé, - ff) Rosa Elena Eguiguren E.- J. Eguiguren B.- Amaña
 21 Eguiguren.- R. Albán.- Luis Antonio Fierro.- Angel Melecio Jara-
 22 millo.- El Notario CARLOS TOLEDO.- MUNICIPALIDAD DE LOJA.- De-
 23 partamento Jurídico.- Of. No. 297-AJM.- Loja, a 13 de Febrero de
 24 1.969.- Señor- Notario Público del Cantón- Ciudad.- Señor Nota-
 25 rio; La Alcaldía del I. Concejo Municipal del Cantón Loja, me
 26 diante Of. No. 2516-AL de esta fecha, en uso de la facultad
 27 concedida por la I. Municipalidad Cantonal, en las ordenanzas,
 para el cobro de contribuciones e impuestos, autoriza a la se-

1 ñora Rosa Elena Eguiguren E., para que pueda vender su inmueble
2 al señor Lcdo. Julio Eguiguren y Amalia Eguiguren, siempre que
3 consten en la escritura de compraventa, las cláusulas que a con
4 tinuación se expresan: CLAUSULA.- La señora Rosa Elena Eguiguren
5 E, y el Licenciado Julio Eguiguren E. y Amalia Eguiguren Burneo,
6 en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 861 del Código de Pro
7 cedimiento Civil y en la Ley de Régimen Municipal, así como en
8 las Ordenanzas pertinentes, se comprometen: 1.- A dejar gratui
9 tamente a favor del Concejo, las fajas indispensables de terre
10 no para la regularización de las vías a que da frente el inmue
11 ble, materia del presente contrato; y, 2.- A contribuir al va
12 lor de las obras de urbanización de esas mismas vías, en la pro
13 porción que les corresponda, hasta el eje de las mismas, o en su
14 defecto, ha pagar el valor de la urbanización de ellas, si es
15 tas fueren hechas por el Municipio. CLAUSULA.- Se aclara: que
16 los compradores, dejan gratuitamente a favor del I. Concejo, una
17 faja de terreno de 37,84 M2., en que se encuentra afectado dicho
18 inmueble, de conformidad con el Plan Regulador de la ciudad.--
19 CLAUSULA.- Bajo estas condiciones la Ilustre Municipalidad, por
20 intermedio de sus personeros: Alcalde del Concejo y Asesor Jurí
21 dico Municipal, autoriza a la señora Rosa Elena Eguiguren E., pa
22 ra que venda su inmueble, ubicado en la parroquia El Sagrario,
23 Jurisdicción del Cantón Loja, de 997,96 M2. de cabida, con la ex
24 presa prohibición de subdividirlo en lo posterior sino media au
25 torización del Concejo.- Consecuentemente usted, señor Notario,
26 previa presentación del comprobante de pago de las contribucio
27 nes e impuestos, de conformidad con las indicadas ordenanzas pre
28 puede autorizar la escritura. Muy atentamente, DIOS PATRIA Y LI




Serie B
234439

Franc

1 BERTAD, f) A. M. Tandasso R.- DR. ALBERTO MARCIAL TANDASSO RO-
 2 MAN, Asesor Jurídico del Municipio.- Municipalidad del Cantón Lo-
 3 ja.- ALCABALAS POR EL VALOR DE \$ 250.000-oo.- Febrero 13 del/69
 4 Rec. No. 201.- Vendedor: Eguiguren Eguiguren Rosa E.- Compra-
 5 dor: Eguiguren Burneo Julio.- Ciudad, Casa en Calle Bolivar y Co-
 6 lón.- Conceptos: Alcabalas.- Año 1.969.- Mes Febrero. V. Compra
 7 \$ 250.000-oo Explicación: Impuesto Municipal \$ 9.850-oo.-Fondos
 8 P. Escolares \$ 2.500-oo Defensa Nacional \$ 1.250-oo Colegios, \$
 9 \$ 250-oo Agua Potable \$ 2.500-oo.- Valor a cobrarse \$ 16.350-
 10 Recibí por Tesorero Municipal, JULIO TAPIA.-----
 11 -Concuerta con sus originales, en fe de ello confiero esta PRI-
 12 MERA copia, que la confiero en la ciudad de Loja, el mismo día
 13 de su otorgamiento.-Compuestos:tario.-Vale.- Testado:pue.- No
 14 se lea.- Entre líneas: Licenciado.- se.-Lease.-



16 EL NOTARIO, 10. 
 17 *Carlos Toledo*
 18 CARLOS TOLEDO

19 *Queda inscrita en el Registro de Propiedad*
 20 *con los 773 180 y 328 del Registro de*
 1 *Loja, Febrero 14/69*

2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 3 CANTON LOJA
 4 *Jorge Valdivieso Moreno*
 5 Dr. Jorge Valdivieso Moreno
 6 REGISTRADOR



1 t e c e d e n t e s :- Mediante escritura pública otor-
 2 gada en esta ciudad, ante el Notario Primero, señor Car-
 3 los Toledo, de trece de febrero de mil novecientos sesen-
 4 ta y nueve, la señorita Rosa Elena Eguiguren Eguiguren, -
 5 dió en venta, a favor del señor Licenciado Julio Eguigu-
 6 reñ Burneo y Amalia Eguiguren Burneo, el inmueble de su-
 7 propiedad, ubicado en la intersección de las calles Bolí-
 8 var y Colón, en la parroquia El Sagrario de este mismo
 9 Cantón Loja, correspondiendo a cada uno de los dos compra-
 10 dores, la siguiente proporción en el inmueble: Al señor
 11 Julio Eguiguren Burneo, las dos terceras partes; y, a la
 12 señorita Amalia Eguiguren Burneo, la restante tercera par-
 13 te; la escritura en referencia, se encuentra inscrita en
 14 el Registro correspondiente, bajo el número ciento ochen-
 15 ta, el catorce de febrero de mil novecientos sesenta y nue-
 16 ve.- T E R C E R A :- Con los antecedentes expuestos, ma-
 17 nifiestan los dos comparecientes Licenciado Julio Eguiguren-
 18 Burneo y Amalia Eguiguren Burneo, que por medio de la pre-
 19 sente escritura, tienen a bien dividirse el inmueble an-
 20 tes citado; la división se hace en la siguiente forma; El
 21 señor Licenciado Julio Eguiguren Burneo, toma para sí y
 22 para su exclusiva propiedad, la parte esquinera del inmue-
 23 ble, la comprendida bajo los siguientes linderos: Por el
 24 Norte, con la calle Colón, en Veinticuatro metros de ex-
 25 tensión; Por el Sur, terrenos de Propiedad del Colegio La
 26 Perciúncula, pared propia por división, veinticuatro metros
 27 de longitud, por el Oriente, Veintiocho metros de extensión
 por la calle Bolívar. Por el Occidente, Veintisiete metros

1
2 En la ciudad de Loja, cabece-
3 -ra del Cantón del mismo nombre, República del Ecuador; hoy
4 miércoles ocho de Julio de mil novecientos ochenta y uno;
5 -ante mí, doctor Jorge Enrique Galarza Jaramillo, Abogado-
6 Notario Tercero del Cantón, comparecen: por una parte, el
7 señor Licenciado JULIO EGUIGUREN BURNEO, de estado civil
8 casado; por otra, la señorita AMALIA EGUIGUREN BURNEO, de-
9 estado civil soltera; y, finalmente la señora JUDITH LUCIA
10 VALDIVIESO ARIAS DE BELTRAN; casada, en calidad de Geren-
11 te de la Compañía "Inmobiliaria Cuxibamba" Cia. Ltda., como
12 se comprueba con el documento habilitante que se agrega al
13 protocolo de la presente escritura pública; ecuatorianos,
14 mayores de edad, portadores de sus respectivas cédulas, ca-
15 paces según derecho, vecinos del lugar, a quienes de cono-
16 cer doy fé, y me solicitan que eleve a escritura pública
17 la minuta que me presentan cuyo tenor Literal es como si-
18 gue:- " s e ñ o r N o t a r i o :- Sírvase
19 insertar en el Protocolo de escrituras públicas de la Nota-
20 ría a su cargo, una de la que conste, los contratos de Com-
21 pra venta y compensación, que se contienen en las siguien-
22 tes cláusulas:- P R I M E R A :- Intervienen en la celebra-
23 ción del presente contrato, las siguientes personas: por una
24 parte, el señor Licenciador JULIO EGUIGUREN BURNEO, casado;
25 por otra, la señorita AMALIA EGUIGUREN BURNEO, soltera; y,
26 por una tercera parte, Inmobiliaria Cuxibamba, Cia Ltda., re-
27 presentada en este acto, por su Gerente, la señora Judith
28 Lucía Valdivieso Arias de Beltrán.- S E G U N D A :- A n-

- D o s -

cincuenta centímetros de extensión, la parte del inmueble
 que toma para sí la señorita Amalia Eguiguren Burneo, pared
 medianera por división ;y, la Señorita Amalia Eguiguren &
 Burneo, toma para sí, para su exclusiva propiedad, la par-
 te del inmueble que se encuentra comprendido por los sig-
 guientes linderos: Por el Norte, trece metros de extensión
 la calle Colón; Por el Sur, trece metros de longitud, terre-
 nos del Colegio La Porciúncula, pared propia por división;
 Por el Oriente, veintisiete metros cincuenta centímetros -
 de extensión, la parte del inmueble que toma para sí el Li-
 cenciado Julio Eguiguren, pared, medianera por división; y,
 por el Occidente, veintisiete metros cincuenta centímetros
 de longitud, terrenos de propiedad de los herederos de la
 señora Florinda Murillo, pared propia por división.- La -
 parte que toma para sí el Licenciado Eguiguren, tiene la
 cabida de Seiscientos Setenta y dos metros Cuadrados; y,
 la Parte que toma para sí la señorita Amalia Eguiguren Bur-
 neo, tiene la cabida de Trescientos Cuarenta y nueve metros
 Setenta decímetros cuadrados.- C U A R T A :- Acor-
 dada la división del inmueble expresa la señorita Amalia
 Eguiguren Burneo por medio de esta misma escritura , da en
 venta , real y efectiva, a favor de Inmobiliaria Cuxibamba
 Cia Limitada, la parte del inmueble que a ella le correspon-
 de, y cuyos linderos y cabida se encuentran claramente de-
 terminados en la cláusula anterior de este mismo contrato,
 sin reservarse nada para sí, libre de gravámenes, y obligán-
 dose en caso contrario al saneamiento de Ley.- Q U I N
 T A :- El precio por el qual se efectúa la presente com-

1 pra-venta, es de TRESCIENTOS MIL SUCRES oo/100, cantidad
2 que Inmobiliaria Cuxibamba, paga a la señorita Amalia Egui-
3 guren Burneo, en la siguiente forma: en compensación, la
4 Inmobiliaria, tiene la obligación, de entregar a la se-
5 ñorita Eguiguren Burneo, un Departamento en el edificio que
6 la Inmobiliaria Cuxibamba, va a construir en el lote, mate-
7 ria de este contrato, el departamento se ubicará en el Se-
8 gundo Piso alto de-1 referido edificio, tendrá una área
9 total de construcción de Ciento Ochenta metros cuadrados,
10 con terminados de primera calidad, del diseño interior que
11 determine la señorita Eguiguren; los detalles y especifica-
12 ciones técnicas de la construcción de este departamento,
13 constan en el documento privado firmado por la señora Ge-
14 rente de la Inmobiliaria y por la señorita Amalia Eguiguren,
15 documento cuyas firmas han sido autenticadas por Notario
16 Público.- Además, Inmobiliaria Cuxibamba, entregará por el
17 mismo concepto de precio, a la señorita Eguiguren Burneo,
18 un garage y una pequeña bodega de Diez metros cuadrados en
19 total, en la planta baja y posterior del edificio, para
20 su exclusiva propiedad.- S E X T A :- Los contratantes
21 dejan constancia, de la obligación que tiene la señori-
22 ta Eguiguren Burneo, de entregar el lote de terreno mate-
23 ria de esta escritura, debidamente limpio, sin materiales
24 de demolición, lista para empezar la edificación, y dentro
25 del plazo de Sesenta días que se contarán de la fecha de
26 celebración de esta escritura.- S E P T I M A :- Los
27 gastos que demande la celebración de esta escritura, en su

- T r e s -

dad
Egui-
la
se-
Loja
mate-
Se-
rea
los,
que
fi-
nto,
Ge-
guren,
rio
el
eo,
S en
ra
tan-
ñori-
mate-
les
ntro
le
Los
n su

1 los gastos que demande la celebración de la escritura, por
2 la que la señorita Amalia Eguiguren Burneo, reciba el de-
3 partamento en el edificio de propiedad de la Inmobiliaria
4 serán de cuenta exclusiva de la señorita Amalia Eguiguren
5 Burneo, en su totalidad.- O C T A V A :- Se adjunta
6 como habilitante, la autorización concedida por el Municipi-
7 pio de Loja, para la celebración de esta escritura.- Se -
8 han pagado alcabalas, Registros y Timbres Fiscales; los -
9 contratantes se facultan recíprocamente para el trámite de
10 la inscripción.- Usted, señor Notario, agregará lo de esti-
11 lo.- Atentamente.- (firma): Ilegible; doctor Eduardo
12 Beltrán Beltrán .- ABOGADO. "- Hasta aquí la minuta que
13 queda elevada a escritura pública y en la cual se ratifi-
14 can ampliamente los otorgantes.- Se han pagado los Impues-
15 tos de:Alcabalas, Registros y Timbres Fiscales correspon-
16 dientes.- Se agrega el oficio número 1130-PSM-81, de fecha
17 siete de Julio de mil novecientos ochenta y uno; suscrito
18 por el señor Asesor Jurídico Municipal, autorizando el pre-
19 sente contrato.- Formalizado el presente instrumento, yo
20 el Notario lo leí íntegramente a los otorgantes, quienes
21 ratificándose en lo expuesto lo suscriben, en unidad de -
22 acto, conmigo el Notario que da fé.- Lo enmendado: Vale.-
23
24
25
26
27

1 pra-venta, es de TRESCIENTOS MIL SUCRES oo/100, cantidad
2 que Inmobiliaria Cuxibamba, paga a la señorita Amalia Egui-
3 guren Burneo, en la siguiente forma: en compensación, la
4 Inmobiliaria, tiene la obligación, de entregar a la se-
5 ñorita Eguiguren Burneo, un Departamento en el edificio que
6 la Inmobiliaria Cuxibamba, va a construir en el lote, mate-
7 ria de este contrato, el departamento se ubicará en el Se-
8 gundo Piso alto de-1 referido edificio, tendrá una área
9 total de construcción de Ciento Ochenta metros cuadrados,
10 con terminados de primera calidad, del diseño interior que
11 determine la señorita Eguiguren; los detalles y especifica-
12 ciones técnicas de la construcción de este departamento,
13 constan en el documento privado firmado por la señora Ge-
14 rente de la Inmobiliaria y por la señorita Amalia Eguiguren,
15 documento cuyas firmas han sido autenticadas por Notario
16 Público.- Además, Inmobiliaria Cuxibamba, entregará por el
17 mismo concepto de precio, a la señorita Eguiguren Burneo,
18 un garage y una pequeña bodega de Diez metros cuadrados en
19 total, en la planta baja y posterior del edificio, para
20 su exclusiva propiedad.- S E X T A :- Los contratantes
21 dejan constancia, de la obligación que tiene la señori-
22 ta Eguiguren Burneo, de entregar el lote de terreno mate-
23 ria de esta escritura, debidamente limpio, sin materiales
24 de demolición, lista para empezar la edificación, y dentro
25 del plazo de Sesenta días que se contarán de la fecha de
26 celebración de esta escritura.- S E P T I M A :- Los
27 gastos que demande la celebración de esta escritura, en su

1935

453 En la ciudad de Loja, cabecera del Cantón del mismo nombre, República del Ecuador; hoy miércoles ocho de Julio de mil novecientos ochenta y uno; ante mí, doctor Jorge Enrique Galarza Jaramillo, Abogado-Notario Tercero del Cantón, comparecen: por una parte, el señor Licenciado JULIO EGUIGUREN BURNEO, de estado civil casado; por otra, la señorita AMALIA EGUIGUREN BURNEO, de estado civil soltera; y, finalmente la señora JUDITH LUCIA VALDIVIESO-ARIAS DE BELTRAN; casada, en calidad de Gerente de la Compañía "Inmobiliaria Cuxibamba" Cia. Ltda., como se comprueba con el documento habilitante que se agrega al protocolo de la presente escritura pública; ecuatorianos, mayores de edad, portadores de sus respectivas cédulas, capaces según derecho, vecinos del lugar, a quienes de conocer doy fé, y me solicitan que eleve a escritura pública la minuta que me presentan cuyo tenor Literal es como sigue: - " s e ñ o r N o t a r i o :- Sírvase indertar en el Protocolo de escrituras públicas de la Notaría a su cargo, una de la que conste , los contratos de Compra venta y compensación , que se contienen en las siguientes cláusulas: - P R I M E R A :- Intervienen en la celebración del presente contrato, las siguientes personas: por una parte, el señor Licenciador JULIO EGUIGUREN BURNEO, casado; por otra, la señorita AMALIA EGUIGUREN BURNEO, soltera; y, por una tercera parte, Inmobiliaria Cuxibamba, Cia Ltda., representada en este acto, por su Gerente , la señora Judith Lucía Valdivieso Arias de Beltrán. - S E G U N D A :- A n-

1 t e c e d e n t e s :- Mediante escritura pública otor-
 2 gada en esta ciudad, ante el Notario Primero, señor Car-
 3 los Toledo, de trece de febrero de mil novecientos sesen-
 4 ta y nueve, la señorita Rosa Elena Eguiguren Eguiguren,-
 5 dió en venta, a favor del señor Licenciado Julio Eguigu-
 6 ren Burneo y Amalia Eguiguren Burneo, el inmueble de su-
 7 propiedad, ubicado en la intersección de las calles Bolí-
 8 var y Colón, en la parroquia El Sagrario de este mismo
 9 Cantón Loja, correspondiendo a cada uno de los dos compra-
 10 dores, la siguiente proporción en el inmueble: Al señor
 11 Julio Eguiguren Burneo, las dos terceras partes; y, a la
 12 señorita Amalia Eguiguren Burneo, la RESTante tercera par-
 13 te; la escritura en referencia, se encuentra inscrita en
 14 el Registro correspondiente, bajo el número ciento ochenta
 15 y cinco, del catorce de febrero de mil novecientos sesenta y nue-
 16 ve.- T E R C E R A :- Con los antecedentes expuestos, ma-
 17 nifiestan los dos comparecientes Licenciado Julio Eguiguren-
 18 Burneo y Amalia Eguiguren Burneo, que por medio de la pre-
 19 sente escritura, tienen a bien dividirse el inmueble an-
 20 tes citado; la división se hace en la siguiente forma: El
 21 señor Licenciado Julio Eguiguren Burneo, toma para sí y
 22 para su exclusiva propiedad, la parte esquinera del inmue-
 23 ble, la comprendida bajo los siguientes linderos: Por el
 24 Norte, con la calle Colón, en Veinticuatro metros de ex-
 25 tensión; Por el Sur, terrenos de Propiedad del Colegio La
 26 Porciúncula, pared propia por división, veinticuatro metros
 27 de longitud, por el Oriente, Veintiocho metros de extensión
 28 la calle Bolívar; y, Por el Occidente, Veintisiete metros

1952

453 En la ciudad de Loja, cabece-
 ra del Cantón del mismo nombre, República del Ecuador; hoy
 miércoles ocho de Julio de mil novecientos ochenta y uno;
 ante mí, doctor Jorge Enrique Galarza Jaramillo, Abogado-
 Notario Tercero del Cantón, comparecen: por una parte, el
 señor Licenciado JULIO EGUIGUREN BURNEO, de estado civil
 casado; por otra, la señorita AMALIA EGUIGUREN BURNEO, de
 estado civil soltera; y, finalmente la señora JUDITH LUCIA
 VALDIVIESO-ARIAS DE BELTRAN; casada, en calidad de Geren-
 te de la Compañía "Inmobiliaria Cuxibamba" Cia. Ltda., como
 se comprueba con el documento habilitante que se agrega al
 protocolo de la presente escritura pública; ecuatorianos,
 mayores de edad, portadores de sus respectivas cédulas, ca-
 paces según derecho, vecinos del lugar, a quienes de cono-
 cer doy fé, y me solicitan que eleve a escritura pública
 la minuta que me presentan cuyo tenor Literal es como si-
 gue: - " s e ñ o r N o t a r i o :- Sírvase
 indertar en el Protocolo de escrituras públicas de la Nota-
 ría a su cargo, una de la que conste , los contratos de Com-
 pra venta y compensación , que se contienen en las siguien-
 tes cláusulas: - P R I M E R A :- Intervienen en la celebra-
 ción del presente contrato, las siguientes personas: por una
 parte, el señor Licenciador JULIO EGUIGUREN BURNEO, casado;
 por otra, la señorita AMALIA EGUIGUREN BURNEO, soltera; y,
 por una tercera parte, Inmobiliaria Cuxibamba, Cia Ltda., re-
 pres entada en este acto, por su Gerente , la señora Judith
 Lucia Valdivieso Arias de Beltrán. - S E G U N D A :- A n-

cincuenta centímetros de extensión, la parte del inmueble que toma para
 si, la señorita Amalia Eguiguren Burneo, pared medianera por división; y,
 la señorita Amalia Eguiguren Burneo, toma para si, para su exclusiva pro-
 piedad, la parte del inmueble que se encuentra comprendida por los siguientes
 linderos: por el Norte, trece metros de extensión, la calle Colón; por el
 Sur, trece metros de longitud, terrenos del Colegio La Porciúncula, pared
 propia por división; por el Oriente, veintisiete metros cincuenta centí-
 metros de extensión, la parte del inmueble que toma para si, el señor licen-
 ciado Julio Eguiguren Burneo, pared medianera por división; y por el Occi-
 dente, veintisiete metros cincuenta centímetros de longitud, terrenos de
 propiedad de los herederos de la señora Florinda Murillo, pared propia por
 división.- la parte que toma para si, el señor licenciado Julio Eguiguren
 tiene la cabida de seiscientos setenta y dos metros cuadrados, y la parte
 que toma para si la señorita Amalia Eguiguren Burneo, tiene la cabida de
 trescientos cuarenta y nueve metros setenta decímetros cuadrados.- Cuarta-
 Acordada la división del inmueble, expresa la señorita Amalia Eguiguren -
 Burneo, que por medio de esta misma escritura, a la que procede libremente,
 da en venta y perpetua enajenación, la parte que a ella le corresponde y
 cuya cabida y linderos se encuentran ya indicados anteriormente, a favor de
 Inmobiliaria Cuxibamba, Compañía Limitada, sin reservarse nada para si, lí-
 bre de gravámenes, y se obliga en caso contrario al saneamiento de Ley.-
 Q U I N T A.- El precio por el que se efectúa esta compra venta, es de --
 trescientos mil sucres, de contado, cantidad que la señorita Amalia Eguiguren
 Burneo, declara haber recibido, en dinero efectivo, a su satisfacción, de
 parte del Comprador, Inmobiliaria Cuxibamba, el momento mismo de haber fir-
 mado esta escritura.- SEXTA.- Esta escritura, se realiza con la expresa
 autorización de la Ilustre Municipalidad de Loja, así consta de la comunica-
 ción que se adjunta a la matriz de esta escritura, como habilitante.- ---

1 S E P T I M A.- Se han pagado alcabalas, registros y timbres fiscales; los
2 contratantes, se facultan recíprocamente para tramitar y obtener la inscrip-
3 ción de esta escritura.- O C T A V A.- Los gastos que demande la celebración
4 de esta escritura al igual que su inscripción, son de cuenta de Inmobiliaria
5 Cuxibamba.- Usted, señor Notario, se servirá agregar las cláusulas de estilo.
6 (Ententamente, firmado) doctor Eduardo Valdivieso, Abogado.- Hasta aquí la mi-
7 nuta que queda elevada a escritura pública.- Formalizado el presente instru-
8 mento, yo el Notario lo lei íntegramente a los contratantes quienes se ra-
9 tifican en lo expuesto, y firman, en unidad de acto, conmigo el Notario que
10 doy fe.-

11 *Amalia Equigüera*

12 *Judith Valdivieso de Balleza*

26 *J. M. P. M.*

Inmobiliaria Los Conquistadores Ciz. Ltda.

Avda. del Ejército 22-71 — Casilla 142 — Teléfono 961208

Loja-Ecuador

En la ciudad de Loja, el día domingo 28 de septiembre de 1986, a las seis de la tarde y en la residencia del Lcdo. Julio Eguiguren B. se ~~ran~~ reúnen los siguientes socios de Inmobiliaria Los Conquistadores: Julio Eguiguren Amalia Eguiguren, Ramón Eguiguren, Alfredo Eguiguren y Gonzalo Eguiguren B. con el objeto de proceder al reparto del remanente de lotes de la Urbanización La Pradera, entre todos los socios de la Inmobiliaria, de acuerdo con la resolución unánime de todos los socios.

Previamente y en varias reuniones se procedió a hacer en forma equitativa 16 grupos de tres lotes cada uno, los mismos que deberán adjudicarse mediante el sistema de sorteo.

En presencia de los cinco socios de la Inmobiliaria asistentes, y como representantes de los otros cinco socios ausentes se procede al sorteo, con el resultado siguiente:

José Antonio Eguiguren;	lotes:	29 E - 8 F - 5 I	3 lotes.
Julio Eguiguren ;	lotes:	5 D - 19 E - 7 I	3 "
Amalia Eguiguren ;	lotes:	3 D - 10 E - 26 E	3 "
Peña Eguiguren ;	lotes:	1 E - 9 F - 2 I	3 "
Herederos Lucía Eguiguren;	lotes:	8 B - 20 E - 24 E	3 "
Ramón Eguiguren;	Lotes:	7 B - 10 B - 21 E	3 "
Silvia y Rubén Eguiguren;	lotes:	7 D - 23 E - 1 I	3 "
Alfredo Eguiguren;	lotes:	6 D - 9 E - 27 E	3 "
Gonzalo Eguiguren;	lotes:	4 D - 3 I - 4 I	3 "
Graciela Eguiguren;	lotes:	28 E - 2 F - 6 I	3 "
Donación a Luzmila H. y Adelaida Maza	lotes:	25 E - 8 I	2 "
		Total	32 lotes.

Gonzalo Eguiguren se compromete a devolver en efectivo la diferencia de sus acciones (309 a 219) y en favor de los 9 socios restantes.


Los lotes deberán transferirse hasta diciembre, de acuerdo a la conveniencia de cada adjudicatario, a fin de que en el presente año quede liquidada la Inmobiliaria.

Para constancia y en conformidad de lo arriba descrito y acordado, firmamos en unidad de acto.

Amalia Eguiguren
Julio Eguiguren

[Firma]
[Firma]

ANEXOS No. 4: FICHA DE INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES INPC

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES					
UGMC					
DECRETO DE EMERGENCIA					
ENTIDAD INVESTIGADORA Universidad de Cuenca		ARCHIVO No 0		FICHA BI-1DE REGISTRO	
REGISTRADO POR Daniel Eguiguren/Andrea Salazar		CÓDIGO DE BIENES INMUEBLES BI-11-01-01-000-09-000031		REGISTRO No 1/1	
DENOMINACIÓN DEL BIEN INMUEBLE		CLAVE CATASTRAL		11300532001010041100	
Casa		LOCALIZACIÓN		CIUDAD	
ATENENCIA	USOS	PROVINCIA	CANTON	Loja	
ESTATAL	ORIGINAL	Loja	Loja	Loja	
MUNICIPAL	Vivienda	PARROQUIA	CALLE PRINCIPAL Bolívar	N. 06-15	
MILITAR		El Sagrario	INTERSECCIÓN Colón		
RELIGIOSA			RECINTO	COMUNIDAD	
PRIVADA	X ACTUAL		SITIO Centro Histórico	OTROS	
OTROS					
	Vivienda y Comercio	COORDENADAS GEOGRÁFICAS UTM: X:69588 Y: 9558164 Z: 2080			
PLANTAS ARQUITECTÓNICAS			UBICACIÓN		
					
ÁREA CONSTRUIDA	446	ÁREA DEL TERRENO	715	IMAGEN FOTOGRÁFICA (CÓDIGO DE TOMA)	
EPOCA CONSTRUCCIÓN		FECHA / DÉCADA			
SIGLO					
XVIII-XIX(1800)		1810			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	%				
SÓLIDO	X				
DETERIORADO					
RUINOSOS					
ACCIONES EMERGENTES RECOMENDADAS					
VULNERABILIDAD					
RIESGOS NATURALES					
ERUPCIONES		INUNDACIONES			
SISMOS	X	FALLAS GEOLÓGICAS			
DESLAVES		OTROS			
ANTRÓPICOS					
CONFLICTOS TENENCIA		ABANDONADO			
MALAS INTERVENCIONES		OTROS			
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE					
<p>Edificación continua sin retiro, esquinera, de planta rectangular conformada por una sola crujía; en la fachada frontal tiene cinco puertas, por las cuatro puertas laterales se acceden a comercios independientes, por la puerta central se accede al zaguán que conduce al patio central el mismo que se encuentra rodeado de portal a las cuatro lados, en la parte sureste que se conecta con el zaguán tenemos las gradas que conducen a planta alta, y en la parte suroeste accedemos a un estudio, al norte tenemos cuatro habitaciones y todas se relacionan directamente con el patio central, al noroeste en la parte izquierda tenemos unas gradas de caracol que llevan al soportal en planta alta. Al oeste tenemos tres habitaciones que se encuentran conectadas entre si en el interior y las mismas tienen relación directa con el patio central. En la fachada lateral tenemos tres puertas las cuales acceden las dos izquierdas a un comercio que se encuentra conectado interiormente con una división de un muro y está directamente relacionado con la calle y por la puerta derecha se accede a otro comercio independiente.</p>					
DESCRIPCIÓN VOLUMÉTRICA					
<p>Edificación con características de arquitectura monumental civil de la época colonial, se levanta a nivel de la acera, con directriz predominante horizontal, fachada recta, portada simple, esquinera, remata en alero con enchaceado de carrizo y barro en forma de medio círculo, con una altura aproximada de 7 metros de piso a alero, edificación de dos plantas, en la fachada frontal tiene 5 puertas de madera en planta baja y presenta en la puerta de acceso principal marco de madera moldurado tipo pilastra con cornisa, tiene zócalo champeado de hormigón color durazno en planta alta tiene cuatro puertas con ventanal de madera y vidrio con balcón volado con barandales de madera tipo balaustre. En la fachada lateral encontramos tres puertas y una ventana, zócalo champeado de hormigón color durazno, en planta alta tenemos tres puertas con ventanal de madera y vidrio las dos derechas con balcón incluido con barandales de madera tipo balaustre y la izquierda con balcón volado con barandales de madera tipo balaustre, en la altura de entre piso se pueden observar las vigas de entre piso de madera con traba en el muro. La textura de la pared es lisa color rosado claro y la carpintería es de color beige, rosado, ocre y tomate.</p>					

TIPOLOGIA FORMAL	TIPOLOGIA FUNCIONAL	DESCRIPCION FISICA CONSTRUCTIVO	MATERIAL DE CONSTRUCCIONES	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Arquitectura Monumental Civil X	Vivienda X	Cimentación	Piedra	S X D R
Arquitectura Monumental Religiosa	Culto	Estructura	Madera	S X D R
Arquitectura Civil	Educación	Muros/paredes/tabiques	Tapial	S X D R
Arquitectura Religiosa	Comercio	Pisos	Madera	S X D R
Arquitectura popular o vernácula	Servicios	Entrepisos	Madera	S X D R
Cementerios	Salud	Cielos rasos	Carrizo y barro	S X D R
Haciendas	Funeraria	Cubierta	Teja	S X D R
Rutas	Productiva	Escaleras	Madera	S X D R
Molinos	Recreativa	Ventanas	Madera	S X D R
Parques	Administrativa	Puertas	Madera	S X D R
Puentes		Soportales	Madera	S X D R
Plazas		Barandales	Madera	S X D R
Industrial		Instalaciones	Eléctricas/Sanitarias	S X D R
Otros	Otros	Otros		S D R

IMAGEN FOTOGRAFICA (CÓDIGO DE TOMA)


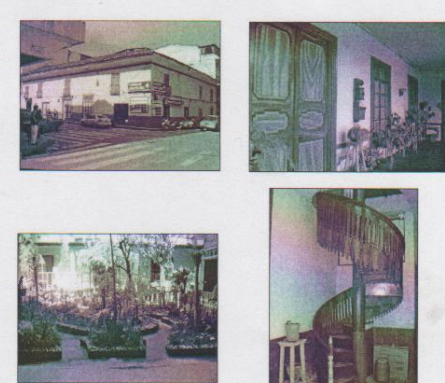




INTERVENCIÓN ANTERIORES	TIPOS DE INTERVENCIÓN	ALTERACIONES
UBICACION CIMIENTOS PISOS ENTREPISOS CIELOS RASOS ESTRUCTURA MUROS/PAREDES/TABIQUES CUBIERTAS INSTALACIONES	CONSOLIDACION RESTAURACION LIBERACION SUSTITUCION	TIPOLOGIAS MORFOLOGICAS TECNICO CONSTRUCTIVAS X AÑADIDOS FALTANTES
OTROS		DESCRIPCION Cambio de piso original de madera por cerámica en locales comerciales

OBSERVACIONES
 El propietario es el cronista historiador Sr. Lic. Julio Alfonso Eguiguren Burneo.

ANEXOS No. 5: FICHA DE INVENTARIO DE EDIFICACIONES DEL CENTRO HISTÓRICO DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE LOJA

		<h1 style="margin: 0;">INVENTARIO DE EDIFICACIONES DEL CENTRO HISTÓRICO</h1>										FICHA No. 2 5 8															
1 IDENTIFICACIÓN:																											
1.1 CLAVE CATASTRAL: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr><tr><td style="font-size: 8px;">ZONA</td><td style="font-size: 8px;">SECTOR</td><td style="font-size: 8px;">MANZANA</td><td style="font-size: 8px;">PREDIO</td><td colspan="2"></td></tr></table>												ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO			1.2 PROPIETARIO: <u>SR. JULIO EGUIGUREN BURNEO</u>									
ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO																								
1.3 CALLE Y NÚMERO: <u>BOLIVAR Y COLON ESQUINA</u> 06 - 15						1.3 TRAMO: <u>OESTE</u>																					
2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:																											
ELEMENTOS:	MATERIAL:							ESTADO		MATERIAL	DETALLE	NIVEL	ESTADO														
	PIEDRA	LADRILLO	ADOBES	TAPIAL	BAHAREQUE	MADERA	HORMIGON	YESO	HIERRO				B	R	M	ORIGINAL	RESTAURADO	NUEVO									
2.1 ESTRUCTURA	MUROS			X					X			X															
	COLUMNAS																										
	VIGAS					X			X			X															
	ARCOS																										
	PILARES					X			X			X															
2.2 FACHADA:	BALCÓN				X				X		X																
	PORTADA				X				X			X															
	MOLDURAS																										
	COLUMNAS																										
	PILASTRAS																										
	ESCUDOS																										
	FRISO																										
	REJAS																										
	ALEROS				X				X		X																
	CANECILLOS				X				X		X																
	INSCRIPCIONES																										
	PUERTAS				X				X		X																
	VENTANAS				X				X		X																
ZÓCALO																											
2.6 ESCALERAS	PIEDRA																										
	MADERA																										
	ELEM. CERAM.																										
	BALDOSAS																										
	MADERA																										
2.7 CARPINTERIA	PUERTAS																										
	VENTANAS																										
	REJAS																										
	BALCONES																										
	MOLDURAS																										
	ENCHAPES																										
2.8 CUBIERTA	ELEMENTO																										
	MATERIAL																										
	NIVEL																										
2.3 PISOS	TIERRA																										
	CERAMICA																										
	CEMENTO																										
2.4 DET. INTERIORES	PIEDRA																										
	MADERA																										
2.5 PARAMENTOS	REVOQUE																										
	RECUBRIMIENTO																										
2.4 DET. INTERIORES	TIERRA																										
	CAUCHO																										
2.5 PARAMENTOS	REVOQUE																										
	RECUBRIMIENTO																										
2.4 DET. INTERIORES	TIERRA																										
	CAUCHO																										
2.5 PARAMENTOS	REVOQUE																										
	RECUBRIMIENTO																										
3 FOTOGRAFÍAS:																											
																											

4 DATOS HISTÓRICOS:		6 DEGRADACIONES:						
4.1 ÉPOCA	SIGLO (S) _____	AÑO (S) DE CONSTRUCCIÓN _____		ASPECTO	CUANTIA	GRADO		UBICACION
4.2 SIMBOLOGISMO			RECUPERABLE			NO RECUPERABLE		
4.3 MEMORIA COLECTIVA	EN 1846 EN ESTA CASA SE ALOJARON 40 PERSONAS DEL EJERCITO DE BOLIVAR EN 1990 FUE RESTAURADA LA CUBIERTA		6.1 ORGANIZACIÓN ESPACIAL					
5 CARACTERISTICAS GENERALES:			6.2 ESTRUCTURA					
5.1 No. DE PLANTAS	0 2		6.3 ACABADOS					
5.2 No. DE PATIOS	0 1		6.4 MADERAMEN					
5.3 No. DE HUERTOS								
5.4 No. UBICACIÓN DE ACCESO	c <input checked="" type="checkbox"/> L <input type="checkbox"/>							
5.5 No. IMPLANTACIÓN:	CON PORTAL <input type="checkbox"/> SIN PORTAL <input checked="" type="checkbox"/>							
7 OBSERVACIONES:								
EN ESTA VIVIENDA SE OBSERVO QUE EL CUARTO DE ESTUDIO FUE IMPLEMENTADO, EL MISMO QUE ESTA CONSTRUIDO CON PAREDES DE LADRILLO EL RESTO DE LA VIVIENDA NO HA SIDO INTERVENIDA EN MAYOR PARTE.								
8 CROQUIS:			ESCALA 1:	FICHA No. 2 5 8				
LEVANTADO POR: SHENNY AYDE AGUILAR CHAMBA			FECHA: 23 DE MARZO DEL 2005					
REVIZADO POR: ARQ. FRANCISCO SAMANIEGO D. J-C-H			FECHA: ABRIL DEL 2005					

ANEXOS No. 6: FOTOS ANTIGUAS DE LA EDIFICACIÓN (EXTERIOR)



Foto No. 30: Esquina de la calle Bolívar y Colón



Foto No. 31: Vista de la calle Colón con casa antigua completa

ANEXO No 7: FOTOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN (EXTERIOR)



Foto No. 32: Esquina de la calle Bolívar y Colón



Foto No. 33: Vista de la calle Colón con la construcción nueva

ANEXO No. 8: REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS

REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS

(Decreto No. 3400)

Gustavo Noboa Bejarano

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Considerando:

Que el Gobierno Nacional está impulsando un proceso de depuración del ordenamiento jurídico ecuatoriano;

Que como resultado de ese proceso, se han expedido ya varios decretos ejecutivos que derogan cuerpos legales obsoletos o inaplicables y que establecen procedimientos unificados;

Que como parte de ese proceso, es necesario reunir en cuerpos jurídicos unificados, los varios reglamentos que se encuentran vigentes y regulan una misma materia;

Que al momento están vigentes varios decretos ejecutivos y acuerdos ministeriales relacionados con la actividad turística, que es necesario concordar y sistematizar en un solo cuerpo normativo;

Que la Comisión Jurídica de Depuración Normativa ha recomendado la expedición de este decreto; y, En ejercicio de la potestad reglamentaria, prevista en el Art. 171 de la Constitución Política de la República,

Decreta:

EL SIGUIENTE REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS.

Título I

DE LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS

Capítulo I

DE LOS ALOJAMIENTOS

Sección 1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Alojamiento.- Son alojamientos los establecimientos dedicados de modo habitual, mediante precio, a proporcionar a las personas alojamiento con o sin otros servicios complementarios. El Ministerio de Turismo autorizará la apertura, funcionamiento y clausura de los alojamientos.

Art. 2.- Categorías.- La categoría de los establecimientos hoteleros será fijada por el Ministerio de Turismo por medio del distintivo de la estrella, en cinco, cuatro, tres, dos y una estrella, correspondientes a lujo, primera, segunda, tercera y cuarta categorías. Para el efecto, se atenderá a las disposiciones de este reglamento, a las características y calidad de las instalaciones y a los servicios que presten. En la entrada de los alojamientos, en la propaganda impresa y en los comprobantes de pago, se consignará en forma expresa la categoría de los mismos.

Art. 3.- Clasificación.- Los alojamientos se clasifican en los siguiente grupos:

Grupo 1.- Alojamiento Hoteleros.

Subgrupo 1.1. Hoteles.

1.1.1. Hotel (de 5 a 1 estrellas doradas).

1.1.2. Hotel Residencia (de 4 a 1 estrellas doradas).

1.1.3. Hotel Apartamento (de 4 a 1 estrellas doradas).

Subgrupo 1.2. Hostales y Pensiones.

1.2.1. Hostales (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.2.2. Hostales Residencias (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.2.3. Pensiones (de 3 a 1 estrellas plateadas).

Subgrupo 1.3. Hosterías, Moteles, Refugios y Cabañas.

1.3.1. Hosterías (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.3.2. Moteles (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.3.3. Refugios (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.3.4. Cabañas (de 3 a 1 estrellas plateadas).

Grupo 2.- Alojamiento Extra hoteleros.

Subgrupo 2.1. Complejos vacacionales (de 3 a 1 estrellas plateadas).

Subgrupo 2.2. Campamentos (de 3 a 1 estrellas plateadas).

Subgrupo 2.3. Apartamentos (de 3 a 1 estrellas plateadas).

En la publicidad, correspondencia, facturas y demás documentación de los establecimientos, deberá indicarse en forma que no induzca a confusión el grupo, subgrupo y categoría en que están clasificados.

Art. 4.- Nomenclatura.- La nomenclatura que se usará para cada actividad será la siguiente:

ACTIVIDAD NOMENCLATURA

Hotel H

Hotel Residencia HR

Hotel Apartamento HA

Hostal HS

Hostal Residencia HSR

Pensión P

Hostería HT

Motel M

Refugio RF

Complejo Vacacional CV

Campamento Turístico o Camping Silueta frontal de “carpa” con indicativo de categoría

Apartamento AP

Cabaña C

Art. 5.- Placas distintivas.- Todos los alojamientos deberán exhibir junto a la entrada principal la placa distintiva que consistirá en un cuadrado de metal en el que sobre fondo azul turquesa figurarán, en blanco, la letra o letras correspondientes a la actividad que desarrolle el establecimiento, así como las estrellas que indiquen su categoría.

El Ministerio de Turismo diseñará y elaborará dichas placas y las pondrá a disposición de los usuarios, previo al pago de su valor.

Art. 6.- Uso de denominaciones.- Ningún establecimiento de alojamiento podrá usar denominación o indicativos distintos de los que le correspondan por su grupo y subgrupo, ni otra categoría que aquella que les fuera asignada.

Art. 7.- Modificaciones en los establecimientos.- Toda modificación en la estructura, características o sistema de administración de los establecimientos, que pueda afectar a su clasificación, deberá ser notificada previamente para su aprobación al Ministerio de Turismo.

Sección 2

HOTELES

Art. 8.- Hotel.- Es hotel todo establecimiento que de modo habitual, mediante precio, preste al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas y que reúna, además de las condiciones necesarias para la categoría que le corresponde, las siguientes:

- a) Ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo, siempre que ésta sea completamente independiente, debiendo constituir sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo;
- b) Facilitar al público tanto el servicio de alojamiento como de comidas, a excepción de los hoteles residencias y hoteles apartamentos; y,
- c) Disponer de un mínimo de treinta habitaciones.

Art. 9.- Hoteles de cinco y cuatro estrellas.- Los hoteles de cinco y cuatro estrellas deberán además cumplir con lo siguiente:

- a) Contar con un Asistente de Gerencia para atender los reclamos de los clientes;
- b) Ofrecer a los huéspedes dos o más variedades de desayunos;
- c) Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 59, deberán existir en estos establecimientos cajas fuertes individuales a disposición de los clientes que deseen utilizarlas, a razón de una por cada veinte habitaciones, salvo que se encuentren instaladas en éstas. De los efectos introducidos en dichas cajas fuertes, no será responsable el alojamiento salvo que hubiere dolo por parte de éste o de sus empleados;
- d) Poseer instalaciones y maquinaria propias para el lavado y secado de ropa; y,
- e) Cambiar ropa de cama y toallas diariamente y revisar las habitaciones a última hora de la tarde a fin de que estén listas para la noche.

Art. 10.- Servicios en los hoteles de cinco estrellas.- Los hoteles de cinco estrellas deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción y conserjería que estarán atendidos por personal experto y distinto para cada uno de estos servicios.

El Jefe de Recepción y el Primer Conserje conocerán, además del español, dos idiomas de los cuales uno deberá ser el inglés; los demás recepcionistas y conserjes, incluso los que presten servicio durante la noche, hablarán el idioma inglés además del español.

El portero del exterior, los ascensoristas, los mozos de equipajes, botones y mensajeros, dependerán de la Conserjería;

- b) De pisos, para el mantenimiento de las habitaciones así como su limpieza y preparación, que estará a cargo de una Ama de Llaves, auxiliada por las camareras de piso, cuyo número dependerá de la capacidad del alojamiento. Habrá como mínimo una camarera por cada doce habitaciones;

c) De habitaciones que deberá tener personal encargado de atender los pedidos de los huéspedes durante las veinticuatro horas del día, tanto de comidas como de bebidas.

El servicio de comidas y bebidas en las habitaciones será atendido por un Mayordomo, auxiliado por los camareros y ayudantes necesarios.

El Mayordomo o Jefe del Servicio de Habitaciones deberá conocer, además del español, el idioma inglés;

d) De comedor, que estará atendido por el “Maitre” o Jefe de Comedor y asistido por el personal necesario según la capacidad del alojamiento, cuidando que las estaciones del comedor no excedan de cuatro mesas. Los jefes de comedor deberán conocer, además del español, el idioma inglés.

Se ofrecerá una carta con variedad de platos de cocina internacional y otros típicos de cocina ecuatoriana.

La carta de vinos será amplia y contendrá marcas de reconocido prestigio.

En todo caso, el menú del hotel deberá permitir al cliente la elección entre cinco o más especialidades dentro de cada grupo de platos;

e) Telefónico, en el que existirá una central de por lo menos diez líneas, atendidas permanentemente por personal experto y suficiente para facilitar un servicio rápido y eficaz; los encargados de este servicio deberán conocer, además del español, el idioma inglés;

f) De lavandería y planchado para la ropa de los huéspedes y la lencería del alojamiento;

Esta dependencia deberá contar con lavadoras automáticas con capacidad mínima de una libra por habitación; y,

g) Médico, debidamente atendido por un médico y un enfermero; este último atenderá permanentemente. Estos servicios se prestarán con cargo al cliente que los requiera.

En los hoteles ubicados en la región interandina, será conveniente la existencia de algunas máscaras y equipos de oxígeno.

Art. 11.- Hoteles de cuatro estrellas.- Los hoteles de cuatro estrellas, deberán contar con los siguientes servicios:

a) De recepción y conserjería, permanentemente atendidos por personal experto.

El Jefe de Recepción y el Capitán de Botones conocerán, además del idioma español, otro idioma, preferentemente el inglés. El Capitán de Botones, así como los ascensoristas, los mozos de equipajes, botones y mensajeros, dependerán de la recepción;

b) De pisos para el mantenimiento de las habitaciones así como para su limpieza y preparación, que estará a cargo de una Ama de Llaves, auxiliada por las camareras de pisos, cuyo número dependerá de la capacidad del alojamiento, debiendo existir como mínimo una camarera por cada catorce habitaciones;

c) De habitaciones, para atender los pedidos de comidas y bebidas a las habitaciones de manera permanente. Este servicio deberá estar atendido por personas especializadas bajo las órdenes del Mayordomo o Jefe del Servicio de Habitaciones, quien deberá tener conocimientos del idioma inglés, además de hablar el español;

d) De comedor que estará atendido por un Maître o Jefe de Comedor y asistido por el personal necesario, según la capacidad del establecimiento, con estaciones

de seis mesas como máximo. Los jefes de Comedor, a más de conocer el español, deberán tener por lo menos conocimientos básicos del idioma inglés.

Se ofrecerá una carta con variedad de platos de cocina internacional y otros típicos de cocina ecuatoriana. La carta de vinos será amplia y contendrá marcas de reconocido prestigio.

En todo caso, el menú del hotel deberá permitir al cliente la elección entre cuatro o más especialidades dentro de cada grupo de platos;

e) Telefónico. Existirá una central con por lo menos cinco líneas atendida permanentemente por personal experto y eficiente para facilitar un servicio rápido y eficaz. Los encargados de este servicio deberán conocer además, del español, el idioma inglés;

f) De lavandería y planchado para la ropa de los huéspedes y la lencería del establecimiento. Esta dependencia deberá tener una batería de lavado con una capacidad mínima de una libra por habitación; y,

g) Médico, debidamente atendido por un médico y un enfermero; este último atenderá permanentemente. Estos servicios se prestarán con cargo al cliente que los requiera. En los hoteles de la región interandina, será conveniente la existencia de algunas máscaras y equipos de oxígeno.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 54.- No discriminación.- Todos los alojamientos serán de libre acceso al público en general, quedando prohibida cualquier discriminación en la admisión. No obstante, estos establecimientos se reservarán el derecho de no admitir a quienes incumplan las normas básicas de convivencia, moralidad y decencia.

Art. 55.- Recepción y conserjería.- La recepción y la conserjería constituirán el centro de relación con los clientes para efectos administrativos, de asistencia y de información.

Salvo que sean asumidas por otros departamentos, corresponde a la recepción, aparte de otras funciones, atender las reservas de alojamiento, formalizar el hospedaje, recibir a los clientes, cerciorarse de su identidad exigiéndoles la presentación de los correspondientes documentos, inscribirlos en la tarjeta de registro, asignarles habitación, atender las reclamaciones, expedir facturas y percibir el importe de las mismas.

Igualmente serán funciones de la recepción y de la conserjería, de haber esta última, custodiar las llaves de las habitaciones, recibir, guardar y entregar a los huéspedes la correspondencia así como los avisos o mensajes que reciban, cuidar de la recepción y entrega de equipajes y cumplir, en lo posible, los encargos de los clientes. Estará a cargo del Conserje de noche el servicio de despertador, cuando no exista servicio nocturno de telefonista.

Art. 56.- Servicio de pisos.- El servicio de pisos cuidará de las habitaciones de modo que estén preparadas y limpias en el momento de ser ocupadas por los huéspedes.

Art. 57.- Servicio de comedor.- La prestación del servicio de comedor tendrá lugar dentro del horario señalado por la administración del alojamiento, que en todo caso comprenderá un período mínimo de dos horas para el desayuno, dos para el almuerzo y dos para la merienda.

Se cuidará especialmente que, en la preparación de los platos, se utilicen alimentos e ingredientes en perfecto estado de conservación, así como el que su presentación sea adecuada, según la categoría del establecimiento.

Los desayunos podrán ser servidos en el comedor, cafetería u otro lugar adecuado, o en las habitaciones.

Art. 58.- Servicio telefónico.- El personal encargado del servicio telefónico, cuidará de anotar las llamadas que reciban los huéspedes y ponerlas en su conocimiento a la brevedad posible, directamente o a través de recepción o de conserjería, de haberla.

El personal mencionado llevará el control de las conferencias locales, interprovinciales y al exterior que efectúen los clientes, expidiendo al término de cada una de ellas comprobante de su duración y el valor de las mismas.

Art. 59.- Servicio de custodia de dinero.- Los establecimientos de alojamiento, de acuerdo a su categoría, prestarán el servicio de custodia de dinero y objetos de valor que para tal efecto les sean entregados por los huéspedes, como constancia de lo cual se les conferirá el correspondiente recibo, siendo responsables los alojamientos de la pérdida o deterioro de esos bienes.

En todas las habitaciones, apartamentos o suites, en un lugar visible, deberá constar la indicación, al menos en dos idiomas español e inglés, de que el establecimiento no se responsabiliza del dinero u objetos de valor que no sean depositados en la forma establecida en el presente artículo.

Art. 60.- Servicio de lavandería y. planchado.- El servicio de lavandería y planchado podrá ser concertado con una empresa especializada, siendo en todo caso el alojamiento el responsable de la correcta prestación del mismo y especialmente de que la ropa sea devuelta a los clientes en el plazo máximo de cuarenta y ocho horas o de veinticuatro en el caso de servicio urgente.

Art. 61.- Asistencia médica y botiquín.- En todos los establecimientos de alojamiento existirá un botiquín de primeros auxilios y se deberá disponer de asistencia médica, en caso de emergencia, para facilitarla a los clientes. El servicio de asistencia médica será con cargo a los clientes.

Art. 62.- Personal uniformado.- Todo el personal de servicio de las distintas dependencias vestirá uniforme de acuerdo con el servicio que preste y según los usos y costumbres en la industria hotelera. Se distinguirán por su correcta presentación y se esmerarán en atender a la clientela con la máxima amabilidad y cortesía.

De manera especial, el personal encargado de la preparación y elaboración de las comidas cuidará de la limpieza de su atuendo y deberá vestir el uniforme tradicional, debiendo además portar todos los documentos exigidos por las autoridades de salud y otros organismos competentes.

Art. 63.- Protección contra incendios.- Existirá un sistema de protección contra incendios adecuado a la estructura y capacidad del alojamiento, mediante la instalación de los correspondientes dispositivos o extinguidores, en todas las dependencias generales y plantas del establecimiento, debiendo en todo caso observarse las normas establecidas por el Cuerpo de Bomberos.

El personal deberá estar instruido sobre el manejo de los citados dispositivos y de las demás medidas que han de adoptarse en caso de siniestro, debiendo realizarse periódicamente pruebas de eficiencia con dicho personal.

Art. 64.- Condiciones de higiene.- Todas las dependencias e instalaciones de los alojamientos deberán encontrarse en perfectas condiciones de higiene y cumplir rigurosamente las normas sobre sanidad dictadas por los organismos competentes. Los reservorios de agua estarán dotados de registros que faciliten su periódica limpieza, así como de filtros que garanticen su pureza, debiendo estar asegurada en todo caso la potabilidad del agua. En los lugares donde no hubiera el servicio público de agua potable, los alojamientos estarán obligados por lo menos a purificar el agua, advirtiéndolo a la clientela sobre este particular.

La eliminación de las aguas residuales se hará a través de la red de alcantarillado y, de no existir ésta, mediante un sistema eficaz y rigurosamente ajustado a las normas sanitarias establecidas en la legislación vigente.

Art. 65.- Condiciones de presentación, funcionamiento y limpieza.- Los locales, instalaciones, mobiliario y enseres de los establecimientos de alojamiento se mantendrán en condiciones óptimas de presentación, funcionamiento y limpieza.

Art. 66.- Inspecciones.- El Ministerio de Turismo se encuentra facultado para realizar o disponer en cualquier tiempo inspecciones a los alojamientos, con el objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones constantes en la Ley Especial de Desarrollo Turístico y sus normas de aplicación y comprobar el buen funcionamiento de los mismos.

Las inspecciones se realizarán, necesariamente, con la concurrencia del administrador o administrador del alojamiento, o la persona que haga sus veces.

Art. 67.- Registro de clientes.- Todos los alojamientos tienen la obligación de llevar diariamente un registro de clientes para lo cual utilizarán una tarjeta de registro cuyas características serán proporcionadas por el Ministerio de Turismo a solicitud del representante o propietario de los mismos. Igualmente, deberán contar con un libro oficial de reclamaciones, a disposición de los clientes.

Será requisito indispensable que los clientes, antes de ocupar los alojamientos, se inscriban en la tarjeta de registro de entradas y salidas y exhiban para el efecto sus documentos de identidad.

Art. 68.- Avisos y listas de precios.- En todas las habitaciones de los alojamientos, así como en la recepción y en la Conserjería, se fijarán en lugar destacado las listas de los precios aprobados para los diferentes servicios que presta el alojamiento.

Igualmente, y en los mismos lugares, deberán colocarse avisos sobre la existencia del libro oficial de reclamaciones y respecto de la responsabilidad del alojamiento sobre el dinero, documentos y objetos de valor que sean entregados a la administración.

Todos los avisos, listas de precios y demás información para los huéspedes, deberán estar redactados al menos en español e inglés.

Las listas de precios y los avisos a los que se refieren los dos primeros incisos, serán sellados por el Ministerio de Turismo.

Art. 69.- Precios.- Los precios de los diferentes servicios que presten los alojamientos deberán ser aprobados por el Ministerio de Turismo, para lo cual los establecimientos presentarán la correspondiente solicitud por duplicado hasta el mes de septiembre de cada año.

Los precios autorizados para cada año no podrán ser alterados durante el transcurso del mismo sino por razones de fuerza mayor o caso fortuito debidamente aceptadas por el Ministerio de Turismo.

El Ministerio de Turismo fijará un precio máximo para los distintos tipos de habitaciones en función de su capacidad y de los servicios de que estén dotadas.

Antes de la admisión de un cliente se le deberá notificar el precio de los diferentes servicios. La falta de esta notificación lleva aparejada la obligación del alojamiento de facturar por el precio mínimo para el tipo de habitación que ocupe el cliente.

El precio de la pensión alimenticia no podrá exceder de la suma de los precios fijados para el desayuno, almuerzo y cena.

El precio de la pensión completa se obtendrá de la suma de los precios correspondientes a la habitación y a la pensión alimenticia.

A excepción de las pensiones, ningún alojamiento podrá exigir a sus clientes que se sujeten al régimen de pensión alimenticia completa.

El cliente que solicite acogerse al régimen de pensión completa, queda obligado al pago de la tarifa convenida, aun cuando dejare de utilizar ocasionalmente alguno de los servicios que comprende dicho régimen, salvo convenio en contrario.

Se entenderá que el precio del hospedaje comprende el uso de la habitación y servicios complementarios comunes, no pudiendo percibir el alojamiento ningún valor adicional por la utilización de dichos servicios comunes.

Para efecto de lo dispuesto en el presente artículo se considerarán servicios comunes las piscinas, hamacas, toldos, sillas, columpios, mobiliario propio de piscinas, playas, jardines y parques particulares.

Art. 70.- Facultad para cobrar valores adicionales.- Los alojamientos podrán cobrar a los clientes un valor adicional por la utilización de los siguientes servicios:

- a) Peluquería y salones de belleza;
- b) Campos de golf y mini golf;
- c) Pistas de tenis;
- d) Bóleras;
- e) Telequis, telesillas y demás instalaciones de montaña similares;
- f) Campos e instalaciones para práctica de equitación;
- g) Sala de fiestas;
- h) Estacionamiento de vehículos en garajes; e,
- i) Cualquier otro tipo, de servicio, previa autorización del Ministerio de Turismo.

Art. 71.- Habitaciones para uso individual.- Los alojamientos deberán disponer de un diez por ciento del total de habitaciones para uso individual.

En ningún caso podrá cobrarse a un cliente que ocupa una habitación doble una cantidad superior a la de la habitación individual de no existir habitaciones sencillas disponibles.

En el caso anterior y cuando posteriormente .hubieren disponibles habitaciones sencillas, el hotelero podrá invitar al cliente a que cambie de habitación, poniendo a su disposición una individual, entendiéndose que, de no aceptar el cliente se le podrá facturar por la totalidad del precio de la habitación que viene ocupando, siempre que sea advertido de esta circunstancia.

Art. 72.- Camas adicionales.- El Ministerio de Turismo podrá autorizar la instalación de camas adicionales en las habitaciones de los establecimientos de alojamiento, según las superficies de las mismas.

El precio de una cama adicional no podrá ser superior al cuarenta por ciento del máximo autorizado para la habitación sencilla o del veinte por ciento de la doble. Cuando en atención a la superficie de la habitación el Ministerio de Turismo autorice la instalación de una segunda cama adicional, el precio de ésta no será superior al veinte por ciento de una habitación sencilla o al diez por ciento de una doble.

Art. 73.- Forma de computar el precio.- El precio de la habitación se computará de acuerdo al número de noches.

Art. 74.- Jornada hotelera.- La jornada hotelera terminará a las catorce horas de cada día.

El cliente que no abandone a dicha hora la habitación que ocupa, se entenderá que prolonga su estadía un día más.

Si una vez anunciada su marcha o cumplido el plazo de estadía convenida, el cliente pretendiere prolongar su permanencia, el establecimiento podrá no aceptar la continuación del hospedaje si tuviera comprometida la habitación para otro cliente.

Art. 75.- Reservación de habitaciones.- Para la reservación de habitaciones, los alojamientos podrán exigir un anticipo de precio por cada habitación reservada, cuyo monto no podrá exceder del valor de un día de habitación cuando la reservación se haga por un tiempo de hasta diez días y, cuando se realice por un tiempo mayor, el valor correspondiente a un día de habitación por cada diez días o fracción de ese tiempo.

La anulación de las reservaciones efectuadas no dará lugar al pago de indemnización alguna siempre y cuando se la realice con diez días de anticipación a la fecha anunciada para la llegada; en caso contrario, quedará a disposición del alojamiento la cantidad recibida en concepto de anticipo.

Cuando se trate de viajes colectivos, las agencias de viajes, al efectuar la reservación, deberán indicar el lugar de procedencia de los clientes y tendrán que confirmar la reservación veinte días antes del señalado para la llegada del grupo, debiendo confirmar además el número definitivo de personas con diez días de anticipación a la llegada. Para los grupos procedentes de otros continentes, estos plazos se elevarán, respectivamente, a treinta y quince días.

Cuando los clientes hubieren reservado habitaciones determinadas con especificación de su número o situación, el alojamiento estará obligado a ponerlas a disposición de aquéllos en la fecha convenida.

Si la reservación fuere para habitaciones indeterminadas, el alojamiento deberá poner a disposición de los huéspedes aquellas que reúnan las características convenidas.

Los dueños y los administradores de los alojamientos clasificados en las categorías de cinco y cuatro estrellas, estarán obligados a contestar todas las peticiones de reservación de habitaciones en un plazo máximo de cinco días. Los alojamientos clasificados en las demás categorías estarán obligados a responder únicamente si la petición se hicieren la forma “respuesta pagada”.

El alojamiento está obligado a mantener la habitación reservada a disposición del cliente hasta las diecinueve horas del día fijado para su arribo, circunstancia que

debe ser notificada al confirmar la reservación. Si el cliente no hubiere llegado al alojamiento hasta esa hora y no hubiere comunicado su retraso inesperado, el alojamiento podrá disponer de la habitación a su conveniencia.

Las habitaciones estarán a disposición de los clientes desde el día fijado para su ocupación, en condiciones de presentación, funcionamiento y limpieza que permita su inmediato uso.

Art. 76.- Obligaciones de los administradores de alojamientos.- Quienes administren los alojamientos tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Cuidar del buen funcionamiento de las habitaciones o conjuntos de alojamiento y en especial de que el trato a los clientes por parte del personal sea amable y cortés;
- b) Comunicar a la autoridad competente o a sus agentes cualquier alteración del orden público, comisión de delitos o sospecha sobre la identidad de los clientes; y,
- c) Dar cuenta a la autoridad sanitaria más próxima de los casos de enfermedades infecto contagiosas de que tenga conocimiento en el alojamiento bajo su administración.

Título IV

DE LA OBLIGACIÓN DE REGISTRO Y DE LA OBTENCIÓN DE LICENCIA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO

Art. 141.- Obligación de registro y licencia.- Para que las personas naturales o jurídicas puedan ejercer las actividades turísticas previstas en la ley y en el presente reglamento, deberán registrarse como tales en el Ministerio de Turismo, obtener la licencia anual de funcionamiento, la aprobación de los precios de los bienes y servicios que prestan y los demás requisitos y documentos exigidos en otras leyes, reglamentos especiales, resoluciones del Ministerio de Turismo y otros instructivos administrativos.

Art. 142.- Solicitud de registro.- Las personas naturales o jurídicas para registrarse y clasificarse en el Ministerio de Turismo, deberán presentar la correspondiente solicitud, en el formulario entregado por la Corporación, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Copia certificada de la escritura pública de constitución de la compañía y de aumento de capital o reformas de estatutos, si los hubiere, tratándose de personas jurídicas;
- b) Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito, de la persona jurídica solicitante;
- c) Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual de no encontrarse registrada la razón o denominación social o nombre comercial motivo de la solicitud; y,
- d) Registro Único de Contribuyentes o cédula de ciudadanía o de identidad, según sea la persona natural ecuatoriana o extranjera solicitante.

Una vez recibida la solicitud, el departamento correspondiente verificará si ésta ha sido presentada en debida forma y dispondrá la visita de inspección previa a la clasificación.

Título VII DE LA PROMOCIÓN TURÍSTICA

Art. 182.- Campañas promocionales.- El Ministerio de Turismo tendrá a su cargo la realización de campañas promocionales nacionales e internacionales, tendientes a alcanzar la creación de la verdadera imagen turística del Ecuador a nivel nacional e internacional, a fomentar el turismo receptivo, el turismo interno y el turismo social, a diversificar la oferta y propender a la integración nacional. La realización de estas campañas de promoción deberá estar basada en lo dispuesto en la Ley Especial de Desarrollo Turístico y en las políticas y lineamientos que el Ministerio de Turismo establezca periódicamente.

Estas campañas a nivel internacional y nacional se las ejecutará en los principales mercados emisores del mundo y mercados nacionales, sin lesionar la dignidad nacional ni alterar o falsear los hechos históricos o las manifestaciones de la cultura e idiosincrasia nacionales e informar con veracidad sobre los recursos y servicios turísticos que se ofrezcan.

El Ministerio de Turismo dictará normas generales, para la planificación y la orientación de las actividades de promoción turística.

Art. 183.- Medios para la promoción.- Las campañas de promoción informando a nivel nacional e internacional se las realizará entre otras a través de la participación directa en ferias internacionales, ferias nacionales, fiestas cívicas nacionales y provinciales, edición de material promocional como afiches, publicaciones, mapas, planos, audiovisuales representaciones folclóricas y cualquier tipo de material destinado para este fin, para lo cual previamente se prepararán estudios de comercialización y difusión en todos los mercados.

Las actividades nacionales e internacionales de promoción del producto turístico del país pueden realizarse a través de la consideración de regímenes de cooperación, mediante celebración de acuerdos y convenios entre el sector público incluidos los gobiernos seccionales y el sector privado.

Art. 184.- Papel del sector privado.- Corresponde al sector privado, previa la aprobación del Ministerio de Turismo, realizar la promoción comercial de la oferta turística.

Art. 185.- Asesoramiento técnico.- El Ministerio de Turismo colaborará y brindará a la empresa privada, el asesoramiento técnico necesario respecto a la información turística en general, y de proyectos de promoción y ejecución de los mismos e investigación de mercados, de conformidad con las disposiciones que para el efecto, se formulen en este reglamento o en otras disposiciones.

Art. 186.- Colaboración del Ministerio de Turismo.- El Ministerio de Turismo podrá colaborar en la organización, supervisión, coordinación y calificación de espectáculos, congresos, excursiones, audiciones, representaciones y otros eventos tradicionales y folclóricos para atracción turística que se celebren en el país, sin perjuicio de sus facultades legales.

Art. 187.- Colaboración interinstitucional.- Las instituciones del Estado deberán cooperar estrechamente con el Ministerio de Turismo, con el fin de crear y promover la imagen turística del Ecuador y de sus regiones.

Art. 188.- Campañas oficiales.- El Ministerio de Turismo efectuará campañas oficiales de publicidad tendiente a fomentar el turismo en el país, así como

actividades de relaciones públicas nacionales e internacionales para el cumplimiento de sus fines.

Art. 189.- Publicaciones.- Las ediciones de afiches, folletos, guías, revistas, periódicos, fotografías, películas, videos y otros medios con fines de promoción turística, deberán ser realizados por el Ministerio de Turismo o por personas naturales o jurídicas autorizadas por éste.

En las guías turísticas, aparte de la información que comúnmente se incluye en ellas, se incorporarán datos sobre la accesibilidad, para personas con discapacidades, en los medios de transporte, hoteles, restaurantes, centros culturales y deportivos, edificios y servicios públicos.

Art. 190.- Obligación de entregar copias.- Los editores del material autorizado por el Ministerio de Turismo, tienen la obligación de entregar a éste una copia del material producido.

Art. 191.- Número de registro.- Los editores de material promocional tendrán la obligación de hacer constar en una parte visible, el número del registro de la autorización correspondiente o indicar que ésta se ha concedido por haber operado el silencio administrativo.

Art. 192.- Desplazamientos al extranjero.- A fin de dar agilidad a la promoción del país, los funcionarios del Ministerio de Turismo que sean designados por el titular de esa Cartera de Estado mediante acuerdo ministerial para desplazarse al extranjero, no se someterán a lo dispuesto en las normas de restricción del gasto público y prescindirán de informes previos de cualquier clase, siempre que los viajes sean financiados con recursos de autogestión, donaciones u otros recursos que no afecten al vigente presupuesto del Ministerio. Sin embargo, periódicamente se informará al Ministerio de Economía y Finanzas sobre las comisiones efectuadas.

ANEXO No. 9: NORMAS TÉCNICAS DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS

1.1 La Ley de Turismo La Ley de Turismo, Ley No. 097-2002, se expidió en el suplemento del Registro Oficial No. 733, del 27 de diciembre del 2002, establece en su 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 alojamiento; e) Intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos, congresos y convenciones; y,
- f) Casinos, salas de juego (bingo mecánicos), hipódromos y parques de atracciones estables.”

1.2 El Art. 8, de la Ley de Turismo El Art. 8, de la Ley de Turismo, 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.”

1.3 El Art. 15, de la Ley de Turismo El Art. 15 de la Ley de Turismo dispone que el “Ministerio de Turismo es el organismo rector de la actividad turística ecuatoriana, con sede en la ciudad de Quito” y que tiene como atribuciones, entre otras a la siguiente: “1. Preparar las normas técnicas y de calidad por actividad, que regirán en todo el territorio nacional.”

1.4 El Art. 16, de la Ley de Turismo El Art. 16 de la Ley de Turismo dispone que “será de competencia privativa del Ministerio de Turismo, en coordinación con los organismos seccionales, la regulación a nivel nacional, la planificación, promoción internacional, facilitación, información estadística y control del turismo, así como el control de las actividades turísticas, en los términos de esta Ley.”

1.5 El Art. 19, de la Ley de Turismo El 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.”

1.6 El Reglamento General de aplicación de la Ley de Turismo El Reglamento General de aplicación de la Ley de Turismo, se expidió a través del Decreto Ejecutivo No. 1186, publicado en el Registro Oficial No. 244 del 5 de Enero del 2004. El Art. 4 del Reglamento en mención dispone que “le corresponde al

Ministerio de Turismo: 1. Preparar y expedir con exclusividad a Nivel nacional las normas técnicas y de calidad por actividad

1.7 El Art. 7, del Reglamento de la Ley de Turismo El Art. 7 del Reglamento en mención dispone lo siguiente: “Art. 7.- De la potestad normativa.- El Ministerio de Turismo con exclusividad y de forma privativa expedirá las normas técnicas y de calidad a nivel nacional necesarias para el funcionamiento del sector, para cuya formulación contará con la participación de todos los actores involucrados en el turismo. La participación referida en este artículo es obligatoria, previa, se la realizará a través de las instituciones públicas y privadas relacionadas con el sector, formalmente organizadas y sus resultados serán referenciales para las instituciones del Estado.”

1.8 El Art. 27, del Reglamento de la Ley de Turismo El Art. 27 del Reglamento 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.”

2.1 Establecer los requisitos y condiciones mínimas para proceder al correspondiente registro de la actividad turística que corresponda. El registro y por lo tanto el cumplimiento de la norma técnica que corresponda, constituyen en el único mecanismo que acredita la idoneidad del servicio que el prestador del servicio turístico ofrece.

2.2 Establecer las categorías oficiales para cada actividad vinculada al turismo para efectos de clasificación y reclasificación y categorización y re categorización de establecimientos de las actividades turísticas.

Alcance

3.1 Geográfico Las normas técnicas por actividad expedidas por el Ministerio de Turismo, regirán en todo el territorio nacional.

3.2 Temático Las normas técnicas por actividad expedidas por el Ministerio de Turismo establecen los requisitos generales para cada actividad vinculada con el turismo y los requisitos específicos de cada categoría.

Normas Técnicas por Actividades Turísticas

4.1 Alojamiento

4.1.1 Definiciones Alojamiento Turístico Establecimiento comercial en el cual se presta al Turista el servicio de alojamiento en unidades habitacionales de ocupación específica y temporal, de explotación y administración unificada, por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de carácter hotelero y extra-hotelero

Hotel: Establecimiento que presta el servicio de hospedaje de forma profesional y mediante precio, en unidades habitacionales destinadas para este uso exclusivo, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo con acceso propio y que facilita servicios complementarios, especialmente de restaurante y bar.

Sus unidades pueden ser del tipo “suite” (habitación con dos ambientes diferenciados e independientes: dormitorio y estar), Incluye la modalidad “todo suites”

4.1.2 NORMAS TÉCNICAS –HOTELES Establecimiento que presta el servicio de hospedaje de forma profesional y mediante precio, en unidades habitacionales destinadas para este uso exclusivo, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo con acceso propio y que facilita servicios complementarios, especialmente de restaurante y bar. Sus unidades pueden ser del tipo “suite” (habitación con dos ambientes diferenciados e independientes: dormitorio y estar), Incluye la modalidad “todo suites”

4.1.2.1 Condiciones Mínimas para Permitir el Funcionamiento de Establecimientos de Hoteles

- Establecimiento en buenas condiciones de construcción, instalaciones
- Higiene total del establecimiento
- Frecuencia de aseo por lo menos 2 veces al día
- Mantenimiento integral del establecimiento 3 veces por año
- Decoración del establecimiento
- Habitaciones completas equipadas con camas veladores y closets
- Reserva de agua
- Agua purificada para consumo de clientes
- Contar con por lo menos dos de todos los servicios básicos (Energía eléctrica, Líneas telefónicas, Alcantarillado, Agua potable)
- Iluminación suficiente natural o artificial en todos los ambientes
- Ventilación suficiente natural o artificial en todos los ambientes
- Cumplir con las normas sanitarias para preparación de alimentos
- Buena disposición de desechos
- Instalaciones contra incendios

4.1.2.2 Categorías Condiciones para establecer categorías

A. Existencia de prestaciones de servicios: 30 puntos. Indistintos elegidos del total propuestos. La existencia de uno compensa la carencia de otros

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

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

PUNTAJE CATEGORIA

100	Cinco Estrellas o Lujo Superior
80 a 90	Cuatro Estrellas o De Lujo
60 a 80	Tres Estrellas o Confort

40 a 60 Dos Estrellas o Turista
 menos de 40 Una Estrella o Económica

PRESTACIONES 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 comidas y bebidas nacionales y extranjeras
- 2 Producción de alimentos y bebidas
- 3 Desayuno buffet
- 4 Desayuno de cortesía
- 5 Cocina gourmet, alta cocina
- 6 Servicio de piso
- 7 Suministros de cortesía
- 8 Recreación pasiva: lectura (periódico de cortesía, revistas, libros) tv, tvpor cable o satelital
- 10 Circuito cerrado de TV o películas de la casa, Alquiler de implementos para deportes o descanso en las instalaciones (parasoles, tumbonas, toallas extras) o de la casa
- 11 Medico, primeros auxilios
- 12 Comunicaciones: servicio internacional, internet
- 13 Discado directo
- 14 Puerto para internet
- 15 Correo de voz
- 16 Alquiler de computadoras o de la casa
- 17 Alquiler de computadoras portátiles o de la casa
- 18 Portería diurna y nocturna
- 19 Servicio de valet parking
- 20 Servicio de taxis
- 21 Servicio al cliente
- 22 Servicio de tours
- 23 Transfer in y transfer out
- 24 Actividades de bienvenida
- 25 Amenidades, actividades recreacionales activas: deportes, juegos
- 26 Instructor de deportes
- 27 Servicio de masajes
- 28 Director de actividades de entretenimiento
- 29 Fotógrafo de la casa
- 30 Servicio de despertado automático o por recepción
- 31 Sistemas de avisos, voceo interno
- 32 Servicio de Bar hasta las 2 am
- 33 Bebidas y Snacks de cortesía
- 34 Servicio telefónico de la casa
- 35 Servicio de teléfonos públicos pagados
- 36 Servicio de almacenamiento de equipaje
- 37 Servicio de cama adicional, sofá cama

- 38 Servicio de botones
- 39 Seguridad, guardianía 24 horas
- 40 Atención de mayordomo de piso
- 41 Atención de ama de llaves
- 42 Atención de anfitrión en restaurantes y comedores
- 43 Personal de atención al público con instrucción formal y 2 idiomas
- 44 Prevención de insectos
- 45 Plan de emergencia (procedimientos para salvar vidas)
- 46 Par stock (enseres de acuerdo a la capacidad instalada)
- 47 Programa de control de plagas
- 48 Servicio de boutique y peluquería en habitación

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.

- Área de recepción y counter
- 2 Estacionamientos
- 3 Baños sociales públicos
- 4 Almacén de equipaje
- 5 Habitaciones con baño privado
- 6 Restaurante
- 7 Comedor
- 8 Cafetería
- 9 Cocina
- 10 Bodegas
- 11 Cuartos refrigerados
- 12 Despensa
- 13 Bar
- 14 Habitaciones especiales
- 15 Suites
- 16 Centro de negocios
- 17 Pisos con habitaciones especiales
- 18 Almacén de camareros (office de pisos)
- 19 Acceso y área de carga y descarga solo para este fin
- 20 Sala de banquetes
- 21 Sala de uso múltiple
- 22 Salones de reuniones
- 23 Almacén de muebles, equipos y decoración
- 24 Áreas verdes para recreación (paseos)
- 25 Piscina
- 26 Vestidores y duchas para uso de piscina
- 27 Gimnasio
- 28 Spa
- 29 Biblioteca, sala de lectura
- 30 Auditorio permanente y camerinos
- 31 Tienda (boutique, farmacia, artesanías, otros)

- 32 Oficina para el chef
- 33 Vestuario para empleados
- 34 Duchas y vestidores de empleados
- 35 Comedor para empleados
- 36 Oficina para administración
- 37 Vivienda para administrador
- 38 Oficina ejecutiva (Relaciones públicas, contaduría)
- 39 Sala de fumadores
- 40 Office entre cocina y comedor
- 41 Edificio exclusivo para el establecimiento
- 42 Ingreso directo desde la calle
- 43 Jardines exteriores
- 44 Juegos infantiles
- 45 Facilidades minusválidos
- 46 Ascensores
- 47 Insonorización
- 48 Cabinas telefónicas públicas
- 49 Caja fuerte y de seguridad
- 50 Agua caliente
- 51 Ventilación natural
- 52 Climatización
- 53 Música ambiental
- 54 Debe contar con todos los servicios básicos (Energía eléctrica, Líneas telefónicas, Alcantarillado, Agua potable)
- 55 Mobiliario extra en habitaciones
- 56 Mobiliario extra en áreas públicas

C. ESTANDARES PROPUESTOS PARA EVALUACION 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%.

CARACTERISTICAS ESPACIALES, INSTALACIONES,EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (CALIDAD)

Puntos

1. UBICACIÓN 1

- 1.1 La ubicación es óptima, en sitios exclusivos 0.25
- 1.2 Con buena vista desde las habitaciones. 0.25
- 1.3 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 Utilizar preferiblemente plantas propias de la zona y el país. 0.25

3. FACILIDADES PARA MINUSVÁLIDOS 1

- 3.1 Mínimo un comedor. 0.5

3.2 El lobby y las áreas de recreación deben ser accesibles en sillas de ruedas, sin gradas, con rampas de 90 cm. de ancho y pendiente no mayor al 8%. 1 cada 150 hab. 0.25

3.3 Sitios de estacionamiento, 1 cada 100 habitaciones (mínimo 2) 0.25

4. ASCENSORES

El número de ascensores puede variar con un estudio especializado de tráfico vertical

4.1 Desde 2 pisos. 1 0.25

4.2 Uno Cada 100 habitaciones. 0.25

4.3 Ascensores de Servicio 1 cada 100 hab. Mínimo 0.25

4.4 Contar con área de espera de ascensores, adicional al área de Circulación 0.25

5. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y SEGURIDAD

PERSONAL

5.1 Escaleras de 1.20 m de ancho 0.25

5.2 Escaleras de emergencia 0.25

5.3 Ancho mínimo 1.20 m. 0.25

5.4 Generador de emergencia de cobertura total 0.25

6. CLIMATIZACIÓN

6.1 Aire acondicionado o calefacción en habitaciones y en Lobby (vestíbulo principal) mínimo

6.2 Ventilación mecánica en áreas sociales cerradas sin ventanas o con ventanas que no se puedan abrir

7. SUMINISTROS Y SERVICIOS GENERALES

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

8.1 Un sitio por habitación 0.5

8.2 Dos sitios por cada 10m² de salones 0.5

9. INGRESO

9.1 Marquesina de desembarco cubierta 0.5

9.2 Rampa para minusválidos Al 8%; 90 cm. ancho 0.5

10. LOBBY (VESTÍBULO PRINCIPAL)

10.1 Altura mínima del techo 3.70 m 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

10.4 El tamaño adecuado es de 1.20 m² por habitación. Mínimo 50 m². 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 casa 1 cada 50 habitaciones 0.2

10.7 Teléfono público pagado 1 cada 50 habitaciones 0.2

10.8 Más de dos tiendas. (boutique y peluquería) 0.1

11. RECEPCIÓN

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 3.0 m) (1 m c/100 habitación) 0.5

12. ALMACÉN DE EQUIPAJE 0.5

12.1 Puede estar en cualquier parte del hotel 0.25

12.2 1 m² cada 15 habitaciones, mínimo 4 m² 0.25

13. BAÑOS SOCIALES Estos baños son independientes de los que se requieran para bares , restaurantes y áreas de banquetes 2

13.1 Recorrido máximo 40 m 0.1

13.2 Ventilación natural o forzada. 0.1

13.3 Espejos (2 mínimo) 0.1

13.4 Mesón para los lavabos 0.1

13.4 Tocador 0.1

13.5 Antesala para maquillaje en el baño de mujeres 0.1

13.6 Separaciones entre los urinarios 0.1

13.7 Servidumbre de vista 0.1

13.8 Instalaciones para hombres. 1 Mínimo 1 batería: 0.1

13.8.1 Inodoros 1 cada 75 habitación 0.1

13.8.2 Lavabos 1 cada 50 habitación 0.1

13.8.3 Urinarios 1 cada 50 habitación 0.1

13.9 Instalaciones para mujeres. Una batería 0.1

13.9.1 Inodoros 1 cada 50 hab. 0.1

13.9.2 Lavabos 1 cada 50 habitación 0.1

13.10 Instalaciones para minusválidos para hombres y mujeres 0.1

13.10.1 Sin gradas de acceso, 0.1

13.10.2 1.50 m de giro fuera y dentro de los gabinetes 0.1

13.10.3 Puertas de 90 cm. de ancho, barras-pasamanos 0.1

13.11 Uso de acabados y muebles de lujo 0.1

14. ÁREAS DE HABITACIONES 2

14.1 Mínimo 80% de las habitaciones en los establecimientos existentes. 0.2

14.2 Altura de la habitación 2.80 m 0.2

14.3 Ancho de la puerta 90 cm. 0.2

14.4 Área del dormitorio (habitación doble, matrimonial) 21 m². Área neta interior; excluye pasillo de ingreso, clóset, nicho para minibar, etc.. 0.2

14.5 Área del dormitorio (habitación sencilla) 18 m² Área neta 0.2 interior; excluye pasillo de ingreso, clóset, nicho para minibar, etc.

14.6 Espacio mínimo a la pared para ubicación de camas dobles 30 cm. 0.1

14.7 Espacio mínimo entre camas 80 cm. 0.1

14.8 Área del dormitorio (habitación triple sin litera). 31 m² 0.2

14.9 Clóset (habitación sencilla).Abierto 1.20 m (l) x .55 m (a) 0.1

14.10 Clóset (habitación doble) - Abierto 1.50 m. (l) x .55 m (a) 0.1

14.11 Clóset (habitación triple) – Abierto 1.80 m. (l) x .55 (a) 0.1

14.12 Pasillo interior (ancho) 1.20 m 0.2

14.13 Superficie para escribir (lámpara) mínimo .80 x .50 0.1

15 INSTALACIONES EN HABITACIONES 2

15.1 Aire acondicionado (costa, oriente, región insular) 0.2

15.2 Aire acondicionado (sierra baja, estribaciones) 0.2

15.3 Calefacción en áreas frías 0.2

15.4 Alfombra de pared a pared (sierra alta) 0.1

15.5 Puerta sólida 0.1

15.6 Aparatos telefónicos 2 0.1

- 15.7 Caja de seguridad 0.1
- 15.8 Cerradura electrónica 0.2
- 15.9 Mirilla. No se requiere cuando la ventana da al pasillo, o la puerta tiene vidrio 0.1
- 15.10 Puerto para internet 0.2
- 15.11 Conmutador de luces junto a la cama 0.1
- 15.12 Cierrapuertas en la puerta de ingreso 0.1
- 15.13 Discado directo 0.2
- 15.14 Rociadores contra incendio 0.1
- 16. MOBILIARIO EN HABITACIONES 2
- 16.1 Cómoda o armario (armoire) 0.5
- 16.2 Cortinas – Blackout 0.1
- 16.3 Cuadros o elementos decorativos 2 0.5
- 16.4 Detector de humo 0.1
- 16.5 Habitaciones comunicadas 0.1
- 16.6 Lámpara de velador (60 vatios) 1 por persona 0.1
- 16.7 Minibar refrigerado 0.1
- 16.8 Silla o sillón 2 0.1
- 16.9 TV (tamaño) con control remoto 23” 0.1
- 16.10 TV Cable/satélite 0.1
- 16.11 Velador (cama matrimonial) 2 0.1
- 16.12 Velador (camas gemelas) 1 0.1
- 16.13 Velador (tres camas) 2 0.1
- 16.14 Ventilador (costa, oriente, región insular, sierra baja, estribaciones) 0.1
- 16.15 Camas .Largo 2.00 m. 0.1
- 16.16 Caja de Resortes (sommier) 0.1
- 16.17 Cama adicional 1.00 m 0.1
- 16.18 Cama doble 1.35 m 0.1
- 16.19 King 2.00 m 0.1
- 16.20 Queen 1.80 m. 0.1
- 16.21 Sofá-cama matrimonial 1.80 m. 0.1
- 17. AREAS BAÑOS EN LAS HABITACIONES 1
- 17.1 Área mínima del baño 5 m² 0.2
- 17.2 Largo del mesón 1.30 m 0.2
- 17.3 Barra de seguridad en la tina/ducha 30 cm. de largo 0.2
- 17.4 Tamaño de la cabina de la ducha 90 cm. x 90 cm. 0.2
- 17.5 Tamaño de la tina 1.80 m 0.2
- 18. EQUIPAMIENTO BAÑOS EN HABITACIONES 1
- 18.1 Mesón para el lavabo, en material duro: granito, mármol, acrílico, porcelanato 0.1
- 18.2 Repisa para artículos de aseo 0.1
- 18.3 Secador de pelo 0.2
- 18.4 Teléfono para recibir llamadas 0.1
- 18.5 Tiempo de espera para el agua caliente 10 segundos 0.1
- 18.6 Tina 0.2
- 18.7 Superficie antideslizante o moqueta 0.1
- 18.8 Tomacorrientes cerca del espejo 0.1
- 19. SUITES 2

19.1 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 (2.25 m²) y clóset. 0.2

19.2 Área mínima sala de suite de 2.25 m² 0.2

19.3 Cuadros o elementos decorativos 2 0.1

19.4 Detector de humo 0.1

19.5 Rociadores contra incendio (en edificios de más de 4 pisos) 0.1

19.6 TV (tamaño) con control remoto 23" 0.1

19.7 Cable/satélite 0.1

19.8 Sofá cama 0.1

20. PASILLOS DE LAS HABITACIONES 1

20.1 Las anchuras podrán reducirse en un 15% cuando existan habitaciones solo a un lado del pasillo. No podrá haber pasillos con finales sin salida de más de 15 m de largo. 0.2

20.2 Altura mínima 2.35 m. 0.2

20.3 Ancho 1.60 m. Mínimo 1.20 m si las personas a evacuar por ese pasillo no exceden de 100 0.2

20.4 Alfombra (sierra alta). No se requieren en pasillos exteriores. Se considerarán excepciones dependiendo de la arquitectura 0.2

20.5 Almacén de camareros (as) 1 de 6 m. cada 20 habitaciones 0.2

21. ÁREAS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS 2

21.1 Restaurante, Comedor y Cafetería los tres en espacios independientes 0.25

21.2 Los comedores deben ser limpios y ordenados, con el mobiliario de lujo 0.25

21.3 Altura mínima del techo en el 80% del espacio 3.00 m 0.25

21.4 El personal de servicio debe usar uniforme. 0.25

21.5 Iluminación (vatios /m²) 25 0.25

21.6 1.50 .m². por puesto cafetería 0.25

21.7 1.80 .m² por puesto restaurante 0.25

21.8 La capacidad de los comedores se calcula de acuerdo a las plazas o puestos y corresponde al 50% del total de la capacidad de huéspedes del establecimiento 0.25

22. BAR

22.1 Altura mínima del techo 2.90 m 0.2

22.2 Área de bares total 0.50 m² por habitación. Mínimo 25 m². Incluye la barra. 0.2

22.3 Bar dentro del comedor. Los muebles deben ser distintos a los del comedor 0.2

22.4 1.50 m² Por puesto. Excluye la barra 0.2

22.5 Deben ser insonorizados 0.2

23. ÁREAS DE BANQUETES Y USO MÚLTIPLE 1

23.1 Área total para salones de banquetes y reuniones 20% del total de las áreas sociales. Deben ser arquitectónicamente proporcionados tanto en la planta como en relación a su altura, con antesala, y preferiblemente sin columnas interiores 0.2

23.2 Altura mínima 2.60 m. en salones de hasta 120 m²

23.7 Altura mínima 3.00 m. en salones de hasta 300 m²

23.8 Altura mínima 3.60 m. en salones de hasta 500 m²

23.9 Altura mínima 4.50 m. en salones de hasta 1000 m²

23.10 Altura mínima 5.50 m. en salones de más de 1000 m² y más 0.2

- 23.3 Ancho de las puertas en salones de más de 50 m² de 90cm. Las puertas se deben abrir hacia fuera 0.1
- 23.4 Aire acondicionado (sitios cerrados de más de 50 m²). A menos que la temperatura ambiental del lugar no supere los 18oC, en cuyo caso se podrá tener solo renovación de aire 0.2
- 23.5 Alfombra (sierra alta) 0.1
- 23.6 Almacén de muebles, equipos y decoraciones 0.2
- 24. INSTALACIONES EN SALAS DE BANQUETES 1
- 24.1 Atenuadores de luz 0.05
- 24.2 Barra de pánico en las puertas 0.05
- 24.3 Cierrapuertas 0.05
- 24.4 Detectores de humo 0.1
- 24.5 Divisiones acústicas. Si los salones pueden funcionar divididos se requieren paneles acústicos (50 dB) 0.1
- 24.6 Instalaciones telefónicas
- 24.7 Mirilla en las puertas .En todos los ingresos de clientes y servicio 0.05
- 24.8 Office Entre la cocina o área de servicio y el comedor 0.1
- 24.9 Rociadores de incendio 2 0.1
- 24.10 Salones tamaño mínimo 50 m 0.1
- 24.11 Sonido ambiental incorporado en salones a partir de 50 m² 0.1
- 24.12 Tablero anunciando el evento 0.05
- 24.13 Vestíbulo (antesala) 30% del área de salones 0.05
- 25 BAÑOS DE AREA DE BANQUETES 1
- 25.1 Hombres (Mín. 1 pieza) 0.2
- 25.1.1 Inodoros 1 cada 120 m 0.1
- 25.1.2 Lavabos 1 cada 120 m 0.1
- 25.1.3 Urinarios 1 cada 120 m 0.1
- 25.2 Mujeres (Mín. 1 pieza) 0.2
- 25.1 Inodoros1 cada 120 m 0.1
- 25.2 Lavabos1 cada 120 m 0.1
- 25.3 Tocado 0.1
- 26. PISCINA 1
- 26.1 Si los establecimientos tienen piscina, Spa y/o gimnasio pueden reducir en el 25% el área requerida para cada una, manteniendo la piscina propiamente en el mínimo de 50 m². El área de descanso alrededor de la piscina se puede calcular sumando los distintos lados. Se pueden compartir baños y vestuarios entre el Spa y el gimnasio. 0.2
- 26.2 Área de descanso alrededor de la piscina (exterior) 4m. a cada lado de la piscina, área mínima igual a la piscina 0.1
- 26.3 Área de descanso alrededor de la piscina (cubierta). 2 m. a cada lado de la piscina, área mínima igual a la piscina 0.1
- 26.4 Piscina (exterior) 0.1
- 26.5 Piscina (cubierta) 0.1
- 26.6 Mínimo 50 m²; vestuarios y baños independientes para hombres y mujeres 0.1
- 26.7 Juegos Infantiles exterior 0.2
- 27. SPA-GIMNASIO 0.5
- 27.1 Mínimo 50 m²; 0.25

- 27.2 vestuarios y baños independientes para hombres y mujeres 0.25
- 28. ÁREAS E INSTALACIONES DE SERVICIOS E INTERIORES 2
- 28.1 Área exclusiva para recepción de mercaderías (piso y paredes con acabados impermeables) 0.1
- 28.2 Ingreso independiente de personal /mercaderías 0.1
- 28.3 Servidumbre de vista a ingreso de mercaderías 0.1
- 28.4 Almacenes y Bodegas. (Almacenes (incluye cuartos fríos y bodega; excluye almacenes de muebles y de desperdicios) 0.2
- 28.5 Cocina. 60% del área de comedores. Para el cómputo de su tamaño total se pueden sumar las áreas de las distintas cocinas, incluyendo los cuartos fríos instalados dentro de las cocinas. 0.2
- 28.8 Office 0.1
- 28.9 Doble puerta desde la cocina y doble puerta hacia el comedor 0.1
- 28.10 Oficina del Chef 0.1
- 28.11 Área total de vestuarios y baños incluyendo hombres y mujeres 0.80 m. por empleado 0.2
- 28.12 Comedor del personal 0.40m por empleado 0.2
- 28.13 Duchas (sumadas de hombres y mujeres) 1 por cada 25 Habitaciones 0.2
- 28.14 Agua caliente en duchas empleados 0.2
- 28.15 Oficinas (Incluyen Oficinas Ejecutivas). Área total 0.80 m2 0.2 por empleado
- 29. SERVICIOS GENERALES 3
- 29.1 Correo de Voz. 0.1
- 29.2 Llamada automática para despertar (programable desde la planta telefónica o desde la habitación).Atención en Recepción 24 Horas0.1
- 29.3 Servicio de copiadora, fax 0.1
- 29.4 Servicio al cliente (reservas, boutique y peluquería en habitación, alquiler de vehículos, reclamos) 0.1
- 29.5 Servicio de internet. discado directo , 0.1
- 29.6 Servicio de lavandería. Puede ser contratado fuera del Hotel 0.1
- 29.7 Personal 3 idiomas máximo puntaje, 2 mínimo 0.1
- 29.8 Servicio de comidas y bebidas nacionales y extranjeras , Producción de alimentos y bebidas, desayuno de cortesía, cocina gourmet (alta cocina), desayuno buffet 0.1
- 29.9 Tours organizados todos los días incluido transporte 0.1
- 29.10 Servicio de botones uniformado 0.1
- 29.11 Recreación pasiva: lectura (periódico de cortesía, revistas, libros), TV por cable o satelital. Circuito cerrado de TV o películas de la casa0.1
- 29.12 Alquiler de implementos para deportes o descanso en las Instalaciones (parasoles, tumbonas, toallas extras) o de la casa 0.1
- 29.13 Medico, primeros auxilios en instalaciones para el efecto y Equipo 0.1
- 29.14 Computadoras o portátiles o de la casa 0.1
- 29.15 Servicio de valet parking, servicio de taxis ,portería diurna y nocturna, seguridad, guardianía 24 horas 0.1
- 29.16 Transfer in y transfer out 0.1
- 29.17. Actividades de bienvenida, amenidades, actividades recreacionales activas: deportes, juegos 0.1
- 29.18 Instructor de deportes 0.1

- 29.19 Servicio de masajes 0.1
- 29.20 Director de actividades de entretenimiento 0.1
- 29.21 Fotógrafo de la casa 0.1
- 29.22 Sistemas de avisos, voceo interno 0.1
- 22.23 Servicio de Bar hasta las 2 am. Bebidas y Snacks de cortesía 0.1
- 22.24 Personal administrativo con título superior 0.1
- 22.25 Chef con título superior 0.1
- 22.26 Mayordomo de piso con título medio (mínimo) 0.1
- 22.27 Ama de llaves con título medio 0.1
- 22.28 Anfitrión en restaurantes y comedores con título superior 0.1
- 22.29 Prevención de insectos. Programa de control de plagas. Plan de emergencia (procedimientos para salvar vidas) 0.1
- 22.30 Par stock (enseres de acuerdo a la capacidad instalada) 0.1
- 30. SUMINISTROS DE CORTESIA 3
- 30.1 Baños Sociales 0.1
- 30.2 Toallas desechables 0.1
- 30.3 Habitaciones 0.1
- 30.4 Agua envasada de cortesía 0.1
- 30.5 Almohadas 0.1
- 30.6 Cambio de ropa de cama 0.1
- 30.7 Cesto para papeles en la habitación 0.1
- 30.8 Cesto para papeles en el baño 0.1
- 30.9 Shampoo 0.1
- 30.10 Jabones de baño 0.1
- 30.11 Jabones de tocador 0.1
- 30.12 Lápiz o esferográfico 0.1
- 30.13 Pañuelos desechables 0.1
- 30.14 Papelería y directorio del hotel 0.1
- 30.15 Toallas de baño 0.1
- 30.16 Toallas de manos 0.1
- 30.17 Cubiertos de plata. En al menos 1 comedor 0.1
- 30.18 Horario de servicio extendido 0.1
- 30.19 Manteles. No deben tener más del 50% de poliéster. No deben estar rotos ni manchados. 0.1
- 30.20 Menú vegetariano 0.1
- 30.21 Mínimo 2 platos fuertes calientes 0.1
- 30.22 Muletón. Al menos en 1 comedor 0.1
- 30.23 Servilletas de tela y de papel (15 x 15 cm. una vez dobladas) 0.1
- 30.24 Servilletas de tela (50 cm. x 50 cm.) 0.1
- 30.25 Al desayuno, sin embargo, podrán usar servilletas de papel de 15 x 15 cm. una vez dobladas 0.1
- 30.26 Room Service. (Servicio de alimentos y bebidas a las habitaciones) 0.1
- 30.27 Campanas (tapas) para los platos de comida servida a las Habitaciones 0.1
- 30.28 Bar con bebidas ecuatorianas 0.1
- 30.29 Bebida simple o preparada, con o sin alcohol 0.1
- 30.30 Servilletas de papel y de tela en bar 0.1

Total 40 punto

ANEXO No.10: REQUISITOS Y FORMALIDADES PARA EL REGISTRO

MINISTERIO DE TURISMO

REQUISITOS Y FORMALIDADES PARA EL REGISTRO

1. Copia Certificada de la Escritura de Constitución, aumento de Capital o reforma de Estatutos, tratándose de personas jurídicas.
2. Copia Certificada del Nombramiento del Representante Legal, debidamente inscrito en la Oficina del Registro Mercantil, tratándose de personas jurídicas.
3. Fotocopia del Registro Único de Contribuyentes (RUC)
4. Fotocopia del Registro de identidad (cédula de ciudadanía), según sea la Persona Natural Ecuatoriana o extranjera.
5. Fotocopia del certificado de votación (actualizado).
6. Fotocopia del contrato de Compra Venta del establecimiento, en caso de cambio de Propietario CON LA AUTORIZACIÓN DE UTILIZAR LA RAZÓN SOCIAL.
7. Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPPI), de no encontrarse registrada la razón social. (MICIP-ADE).
8. Fotocopia del título de propiedad o Contrato de arrendamiento del local.
9. Listado de Precios de servicios ofertados, (fotocopia)
10. Afiliación a la Cámara de Turismo.

Importante: *Sírvase leer la Ley de Turismo (Registro Of. 733: 27-dic-2002) Reglamento General de Aplicación a la Ley de Turismo (Registro Of. 244: 5-ene-2004) y Reglamento General de Actividades Turísticas (Registro Of. 726:17-dic-2002) y Legislación Conexa*

MIPRO: Edificio Novillo (2^{do} piso) José Antonio Eguiguren y Bolívar

Cámara de Turismo de Loja: Bolívar y Lourdes (Edificio Alfredo Mora Reyes) 2do. Piso.

ANEXO No. 11: Patrimonio tangible e intangible

Bienes muebles e inmuebles

El patrimonio cultural e histórico no sólo está compuesto por objetos materiales, tangibles. Objetos que poseen un gran valor muchas veces asociado a su materialidad, a cómo están hechos y de qué están hechos. El Patrimonio Tangible es la manifestación de las culturas a través de realizaciones cuya materialidad se sostiene en el tiempo. A su vez, el Patrimonio Tangible puede ser dividido en Mueble e Inmueble. El Patrimonio Tangible Inmueble está constituido por edificios, obras de ingeniería, sitios arqueológicos que poseen especial interés o que atesoran valores históricos, arquitectónicos, artísticos, tecnológicos, ambientales, reconocidos o registrados como tales. Los Bienes Inmuebles están representados por obras que no son trasladadas de un lugar a otro, ya sea por su inseparable arraigo al terreno, ya por la envergadura de su porte, o por el carácter que las une indisolublemente con el entorno.

Este patrimonio puede estar constituido por obras paradigmáticas manifestaciones de la cultura popular. Puede estar emplazado en un medio rural o en el ámbito urbano. En todos los casos, supone una red compleja de relaciones con otros elementos. Para su rescate debemos desentrañar su forma, sus usos, sus significados, sus elementos constitutivos, lo que representan para la comunidad que los alberga. Sin esta comunidad, que los aliente y los entienda en la cotidianidad de la vida, resultarían testigos opacos, silenciosos y lejanos, de una historia sin realización. Entendiendo que cada pueblo posee derechos sobre su propia cultura, para con su patrimonio; es un deber para el ciudadano como para Estado, velar por su conservación y puesta en valor. Por oposición, tenemos que los Bienes Muebles son todos aquellos objetos portables, que funcionan independientemente de cualquier estructura arquitectónica y que tienen un valor propio. Son Bienes Muebles las obras de arte como pinturas y esculturas, grabados y litografías, piezas de orfebrería y cerámica, la alfarería, mobiliario de todo tipo, artefactos científicos y tecnológicos (maquinaria, automóviles y ferrocarriles, barcos y aviones), libros y manuscritos, monedas, objetos de uso

personal (vestidos, zapatos, lápices, artículos deportivos, etc.) y un sin fin de objetos que sería muy largo mencionar aquí. El patrimonio tangible es el más común, pero no el único ni el más importante. Este tipo de patrimonio que puede estar representado por un edificio o un vestido, debe compartir honores con el llamado patrimonio intangible. Veamos que nos dice la UNESCO (United Nations Education, Science and Culture Organization / Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura) al respecto:

El patrimonio intangible: Podría definirse el patrimonio intangible como el conjunto de formas de cultura tradicional y popular o folclórica, es decir, las obras colectivas que emanan de una cultura y se basan en la tradición. Estas tradiciones se transmiten oralmente o mediante gestos y se modifican con el transcurso del tiempo a través de un proceso de recreación colectiva. Se incluyen en ellas las tradiciones orales, las costumbres, las lenguas, la música, los bailes, los rituales, las fiestas, la medicina tradicional y la farmacopea, las artes culinarias y todas las habilidades especiales relacionadas con los aspectos materiales de la cultura, tales como las herramientas y el hábitat.

¿Por qué y para quién? Para muchas poblaciones (y especialmente para los grupos minoritarios y las poblaciones indígenas), el patrimonio intangible representa la fuente vital de una identidad profundamente arraigada en la historia. La filosofía, los valores, el código ético y el modo de pensamiento transmitido por las tradiciones orales, las lenguas y las diversas manifestaciones culturales constituyen los fundamentos de la vida comunitaria. La índole efímera de este patrimonio intangible lo hace vulnerable. ¡Es apremiante ponerse manos a la obra!

- El patrimonio intangible es vasto y concierne a cada individuo, puesto que cada individuo es portador del patrimonio de su propia comunidad. La salvaguardia de este patrimonio debe arrancar de la iniciativa individual y recibir el apoyo de las asociaciones, especialistas e instituciones; sólo así será tomada en consideración por las autoridades nacionales. La UNESCO está ahí para prestar ayuda cada vez que las autoridades de un Estado Miembro se lo piden.

No resulta fácil trazar las fronteras de lo que se denomina patrimonio cultural de la humanidad. ¿Cómo distinguir entre el producto de una habilidad de la persona que lo creó? ¿Cómo indagar los misterios de una catedral gótica sin estudiar las técnicas de los constructores europeos de la Edad Media? Todo lo que ha creado el genio humano es el producto de su genio y de la creatividad humana que hacen que el saber y las habilidades se transmiten mejorándose de un individuo a otro y de generación en generación. El patrimonio intangible impregna cada aspecto de la vida del individuo y está presente en todos los productos del patrimonio cultural – objetos, monumentos, sitios y paisajes. El patrimonio intangible, hoy lo encontramos principalmente en los seres humanos, en los ritos y costumbres populares. Forma parte también de aquellas artes u oficios que en muchos casos se ven amenazados por situaciones económicas y tecnológicas y tenemos, dentro del patrimonio intangible, el tema de las artesanías populares. En los últimos 10 años, a partir del año 90, la UNESCO a través de sus directivas y sus Consejos ha pensado, ha comenzado a darle la importancia que merece al Patrimonio Intangible.

Podríamos afirmar que el patrimonio intangible engloba lo más profundo de la identidad, de la cultura viva de un pueblo, de sus tradiciones orales, de sus manifestaciones culturales; conjuntamente con el Patrimonio Tangible permite consolidar la creatividad, la diversidad y la identidad cultural.

"En África, cuando un anciano muere es como si una biblioteca se quemara".

Amadou Ampate Ba

escritor africano

[Material de lectura para uso exclusivo de la asignatura Introducción al Patrimonio Cultural, Universidad Metropolitana, Caracas, 2005]

ANEXO No. 12: MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

MEMORIA TÉCNICA-DESCRIPTIVA

“HOTEL CASA-MUSEO”

1.-ANTECEDENTES GENERALES

2.- ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

- 2.1. – Tipología.
- 2.2.- Aspectos constructivos.
- 2.3.-Descripción morfológica.
- 2.4.-Usos de la casa.

3.- DIAGNOSTICO GENERAL

4.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

- 4.1.- Conceptos generales.
- 4.2.- Intervenciones previas la Restauración.
- 4.3.- Intervenciones en la Restauración.
- 4.4.- Intervenciones posteriores a la Restauración.

5.-PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

- 5.1.- Objetivos de la intervención.
- 5.2.- Categorización de espacios.
- 5.3.- Determinación del nuevo uso.
- 5.4.- Propuesta general.

6.-EQUIPOS DE ESTUDIO

PROPUESTA INICIAL DE RESTAURACIÓN Y ADAPTACIÓN A NUEVO USO

DE LA RESIDENCIA “EGUIGUREN VALDIVIESO”

1.- ANTECEDENTES GENERALES

La residencia “Eguiguren Valdivieso” situada en la calle Bolívar y Colón en la Parroquia El Sagrario, es el único ejemplo de arquitectura Civil Colonial que se ha preservado en Loja, cuya estructura y distribución de espacios así como los materiales de todo el Inmueble, no han sido mayormente alterados en los aproximadamente 230 años de su existencia. La casa presenta por lo tanto valores arquitectónicos, históricos y culturales, únicos en la ciudad y dignos de ser rescatados.

Este importante bien arquitectónico, es también el testimonio de su entorno, el sector de San Francisco, así mismo de la ciudad en general, que ha guardado detrás de su imagen actual una parte de nuestra historia, nuestra cultura y nuestra sociedad, información que resulta muy importante para la consolidación de la identidad e imagen.

2. - ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

El análisis arquitectónico se basa en el levantamiento realizado en la casa en su estado actual y del estudio histórico el cual se encuentra involucrado dentro de la presente tesis, que ha permitido enfocar y realizar los análisis; Constructivos, tipológicos, morfológicos, funcionales y de uso.

2.1. - TIPOLOGÍA

Es una casa de patio central basada en la tradición mediterránea cuyas raíces la encontramos en la antigua Grecia y que también estuvo presente en el mundo islámico. Este diseño separa el espacio íntimo y privado del mundo exterior por medio de las paredes altas y el vestíbulo de entrada que dividen el interior de la casa de la calle, una manifestación de la prioridad que las sociedades mediterráneas ponían en la separación del espacio familiar y el dominio público.

La organización espacial está definida por la ocupación del suelo que en el caso de la Residencia Eguiguren Valdivieso, se desarrolla a partir de los espacios abiertos: patio y antiguamente traspatio y huerto (Hotel Libertador), alrededor de los cuales se desarrollan y se distribuyen los diferentes espacios.

El patio central se conforma por 4 crujías, norte, sur, este y oeste, siendo la este la crujía frontal que se desarrolla en dos pisos al igual que las restantes.

La fachada es continua sin retiro, esquinera, de planta rectangular conformada por cuatro crujías; en la fachada frontal tiene cinco puertas, por las cuatro puertas laterales se acceden a comercios independientes y por la puerta central se accede al zaguán que conduce al patio central el mismo que se encuentra rodeado de portal a las cuatro lados, en la parte noreste encontramos las gradas que conducen a planta alta, y en la parte sureste accedemos a un estudio, al sur tenemos cuatro habitaciones que se conectan en su interior las cuales funcionan como bodega y todas se relacionan directamente con el patio central, al suroeste en la parte esquinera tenemos unas gradas de caracol que llevan al soportal en planta alta. Al oeste tenemos tres habitaciones que se encuentran

conectadas entre sí en el interior y funcionan como bodega a excepción de la habitación ubicada en la esquina noroeste donde se encuentra la capilla, todas tienen relación directa con el patio central y se encuentran protegidas por el portal interior. En la fachada lateral (calle Colón) tenemos tres puertas las cuales acceden las dos izquierdas a un comercio que se encuentra conectado interiormente con una división de un muro y está relacionado con la calle y por la puerta derecha hacia el oeste, se accede a otro comercio independiente.

2.2 Detalles constructivos

Esta casa es el único ejemplo de la arquitectura civil de finales de la colonia que tiene Loja. (Al igual que la mayoría de casas del fin de la colonia y aún bien avanzado el siglo XIX, está construida de la manera tradicional). Sus muros soportantes de adobe, los cimientos de piedra, la cubierta tiene una estructura de madera y recubrimiento de teja sobre una camada de barro armado con suro y enchacleado de carrizo.

Los pisos están recubiertos de piedra en los corredores interiores de la planta baja y tablón de madera en las escaleras, corredores y habitaciones en planta alta.

"La parte más antigua de la casona son las tres crujías principales, la norte que da a la calle Colón, la Sur que linda con el colegio la Porciúncula y que da a la calle Bolívar, las mismas datan de finales del siglo XVIII, en cuyo tramo cabe destacar la importancia del acceso principal, el cual se distingue por el gran portón de acceso que conduce a un zaguán centralizado en la crujía este, el mismo que nos lleva a un patio central donde se desarrolla alrededor del mismo, el portal en sus cuatro frentes cuya estructura y elementos decorativos como balaustres, mamparas, pilares, soleras, monteras, de madera tallada (una riqueza material de gran valor); esto es combinado con lo macizo de los muros de adobe, dando esta mezcla tectónica y estereotómica una gran calidad visual. Cabe destacar que las gradas se mantienen con los materiales originales, se encuentran dispuestas en forma lateral al patio, cuya tipología corresponde a las viviendas coloniales y republicanas, son de un solo cuerpo de madera con ensambles de caja y espiga. Las gradas que sin duda son las más representativas por su estructura y forma, son las gradas de caracol que se desarrollan en la esquina sureste tienen un radio de 84cm, en la destacándose el trabajo del pasamano en madera de gran calidad estética, el eje central remata en balaustrada"⁴².

Las técnicas de construcción utilizadas en la planta alta se mantienen conservando intacta la arquitectura colonial esto lo podemos observar tanto en el piso como en el techo.

El corredor de los portales en planta baja está cubierto por piedras buzardeadas cuadradas de 30 x 30cm, similares a las que se empleaban en una construcción común hasta inicios del siglo XX.

Sin embargo es evidente que la casa en su totalidad fue construida en la misma fecha como un cuerpo íntegro, pero con los años ha sufrido ciertas intervenciones que son aun recuperables, como el patio central, los pisos de los locales exteriores y la crujía oeste.

Cabe mencionar que la casa en un principio poseía patio, traspatio y huerto, pero en la década del 90 aproximadamente se realizó la construcción del Hotel Libertador, donde la

⁴² Arquitecto restaurador Daniel Eguiguren Franco, explicación de la distribución de la edificación. Anexo No. 13

casa perdió el traspatio y el huerto. Esto no disminuye el espacio del patio central y sus crujías colindantes conservadas íntegramente, manteniendo su aspecto señorial

2.3.- DESCRIPCIÓN MORFOLÓGICA

Edificación con características de arquitectura monumental civil de la época colonial, ninguno de sus vanos corresponde a un orden específico, es decir las puertas en planta baja y ventanas de planta alta se encuentran desalineadas unas con otras, esto es característico de las viviendas coloniales de la parte austral del país, en las cuales los vanos respectivos se disponían en fachada para proporcionar luz dentro de las habitaciones y no necesariamente para dar rigor de orden a la fachada. La edificación se levanta a nivel de la acera, con directriz predominante horizontal, posee fachada recta, portada compuesta, esquinera, remata en alero con enchacleado de carrizo y barro en forma de medio círculo, con una altura aproximada de 7 metros de piso a alero, de dos plantas, en la fachada frontal tiene 5 puertas de madera en planta baja y presenta en la puerta de acceso principal marco de madera moldurado tipo pilastra con cornisa, tiene zócalo champeado de hormigón color durazno en planta alta tiene cuatro puertas con ventanal de madera y vidrio con balcón volado con barandales de madera tipo balaustre. En la fachada lateral encontramos tres puertas y una ventana, zócalo champeado de hormigón color durazno, en planta alta tenemos tres puertas con ventanal de madera y vidrio las dos derechas con balcón incluido con barandales de madera tipo balaustre y la izquierda con balcón volado con barandales de madera tipo balaustre, a media altura se puede observar las vigas de entre piso de madera con traba en el muro. La textura de la pared es rugosa color rosado claro y la carpintería es de color beige, rosado, ocre y tomate.

2.4. - USOS DE LA CASA

Según lo que se puede extraer de los distintos testamentos y escrituras de los dueños, la función principal de la “Residencia Eguiguren Valdivieso” siempre ha sido el de vivienda, ya que no hemos podido atribuir otro uso a ninguno de los documentos notariales revisados o alguna fuente bibliográfica, a excepción que sirvió como fuerte militar alrededor de 1826 según una carta escrita por Simón Bolívar dirigida hacia el Gobernador Civil según se describe en registro histórico de la presente tesis.

A parte de la función de vivienda, la casa también era un espacio de trabajo. Estas labores se realizaban en las tiendas o locales comerciales mencionadas anteriormente, espacios que seguramente fueron aprovechados para actividades comerciales relacionadas a la venta.

Los patios al parecer eran otros espacios importantes donde gran parte de los usos y funciones de la casa se desarrollaban. El patio principal y el corredor era el lugar donde se realizaban las fiestas religiosas familiares. Este patio también conforma hasta la actualidad la parte central de la vida de la casa y considerando el pozo de agua aún existente. En la casa colonial andina el patio servía como área de trabajo, corral y un espacio para recibir visitas. Al parecer este espacio era un lugar de uso común y compartido.

Así mismo el antiguo traspatio (Hotel Libertador) es otro espacio que fue muy importante en la vida de sus habitantes, aquí se desarrollaban las actividades de servicio de la vivienda y poseía árboles frutales. El huerto era un espacio para la siembra de hortalizas y legumbres, también para la cría de animales, en esta vivienda en particular en

este espacio existía un establo que tenía conexión con la calle Colón para la entrada y salida de los Caballos.

3. – DIAGNOSTICO

Se ha procedido a realizar el relevamiento de toda la edificación, donde se ha levantado cada uno de los 17 espacios en planta baja y 16 en planta alta. La construcción tradicional emplea como sabemos; el adobe, la piedra la madera etc. Estos materiales trabajan en la mayoría de los casos en compresión. Soportan cargas verticales unidireccionales y su propio peso, muy pocos elementos a flexo compresión, pero a pesar de esto la vivienda se mantiene en buenas condiciones y no existen grandes daños estructurales que e incluso no existen agrietamientos y fisuras representativas. La vivienda pese a que es una de las edificaciones más antiguas de la ciudad se encuentra en estado sólido.

En este tipo de construcciones los daños de mayor consideración son los producidos por la filtración de aguas lluvia, que se evidencia con la presencia de humedad en los cielos rasos del portal que han ocasionado la disgregación del recubrimiento de barro en el enchacleado de carrizo en algunos sectores y también se encontraron daños en el papel tapiz del cielo raso del comedor, afortunadamente los daños provocados por las filtraciones de agua lluvia son reversibles.

Los daños en las cubiertas son significativamente los que más afectan a la conservación de las construcciones tradicionales. En este caso particularmente los dueños han tenido un cuidado especial por mantener la cubierta en buen estado y gracias a esto la vivienda ha resistido las tempestades y el paso de los años.

Las cabezas de muro están en general en buen estado pero se encuentran susceptibles a una consolidación que formará parte de la restauración del inmueble, lógicamente se debe tener especial cuidado dentro de la intervención y resanar únicamente los lugares donde el desgaste natural ha provocado daños.

Las goteras hacen que se desprendan los recubrimientos de barro, luego, se humedece y se pudre la estructura de madera de la cubierta, ésta fracasa y arrastra con ella a toda la cubierta afectando también la estabilidad en los muros. En este caso es necesario realizar una exploración minuciosa para determinar si la estructura de cubierta está en buen estado o si se encuentra afectada por alguna patología provocada por filtraciones de agua lluvia anteriores a la consolidación de la cubierta realizada por los dueños hace 10 años aproximadamente.

Al parecer los elementos de amarre como son las vigas tirantes de la estructura de la cubierta se encuentran arriostrados adecuadamente y en buen estado lo que ha llevado a su conservación actual.

La pintura de los muros y elementos de madera está en buen estado, pero hay que mencionar que no se han hecho calas en los muros para determinar si existe pintura mural o algún tipo de pintura original que sea de valor y que se deba rescatar y restaurar.

Los elementos de madera siempre están expuestos a la acción de los agentes biológicos y atmosféricos como son los xilófagos y microorganismos. Los pilares, vigas, pasamanos y balaustres se encuentran pintados con pintura látex que ha mantenido en cierta forma el estado de la madera la misma que se encuentra en buen estado salvo ciertas piezas que son susceptibles a restauración y en algunos casos a restitución.

PISOS

Se analizan aquellos elementos constructivos que interesan para la intervención.

Los daños que se presentan en los pisos son por sumatorias de causas con efectos múltiples interrelacionados como son: el desgaste natural de la piedra, la falta de capacidad de absorber esfuerzos de tracción, añadiendo en algunos casos, pese a que se encuentran en buen estado, se debe hacer un reforzamiento estructural con bandas de fibra de carbono en las vigas de madera del entrepiso considerando el nuevo uso que se va dar a la vivienda.

En planta baja, los pisos de ladrillo deben sus deterioros, sobre todo, al sistema constructivo utilizado, al colocar el ladrillo directamente sobre el suelo con mortero de barro, se producen esfuerzos que los ladrillos no son capaces de resistir y se fracturan al ceder el suelo por falta de compactación. considerando también que existe disgregación provocado por el desgaste natural del material.

Los pisos de revestimiento de piedra menuda (enmorrilado), en general se encuentran en buen estado con pequeños hundimientos debido a la condición del suelo.

COLUMNAS Y PILARES

Las fallas en estos elementos son producidas por la conjugación de factores ambientales humedad y biológicos insectos; aunque existen algunos pilares poco afectados por los efectos indicados, en general la estructura de madera de la casa se encuentra funcionando en condiciones que no amenazan su colapso en absoluto.

DIAGNÓSTICO DE SISTEMAS ELÉCTRICOS E HIDROSANITARIOS:

Por ser al momento sistemas elementales, su funcionamiento es normal en concordancia al uso que se da actualmente en la edificación. El sistema de canalización, igualmente, funciona para la demanda existente.

4. - DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

4.1. – Conceptos generales

Sustentándose en los resultados del diagnóstico, la revisión del proyecto y en el análisis de las normas teóricas conceptuales contenidas en la **Carta de Venecia**, **Normas de Quito**, como documentos válidos para la intervención arquitectónica, y de conformidad con las disposiciones legales vigentes en el país, principalmente con la **Ley de Patrimonio Cultural**, así como con la **Ordenanzas de Control del Centro Histórico de Loja**, se plantearán las directrices fundamentales de intervención, se establecerán los correctivos necesarios y se programarán las acciones requeridas para la Restauración, **principalmente**, y obra nueva para garantizar el nuevo uso de la Residencia Eguiguren Valdivieso.

Para que el proyecto en sus distintas fases resulte accesible y posteriormente a los profesionales que se encarguen de la obra, señalaré las conceptualizaciones y definiciones operacionales especializadas en la Restauración, que propone en el proyecto.

4.2.- Intervenciones previas a la Restauración:

4.2.1.- Exploración.- La Restauración es una intervención que persigue dar solución a la alteración de valores, por lo tanto, es necesario en cada caso definir en qué consiste la alteración y de qué valores se trata. Por ésta razón la exploración es el camino a seguir. La exploración admite grados y puede ir desde el examen visual hasta la excavación arqueológica, los análisis de laboratorio y el análisis e interpretación de documentos gráficos y escritos en archivos.

4.2.2.- Liberación.- Es la intervención que tiene por objeto **eliminar** las adiciones. Esta eliminación puede formar parte de la exploración o de la restauración como tal. Por razones de investigación, adiciones que no deben ser eliminadas, son removidas para explorar etapas previas.

La liberación es menos complicada cuando se refiere a recuperación de dimensiones originales alteradas por rellenos o sedimentos no intencionales. Esta liberación también es, en parte, exploración y en parte restauración, pues la recuperación de la métrica del espacio arquitectónico aporta datos sobre otras posibles alteraciones a resolver. En general no puede hablarse de liberación cuando se trata de etapas en la evolución de un edificio a través de la historia. La liberación debe referirse a **adiciones ajenas** a la conciencia de los valores de un edificio lo que se considera como una agresión a la obra.

4.3. - Intervenciones en la Restauración:

4.3.1.- Consolidación.- Es la intervención más respetuosa dentro de la restauración y tiene como objeto detener las alteraciones en proceso. Como el término mismo lo indica **da solidez** a un elemento que la ha perdido o la está perdiendo. Consolidación debe referirse a la detención de un deterioro en proceso detectado en la exploración y no al esfuerzo adicional que garantiza estabilidad.

4.3.2.- Reestructuración.- Es la intervención que devuelve las condiciones de estabilidad perdidas o deterioradas, garantizando, sin límite previsible, la vida de una estructura arquitectónica. Requerirá de técnicas y materiales contemporáneos, distintos de los empleados en la construcción original del Monumento.

4.3.3.- Reintegración.- Es la intervención que tiene por objeto devolver unidad a los elementos deteriorados, mutilados o desubicados. La forma teórica ideal de reintegración es la llamada **Anastilosis** o reubicación de un elemento desplazado de su posición.

4.3.4.- Reconstrucción.- Es la intervención que tiene por objeto volver a construir partes desaparecidas o perdidas. En la reintegración hablamos de elementos deteriorados o mutilados, en la reconstrucción, de partes perdidas. La reconstrucción supone el empleo de materiales nuevos y no la reutilización de elementos pertenecientes a la construcción original ya perdida.

4.3.5.- Remodelación.- Es la intervención que tiene por objeto dar nuevas condiciones de funcionalidad a un edificio. La remodelación **adapta** espacios a una función, ya sea porque la habitabilidad se deterioró, porque es anacrónica, o porque habiendo desaparecido la función original es necesario asignar otra al Monumento. En la restauración, remodelación implica la creación de condiciones nuevas que no destruyan, cambien o deterioren los elementos esenciales del Monumento.

4.3. 6.- Recuperación Espacial

Es la intervención que tiene por objeto repetir con nueva edificación la volumetría original y dar nuevas condiciones de funcionalidad al inmueble.

4.4. - Intervenciones posteriores a la Restauración:

4.4.1. - Mantenimiento.- Es la intervención que tiene por objeto evitar los deterioros, sosteniendo las condiciones de habitabilidad sin alteraciones. Toda obra arquitectónica, monumental o no, supone a su terminación un mantenimiento permanente. Más aún una obra de restauración.

4.4.2. - Conservación.- Es la intervención que tiene por objeto prevenir las alteraciones y detener los deterioros en su inicio. En lo arquitectónico es o puede ser sinónimo de mantenimiento; en restauración es un término adoptado procedente del área de bienes muebles y la museografía. Para un Monumento restaurado, la conservación es una intervención periódica programada convenientemente de acuerdo con la naturaleza de los materiales sujetos al uso normal y diario.

4.4.3. - Reversibilidad.- Es la cualidad que se busca en toda intervención relacionada con la restauración y que consiste en seleccionar aquellas técnicas, instrumentos y materiales que permitan la fácil anulación de sus efectos, para recuperar el estado del Monumento previo a la intervención, sí con los enfoques, diseños, aportes o criterios se lesiona al Monumento.

5. - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

5.1.-OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Fundamentalmente recuperar la casa de sus condiciones de deterioro, mediante un proceso técnico de puesta en valor, restauración y su posterior conservación, por tratarse de uno de los monumentos arquitectónicos más importantes de Loja y que datan de los postreros años del período colonial, respetando su esencia constructiva, sin afectar sus características espaciales, elementos decorativos y sistemas constructivos

Conseguir con la intervención, la conservación y puesta en valor de este singular hito de la arquitectura colonial civil, para bien de la presente y futuras generaciones.

5.2. - CATEGORIZACIÓN DE ESPACIOS

Por su estado de conservación, por la concepción arquitectónica espacial, por sus características tipológicas y por su originalidad. Y vinculando con los valores históricos del inmueble, se distinguen tres sectores o categorías espaciales de los locales construidos de la casa; de primer orden, la crujía norte, sur y este. Segundo orden: Los locales del Patio Principal y de Tercer orden, los espacios de la crujía oeste que es relativamente nueva aunque guarda todas las características formales que poseen otras tres.

5.3.- DETERMINACIÓN DEL NUEVO USO

Por las características constructivas morfológicas y antecedentes históricos y con el propósito de mantener íntegras estas cualidades se plantea que el nuevo uso sea de Hotel Casa-Museo o espacios destinados a la promoción Etnográfico-costumbrista.

Para lo cual se dispone como sala permanente (Especialidad del Museo) los locales de la planta baja de la crujía sur, como áreas complementarias al museo los locales colindantes y el portal como espacios a mantenerse con sus características originales. En la planta baja la crujía oeste como espacio para área de servicio del Hotel, salvo la habitación de la esquina noreste que se mantiene intacta como capilla. El patio central a ser recuperado y adaptado a nuevas condiciones de uso se utilizará como sala itinerante o uso múltiple y a su vez como salas de estar vinculado con la actividad cultural del Hotel.

La Habitación de la esquina sureste está destinada para sector administrativo del Hotel Casa-Museo también será la sección de información y promoción del mismo.

En planta alta todas las habitaciones se han reestructurado guardando las características originales de las mismas, manteniendo el papel tapiz en los muros y cielos rasos, los vanos y puertas de conexión interiores, las ventanas y puertas originales, lógicamente adaptadas al nuevo uso que un Hotel de esta categoría requiere.

El Salón principal ubicado en la crujía frontal en planta alta se mantiene intacto con toda su riqueza formal y su mobiliario original.

5. 4. - PROPUESTA GENERAL

Para la propuesta de intervención, partimos, de la categorización de ambientes. La recuperación arquitectónica implica la conciliación de estos aspectos de manera de no alterar la originalidad del inmueble, para lograr este propósito se plantea acciones: De conservación, de consolidación, de recuperación espacial tipológica y reconstrucción.

En los espacios de primer orden, esto es, en la crujía norte, sur y este, se plantea obras de conservación y consolidación. La intervención debe lograr mantener todos los elementos existentes considerando la originalidad de elementos y materiales de esta parte de la casa. En las zonas deterioradas se procederá con reintegraciones por reutilización de materiales. Para la intervención en el patio principal, este se lo considera como zona de transición entre las de primer y segundo orden. Por lo tanto se prevén obras de conservación de elementos y restitución de materiales.

Para los espacios de segundo y tercer orden que comprenden los locales de las crujía oeste y patio central, Se prevé la reintegración de la imagen, con la restitución espacial y recuperación de sus corredores, para ello se procederá a la eliminación de los agregados, así como a la eliminación de materiales extraños, a la catalogada como construcción tradicional.

Desde el punto de vista del color se prevé en los muros la restitución del color blanco, en el caso de encontrar evidencia después de realizar las calas en los muros se podría considerar el restablecimiento de algún color original de valor en los mismos. En cuanto a la carpintería, se mantendrá la policromía de las puertas, en las vigas vistas, columnas, canchillos se procederá al retiro de las encaladas, consiguiendo su estado natural, al que se dará una capa de protección.

Desde el punto de vista funcional la propuesta mantiene las características de ocupación original de los espacios y sus usos se establecen como solución a las nuevas necesidades.

6. - EQUIPOS DE ELABORACIÓN DEL ESTUDIO

Previo al inicio de los trabajos, se conformaron los equipos para la realización de: relevamientos del estado actual tanto en lo arquitectónico como detalles constructivos, levantamiento de fichas de elementos donde se deberá considerar la descripción y análisis

patológico de los mismos, levantamiento fotográfico, proyecto de restauración y conservación del papel tapiz y elementos de madera, prospecciones de posible pintura mural, estudio histórico, análisis estructural, eléctrico-telefónico e hidro-sanitario, Y diagnóstico de la edificación a detalle.

ANEXO No. 13: CARTA DE VENECIA

1964 - Carta de Venecia - ICOMOS

CARTA INTERNACIONAL SOBRE LA CONSERVACIÓN Y LA RESTAURACIÓN DE MONUMENTOS Y DE CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

II Congreso Internacional de Arquitectos y
Técnicos de Monumentos Históricos, Venecia **1964**

Aprobada por ICOMOS en 1965

"Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, los considera como un patrimonio común, y de cara a las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su salvaguarda. Debe transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad.

Por lo tanto, es esencial que los principios que deben presidir la conservación y la restauración de los monumentos sean establecidos de común y formulados en un plan internacional dejando que cada nación cuide de asegurar su aplicación en el marco de su propia cultura y de sus tradiciones.

Dando una primera forma a estos principios fundamentales, la Carta de Atenas de 1931 ha contribuido al desarrollo de un vasto movimiento internacional, que se ha traducido principalmente en los documentos nacionales, en la actividad del ICOM y de la UNESCO y en la creación, por esta última, de un Centro internacional de estudios para la conservación de los bienes culturales. La sensibilidad y el espíritu crítico se han vertido sobre problemas cada vez más complejos y más útiles; también ha llegado el momento de volver a examinar los principios de la Carta a fin de profundizar en ellos y de ensanchar su contenido en un nuevo documento. En consecuencia, el II Congreso Internacional de Arquitectos y de Técnicos de Monumentos Históricos, reunido en Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964, ha aprobado el siguiente texto:

DEFINICIONES

Artículo 1º - La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural.

Artículo 2º - La conservación y restauración de monumentos constituye una disciplina

que abarca todas las ciencias y todas las técnicas que puedan contribuir al estudio y la salvaguarda del patrimonio monumental.

Artículo 3º - La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

CONSERVACIÓN

Artículo 4º - La conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento.

Artículo 5º - La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.

Artículo 6º - La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores, será desechada.

Artículo 7º - El monumento es inseparable de la historia de que es testigo y del lugar en el que está ubicado. En consecuencia, el desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser consentido nada más que cuando la salvaguarda del monumento lo exija o cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen.

Artículo 8º - Los elementos de escultura, pintura o decoración que son parte integrante de un monumento sólo pueden ser separados cuando esta medida sea la única viable para asegurar su conservación.

RESTAURACIÓN

Artículo 9º - La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estrictas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.

Artículo 10º - Cuando las técnicas tradicionales se muestran inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada valiéndose de todas las técnicas modernas de conservación y de construcción cuya eficacia haya sido demostrada con bases científicas y garantizada por la experiencia.

Artículo 11º - Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas, puesto que la unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de restauración. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la desaparición de un estadio subyacente no se justifica más que excepcionalmente y bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan apenas interés, que el conjunto puesto al descubierto constituya un testimonio de alto valor histórico, arqueológico o estético, y que su estado de conservación se juzgue suficiente. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto.

Artículo 12º - Los elementos destinados a reemplazar las partes inexistentes deben integrarse armoniosamente en el conjunto, distinguiéndose claramente de las originales, a fin de que la restauración no falsifique el documento artístico o histórico.

Artículo 13º - Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.

LUGARES MONUMENTALES (CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS)

Artículo 14º - Los lugares monumentales deben ser objeto de atenciones especiales a fin de salvaguardar su integridad y de asegurar su saneamiento, su tratamiento y su realce. Los trabajos de conservación y de restauración que en ellos sean ejecutados deben inspirarse en los principios enunciados en los artículos precedentes.

EXCAVACIONES

Artículo 15º - Los trabajos de excavaciones deben llevarse a cabo de acuerdo con las normas científicas y con la "Recomendación que define los principios internacionales a aplicar en materia de excavaciones arqueológicas" adoptada por la UNESCO en 1956. El mantenimiento de las ruinas y las medidas necesarias para la conservación y protección permanente de los elementos arquitectónicos y de los objetos descubiertos deben estar garantizados. Además, se emplearán todos los medios que faciliten la comprensión del monumento descubierto sin desnaturalizar su significado. Cualquier trabajo de reconstrucción deberá, sin embargo, excluirse a priori; sólo la anastilosis puede ser tenida en cuenta, es decir, la recomposición de las partes existentes pero desmembradas. Los elementos de integración serán siempre reconocibles y constituirán el mínimo necesario para asegurar las condiciones de conservación del monumento y restablecer la continuidad de sus formas.

DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIÓN

Artículo 16º - Los trabajos de conservación, de restauración y de excavación irán siempre acompañados de la elaboración de una documentación precisa, en forma de informes analíticos y críticos, ilustrados con dibujos y fotografías. Todas las fases del trabajo de desmontaje, consolidación, recomposición e integración, así como los elementos técnicos y formales identificados a lo largo de los trabajos, serán allí consignados. Esta documentación será depositada en los archivos de un organismo público y puesta a la disposición de los investigadores; se recomienda su publicación".

ANEXO No. 14: ANÁLISIS FODA

FODA

	<u>Fortalezas</u>	<u>Debilidades</u>
	d) Un hotel colonial de características únicas en la ciudad	2 Poca capacidad ocupacional
	e) Único hotel museo en la ciudad	3 No tiene un nombre reconocido
	f) Hotel con un servicio de primera	4 Inversión muy alta
<u>Oportunidades</u>	<p>g) Búsqueda de nuevos mercados tanto nacional como internacional</p> <p>h) Consumidores dispuestos a pagar por un servicio de primera</p> <p>i) Gobiernos está invirtiendo en nuevas políticas de apoyo al sector</p>	<p>1. Seremos un hotel de características únicas enfocado a nuevos mercados</p> <p>2. Consumidores dispuestos a pagar por un servicio de primera en el único hotel museo</p> <p>3. Inversión gubernamental al sector turístico para que se pueda brindar un servicio de primera a los turistas</p> <p>1. Se deberá buscar varios mercados para que se mantenga una estacionalidad estable ya que el hotel cuenta con pocas habitaciones</p> <p>2. Aunque el hotel es nuevo se puede retener clientes dispuestos a pagar un servicio de primera</p> <p>3. Las políticas gubernamentales apoyan al sector con bajos impuestos entre otras para que la inversión sea menos fuerte</p>
<u>Amenazas</u>	<p>1. Crisis económica del</p>	<p>1. Al tener poca capacidad</p>

<p>país y mundial</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Precios bajos en la competencia 3. Loja no es de los principales destinos turísticos 	<p>será un factor de ayuda para captar clientes aun en una crisis</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Los precios bajos de la competencia no limitará la llegada de pasajeros al hotel ya que es un único hotel museo en la ciudad 3. Aunque Loja no es uno de los principales destinos turísticos el tener un hotel con un servicio de primera hará que la gente sienta confianza al llegar a un nuevo destino y quiera regresar 	<p>ocupacional es una ventaja ya que en una crisis es muy complicado llenar hoteles con bastantes habitaciones</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. El no poseer un nombre reconocido y precios de la competencia bajos se tendrá que dar a conocer poco a poco para que con el tiempo se contrarreste la baja de precios 3. Es una inversión muy alta la que se realiza y hay que tomar en cuenta que la ciudad de Loja no es un destino principal por lo cual hay que lograr que Loja se convierta en uno
--	---	--

Elaborado por: La autora

ANEXO No. 15: ENTREVISTAS A HOTELEROS NACIONALES**MANSIÓN ALCAZAR**

ENTREVISTADA: Isabel Moreno, administradora

isabelm@mansionalcazar.com

¿Cómo nació la idea de la Mansión Alcázar, con que concepto y cuál fue su punto de partida?

La idea nace de un proyecto que realizó Daniela Ramos (accionista del hotel) como proyecto de tesis y la implementación de la misma como un Boutique Hotel, el primero en Cuenca y el segundo en Ecuador (primero fue la Mansión del Ángel en Quito). Una vez que nace Mansión Alcázar Boutique Hotel en el 2001, tras 4 años de restauración se promociona dentro de sitios de importancia diplomática y políticos.

Se basaron en otras casas de similares conceptos o que han pasado por esta transformación o experiencia de la ciudad o de fuera de Cuenca, ¿cuáles han sido ?

La diseñadora fue Isa Marina de Seiffert de origen Brasileño, muy amiga de la Sra. Rocío Vázquez y nace de la pura inspiración de las Casas Ecuatorianas más lindas de todo el país. Manteniendo estructuras originales y ricas en historia con detalles únicos y acabados de lujo.

¿Cómo se realizó la restauración y la adaptación a hotel y qué pasos se siguió?

Tomó 4 años en restaurarse y hubo varias etapas desde la remoción de algunos escombros por el abandono previo de los antiguos dueños. Restauración de latones, paredes y pisos originales. Recubrimiento de pilares con la madera y techos de vidrio para cubrir áreas que antiguamente permanecían abiertas. Específicamente los pasos que siguieron nuestros Arquitectos desconozco ya que la bitácora no la tengo en mis manos.

¿Hubo algún problema en la restauración o adaptación y cualquier otro tipo de intervención arquitectónica para adecuar la casa a hotel?

No hubo ningún inconveniente con la intervención, se contaban con los permisos necesarios para la restauración y se procedió tal como se había planificado.

¿Cómo se solucionó los problemas como los parqueaderos y sobretodo de baños en los cuartos ya que antes las casas contaban con muy pocos de los mismos?

No contamos con parqueadero propio por lo que alquilamos uno. Se adaptaron los baños a estas grandes habitaciones de una práctica manera y haciéndolos mucho más espaciosos como originalmente eran.

¿De dónde nace la del nombre, la tipografía, el logotipo y su porque?

El nombre nace del segundo apellido de la Sra. Rocío Vázquez Alcázar (Mansión Alcázar) y Boutique Hotel, nace por la asesoría de un experto en Hoteles pequeños de lujo y con servicio personalizado. El logotipo fue sencillo y tiene un ángel sobre el texto, posteriormente se renovó y logramos un logotipo muy fácil de reconocer y leer.

Actualmente ¿cómo manejan las estrategias de promoción y marketing que usa la Mansión para darse a conocer?

Confidencial.

¿Se realizó un análisis sobre la viabilidad del proyecto?

Fue un proyecto de tesis entonces ya nació la idea desde el principio.

¿A qué mercado están enfocados?

High-End, FIT, Corporativos de altos rangos.

¿Trabajan con alguna cadena?

Somos miembros de Condé Nast Johansens (Guía que selecciona los mejores hoteles a nivel mundial según su criterio). Trabajamos en conjunto con Mansión del Ángel Boutique Hotel en Quito y con La Mirage Hotel Garden & Spa el único Relais & Chateau del Ecuador.

¿Cuáles son los medios de difusión del hotel más utilizados?

Internet

¿Qué servicios ofrece el hotel, y cuáles son los que más demanda tienen?

Hospedaje, alimentación y servicios adicionales en base a requerimiento de clientes.

¿Cuántas habitaciones posee?

11 Habitaciones y 3 Suites

¿Qué problemática tiene actualmente el hotel?

Ninguno

¿Cómo se realiza la conservación los objetos antiguos? En los dormitorios se encuentran objetos antiguos o se manejan nuevos como camas, veladores, etc.?

Todo va de acuerdo al estilo de la casa y se da un mantenimiento continuo a las piezas que están en habitaciones y áreas sociales.

¿Considera usted que el cambiar el uso de casa tradicional a hotel valió la pena?

Si le da un carácter distinto y una personalidad.

¿Cómo ésta contribuye a la cultura de la ciudad, cree que dentro de este proceso se dinamizar el turismo en la ciudad?

Es una casa emblemática y apreciada por muchos por la delicadeza, dedicación e historia que aportamos con cada detalle. Dinamizamos mucho el turismo ya que es un área que está abierta al público y lo que incentiva al turismo a visitar esta casa.

¿Cree que las actuaciones de intervención o restauración contribuyeron o agredieron la tipología de la casa?

Hicieron una importante restauración; la cual contribuyó mucho a la reconstrucción de esta hermosa casa.

¿Cuáles son las principales fuentes de financiamiento e ingreso del Hotel, es un proyecto sostenible?

Confidencial y no está autorizado por la Gerente el dar esta información.

CASA SAN MARCOS

ENTREVISTADA: Mayra Ribadeneira de Caseres, propietaria.

¿Cómo nació la idea de la Casa San Marcos, con qué concepto y cuál fue su punto de partida?

Siempre estuvimos preocupados por el patrimonio y la cultura, metiéndonos en el centro histórico, en varios mi esposo era arquitecto y nos ha interesado mucho la labor social de ahí nace la idea de comprar la casa para que funcione un instituto, pero el Municipio no permitió ya que habían demasiados colegios, y le propusieron que haga algo relacionado con arte de ahí cambiamos a esta casa la galería de arte, empezamos restaurando la casa primero las personas que llegaban nos exigían mas servicios entonces agregamos la cafetería y muchas personas querían quedarse a dormir de ahí nace la historia de La Casa de San Marcos. Antes aquí Vivian más de 40 personas la casa tenia divisiones de madera, solo tenía un baño interno y unas baterías en el patio.

¿Hubo algún problema en la restauración o adaptación y cualquier otro tipo de intervención arquitectónica para adecuar la casa a hotel?

La problemática en la zona son las alcantarillas, no he encontrado problemas con la FONSAL, conocen bastante del tema, el problema es lograr que el ambiente sea el adecuado, se mantenga la estética del barrio y del centro histórico.

¿Cómo se realizó la restauración y la adaptación a hotel y qué pasos se siguió. Cree que las actuaciones de intervención o restauración contribuyeron o agredieron la tipología de la casa?

Hemos respetado todo los elementos originales, no hemos tocado nada de lo original, empezamos por realizar un estudio de ver todo la añadido y lo original. Empezamos por la escalera que cuando compramos estaba en el exterior. La casa en un principio era colonial, cuando vino el Arq. Russo se volvió una moda en la cual querían tener algún elemento del arquitecto en esta casa no se respeto la fachada y se la tiro para convertirla en una casa de tres pisos, pero se conservo la parte de atrás, la casa tiene 1100 mts. de construcción. Se busco que no se dañe ni la parte de adelante ni la trasera.

¿Cómo se soluciono los problemas como los parqueaderos y baños?

Acerca de los baños la suerte es que son de 1900, cambiamos toda la red de alcantarillas, las instalaciones las tuberías son de hierro fundido y no queríamos cambiar por esto les agregamos tubo de pvc por el interior de las originales para que se mantengan. Se conserva un baño antiguo el original pero todas las instalaciones son nuevas. Sacamos una buena distribución para el baño original ya que este era muy grande, lo dividimos en dos mitad para un cuarto y la otra para otro cuarto.

Ese es un gran problema, no existen parqueaderos y los cercanos son muy peligrosos, primero teníamos tres guardías que cuiden los autos, La escuela Sucre y la Guambroteca nos colaboran con parqueaderos en eventos, hay demasiada prostitución y delincuencia

¿Cómo hicieron con los cuartos donde no existían baños?

Hay un solo baño en el corredor para los demás cuartos de la casa. Cuando se pide la reservación se pregunta si desean con o sin baño y muchos piden sin baño.

¿Qué problemática tiene actualmente el hotel?

La salida en la noche para los clientes es muy desagradable, las prostitutas son demasiado agresivas, siempre hay que mandar con alguien para que las cuide sea del hotel o guardías del Municipio.

¿Cuántas habitaciones posee?

Ni siquiera tenemos el número de cuartos necesarios para llamarnos Hotel es un gran problema, actualmente estamos implementado dos mas ya que solo tenemos siete cuartos.

Las estrellas te las das tu, Villa Colona esta como bed and breakfast, que no te importe, lo que importa es la calidad, el Plaza Grande esta como Hostal, porque mínimo se necesita 25 habitaciones no hay ni siquiera que pedir. El público te da la categoría, el servicio, te exigen una cantidad de elementos y exigencias que no se pueden cumplir

¿A qué mercado están enfocados?

Nosotros somos un hotel muy exclusivos, no aceptamos a nadie sin previa reservación, estamos enfocados en dos nichos el primero que no hay mucha oferta hotelera para gente religiosa gente peregrina católica, Quito es una ciudad

de Santos con más de 81, hay que realizar esto, incentivar esto. La segunda es las personas que les gusta el arte, los ambientes selectos, realizamos eventos y talleres de artistas los próximos que vienen son artistas checos que hemos incluido a todas las instituciones del barrio. Queremos lograr que mejore el barrio, haya más cultura para solucionar los problemas, logrando un cambio verdadero.

¿Actualmente como manejan las estrategias de promoción y marketing que usa la Casa para darse a conocer?

Por ahora trabajamos solo por internet.

¿Trabajan con alguna cadena?

No trabajamos con ninguna cadena, lo que hemos empezado es hacer unas alianzas estratégicas, la primera es con El Patio Andaluz ya que tienen overbooking, lo que también empezamos es solo manejarnos por internet. No tenemos ni queremos lleno, ya que nuestros problemas son la delincuencia, y la falta de seguridad dentro del hotel por los objetos que existen. Si no sabemos quien es no se les atiende, no aceptamos pago en efectivo.

¿Cómo se realiza la conservación los objetos antiguos?

Se conservan los objetos con mucho cuidado, como por ejemplo en las camas solo se utilizan los espaldares, ya que tienen un gran problema, como eran de metal, se hunden y se vuelven muy incómodos, para esto utilizamos los espaldares que es lo más lindo, con colchones para hotelería con una base y el colchón duro u ortopédico. Con los veladores se dejan y no hay problema porque son de mármol y madera, y todo lo antiguo hay que mantener.

Todo lo nuestro desde las habitaciones hasta la galería es original no tenemos ninguna replica ni nada moderno y ese es nuestro plus. Por ejemplo el Plaza Grande todo es diseñado por Adriana Hoyos, nada original, manejar la estética original de la casa, no es lo mismo una replica.

¿Con qué organigrama trabaja el hotel?

Estamos trabajando con 7 personas, pero no podemos bajar más por que bajan los estándares de servicio. Tenemos un administrador Suizo la ayudante es también estudiada en Suiza, un chef, José camarero, en hotelería tenemos un problema que siempre debe haber gente hasta en la noche y una persona en la galería que también apoya de ama de llaves. La gente de limpieza. Lo que suprimimos son

tres guardias que estaban todo el día porque no nos avanza con la subida de sueldos. Aunque tenemos sistema de alarma, cámaras, detectores de humo, etc.

¿Cuáles son las principales fuentes de financiamiento e ingreso del Hotel, es un proyecto sostenible?

No es sostenible el proyecto no llegamos al punto de equilibrio para mi es una satisfacción, es un servicio a la gente y comunidad.

Hemos visto que el punto de equilibrio se dará por lo menos cuatro habitaciones. La noche esta en 89\$ y 150\$ la suite. Y que para muchos extranjeros esto es muy barato, hay que fijarse que a nuestros clientes les gusta el ambiente del hotel eso se ve en los comentarios.

¿Qué servicios ofrece el hotel y cuáles son los que más demanda tienen?

Antes se manejaba todo como hotel boutique y se vendía todo. Actualmente ya se ha cambiado porque hay piezas únicas que son difíciles de volver a recuperar, solo se vende lo de la galería.

Al momento estamos como mas dedicados a eventos, pero también estamos restringiendo ya que quedan muchos daños a la casa, y sale más caro que la ganancia las reparaciones.

¿Cómo ésta contribuye a la cultura de la ciudad, cree que dentro de este proceso se dinamizar el turismo en la ciudad?

He pedido préstamos con el INOBAR, con ninguna otra institución, ya que ellos trabajan como consocios, es una gran ayuda. Pedimos un nuevo prestamos para capacitación y para trabajar con el barrio pero nos toco eliminarlo ya que este caduca en pocos meses en los cuales yo no acabo de cancelar ni a terminar el proyecto.

Solo no podemos hacer nada, nosotros tenemos que centrarnos en el ambiente y los alrededores ya que no tenemos clientes como los de Villa Colona que se pueda lanzar solos que van a un segmento muy alto que paga desde 8000\$ en adelante por un tour y solo les interesa la casa y no los plus como a nosotros que tenemos el panadero, el zapatero, el sastre que complementan nuestro servicio y enriquecen nuestro servicio. Por eso queremos incentivar a los vecinos a que inviertan en la imagen de sus locales, en servicios, para que también nuestros visitantes se

interesen en lo típico nuestro y se venda como extras y ayudan a la economía de estos vecinos.

Recién en diciembre nos hemos puesto a trabajar como hotel no como un hobby, ya que pensamos que los eventos no nos funcionan, actualmente estamos trabajando con un señor que hace visitas al centro histórico para que terminen el recorrido tomando café aquí en la casa.

HOTEL RELICARIO DEL CARMEN

ENTREVISTADA: Jessica Salvador, propietaria

¿Cómo nació la idea de la del hotel Relicario, con que concepto y cuál fue su punto de partida?

La idea del Hotel El Relicario del Carmen nació en la misma casa una tarde que yo me pregunté qué hacer con la misma. Yo había estudiado Turismo en Madrid y Hotelería a distancia en Filadelfia por lo que me gustaba mucho todo lo relacionado con esta área.

¿Se basaron en otras casas de similares conceptos o que han pasado por esta transformación o experiencia de la ciudad o de fuera, cuáles han sido?

Realmente no nos basamos en otras casas similares, ya que cada casa es única y tiene que ser adecuada de acuerdo a su tipo, pero por supuesto siempre está el subconsciente que retiene lo bueno por donde uno ha pasado y se basa en ello.

¿Cómo se realizó la restauración y la adaptación a hotel y qué pasos se siguió?

La restauración duro algunos años. Primero por supuesto se comenzó con una idea que fue plasmada en los planos. El primer paso fueron los techos, ya que las vigas estaban podridas y había que reemplazarlas, después de esto ya se podía trabajar con tranquilidad con las paredes que son de tierra prensada y por donde se pasó ventilación interna para secarlas y tener un ambiente agradable y así sucesivamente.

¿Hubo algún problema en la restauración o adaptación y cualquier otro tipo de intervención arquitectónica para adecuar la casa a hotel?

Problemas siempre hay pero se solucionan día a día con la confianza de llegar a buen término. Por ejemplo por todo el hotel se pasó ventilación o sea ductos que a veces se dificultaba mucho por la estructura de la casa, pero se logró.

¿Cómo se soluciono los problemas como los parqueaderos y sobretodo de baños en los cuartos ya que antes las casas contaban con muy pocos de los mismos?

Lo de los baños se solucionó en los planos arquitectónicos y luego se aplico con un muy buen plomero, a los baños se los puso a un nivel más alto que las habitaciones para aislar los tubos, ya que sobre la madera era imposible. Por ser una casa situada en el Centro Histórico de Quito, no existe parqueaderos (excepto

uno en el hotel para entrega / recepción de mercadería). Pero a poca distancia se encuentra el parqueadero Cadizán, donde los turistas pueden dejar su auto.

¿De dónde nace la del nombre, la tipografía, el logotipo y su porque?

El nombre nace de la Iglesia del Carmen Bajo, un Convento e iglesia de donde parte el origen de la calle Venezuela, Venezuela en los tiempos contemporáneos, ya que antes se llamaba la calle de los Plateros, primero se construyó este monumento y luego las casas a su alrededor, una de éstas el actual hotel , que además tiene historia, ya que allí se casó Juan José Flores con una de las hijas de los dueños de la casa.

El logotipo nació de un diseño nuestro con las iniciales del hotel.

Actualmente como manejan las estrategias de promoción y marketing que usa el Hotel para darse a conocer:

La promoción del Hotel se maneja por Internet, además por medio de las agencias de viajes que también se encargan de promocionarlo. El Hotel ha ganado dos premios a la calidad; uno en París y otro en New York. Esto también ha ayudado internacionalmente, ya que ellos también hacen propaganda.

¿Se realizó un análisis sobre la viabilidad del proyecto?

Si se realizó un análisis sobre la viabilidad del mismo, en ese momento aún no había en el Centro Histórico de Quito un hotel de nuestra categoría por lo que pensamos que se contribuiría para la ciudad presentando a los turistas un lugar agradable donde llegar.

¿A qué mercado están enfocados?

Está enfocado al mercado de turismo tanto interno como externo.

¿Con qué organigrama trabaja el hotel?

El Hotel trabaja con nuestro propio organigrama basado en los estándares internacionales.

¿Trabajan con alguna cadena?

No trabajamos con ninguna cadena.

¿Cuáles son los medios de difusión del hotel más utilizados?

El medio más utilizado es Internet.

¿Qué servicios ofrece el hotel, y cuáles son los que más demanda tienen?

El hotel ofrece internamente servicio de Internet, físico e inalámbrico; caja fuerte; TV por cable; música ambiental; Servicio de cafetería y restaurante; también room service, servicio de lavandería, servicio de transporte, servicio de terapia es decir una Srta. Terapista que viene bajo pedido al hotel de requerirlo igualmente servicio médico; y tratamos de complacer al turista en lo que necesita.

¿Cuántas habitaciones posee?

El hotel posee 18 habitaciones con baño privado.

¿Qué problemática tiene actualmente el hotel?

La problemática es la parada para dejar los turistas en el hotel, ya que se encuentra en una calle muy ocupada por tráfico.

¿Cómo se realiza la conservación los objetos antiguos? ¿En los dormitorios se encuentran objetos antiguos o se manejan nuevos como camas, veladores, etc.?

La conservación de objetos antiguos son hechas por expertos. En los dormitorios generalmente se encuentran objetos nuevos con aire antiguo, pero también algunos objetos originales.

¿Considera usted que el cambiar el uso de casa tradicional a hotel valió la pena?

Si valió la pena este cambio, ya que el resultado es positivo y se puede mostrar a los turistas una casa típica del centro histórico de Quito donde ellos se sienten muy a gusto y disfrutan de su entorno.

¿Cómo esta contribuye a la cultura de la ciudad, cree que dentro de este proceso se dinamizar el turismo en la ciudad?

Si contribuimos a la cultura de la ciudad ya que continuamente presentamos monumentos de la ciudad a disposición del turista y les indicamos su historia.

¿Cree que las actuaciones de intervención o restauración contribuyeron o agredieron la tipología de la casa?

La casa se restauró cuidando al máximo su intervención y manteniendo su originalidad sin agredir su entorno, pero por supuesto adecuándolas a las necesidades actuales de un hotel.

¿Cuáles son las principales fuentes de financiamiento e ingreso del Hotel, es un proyecto sostenible?

Las principales fuentes de financiamiento del hotel son los turistas; yo creo que si es un proyecto sostenible, ya que el turista al llegar a una ciudad necesita un lugar seguro donde llegar.

ANEXO No 16: ENTREVISTAS A MAYORISTAS DE TURISMO

Empresa: Quimbaya tours

Sexo: M F

¿Cómo ves el turismo receptivo en el país?

El turismo receptivo esta todavía sub desarrollado. Hay muchos sitios y atractivos que no se visita mucho y que los turistas ganarían en visitar. Pero el poco tiempo que vienen al país impide que visiten sitios diferentes.

¿Crees que la ciudad de Loja se pueda potenciar como un sitio cultural y natural importante para el país?

Si, Loja es una de las ciudades importantes del Ecuador que se tiene que ofrecer a los turistas.

¿Qué crees que le llamaría la atención a un turista más, de la ciudad de Loja? Para que lo tenga como un destino importante?

La comida típica de Loja, las construcciones y los atractivos de Loja (iglesias) y los atractivos que rodea a la ciudad, Vilcabamba, Saraguro, el parque Podocarpus.

¿Crees que exista un mercado que le llame la atención el llegar a un hotel boutique colonial exclusivo que mezcle lo cultural e histórico? Yo creo que el turista que se toma el tiempo de ir a Loja (no estos turistas que quieren hacer todo el Ecuador en 10 noches con un presupuesto restringido), es un turista que tiene tiempo y dinero. Este turista quiere estar cómodo y quiere servicios de buena calidad y servicios exclusivos. Entonces un hotel boutique responde a sus necesidades.

¿Crees que sea viable el trabajar con un hotel casa museo en la ciudad de Loja?

Para la empresa por la cual trabajo, nuestro mercado de grupos no tiene el tiempo y el dinero para hacer la visita de Loja. Pero para nuestro mercado de individuales que viajan con un presupuesto más amplio, un hotel casa museo seria el bienvenido.

¿Cuánto crees que este mercado esté dispuesto a pagar por una noche de alojamiento?

Yo creo que una noche entre \$55 por persona y \$65 por persona incluido el desayuno es un precio normal para un hotel de esta categoría.

¿Con tu experiencia cuales crees que son los servicios que más les interesa a este mercado?

Normalmente nuestros turistas utilizan en provincia la cena, la noche y el desayuno.

Empresa: Quimbaya Tours
Sexo: F X

¿Cómo ves el turismo receptivo en el país?

Pienso que el Turismo receptivo en el Ecuador se ha mantenido estable e incluso con un leve incremento pese a la difícil situación económica mundial, sobre todo en cuanto al turismo receptivo de pasajeros franceses que es el mercado con el que trabajo mayoritariamente.

¿Crees que la ciudad de Loja se pueda potenciar como un sitio cultural y natural importante para el país?

Por supuesto, incluso para este año 2011 hemos dirigido y se están operando programas “clásicos” (que antiguamente llegaban hasta Cuenca únicamente), con visitas de Loja, Vilcabamba, Saraguro, por el interés histórico, paisajístico, cultural y etnográfico de la zona.

¿Qué crees que le llamaría la atención a un turista más, de la ciudad de Loja?. Para que lo tenga como un destino importante?

La historia, cultura, etnografía, clima y servicios

¿Crees que exista un mercado que le llame la atención el llegar a un hotel boutique colonial exclusivo que mezcle lo cultural e histórico?

Si, pienso que hay un muy buen mercado interesado en alojarse en hoteles boutique de “charme” y no en las grandes cadenas hoteleras y si Loja puede ofrecer este tipo de servicio sería un incentivo más para programar la visita a la ciudad. Quizás el tipo de turista que busca este tipo de hotel es aquel que viaja como FITS individuales y no grupos, que son quienes pueden pagar este tipo de servicio, además por la capacidad un poco más limitada que ofrecen este tipo de hoteles.

¿Crees que sea viable el trabajar con un hotel casa museo en la ciudad de Loja?

Si, pienso que es muy viable esta opción. Sobre todo porque al momento no existe este tipo de hotel en Loja

¿Cuánto crees que este mercado esté dispuesto a pagar por una noche de alojamiento?

Pues todo depende del tipo de servicios extras que el hotel pueda ofrecer. Sin embargo pienso que al tratarse de Hoteles Boutique la tarifa podría ser alrededor de USD 100 por habitación doble incluido el desayuno

¿Con tu experiencia cuales crees que son los servicios que más les interesa a este mercado?

El mercado que busca alojarse en Hoteles Museo, son principalmente Individuales, parejas que buscan mucho confort en sitios de “charme”, servicio impecable, muy buena cocina, y en general exclusividad. Este tipo de turistas buscan apartarse un poco del “turista normal” que llega en grupos y busca economía sobre todo.

Empresa: QUIMBAYA TOURS

Sexo: M Fx

¿Cómo ves el turismo receptivo en el país?

Cada vez creciendo más. Hay muchas agencias de Turismo receptivo y el mercado es muy variado.

¿Crees que la ciudad de Loja se pueda potenciar como un sitio cultural y natural importante para el país?

Siempre y cuando haya más información y se realice un inventario de sitios que se puedan visitar.

¿Qué crees que le llamaría la atención a un turista más, de la ciudad de Loja?. Para que lo tenga como un destino importante?

Los sitios que pueda visitar en la ciudad y en sus alrededores.

¿Crees que exista un mercado que le llame la atención el llegar a un hotel boutique colonial exclusivo que mezcle lo cultural e histórico?

Al turista le gusta alojarse en un lugar que tenga “personalidad” y “charme”. Un lugar cultural e histórico tienen un valor agregado importante, si está combinado con buenos servicios, buena atención y precios accesibles se vende casi solo.

¿Crees que sea viable el trabajar con un hotel casa museo en la ciudad de Loja?

Depende de la capacidad, nosotros trabajamos con individuales y grupos.

¿Cuánto crees que este mercado esté dispuesto a pagar por una noche de alojamiento?

USD\$ 35/persona en Doble incluido impuestos y desayuno americano

¿Con tu experiencia cuales crees que son los servicios que más les interesa a este mercado?

Al mercado francés le interesa: buen servicio, buena atención, buena ubicación y buena tarifa.

ANEXO No. 17: RUBRO DORMITORIOS

HABITACIONES			
TIPO	CANTIDAD	PRECIO ADECUACIÓN	PRECIO TOTAL
SIMPLE	3	3,253.76	9,761.28
DOBLE MATRIMONIAL	5	3,253.76	16,268.80
TRIPLE	2	5,375.16	10,750.32
SUITE	1	4,227.63	4,227.63
	11		
TOTAL		12,856.55	\$41,008.03

Elaborado por: La autora

SUIT PRESIDENCIAL			
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	ALMOHADAS KING BLANDA	6.16	12.32
2	ALMOHADAS STANDARES	6.90	13.80
4	PROTECTOR DE ALMOHADAS	4.19	16.76
2	TOALLAS BLANCA DE BAÑO OTOÑO 70X139	6.90	13.80
2	TOALLAS BLANCAS DE MANO 50X100	5.31	10.62
1	COBIJAS DE 3 PLAZAS	12.32	12.32
1	JUEGOS DE SABANAS ESTAMPADAS DE 3 PLAZAS	21.81	21.81
1	COLCHÓN DE 3 PLAZAS	266.39	266.39
1	PROTECTOR DE COLCHÓN DE 3 PLAZAS	18.97	18.97
1	SECADOR DE PELO	25.00	25.00
1	CENICERO	3.00	3.00
1	CUADROS	25.00	25.00
1	ALFOMBRA DE CALIDAD GRUESA	16.00	16.00
1	RODAPIÉS PARA BAÑO	8.99	8.99
1	CORTINAS DE BAÑO	10.83	10.83
2	TOALLAS PARA CARA	3.00	6.00
2	SALIDA DE BAÑO	30.00	60.00

1	PEINADORA CON ESPEJO Y BANCO	250.00	250.00
1	CAMA DE 3 PLAZAS	500.00	500.00
2	MESAS DE VELADOR	220.00	440.00
1	MINI BAR	220.00	220.00
2	LÁMPARAS DE DORMITORIO	30.00	60.00
2	BASUREROS	5.00	10.00
1	JUEGO DE SALA	1,100.10	1,100.10
1	TELEVISIÓN PLASMA	900.00	900.00
1	DVD	180.00	180.00
2	TELÉFONOS	30.00	60.00
2	ACCESORIOS DE ASEO PERSONAL	1.25	2.50
	TOTAL		\$4,264.21

Elaborado por: La autora

DOBLE			
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
4	ALMOHADAS KING BLANDA	6.16	24.64
4	ALMOHADAS ESTÁNDARES	6.90	27.60
8	PROTECTOR DE ALMOHADAS	4.19	33.52
4	TOALLAS BLANCA DE BAÑO OTOÑO 70X139	6.90	27.60
4	TOALLAS BLANCAS DE MANO 50X100	5.31	21.24
2	COBIJAS DE 2 PLAZAS	7.84	15.68
2	JUEGOS DE SABANAS ESTAMPADAS DE 2 PLAZAS	17.37	34.74
2	COLCHÓN DE 2 PLAZAS	191.22	382.44
2	PROTECTOR DE COLCHÓN DE 2 PLAZAS	13.80	27.60
1	SECADOR DE PELO	25.00	25.00
1	CENICERO	3.00	3.00
1	CUADROS	25.00	25.00
1	ALFOMBRA DE CALIDAD GRUESA	16.00	16.00

1	RODAPIÉS PARA BAÑO	8.99	8.99
1	CORTINAS DE BAÑO	10.83	10.83
4	TOALLAS PARA CARA	3.00	12.00
2	SALIDA DE BAÑO	30.00	60.00
1	PEINADORA CON ESPEJO Y BANCO	250.00	250.00
2	CAMA DE 2 PLAZAS CON VELADORES	820.00	1,640.00
1	MINIBAR	220.00	220.00
2	LÁMPARAS DE DORMITORIO	30.00	60.00
2	BASUREROS	5.00	10.00
1	TELEVISIÓN PLASMA	900.00	900.00
1	DVD	180.00	180.00
2	TELÉFONOS	30.00	60.00
1	ACCESORIOS DE ASEO PERSONAL	1.75	1.75
1	CORTINAS	150.00	150.00
	TOTAL		\$4,227.63

Elaborado por: La autora

MATRIMONIAL			
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	ALMOHADAS KING BLANDA	6.16	12.32
2	ALMOHADAS ESTÁNDARES	6.90	13.80
1	PROTECTOR DE ALMOHADAS	4.19	4.19
2	TOALLAS BLANCA DE BAÑO OTOÑO 70X139	6.90	13.80
2	TOALLAS BLANCAS DE MANO 50X100	5.31	10.62
1	COBIJAS DE 2 1/2 PLAZAS	10.08	10.08
1	JUEGOS DE SABANAS ESTAMPADAS DE 2 1/2 PLAZAS	19.59	19.59
1	COLCHÓN DE 2 1/2 PLAZAS	266.39	266.39
1	PROTECTOR DE COLCHÓN DE 2 1/2 PLAZAS	15.65	15.65
1	SECADOR DE PELO	25.00	25.00
1	CENICERO	3.00	3.00

1	CUADROS	25.00	25.00
1	ALFOMBRA DE CALIDAD GRUESA	16.00	16.00
1	RODAPIÉS PARA BAÑO	8.99	8.99
1	CORTINAS DE BAÑO	10.83	10.83
2	TOALLAS PARA CARA	3.00	6.00
2	SALIDA DE BAÑO	30.00	60.00
1	PEINADORA CON ESPEJO Y BANCO	250.00	250.00
1	CAMA DE 2 1/2 PLAZAS CON VELADORES	900.00	900.00
1	MINI BAR	220.00	220.00
2	LÁMPARAS DE DORMITORIO	30.00	60.00
2	BASUREROS	5.00	10.00
1	TELEVISIÓN PLASMA	900.00	900.00
1	DVD	180.00	180.00
2	TELÉFONOS	30.00	60.00
2	ACCESORIOS DE ASEO PERSONAL	1.25	2.50
1	CORTINAS	150.00	150.00
	TOTAL		\$3,253.76

Elaborado por: La autora

TRIPLE			
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
6	ALMOHADAS KING BLANDA	6.16	36.96
6	ALMOHADAS ESTÁNDARES	6.90	41.40
12	PROTECTOR DE ALMOHADAS	4.19	50.28
6	TOALLAS BLANCA DE BAÑO OTOÑO 70X139	6.90	41.40
6	TOALLAS BLANCAS DE MANO 50X100	5.31	31.86
3	COBIJAS DE 2 PLAZAS	7.84	23.52
3	JUEGOS DE SABANAS ESTAMPADAS DE 2 PLAZAS	17.37	52.11
3	COLCHÓN DE 2 PLAZAS	191.22	573.66
3	PROTECTOR DE COLCHÓN DE 2	13.80	41.40

	PLAZAS		
1	SECADOR DE PELO	25.00	25.00
1	CENICERO	3.00	3.00
1	CUADROS	25.00	25.00
1	ALFOMBRA DE CALIDAD GRUESA	16.00	16.00
1	RODAPÍES PARA BAÑO	8.99	8.99
1	CORTINAS DE BAÑO	10.83	10.83
4	TOALLAS PARA CARA	3.00	12.00
3	SALIDA DE BAÑO	30.00	90.00
1	PEINADORA CON ESPEJO Y BANCO	250.00	250.00
3	CAMA DE 2 PLAZAS CON VELADORES	820.00	2,460.00
1	MINI BAR	220.00	220.00
2	LÁMPARAS DE DORMITORIO	30.00	60.00
2	BASUREROS	5.00	10.00
1	TELEVISIÓN PLASMA	900.00	900.00
1	DVD	180.00	180.00
2	TELÉFONOS	30.00	60.00
1	ACCESORIOS DE ASEO PERSONAL	1.75	1.75
1	CORTINAS	150.00	150.00
	TOTAL		\$5,375.16

Elaborado por: La autora

HABITACION SIMPLE			
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	ALMOHADAS KING BLANDA	6.16	12.32
2	ALMOHADAS ESTÁNDARES	6.90	13.80
1	PROTECTOR DE ALMOHADAS	4.19	4.19
2	TOALLAS BLANCA DE BAÑO OTOÑO 70X139	6.90	13.80
2	TOALLAS BLANCAS DE MANO 50X100	5.31	10.62
1	COBIJAS DE 2 1/2 PLAZAS	10.08	10.08
1	JUEGOS DE SABANAS	19.59	19.59

	ESTAMPADAS DE 2 1/2 PLAZAS		
1	COLCHÓN DE 2 1/2 PLAZAS	266.39	266.39
1	PROTECTOR DE COLCHÓN DE 2 1/2 PLAZAS	15.65	15.65
1	SECADOR DE PELO	25.00	25.00
1	CENICERO	3.00	3.00
1	CUADROS	25.00	25.00
1	ALFOMBRA DE CALIDAD GRUESA	16.00	16.00
1	RODAPIÉS PARA BAÑO	8.99	8.99
1	CORTINAS DE BAÑO	10.83	10.83
2	TOALLAS PARA CARA	3.00	6.00
2	SALIDA DE BAÑO	30.00	60.00
1	PEINADORA CON ESPEJO Y BANCO	250.00	250.00
1	CAMA DE 2 1/2 PLAZAS CON VELADORES	900.00	900.00
1	MINI BAR	220.00	220.00
2	LÁMPARAS DE DORMITORIO	30.00	60.00
2	BASUREROS	5.00	10.00
1	TELEVISIÓN PLASMA	900.00	900.00
1	DVD	180.00	180.00
2	TELÉFONOS	30.00	60.00
2	ACCESORIOS DE ASEO PERSONAL	1.25	2.50
1	CORTINAS	150.00	150.00
	TOTAL		\$43,253.76

Elaborado por: La autora

ANEXO No 18: IMPLEMENTACIÓN CAFETERÍA

CAFETERIA			
CANTIDAD	DESCRIPCION	PRECIO	VALOR TOTAL
60	PLATO BASE	4.03	241.80
60	PLATO SOPERO	2.13	60.00
60	PLATO POSTRE	1.51	90.60
60	POSUELOS	1.51	90.60
60	PLATOS PARA PAN	2.46	147.60
60	TASAS Y PLATOS	2.91	174.60

60	CEVICHEROS	2.91	174.60
60	COPAS CHAMPAGNE	1.68	100.80
60	COPAS AGUA	2.02	121.20
60	COPAS VINO	1.57	94.20
60	COPAS PARA CREMA	1.57	94.20
60	VASOS PARA JUGOS	1.46	87.60
60	VASOS PARA WISKY	1.68	100.80
60	COPAS COCTEL	1.01	60.60
10	BANDEJAS	3.14	31.40
10	JARRAS	6.50	65.00
60	TASAS PARA TINTO	1.96	117.60
20	SALEROS	2.18	43.60
20	AZUCARERAS	4.00	80.00
60	CUCHILLOS PARA MESA	2.18	130.80
60	TENEDORES	1.06	63.60
60	CUCHARAS	1.01	60.60
60	CUCHARILLAS	0.84	50.40
60	TENEDORES PARA ENTRADA	0.84	50.40
60	CUCHARAS PARA TE	0.67	40.20
10	BANDEJA GRANDE	9.86	98.60
10	BANDEJA MEDIANA	6.94	69.40
5	CHAROL TRAMONTINA	22.18	110.90
2	PAILAS	19.00	38.00
1	JUEGOS DE UTENSILIOS	21.06	21.06
4	BANDEJAS DE ACERO	42.78	171.12
1	ABRELATAS	9.52	9.52
2	ENCENDEDOR ELECTRICO	5.71	11.42
1	OLLAS DE PRESION	45.00	45.00
1	CALDERO EXTRA	40.32	40.32
10	CERNIDEROS	18.00	180.00
1	JUEGO DE SARTEN CON TEFLON	42.00	42.00
1	JUEGO DE CUCHILLOS	31.20	31.20
6	SAMOBAR DE ACERO	145.00	870.00
15	JARRA DE CRISTAL	5.04	75.60
15	JARRA TRAMONTINA	32.00	480.00
7	FLOREROS LUMINAR	5.00	35.00
2	LAMPARAS DE SALA	45.00	90.00
7	LAMAPARAS PARA SALON	120.00	840.00
4	BASUREROS GRANDES	15.00	60.00
1	HORNO INDUSTRIAL	1,670.00	1,670.00
3	CALENTADORES FUFFET	95.00	285.00
1	MAQUINA CAPUCHINO	1,300.00	1,300.00
1	MICROONDAS	230.00	230.00

1	ESPRIMIDOR DE JUEGOS	175.00	175.00
1	EXTRACTOR DE JUEGOS	355.00	355.00
1	LICUADORA	397.00	397.00
1	CAFETERA ELECTRICA	299.00	299.00
1	COCINA 4 QUEMADORES, PLANCHA Y FREIDORA	1,400.00	1,400.00
1	REFRIGERADORA	1,905.00	1,905.00
1	CONGELADORA	300.00	300.00
2	DISPENSADORES DE AGUA	30.00	60.00
60	SERVILLETAS TELA	0.50	30.00
30	MANTELES MESA (VARIOS COLORES)	6.13	183.90
	TOTAL		\$14,281.84

Elaborado por: La autora

ANEXO No.19: IMPLEMENTACIÓN EQUIPOS DE OFICINA, MUSEO Y LIMPIEZA

EQUIPOS DE OFICINA			
CANTIDAD	DESCRIPCION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
			0
1	TELEFAX	152	152
5	TELÉFONOS INALÁMBRICOS	40	200
4	SUMADORAS	40	160
2	ESCRITORIOS	350	700
2	SILLA GIRATORIA	291	582
3	SOFÁS DOBLES	120	360
5	MESAS REDONDAS MADERA	200	1000
30	SILLAS DE MADERA	95	2850
3	ARCHIVADORES	200	600
2	STAND DE LIBROS	275	550
2	PODIO	120	240
1	PROYECTOR	415	415
1	PANTALLA BRETFOORD	220	220
1	EQUIPO ENFERMERÍA	500	500
1	ASPIRADORAS	1.2	1.2
1	LAVADORA DE ROPA	999.6	999.6
1	SECADORA DE ROPA	998	998
1	PLANCHA INDUSTRIAL	340	340
1	SIS. COMUNICACIÓN 20 LÍNEAS CENTRAL TELEFÓNICA	4500	4500
3	JUEGOS DE SALA L CUERINA	800	2400

5	FLOTEROS	20	100
2	SECADORES DE MANO	130.76	261.52
4	COMPUTADORAS	700	2800
2	EXTINGUIDORES	28.56	57.12
	TOTAL		\$20986.44
AC. DE LIMPIEZA			
3	TRAPEADORES	2.50	7.50
5	ESCOBAS	3.12	15.60
20	AMBIENTALES PARA HABITACIONES	1.00	20.00
2	GALONES DESINFECTANTE	5.94	11.88
3	FUNDAS DETERGENTE 1000GR	3.00	9.00
6	SEPILOS PARA POLVO	1.50	9.00
10	LIMPIONES	1.23	12.30
3	RECOGEODRES DE BASURA	2.00	6.00
	TOTAL		\$91.28
MUSEO			
1	STAND	50.00	50.00
3	MANIQUÍES	70.00	210.00
1	BASURERO	10.00	10.00
3	LÁMPARAS PARA SALÓN	120.00	360.00
3	MESAS MADERA PARA EXPOSICIÓN	200.00	600.00
4	SILLAS DE MADERA	95.00	380.00
1	STAND PARA LIBROS Y REVISTAS	100.00	100.00
1	ANAQUEL	150.00	150.00
	TOTAL		\$1,860.00

Elaborado por: La autora

ANEXO No 20: SUELDOS

SUELDOS				
ÁREA	CANTIDAD	SUELDO	TOTAL	GENERALES DE LEY
AMA DE LLAVES	1	264.00	264.00	337.92
RECEPCIÓN	4	264.00	1,056.00	1,351.68
SEGURIDAD Y BOTONES	3	264.00	792.00	1,013.76
CONTADORA	1	132.00	132.00	168.96
EVENTOS	1	275.00	275.00	352.00
COCINA	2	500.00	1,000.00	1,280.00
MESEROS	3	264.00	792.00	1,013.76
GERENCIA	1	800.00	800.00	1,024.00
MANTENIMIENTO	1	264.00	264.00	337.92
	17	3,027.00	5,375.00	6,880.00

* Se multiplica el valor del sueldo básico x1.23 para calcular los valores del décimo tercero, décimo cuarto y aportes al IESS

Elaborado por: La autora

ANEXO No 21: PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	
			UNITARIO	TOTAL
OBRAS PRELIMINARES				
Cerramiento provis. h=2.40 m	m	120.00	5.00	600.00
Reubicación de medidor de agua	gl	1.00	54.00	54.00
Reubicación de medidor de luz	gl	1.00	54.00	54.00
Mampostería de bloque e=10	m2	390.00	14.60	5,694.00
Mampostería de bloque e=15	m2	0.00	18.68	0.00
ENLUCIDOS				
Enlucido de fajas y filos.	m	240.00	3.93	943.20
Enlucido vertical interior	m2	390.00	4.92	1,918.80
tratamiento de fachadas	m2	300.00	7.17	2,151.00
zócalo de piedra abuzardiada	m2	54.00	34.00	1,836.00
PISOS				
Contrapiso H.S 180 kg/cm2, e=6 cm, incl. Malla	m2	112.00	15.00	1,680.00
Masillado de entrepisos	m2	112.00	5.92	663.04

Porcelanato en pisos	m2	112.00	39.01	4,369.12
Bordes de grada	ml	18.00	9.00	162.00
Barredera Madera	ml	388.00	3.00	1,164.00
Barredera Madera en escaleras	m	23.00	3.00	69.00
CARPINTERIA DE METAL/MADERA				
Mueble de lavamanos con mesón de granito	mtrs	6.00	240.00	1,440.00
Puerta MDF baños	u	13.00	120.00	1,560.00
Cerradura dormitorio	u	11.00	45.92	505.12
Cerradura baño	u	13.00	43.57	566.41
Señalética	u	20.00	20.00	400.00
RESTAURACIÓN:				
restauración de puertas	u	18.00	300.00	5,400.00
restauración de pisos de madera (tablones)	m2	500.00	40.00	20,000.00
restauración de pasamanos	ml	40.53	70.00	2,837.10
Vidrio templado de seguridad con protección UV	m2	19.00	162.00	3,078.00
restauración de balcones	ml	7.00	250.00	1,750.00
restauración de puerta ventanas	u	7.00	250.00	1,750.00
restauración de pilares	u	24.00	100.00	2,400.00
restauración de vigas	u		100.00	0.00
restauración de cielo raso	m2	828.00	12.00	9,936.00
restauración de paredes	m2	568.00	13.00	7,384.00
restauración de pisos de ladrillo	m2	134.00	4.00	536.00
restauración de grada principal	m2	1.00	40.00	40.00
restauración de grada de churo	m2	1.00	40.00	40.00
restauración de fachada	m2	120.00	15.00	1,800.00
mantenimiento de papel tapiz	m2	459.00	8.00	3,672.00
reconstrucción de patio central	m2	1.00	6,500.00	6,500.00
rehabilitación del pozo	u	1.00	1,200.00	1,200.00
restauración balaustre	ml	81.00	30.00	2,430.00
restauración de carpintería de ventanas	m2	19.00	62.10	1,179.90
RECUBRIMIENTOS				
Porcelanato en paredes de baños piso-techo	m2	390.00	12.00	4,680.00
Porcelanato en paredes cocina	m2	54.00	15.00	810.00
Cenefa de cerámica en pared de baños	m	78.00	15.00	1,170.00
Cenefa de cerámica en pared de cocina	m2	10.00	12.00	120.00

Estuco horizontal	m2	112.00	0.00	0.00
Pintura interiores	m2	0.00	4.58	0.00
Pintura fachadas	m2	0.00	6.22	0.00
Molduras de ventanas	ml	0.00	12.50	0.00
CUBIERTAS				
arreglo de cubierta	m2		83.47	0.00
cubierta de vidrio para patio	m2	1.00	5.50	5.50
restauración de tejas				
EQUIPOS Y APARATOS SANITARIOS				
Lavamanos baño , grifería	u	13.00	148.50	1,930.50
Urinario completo tubo de abasto, grifería prismática	u	2.00	183.50	367.00
Lavamanos baño oakbrook tubo de abasto, llave angular y prismatic	u	12.00	193.35	2,320.20
Tinas	u	11.00	350.00	3,850.00
Inodoro Quantum blanco con fluxómetro y anclaje para sanitario	u	13.00	325.90	4,236.70
Espejos de baños viseados	m2	15.00	64.32	964.80
Fregadero completo, incluido, grifería	u	2.00	125.37	250.74
INSTALACIONES HIDRO-SANTARIAS				
Puntos P.V.C	u	78.00	24.65	1,922.70
Tubería de 160 P.V.C	ml	12.00	32.39	388.68
Tubería de 110 P.V.C	ml	480.00	16.22	7,785.60
Tubería de 90 P.V.C.P.	ml	150.00	51.59	7,738.50
Punto COPRAX ½	u	2.00	27.49	54.98
Tubería 1/2 COPRAX	ml	2.00	7.30	14.60
Tubería 3/4 COPRAX	ml	78.00	9.62	750.36
Punto H.G. 1 1/2 para incendios	u	2.00	34.55	69.10
Tubería de H.N 1 1/2	ml	30.00	40.56	1,216.80
Lámparas de emergencia	u	16.00	35.67	570.72
Tubería de H.N 1/2	ml	600.00	12.13	7,278.00
Tubería de 1 1/2 H.G	ml	200.00	22.78	4,556.00
Tubería de 2 1/2 H.G	ml	100.00	54.84	5,484.00
Tubería 32mm COMPRAX	ml	23.00	22.52	517.96

Instalación de lavamanos	u	13.00	15.00	195.00
Instalación de inodoro	u	13.00	15.00	195.00
Instalación de fregaderos	u	2.00	15.00	30.00
Instalación de urinarios	u	1.00	15.00	15.00
Instalación medidores ¾	u	1.00	45.00	45.00
Instalación válvulas siamesas	u	1.00	98.00	98.00
Cajetines incendio	u	2.00	59.97	119.94
Extintores	u	4.00	32.32	129.28
Válvula siamesa	u	2.00	299.25	598.50
Bomba 7.5 tipo mayers trifásica	u	2.00	3,656.22	7,312.44
Bomba 2.5 hp sumergible	u	2.00	1,760.00	3,520.00
INSTALACIONES ELECTRICAS				
Punto de iluminación simple	U	150.00	15.00	2,250.00
Punto de tomacorriente 110 V	U	110.00	15.00	1,650.00
Punto tomacorrientes regulados	U	10.00	23.74	237.40
Punto tomacorriente de piso	U	10.00	15.20	152.00
Punto extractor de olores sin equipo	U	17.00	31.00	527.00
Punto breaker monofásico de 15 A	U	0.00	19.20	0.00
Punto breaker monofásico de 20 A	U	8.00	19.20	153.60
Punto breaker monofásico de 30 A	U	8.00	19.20	153.60
Punto breaker bipolar 30 A	U	6.00	22.45	134.70
Punto especiales 220 V	U	8.00	27.00	216.00
ELECTRICO: TABLEROS				0.00
Centro de carga 12 espacios 2 fases	U	1.00	85.00	85.00
Tablero de transferencia automática	U	1.00	1,400.00	1,400.00
Tablero de distribución principal para circuitos de baja tensión	U	2.00	1,200.00	2,400.00
Tablero de medidor trifásico	U	1.00	65.00	65.00

ELECTRICO: ALIMENTADORES					
Conductor de cobre aislado en PVC tipo TTU #4 AWG	m	90.00	2.86	257.40	
Conductor de cobre aislado en PVC tipo TTU #6 AWG	m	60.00	2.86	171.60	
ELECTRICO: GENERADORES					
Generador de emergencia trifásico de 20 kva	U	1.00	4,500.00	4,500.00	
VIDEO					
Punto de TV cable	U	15.00	26.00	390.00	
ILUMINACIÓN					
Ojo de buey 4" 20w luz calida	U	20.00	6.18	123.51	
Ojo de buey gir blanco 50w	U	10.00	15.38	153.76	
Lámpara paralux 3x17	U		50.45	0.00	
Ojo de buey para ahorrador 2x23	U	42.00	21.77	914.32	
Ojo de buey 4" ahorrador espiral 23w	U	10.00	6.18	61.76	
Ojo de buey para exterior para piso	U	8.00	100.00	800.00	
IMPREVISTOS				15000	
Elaborado por: La autora				TOTAL	\$200,870.93

ANEXO No 22: INGRESO OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES

HABITACIONES					
TIPO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO POR DÍA	70%	INGRESO MENSUAL
SIMPLE	3	70.00	210.00	147.00	4,410.00
MATRIMONIAL O DOBLE	5	80.00	400.00	280.00	8,400.00
TRIPLE	2	90.00	180.00	126.00	3,780.00
SUIT	1	100.00	100.00	70.00	2,100.00
TOTAL	11				\$18,690.00

NOTA: El 70% es el promedio de ocupación

Elaborado por: La autora

ALIMENTOS Y BEBIDAS				
TIPO	PER. PROMEDIO DÍA	PRECIO UNITARIO	TOTAL DIARIO	TOTAL MENSUAL
DESAYUNO	12	5.00	60.00	\$1,800.00

ALMUERZO	6	10.00	60.00	1,800.00
CENA	6	10.00	60.00	1,800.00
CAFETERIA	10	5.00	50.00	1,500.00
BAR	3	7.00	21.00	630.00
TOTAL			251.00	\$7,530.00

Elaborado por: La autora

MUSEO				
TIPO	PER. PROMEDIO DÍA	PRECIO UNITARIO	TOTAL DIARIO	TOTAL MENSUAL
ENTRADAS	5	1.00	5.00	\$150.00

Elaborado por: La autora

EVENTOS ARRIENDO LOCAL:				
	NÚM. EVENTOS MENSUALES	PRECIO UNITARIO	TOTAL MENSUAL	TOTAL ANUAL
SALON 1	15	200.00	180.00	36,000.00
PATIO CENTRAL	8	250.00	96.00	24,000.00
TOTAL				\$60,000.00

Elaborado por: La autora

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	PORCETNAJE DE INGRESO
SPA	1.00%
LAVADO Y PLANCHADO	0.25%
SERVICIOS MÉDICOS	0.25%
ENTRADAS A MUSEOS, TEATRO, CINES	0.25%
CITY TOURS	0.75%
TOTAL	2.50%

Elaborado por: La autora

INGRESOS OPERACIONALES		
	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
EVENTOS	5,000.00	60,000.00
MUSEO	150.00	1,800.00
HABITACIONES	18,690.00	224,280.00
ALIMENTOS Y BEBIDAS	7,530.00	90,360.00
SEVICIOS COMPLEMENTARIOS	784.25	9,411.00
TOTAL	32,154.25	\$385,851.00

* El gasto se considera el 60%

INGRESOS NO OPERACIONALES		
	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
ARRIENDO ALMACENES (7 LOCALES)	3,500.00	\$42,000.00

*(500\$ el mes)

Elaborado por: La autora

INGRESOS TOTALES		
	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
INGRESOS OPERACIONALES	32,154.25	385,851.00
INGRESOS NO OPERACIONALES	3,500.00	42,000.00
TOTAL	35,654.25	427,851.00

Elaborado por: La autora

ANEXO No 23: GASTOS

GASTOS GENERALES		
		COSTO ANUAL
PERMISOS		
AFILIACIÓN A LA CÁMARA DE TURISMO		150.00
REGISTRO IEPI		181.00
PERMISOS MUNICIPALES		70.00
PATENTES		
TOTAL		\$401.00
* Estos gastos se los paga una vez al año		

GASTOS DE SERVICIOS BÁSICOS		
DESCRIPCIÓN	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
INTERNET	250.00	3,000.00
LUZ ELÉCTRICA	1,000.00	12,000.00
AGUA POTABLE	300.00	3,600.00
TELÉFONO	300.00	3,600.00
GAS	200.00	2,400.00
TV CABLE	57.00	684.00
TOTAL	2,107.00	\$25,284.00

Elaborado por: La autora

GASTOS OPERACIONALES		
DESCRIPCIÓN	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
SUELDOS	6,880.00	82,560.00
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	2,000.00	24,000.00
GASTOS VARIOS	400.00	4,800.00
SUMINISTROS DE OFICINA	170.00	2,040.00
MANTENIMIENTO	240.00	2,880.00
ACCESORIO DE LIMPIEZA	200.00	2,400.00
PROGRAMA DE COMPUTACIÓN ESPECIALIZADO EN HOTELERÍA	6,000.00	6,000.00
UNIFORMES PERSONAL AL PÚBLICO (13per)		2,600.00
UNIFORMES PERSONAL INTERNO (4 per)		400.00
TOTAL	15,890.00	\$153,648.00

Elaborado por: La autora

COSTO DE VENTAS		
DESCRIPCIÓN	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
COSTO DE VENTAS POR EVENTOS 1%	50.00	600.00
COSTO DE VENTAS POR MUSEO 1%	1.50	18.00
COSTO DE VENTAS POR HABITACIONES 30%	5,607.00	67,284.00
ALIMENTOS Y BEBIDAS 60%	4,518.00	54,216.00
SEVICIOS COMPLEMENTARIOS 1%	7.84	94.08
TOTAL	10,184.34	\$122,212.08

***Cuadro de ventas en Ingreso**

Elaborado por: La autora

GASTOS FINANCIEROS			
	MONTO	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
PRÉSTAMO AL 11% A 60 MESES	200,000.00	4,348.48	\$52,181.76
GASTOS TOTALES			
DESCRIPCIÓN	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL	
GASTOS GENERALES		401.00	
GASTOS DE SERVICIOS BÁSICOS	2,107.00	25,284.00	
GASTOS FINANCIEROS	4,348.48	52,181.76	
GASTOS OPERACIONALES	15,890.00	190,680.00	
COSTO DE VENTAS	10,184.34	122,212.08	
TOTAL	32,529.82	\$390,758.84	

Elaborado por: La autor

ANEXO No 24: ENTREVISTA DIRECTOR EJECUTIVO AHOTEC

Sr. Diego Utreras Hidalgo, Director Ejecutivo AHOTEC

diego.utreras@hotmail.com

26 de Julio de 2011

¿Cuántos hoteles hay en el país actualmente?

Según datos del Ministerio de Turismo a diciembre del 2005 constan registrados en el Catastro Oficial 2888 establecimientos de alojamiento clasificados en todos los tipos, como: hoteles, hoteles apartamentos, hoteles residencias, hostales, hostales residencias, hosterías, cabañas, refugios, albergues y pensiones y, en todas las categorías, de una a cinco estrellas, de acuerdo con el tipo.

Se resalta que el 70% de los establecimientos de alojamiento se concentran en 7 provincias, concretamente: Pichincha 19,9%, Guayas 14,1%, Esmeraldas 10,5%, Manabí 10,1%, Tungurahua 6,3%, Azuay 5,0% e Imbabura 4,6%. Y apenas el 30% restante se distribuye en las otras 15 provincias. Las ciudades del país con mayor concentración de hotelería son: Quito 13,7%, Atacames 7,6%, Guayaquil 6,5%, Cuenca 4,0% y Baños de Agua Santa 3,9%, estas 5 ciudades juntas, concentran el 35,7% de los establecimientos de alojamiento del país.

¿Qué tipo de hoteles son? (de cinco estrellas, cuatro estrellas, etc.)

CLASIFICACIÓN / NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS / PORCENTAJE

Hotel	323	10%
Hostal	579	20%
Hostal Residencia	689	24%
Hotel Residencia	155	5%
Hostería	268	9%
Pensión	487	17%
Cabañas	160	6%
Motel	159	6%
Otros	68	2%
TOTAL	2.888	100%

Fuente: Catastro turístico. MINTUR, 2005. Elaboración: Equipo T&L

La clasificación de los establecimientos de alojamiento se distribuyen de la siguiente manera: lujo 0,9% (26), primera 16,4% (474), segunda 34,7% (1003), tercera 47,3% (1367) y cuarta 0,6% (18). Se destaca, además, que los establecimientos del tipo hostales residencia, hostales y pensiones, representan el 60.8% (1756) del total de los alojamientos en todo el país. Otro aspecto que se resalta es que el 70,5% de los alojamientos tienen entre 1 y 20 habitaciones. A continuación se resume la estructura de la oferta hotelera del país, según las cifras del MINTUR a diciembre de 2005:

No. de establecimientos 2888

No. de habitaciones: 55.920

No. de plazas: 125883

Empleo directo: 21 588

Promedio hab. por establecimiento: 19,4

Promedio plazas por establecimiento: 43,6

¿El número de hoteles ha venido creciendo en el país o ha disminuido? ¿A qué se debe?

Ha aumentado el número de establecimientos. Seguramente por las expectativas generadas alrededor de la promoción turística, tanto por las acciones locales (municipios), como las que realiza el Ministerio de Turismo a través del Fondo Mixto de Promoción Turística del Ecuador. Además, el turismo es una actividad cuyo desarrollo está relacionado en forma directa con el crecimiento económico del país, las tasas de crecimiento de los últimos años son indicadores positivos para la industria hotelera, se incrementan las actividades comerciales, hay mas flujo de personas, negocios y la misma dinámica del desarrollo posibilita este crecimiento de la oferta hotelera.

¿Cómo se ha desarrollado el sector hotelero en los últimos cinco años? (Historia)

Considerando el crecimiento de los últimos cinco años (2000- 2005) existe un crecimiento anual del número de establecimientos de 5,56 %, es decir se han abierto en promedio 125 nuevos establecimientos cada año, sumando a la oferta 9700 habitaciones y 27.682 plazas en el quinquenio.

Índice Fotográfico

1. Interior de la casa Familia Eguiguren Valdivieso, Colón y Bolívar esq. Loja-Ecuador.	16
2. Interior de la casa Familia Eguiguren Valdivieso, Colón y Bolívar esq. Loja-Ecuador.	17
3. Interior de la casa Familia Eguiguren Valdivieso, Colón y Bolívar esq. Loja-Ecuador.	17
4. Colegio Cordillera, Bernardo Valdivieso y Colón, Loja - Ecuador. (Año de construcción 1840).	18
5. Restaurante, Sr. Max Jaramillo, Sucre y Colón esq. Loja- Ecuador (Año de construcción 1903).	18
6. Restaurante, Sr. Max Jaramillo, Sucre y Colón esq. Loja- Ecuador (Año de construcción 1903).	19
7. Casa Eguiguren Valdivieso, Colón y Bolívar esq. Loja-Ecuador.	20
8. Colegio Cordillera, Bernardo Valdivieso y Colón, Loja Ecuador (Año de construcción 1840).	20
9. Restaurante, propietario Sr. Max Jaramillo, Sucre y Colón esq. Loja-Ecuador (Año de construcción 1903).	20
10. Interior de la casa Familia Eguiguren Valdivieso, Colón y Bolívar esq. Loja-Ecuador.	21
11. Colegio Cordillera, Colón y Bernardo Valdivieso, Loja Ecuador (Año de construcción 1840).	21
12. Restaurante, propietario Sr. Max Jaramillo, Sucre y Colón esq. Loja-Ecuador, (Año de construcción 1903).	22

-
13. Casa Familia Eguiguren Valdivieso, Colón y Bolívar esq. Loja-Ecuador.....23
 14. Casa Azul, restaurante de comida mexicana ubicada frente al parque Juan Bautista diagonal a la iglesia de Santo Domingo en las calles Padre Aguirre y General Torres. Cuenca-Ecuador23
 15. Casa Azul, restaurante de comida mexicana ubicada frente al parque Juan Bautista diagonal a la iglesia de Santo Domingo en las calles Padre Aguirre y General Torres. Cuenca-Ecuador23
 16. Casa Azul, restaurante de comida mexicana ubicada frente al parque Juan Bautista diagonal a la iglesia de Santo Domingo en las calles Padre Aguirre y General Torres. Cuenca-Ecuador24
 17. Casa Azul, restaurante de comida mexicana ubicada frente al parque Juan Bautista diagonal a la iglesia de Santo Domingo en las calles Padre Aguirre y General Torres. Cuenca-Ecuador24
 18. Hostal Chordeleg, ubicada en la esquina de la calle Gran Colombia y General Torres. Cuenca-Ecuador.....24
 19. Hostal Chordeleg, ubicada en la esquina de la calle Gran Colombia y General Torres. Cuenca-Ecuador.....25

Índice de planos

Plano de ubicación del Hotel Casa Museo	29
Estado actual de la edificación	58
Planta baja estado actual	59
Planta alta estado actual	60
Fachada estado actual.....	62
Planos arquitectónicos de la propuesta	64
Propuesta planta baja.....	64
Propuesta planta alta	65
Propuesta planta de cubiertas	66
Propuestas fachadas	67
Perspectivas principales	68
Elevación calle Bolívar y Colón	69
Vista en esquina de detalle calle Bolívar y Colón.....	70
Perspectivas laterales	71
Perspectivas de detalles.....	72
Perspectivas de interiores planta baja	73
Perspectiva de detalles planta alta.....	74
Habitaciones: simple y doble	75
Perspectiva nocturna	76

Índice de anexos

Anexo No. 1: Fotos de la edificación planta alta	108
Anexo No. 2: Fotos de la edificación planta baja	115
Anexo No. 3: Escrituras de la vivienda desde 1937	120
Anexo No. 4: Ficha de Inventario de Bienes Inmuebles INPC.....	145
Anexo No. 5: Ficha de Inventario de Edificaciones del Centro Histórico del Ilustre Municipio de Loja.....	147
Anexo No. 6: Fotos antiguas de la edificación (exterior)	149
Anexo No. 7: Fotos actuales de la edificación (exterior).....	150
Anexo No. 8: Reglamento general de actividades turísticas.....	151
Anexo No. 9: Normas técnicas de actividades turísticas	163
Anexo No. 10: Requisitos y formalidades para el registro	178
Anexo No. 11: Patrimonio tangible e intangible Bienes muebles e inmuebles	180
Anexo No. 12: Memoria técnica descriptiva del proyecto.....	183
Anexo No. 13: Carta de Venecia	193
Anexo No. 14: FODA	196
Anexo No. 15: Entrevistas a hoteleros nacionales	198
Anexo No. 16: Entrevistas a mayoristas de turismo	212
Anexo No. 17: Rubro dormitorios	215
Anexo No. 18: Implementación de cafetería.....	222
Anexo No. 19: Equipos de oficina, museo y limpieza.....	222
Anexo No. 20: Sueldos	223
Anexo No. 21: Precios unitarios de construcción	224

Anexo No. 22: Ingresos operacionales y no operacionales.....	228
Anexo No. 23: Gastos	230
Anexo No. 24: Entrevista Director Ejecutivo AHOTEC	233

Índice

Carátula	
Declaración de aceptación de normas éticas y derechos.....	I
Dedicatoria	II
Tabla de contenidos.....	VIII
Introducción	1
CAPÍTULO I: Marco Teórico.....	3
Antecedentes	3
Problema de la investigación	6
Objetivos de la investigación	8
Objetivo general	8
Objetivos específicos	8
Justificación.....	9
Delimitación de la investigación para el presente proyecto de fin de carrera.....	10
Limitaciones de tiempo y espacio para el proyecto de fin de carrera	10
Limitaciones de recursos económicos para el proyecto de fin de carrera.....	11
Historia y ubicación del bien inmueble.....	11
Registro histórico de la propiedad.....	11
Detalles constructivos	13
Antecedentes de la construcción	15
Entorno geográfico situacional	25
CAPÍTULO II: Análisis de la legislación para hoteles y patrimonio	30
Sistema hotelero en el Ecuador	30
Sistema hotelero en la ciudad de Loja.....	35

Órganos reguladores del turismo en la ciudad de Loja.....	39
Leyes y reglamentos hoteleros y turísticos de la ciudad de Loja.....	41
Patrimonio.....	44
Clases de patrimonio.....	46
Patrimonio: bien inmueble.....	46
Importancia de conservación de un bien inmueble, en este caso la edificación colonial del siglo XVIII.....	47
Definición del nuevo uso de edificación colonial del siglo XVIII hotel casa museo.....	48
Análisis FODA del Hotel Casa Museo.....	44
Fortalezas.....	49
Oportunidades.....	49
Debilidades.....	49
Amenazas.....	50
CAPÍTULO III: Proyecto y mercado.....	51
El contexto y el entorno.....	51
Macro entorno de la ciudad de Loja.....	51
Fuerzas competitivas.....	55
Propuesta arquitectónica.....	58
Estado actual de la edificación.....	58
Planta baja estado actual.....	58
Planta alta estado actual.....	59
Fachada estado actual.....	60
Descripción del proyecto.....	61

Planos arquitectónicos de la propuesta	64
Propuesta planta baja.....	64
Propuesta planta alta	65
Propuesta planta de cubiertas	66
Propuestas fachadas	67
Perspectivas principales	68
Elevación calle Bolívar y Colón	69
Vista en esquina de detalle calle Bolívar y Colón.....	70
Perspectivas laterales	71
Perspectivas de detalles.....	72
Perspectivas de interiores planta baja	73
Perspectiva de detalles planta alta.....	74
Habitaciones: simple y doble	75
Perspectiva nocturna	76
Mercado.....	77
Demanda	77
Entrevistas	79
Análisis de la competencia.....	81
Análisis de la competencia directa.....	81
Misión	83
Visión	84
Valores	84
Estrategia corporativa.....	85
Análisis final	86

Cadena de valor.....	86
Actividades de Apoyo.....	86
Actividades primarias.....	88
CAPÍTULO IV: Análisis financiero	91
Activos	91
Pasivos	92
Estado de pérdidas y ganancias proyectado	93
Flujo de caja	95
Depreciaciones	97
Cuadro de amortización del crédito	97
Índices financiero	98
Endeudamiento.....	98
Rentabilidad	98
CAPÍTULO V: Conclusiones y recomendaciones.....	100
Conclusiones	100
Recomendaciones.....	103
Bibliografía	106
Anexos	109
Índice de fotos	235
Índice de planos.....	237
Índice de anexos.....	238
Índice.....	240