

# MEMORIA HISTÓRICA

# MEMORIA TECNICA DESCRIPTIVA

PROYECTO: LOCAL COMERCIAL TIA GUAYLLABAMBA  
PROPIETARIO: TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA SA.  
PREDIO: 113961  
CLAVE CATASTRAL: 1443106001

PRFESIONAL RESPONSABLE:

SHIRLEY SONIA  
SAN MARTIN  
TAPIA

Firmado digitalmente por  
SHIRLEY SONIA SAN  
MARTIN TAPIA  
Fecha: 2020.09.16 15:03:33  
+05'00'

Arq. Shirley San Martin Tapia

CI. 0907520233

SENECYT 1006-02-76838

Shirley.sanmartin@tia.com.ec

# MEMORIA HISTORICA

PROYECTO: **LOCAL COMERCIAL TIA GUAYLLABAMBA**

PROPIETARIO: **TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA SA**

El Predio propiedad de TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA SA. materia del presente donde será edificado el local comercial, se encuentra ubicado, en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia de Guayllabamba, Barrio San Luis, en la Av. Libertador Simón Bolívar, calle Manabí y Antonio José de Sucre.

El predio se encuentra dentro de la delimitación de Área Histórica de la Parroquia de Guayllabamba, razón por la cual está sujeto a las Ordenanzas Metropolitanas correspondientes a Zonas Históricas.

Fue adquirido por medio de Compra y venta de Acciones y Derechos Hereditarios a los antiguos propietarios: César Antonio Mafla Cevallos, Edgar Hernán Mafla Cevallos, Carlos Emilio Mafla Cevallos, Felipe Javier Mafla Cevallos, Edhit Yolanda Mafla Cevallos, Betty Marlene Mafla Cevallos, quienes dan en enajenación perpetua un lote de terreno con un área superficial de 2.035 m<sup>2</sup> a favor de Tiendas Industriales Asociadas Tía SA representada por Pedro Pascual Gonzales Villón e Ignacio Sanabria Díaz con fecha 09 de Julio del año 2019 en la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Quito.

En el estudio de campo realizado a fin de encontrar edificaciones con antecedentes históricos, que sean aporte tanto en la tipología, características morfológicas y constructivas, que contengan elementos históricos para considerar en el nuevo proyecto, se ha podido verificar (lo que se demuestra en la memoria fotográfica), que no existe ninguna edificación considerada histórica aparte de la Iglesia de la Parroquia.

Encontrando que las edificaciones que predominan en el sector a cuatro manzanas de la ubicación del predio, son modernas con características constructivas, morfológicas, actuales. Lo que nos determina el tipo de edificación a construir.

# MEMORIA TECNICA DESCRIPTIVA

PROYECTO: **LOCAL COMERCIAL TIA GUAYLLABAMBA**

PROPIETARIO: **TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA SA**

OBJETIVO:

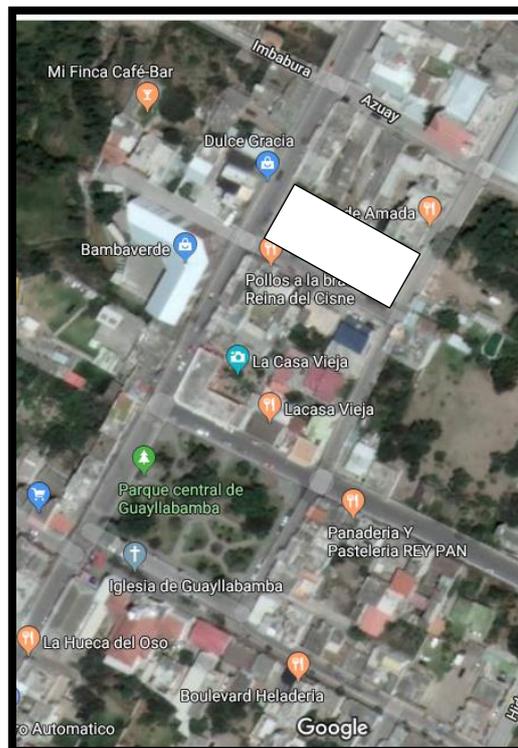
La presente Memoria Técnica Descriptiva corresponde al predio Urbano ubicado en la Parroquia de Guayllabamba, con la propuesta arquitectónica de Obra Nueva LOCAL COMERCIAL, para ser tramitado ante las autoridades competentes Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda para la respectiva APROBACION DEL PROYECTO EN AREA HISTORICA.

## I. UBICACIÓN:

PARROQUIA: **GUAYLLABAMBA**

SECTOR: **SAN LUIS**

CALLES: **MANABI ENTRE AV. SIMON BOLIVAR Y MARISCAL SUCRE**



**II. LINDEROS:**

NORTE:           **CONSTRUCCIONES PARTICULARES**  
SUR:               **CALLE MANABI**  
ESTE:             **CALLE MARISCAL SUCRE**  
OESTE:           **AV. SIMON BOLIVAR**

**III. ANTECEDENTES:**

El predio materia del presente estudio donde será edificado el local comercial , fue adquirido por medio de Compra y venta de Acciones y Derechos Hereditarios a los antiguos propietarios: César Antonio Mafla Cevallos, Edgar Hernán Mafla Cevallos, Carlos Emilio Mafla Cevallos, Felipe Javier Mafla Cevallos, Edhit Yolanda Mafla Cevallos, Betty Marlene Mafla Cevallos, quienes dan en enajenación perpetua un lote de terreno con un área superficial de 2.035 m2 a favor de Tiendas Industriales Asociadas Tía SA representada por Pedro Pascual Gonzales Villón e Ignacio Sanabria Díaz con fecha 09 de Julio del año 2019 en la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Quito.

**IV. ASPECTOS GENERALES:**

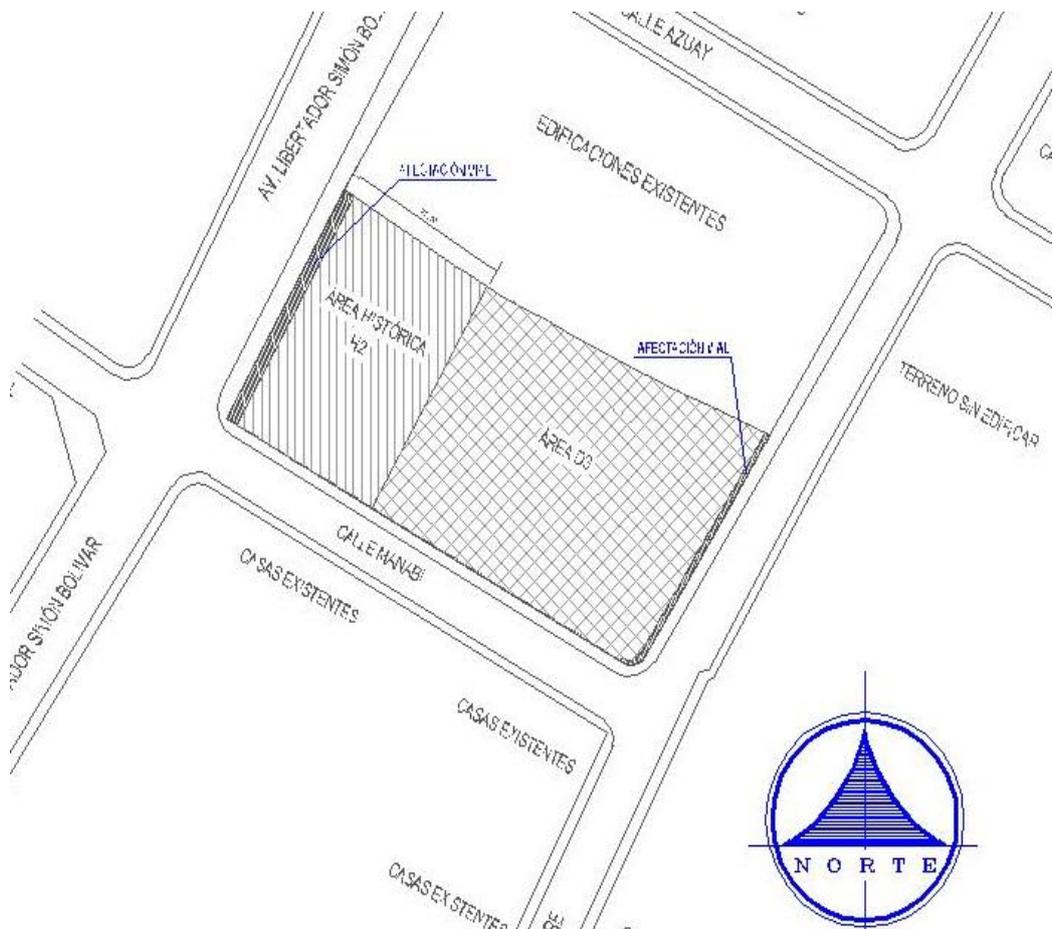
El presente proyecto de gestión privada, se origina como respuesta a la necesidad en la Parroquia de Guayllabamba de contar con un local comercial el mismo que de servicio permanente, del comercio de productos de primera necesidad y de hogar. Generando nuevas fuentes de trabajo directas e indirectas, y una gran actividad económica en el sector.

**V. TERRENO, DATOS DE ZONIFICACION Y ESTRUCTURACION URBANA:**

NÚMERO DE PREDIO:           113981  
GEO CLAVE:                    170111630075001111  
CLAVE CATASTRAL:           1443106001  
AREA TOTAL DEL TERRENO:   2.035m2  
ZONA METROPOLITANA:       AEROPUERTO  
ZONIFICACION:               D3 (D) Sobre línea de fábrica  
                                     H2 (H) Área Histórica

El terreno se encuentra ubicado en el Centro Poblado de la Parroquia de Guayllabamba a dos cuadras de la Iglesia, encontrándose dentro de la delimitación de Área Histórica.

El predio cuenta con doble zonificación H2(D203H-70) y D3(D203-80) siendo los límites como se muestra en el siguiente gráfico:

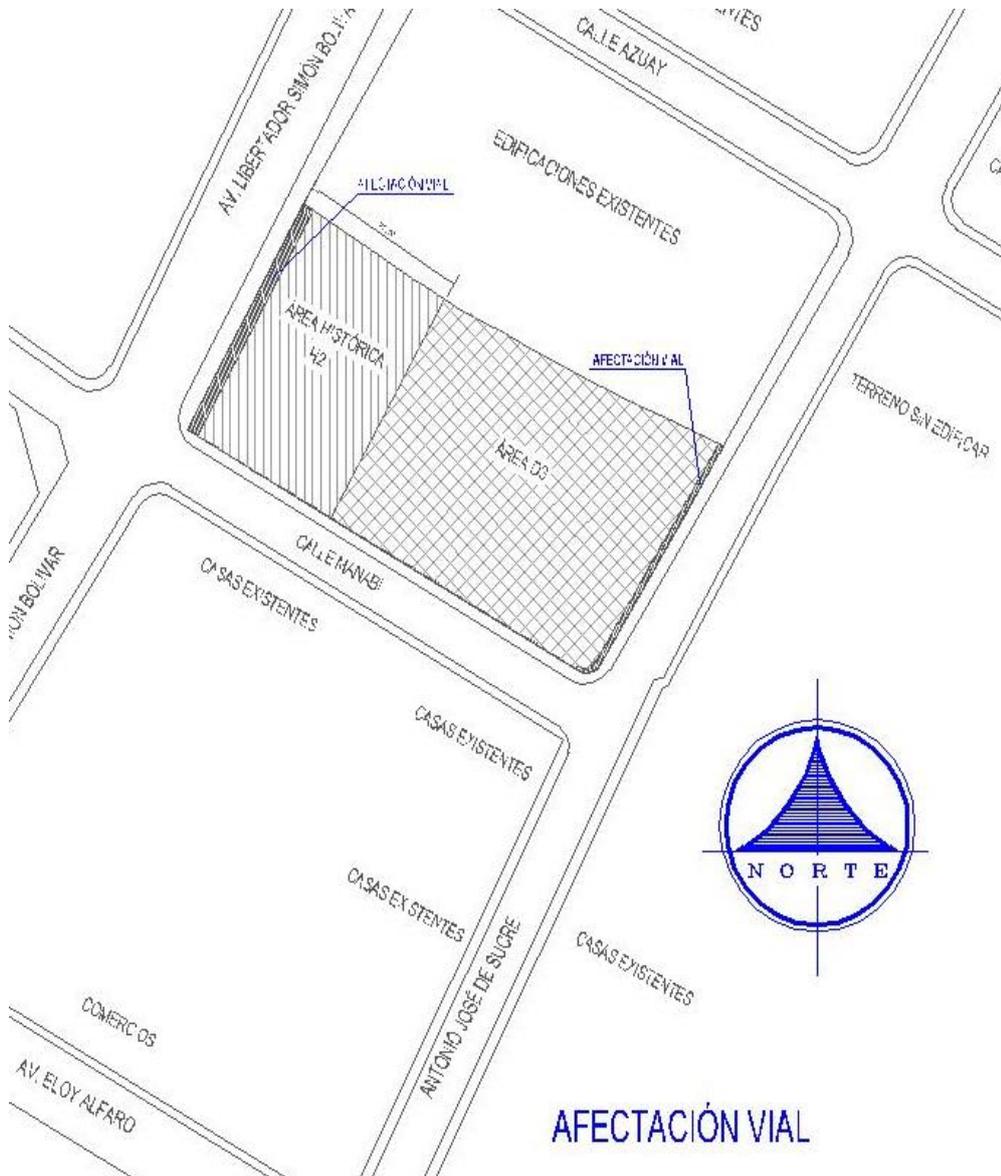


Los parámetros Urbanísticos y edificatorios establecen,  
**Forma de ocupación del suelo (D) sobre línea de fábrica, (H) Área Histórica.**  
**Retiros, Frontal 0, Lateral 0 y Posterior 3m.**  
**Altura de la edificación hasta 12 m.**  
**Uso del suelo Múltiple.**

**AFECTACIÓN VIAL**, Mediante el Informe Técnico de Replanteo Vial, la Dirección de Gestión de Territorio informa que se debe respetar las siguientes especificaciones:  
Al Sur, Calle Manabí con un ancho transversal consolidado de 9m, de acuerdo a estos datos el predio está afectado desde el filo del bordillo en 0,10m de fondo por todo el frente.

Al Este, Calle Antonio José de Sucre con un ancho transversal consolidado de 10m, de acuerdo a estos datos el predio está afectado en forma variable del eje de la vía en 1,00m, 0,30m hasta 0,74m de fondo por todo por todo el frente de norte a sur.

Al Oeste, Av. Libertador Simón Bolívar con un ancho transversal consolidado de 20m, de acuerdo a estos datos el predio está afectado en 1,55m de fondo por todo el frente.



## **VI. ANALISIS DE LA PROPUESTA DEL PROYECTO:**

### **-Ámbito de influencia.**

Está orientada a una población demandante integrada por personas de toda clase social sin distinción de género ni de edad, por lo tanto, la jurisdicción de referencia es la óptima que reúne los parámetros necesarios para el emplazamiento del proyecto.

### **-Impacto Ambiental**

Estará determinado por las condiciones de seguridad que se mantenga durante la ejecución de la obra, con control permanente en la polución que se produce por efecto de materiales removibles en el suelo, contaminación que será temporal mientras dura la obra, cuyo tratamiento estará sujeto a las Normas de Seguridad de Construcción Civil.

La obra no ocasionará degradación de la vegetación natural colindante, ni interfiere con el ornato urbano porque no transforma la vista escénica del entorno ya que mantiene el tipo de edificaciones existentes en el sector.

Los materiales constructivos tradicionales que se empleará no contienen elementos contaminantes que atenten con los recursos disponibles de la zona como son el agua, el desagüe, etc.

## **VII. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA ADOPTADA:**

Por ello se propone un adecuado diseño arquitectónico que nos permite maximizar el uso del espacio, facilitar un creciente y fluido tránsito de usuarios y a la mayoría de los espacios, este diseño busca brindar al cliente mayores servicios, contar con espacios amplios, con un estacionamiento de fácil acceso.

Se emplaza el proyecto arquitectónico (Local Comercial TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA SA.) en un terreno con una topografía plana de forma rectangular que se integra al lugar, tendrá un adosamiento a un lado lateral.

El terrenos es atravesado por una vía de gran importancia como es la Avenida Libertador Simón Bolívar que va desde entrada de Guayllabamba considerada el eje principal del comercio y toda la actividad económica de la población , por ese motivo ubicamos el acceso principal peatonal al Local Comercial en esta vía y tenemos las vías secundarias , Calle Manabí y Calle Mariscal Sucre donde ubicamos el ingreso a los parqueaderos y al área de descarga para de esta manera no generar

Congestión ni molestias, tanto a los peatones como a los conductores de vehículos por el ingreso y salida de camiones.

La fachada es horizontal así para manejar una mejor horizontalidad ya que esta se equilibra con el entorno, y contará en la parte superior sobre la pantalla con postes metálicos para luminarias ornamentales.

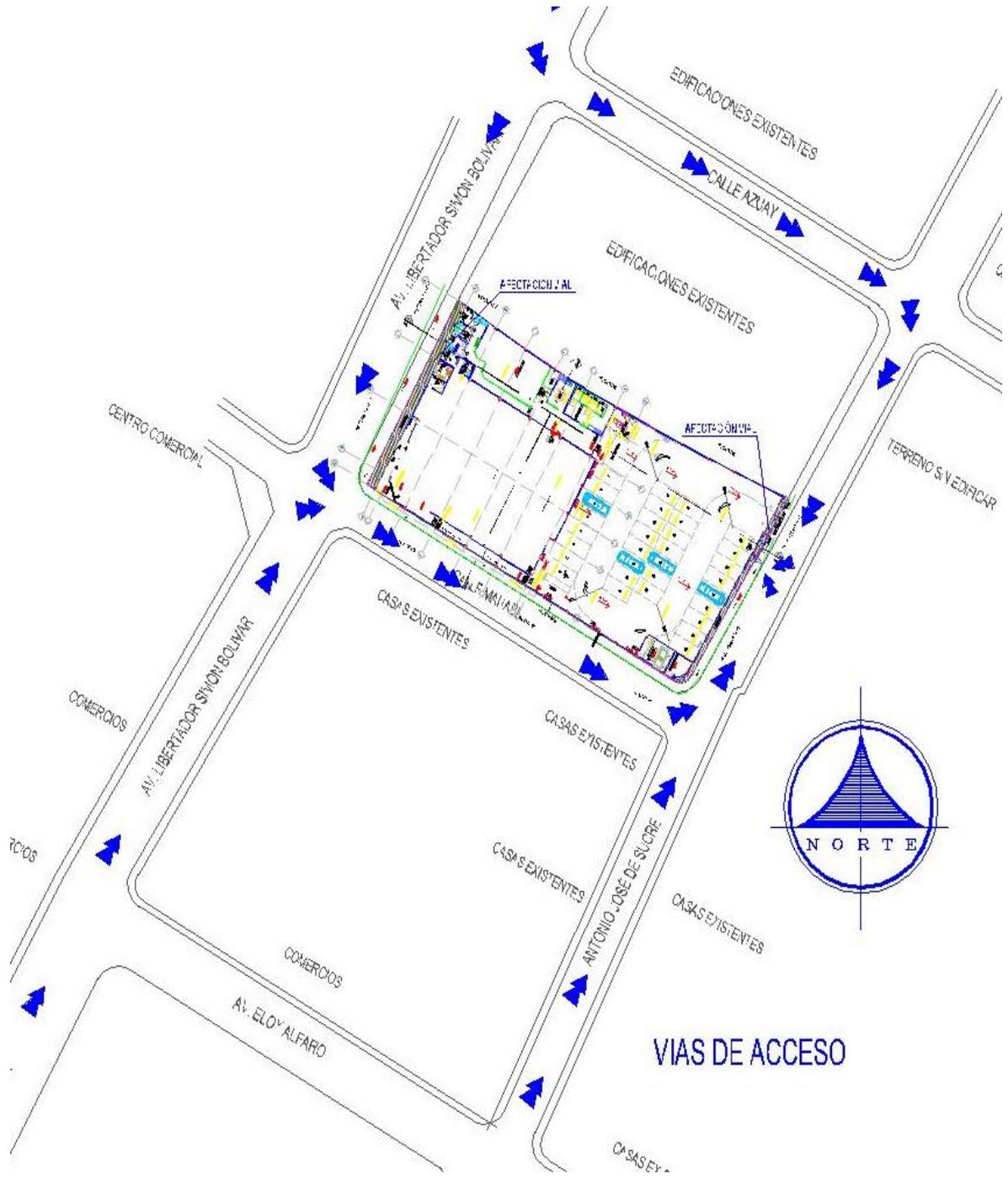
En cuanto a la ubicación de espacios, se ha considerado a las áreas complementarias y de servicio hacia el lindero norte, para dar una mayor área a la parte de ventas y servicio al cliente, y que este tenga todas las facilidades y comodidades para realizar sus compras y consultas.

Las bodegas con su respectiva área de carga y descarga se las coloco junto al lindero norte precisamente por ser un espacio que no interrumpe para nada con los parqueaderos destinados al público en general, logrando un flujo vehicular apropiado, manteniendo un acceso directo y no conflictivo para la actividad de carga y descarga de productos y, a la vez una fluida circulación para los vehículos del público en general.

Se logra tener un área de ventas espaciosa que generara una mayor fluidez en la circulación de los visitantes, dotándoles también de un área de baños en donde principalmente se ha dado importancia a las personas con capacidades diferentes, en cuanto a las áreas complementarias y de servicios también se logra tener una circulación lineal que no interrumpe con los espacios planteados de manera que no se produzca un cruce innecesario de circulaciones.

Detalle en el grafico siguiente planteamiento de las vías de acceso:

**VII.1.- VIAS DE ACCESO**



## **VII.2.- ZONIFICACION:**

La Zonificación del Local Comercial TIA se lo ha trabajado partiendo de un organigrama funcional elaborado conjuntamente con los funcionarios de los almacenes TIA y en base a la organización y relación de ambientes que es determinado por las actividades que se desempeñan. Obteniendo de esta manera 6 áreas definidas para el emplazamiento del proyecto:

- ● Área de Ventas (cajas)
- ● Área de Atención al Cliente (Counter, oficinas, baños)
- ● Área de Bodegas (Cuartos Fríos)
- ● Área de Servicios (Comedor, baños)
- ● Área de Equipos
- ● Área de Carga y Descarga
- ● Área de Parqueaderos
- ● Área de Circulación vehicular
- ● Área de Circulación Peatonal
- ● Área de Afectación vial

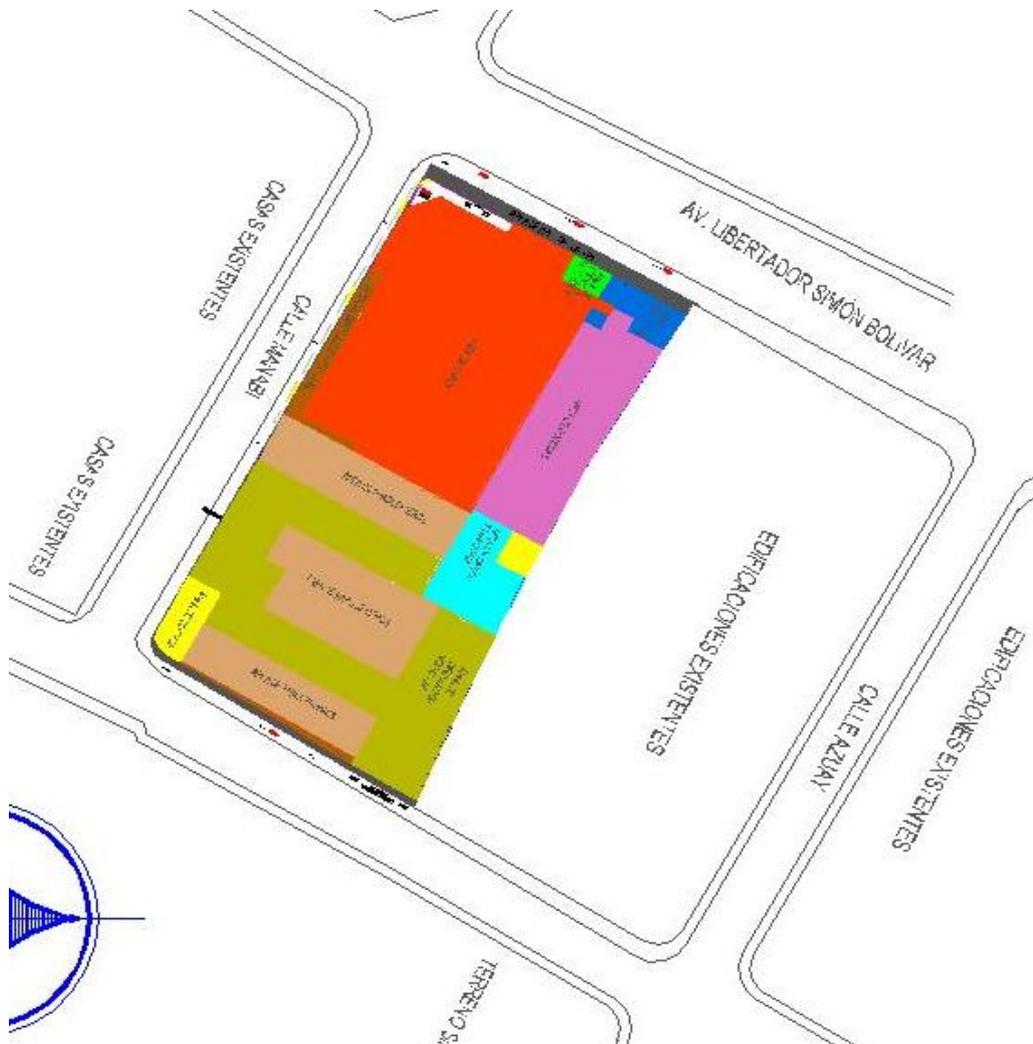
Como se ha mencionado una de las condicionantes para la zonificación de áreas fue las actividades y la relación de ambientes tomados en cuenta en el resultado final de zonificación planteado.

Así tenemos que el área de ventas y el área de atención al cliente están íntimamente ligadas conjuntamente con el área de las baterías sanitarias para el público en general, esto crea una interrelación funcional óptima.

En cuanto a las áreas complementarias y de servicios las tenemos de manera independiente de la zona de ventas y de atención al cliente, puesto que las actividades que allí se realizan son exclusivas y propias del personal que labora en estas dependencias, logrando tener una independencia entre las bodegas propiamente dichas con el área de comedor y con la de cuartos fríos, sin que se produzca una ruptura de espacio entre estos ya que se ha logrado tener una zona de tránsito que a la vez sirve de enlace entre todos estos espacios complementarios y que a la vez todos guardan su independencia ya sea por actividad y por su frecuencia de uso se los ha juntado tomando en cuenta estos aspectos.

En el gráfico a continuación expuesto está detallado claramente como hemos logrado esta zonificación para tener un resultado que lo consideramos el óptimo:

## ZONICACION DE AREAS



- ● Área de Ventas (cajas)
- ● Área de Atención al Cliente (Counter, oficinas, baños)
- ● Área de Bodegas (Cuartos Fríos)
- ● Área de Servicios (Comedor, baños)
- ● Área de Equipos
- ● Área de Carga y Descarga
- ● Área de Parqueaderos
- ● Área de Circulación vehicular
- ● Área de Circulación Peatonal
- ● Área de Afectación vial

### VII.3.- CUADRO DE ÁREAS

En base a la zonificación plantada y de acuerdo al proyecto arquitectónico realizado\_a continuación detallamos en el siguiente grafico el cuadro de áreas resultante:

CUADRO DE ÁREAS												
PROPIETARIO: TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS							IRM: 720367		FECHA: 20/01/2020			
CLAVE CATASTRAL: 14431 06 001000 000 000				NUMERO DE PREDIO: 113981		ZONA ADMINISTRATIVA: ZONAL NORTE (EUGENIO ESDPEJO)			PARROQUIA: GUAYLLABAMBA			
ZONIFICACIÓN:  D3 (D203-80) H2 (D203H-70)				ÁREA DE TERRENO SEGÚN IRM: 2035.21 m2					NÚMERO DE UNIDADES: 1			
				ÁREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA: 2035.21 m2					USO PRINCIPAL:  (M) MULTIPLE			
ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO: 2035.21 m2												
AFECTACION VIAL FRONTAL (AV. SIMÓN BOLIVAR): 49.96 m2												
AFECTACION VIAL LATERAL (CALLE MANABÍ): 5.86 m2												
AFECTACION VIAL POSTERIOR (CALLE MARISCAL): 26.21 m2												
TERRENO ACTUAL: 1953.18 m2												
TERRENO TOTAL: 2035.21 m2												
PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES Nº	ÁREA UTIL (AU)O		ÁREA NO COMPUTABLE (ANC)		AREA BRUTA TOTAL DE m2	ÁREAS A ENAJENAR		ÁREAS COMUNALES	
				COMPUTABLE m2	CONSTRUIDA m2	ABIERTA m2	CONSTRUIDA m2		ABIERTA m2	CONSTRUIDA m2	ABIERTA m2	
		SALON DE VENTAS		630.93				630.93				
		BAÑO CLIENTES DAMAS - VARONES		10.84				10.84				
		CAJA CENTRAL - RACK DE SISTEMAS		13.26				13.26				
		CAJERO A.		3.08				3.08				
		PASILLO PARA CLIENTES		34.92				34.92				
		CUARTO DE BOMBA				7.95		7.95				
		BAÑO EMPLEADOS DAMAS		6.91				6.91				
PLANTA	Nv+0.18	BAÑO EMPLEADOS VARONES		7.93				7.93				
BAJA		HALL (CIRCULACION HORIZONTAL)		73.63				73.63				
		ÁREA DE TRANSITO DE SECOS		89.98				89.98				
		PAPELERO		5.64				5.64				
		COMEDOR		16.48				16.48				
		ÁREA DE TRANSITO DE FRIO		39.94				39.94				
		CTO. RACK DE FRIO		14.33				14.33				
		CTO. PARA GENERADOR				21.83		21.83				
		CAMARA DE TRANSFORMACIÓN				13.54		13.54				
		PARQUEADERO (32 UNIDADES)					899.12					
		ZONA DE CARGA Y DESCARGA					45.35					
		ZONA WIFI - INGRESO DE CLIENTES					17.52					
		AFECTACIÓN VIAL TOTAL					82.03					
P. ALTA	Nv+7.61	PLATAFORMA PARA UNIDADES DE FRIO					12.00					
<b>SUBTOTAL</b>									0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>				947.87	43.32	1044.02		991.19	0.00		0.00	
COS PB CONSTRUCCIÓN			46,57%	ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA				COS PB MUNICIPIO: 80%				
				947.87 m2								
COS TOTAL CONSTRUCCIÓN			46,57%	ÁREA ÚTIL PLANTA TOTAL				COS TOTAL MUNICIPIO: 200%				
				947.87 m2								

## VIII. PROPUESTAS GENERALES DE ACABADOS DE LA EDIFICACIÓN:

Los acabados propuestos para el proyecto, se basan en un estudio de la tendencia arquitectónica del entorno, en donde encontramos que predomina la construcción moderna como se demuestra en la memoria fotográfica, no encontramos ninguna edificación en el sector que contenga elementos constructivos, ornamentales que se deba considerar como históricos.

De esta manera se propone:

**-ESTRUCTURA RESISTENTE:** En elementos estructurales se utilizará ESTRUCTURA METÁLICA – HORMIGÓN COLABORANTE, La caja arquitectónica estará conformada por una nave o galpón con cubierta a dos aguas, a través de pórticos espaciados cada 6,00 mts. Aproximadamente en el sentido longitudinal del terreno. En el sentido transversal estos pórticos cubrirán luces variables.

**-MAMPOSTERÍA:** Se utilizará tanto en cerramientos, paredes exteriores y en paredes interiores, BLOQUES DE HORMIGÓN VIBROPRESADOS DE 10 CM Comprende la elevación de paredes verticales continuas de espesor nominal igual a 10 cm, compuestos por unidades de bloques alivianados de hormigón vibropresados, ligados mediante mortero. Especificaciones del material: Mampostería: Bloque de H° vibropresado Marca: Rocafuerte o similar Tipo: PL-9 o similar Resistencia: 3,5Mpa Peso: 7,29 kg Dimensiones: 9x19x39.

**-RECUBRIMIENTO DE PAREDES:** En paredes exteriores, de fachadas que queden a la vista se utilizará LÁTEX (CAUCHO) ELASTOMÉRICO CON AGREGADO DE TEXTURA .Marca: Pinturas Unidas ó Pintuco Tipo de Resina: Acrílica elastomérica modificada. Acabado: Mate Norma INEN 1544: Tipo 1 Viscosidad: ≈120 KU a 25 °C Modificación del sustrato: Arena de Silicie.

Se combinará con cerámica de pared de 25x33 color rojo marca Pella, modelo INFINITY de 25x33 cm hasta una altura de 1.00m.

En Pantalla de FACHADA, en color Blanco y Rojo, un recubrimiento de aluminio compuesto (ACP - Aluminum Composite Panel) tipo Alucobond. Marca: Cedal Producto: Vitralbond Uso: Para exteriores Espesor Lámina de aluminio: 0,4mm Espesor Núcleo de polietileno: 3,2 mm

En paredes interiores, se utilizará Látex (caucho) acrílico, marca: Pinturas Unidas ó Pintuco Producto: Supremo Satín (Pinturas Unidas) o Intervinil Satinado (Pintuco) Tipo de Resina: Acrílica modificada. Acabado: Satinado Norma INEN 1544: Tipo 1 Viscosidad: ≈100 KU a 25 °C cerámica de 20x30cm Color: Blanco Acabado: Natural Terminación: Brillante Tecnología: Esmaltado en paredes de baños, cuarto de procesos, comedor.

### **-CARPINTERÍAS DE ALUMINIO Y METÁLICA**

VENTANALES DE ALUMINIO Y VIDRIO, en fachadas con las siguientes características generales: Medidas: variable, según el proyecto. Material: Aluminio Terminación:

Anodizado natural Tipología: Fija Línea: tipo Cedal Herrajes: Los propios de línea.  
Vidrios: Float 6 mm

PUERTA INTERIOR DE ALUMINIO – En baños, oficinas Tipo “Pi-01” Hoja: Aluminio anodizado natural Terminación: Anodizado natural Terminación: Parante horizontal Apertura: Abatible Herrajes: Picaporte Otros: Cierrapuertas hidráulico.

PUERTA METÁLICA DE SEGURIDAD” Especificaciones técnicas: Medidas: Variables Terminación: Pintura esmalte sintético semi-brillante Color: Gris vela (cód. 1718) Otros: Ventanilla corrediza de seguridad (medidas 3 X 40 cm) Apoyo de acero inoxidable Herrajes: Interior: tiradera – Exterior: chapa Viro

**-CUBIERTAS:** En razón del estudio realizado de la tendencia arquitectónica del entorno, encontramos que en las edificaciones colindantes y en el tramo en el que se inscribe el terreno predominan las cubiertas planas de hormigón como se demuestra en las siguientes imágenes y en la Memoria Fotográfica.

**En la Ubicación se puede observar las construcciones colindantes con cubiertas planas de Hormigón.**



### Construcciones colindantes y del sector.



CALLE POSTERIOR DEL TERRENO  
CONSTRUCCION VEREDA DEL FRENTE



CALLE LATERAL MANABI DEL TERRENO



ESQUINA LIB. SIMON BOLIVAR Y MANABI  
ANTONIO  
CONSTRUCCION



CALLE POSTERIOR AL TERRENO  
JOSE DE SUCRE

COLINDANTE

Lo que justifica el diseño propuesto para la cubierta que es de acuerdo a la tipología utilizada en los locales TIA SA. Siendo las siguientes características:

Se empleará PANELES TIPO "TECHMET" (SÁNDUCHE)

La estructura metálica de cubierta, que compone la caja arquitectónica principal de la tienda, se cerrará con paneles aislantes tipo sánduche (panel metálico con poliuretano inyectado), de espesor total 100 mm. La pendiente mínima será de 15%. Entre los paneles y las correas de la cubierta deberá colocarse malla electrosoldada Ubicación: Sobre el techo principal de toda la tienda.

Especificaciones del material: Marca: Glamet (Techmet) ó similar Modelo: A42-P1000-G4 / Frigo Espesor: 100 mm (S= 2,5") Terminación Acero prepintado Color: Blanco

-Puertas y ventanas, aluminio y vidrio templado con protecciones metálicas terminadas en color gris o blanco.

**-PISOS:**

Área Comercial, salón de ventas, atención al cliente y dependencias con baldosas graníticas marca PROGRANSA DE 50 X50CM.

Área de baños y cuartos fríos de procesos con cerámica blanca Graiman modelo gardenia gris. De 40x40cm.

Área de bodegas, área de descarga con Hormigón Pulido con pintura Epóxica antideslizante

Área de estacionamientos con Adoquín de cemento sobre apisonado de arena.

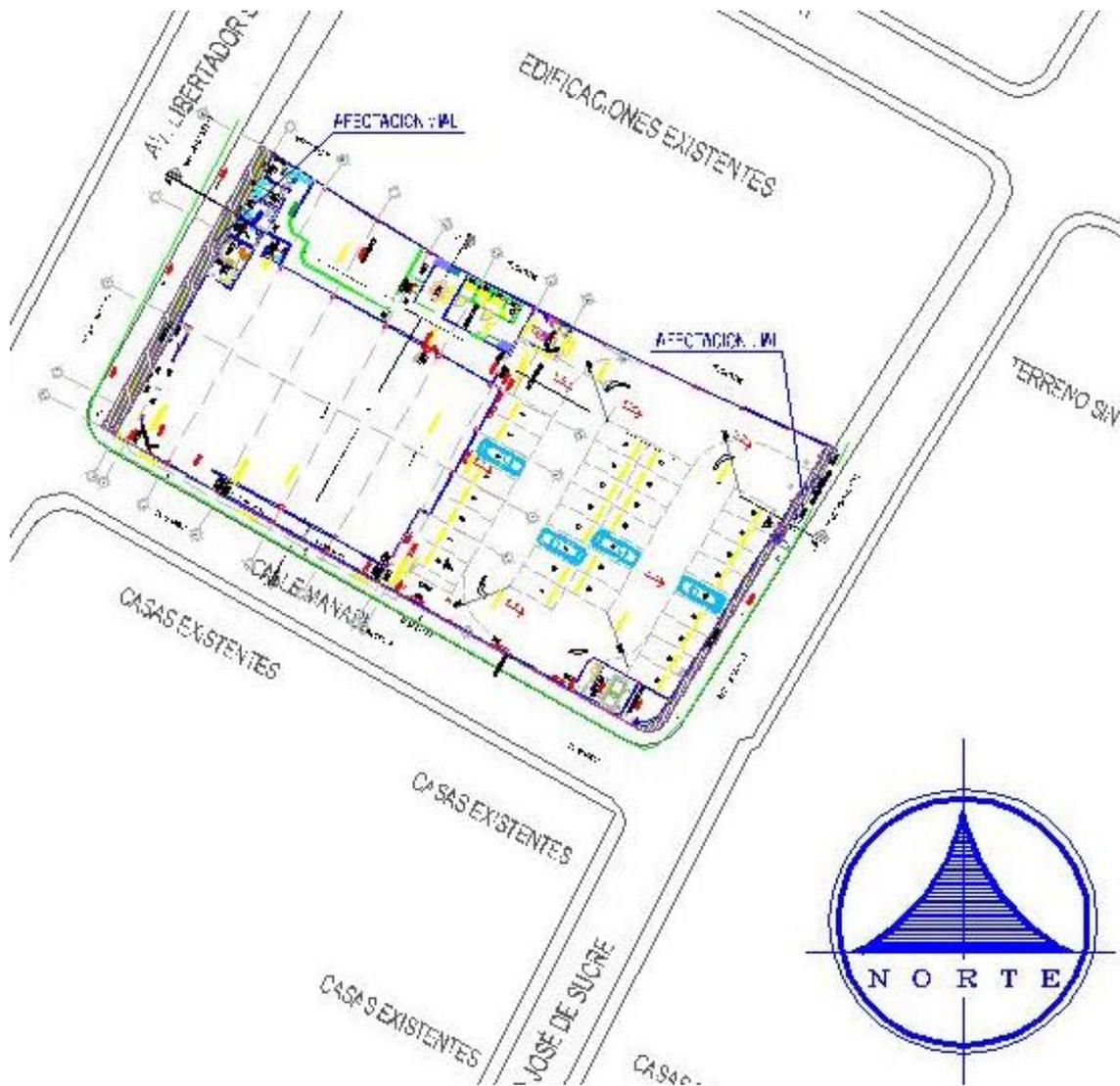
**-TUMBADOS:**

Área Comercial, salón de ventas, baños con placas desmontables tipo Armstrong de 60 x60cm.

Área de ingreso clientes cielo raso exterior y soportal de carga y descarga con tumbado de Gypsum resistente a la humedad placa verde.

Área de procesos cuartos fríos con tumbado aislado de paneles tipo sándwich de doble plancha metálica con interior de poliuretano inyectado.

**IX. PROPUESTA ARQUITECTONICA**



**PROYECTO:** LOCAL COMERCIAL TIA GUAYLLABAMBA  
**PROPIETARIO:** TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA SA.  
**PREDIO:** 113961  
**CLAVE CATASTRAL:** 1443106001