

PROYECTO
HOSTAL BOUTIQUE
“BED & BREAKFAST DE LA PEÑA”

GALÁPAGOS OE5-22 Y GARCÍA MORENO, SAN JUAN
QUITO – ECUADOR

ANDREA CECILIA VACA JONES

(PROPIETARIA)

ARQ. RICARDO NARVÁEZ UBIDIA

(PROYECTISTA)

JUNIO 2020

1. MEMORIA HISTÓRICA

1.1 RESEÑA HISTÓRICA DENTRO DE UN CONTEXTO URBANO

El predio se encuentra ubicado en el sector de San Juan, donde en su momento se emplazó el Templo de la Luna, para más tarde construirse, en el siglo XVI la Iglesia de San Juan y el Monasterio de los Agustinos.

El barrio de San Juan se urbaniza a pesar de las pendientes de sus calles y veredas, creando taludes y escalinatas que caracterizan a este espacio urbano.

A inicios de los años 1900, San Juan era un barrio periférico, no poseía servicios básicos y sus vías eran de difícil acceso, de tal manera que los precios de terrenos, estaban al alcance de los sectores populares. Los límites de este barrio eran: por el norte, llegaba hasta la calle, actualmente conocida como: “Carchi”, y por el occidente hasta la calle “Cuenca”.

En 1919, el MDMQ permite a los residentes; realizar obras de infraestructura para arreglar las vías: “Cuenca”, “Cotopaxi” y “Galápagos” bajo la supervisión de un ingeniero municipal.

Alrededor de los años 30, se lotizó toda la parte baja de la loma, alrededor del antiguo Hospital Militar, San Juan, alcanzaba sus límites hasta donde hoy en día se le conoce como calle Nicaragua. Así mismo se comenzó a parcelar la hacienda de los Rojas, que ocupaban terrenos desde la Chilena hasta la Carchi y Cotopaxi, y desde la calle Cotopaxi hasta la Río Cenepa, de otra fragmento de superficie, su propietario fue Jesús Amable Vinueza.

El “Parque Matovelle”, era de propiedad de los padres Oblatos, la zona donde se ubica el Centro de Arte Contemporáneo y sus alrededores, se le conocía como: “El Sanatorio”, también ahí, se encontraba la correccional. La carrera Venezuela progresaba hasta el Hospital Militar, siendo esta, la única vía para acceder al norte de la ciudad.

En las partes altas de esta parroquia, la urbanización, aún no había llegado, por lo que el precio de los lotes eran bajos, para subir allí, se tenía dos caminos, hoy conocidos como la calle Guatemala y Montevideo; esta última que era un chaquiñán, llegaba hasta una quebrada que bordaba el Hospital Militar, ahí se hizo un puente que conectaría con la Plaza América que se empezaba a construir.

Entre los años 40 – 50 empiezan a aparecer los servicios básicos en esta urbe; el agua, lo concibieron por tubería, desde la Guatemala por la Buga y hasta la Independencia, además de una vertiente donde ahora son los tanques de la Haití, alimentando a la población por medio de grifos instalados en la Carchi – García Moreno y en la Tapi – Haití, y también en la Tachina, denominada ahora como calle Cotopaxi.

La luz eléctrica fue conseguida en la administración del alcalde Jacinto Jijón, abasteciendo por momento en la Guatemala, los postes se ubican para ese entonces, en la mitad de la calle. Oficialmente el servicio se inaugura en 1947, continuando con esta hasta la Haití. El transporte y el servicio telefónico también llegan para esta época, los primeros microbuses aparecen en el año 1951 y de la misma forma se empiezan a dotar de líneas telefónicas en el sector de la Guatemala, Tapi, Haití y la Bombona. Más adelante, 1956, se hacen obras de alcantarillado en la zona central.

Para los años 80 – 90, se realizan adecuaciones en las vías, la más plausible, la calle Fray José Yépez, así mismo, en el año 1990 se inauguran las obras del mercado y de la mano se realiza la proyección de servicios sociales como lavanderías y guarderías populares. En general, estos años fueron reservados para la concepción estructural de un bienestar social.

El barrio de San Juan es el límite norte del Centro Histórico, actualmente, es la entrada y salida desde el norte de la ciudad al Centro Histórico, algunas de las calles principales del sector (Venezuela, García Moreno y Benalcázar) atraviesan el barrio. La loma de San Juan es una zona histórica de la ciudad. Ha sido caracterizado como el balcón de Quito por su elevación topográfica por sobre el núcleo histórico. San Juan es un barrio que se extiende fuera del límite del Centro Histórico, y siendo un nexo entre el Quito histórico y el Quito moderno que se extendió hacia el norte por El Ejido y La Mariscal. Aquí se aprecia con claridad la superposición de los modelos lineal y concéntrico propios del desarrollo urbanístico de la ciudad.

1.2 CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

En el centro de la ciudad, las distintas intervenciones y su topografía irregular ha hecho que su entorno y paisaje sea múltiple, ya que cada calle, cada edificación es distinta, dando varios resultados estéticos.

El núcleo urbano consolidado, se diferencia entre dos sectores, cada uno con características propias, así se puede mencionar; el centro y sus manzanas aledañas, en que su trama urbana corresponde a un

damero reticular y el sector de los barrios aledaños en que la topografía es la que condiciona su implantación y se va perdiendo la traza en cuadrícula.

Es un caso muy especial, debido a que la iglesia originalmente se salió de la traza común tradicional de ubicarse en los alrededores de la Plaza Central, se ubicó en una de las manzanas esquineras del Barrio de San Juan y junto a ella el atrio y la plazoleta de la iglesia.

El Centro Histórico por ser el lugar de origen de la ciudad contemporánea, evidencia el modelo concéntrico del desarrollo urbano, en donde conviven una gran cantidad de grupos diferenciados, actividades económicas y diferentes expresiones sociales. También, es el núcleo de asentamiento colonial y expansión cantonal, es un foco urbano geográficamente evidente. Su importancia como centro de actividades sociales, económicas y culturales, se ha mantenido durante gran parte de la historia de la ciudad. A pesar de la expansión de la ciudad y de la reducción del número de residentes, este sector de la ciudad sigue consolidado como una centralidad urbana de gran relevancia dentro del DMQ.

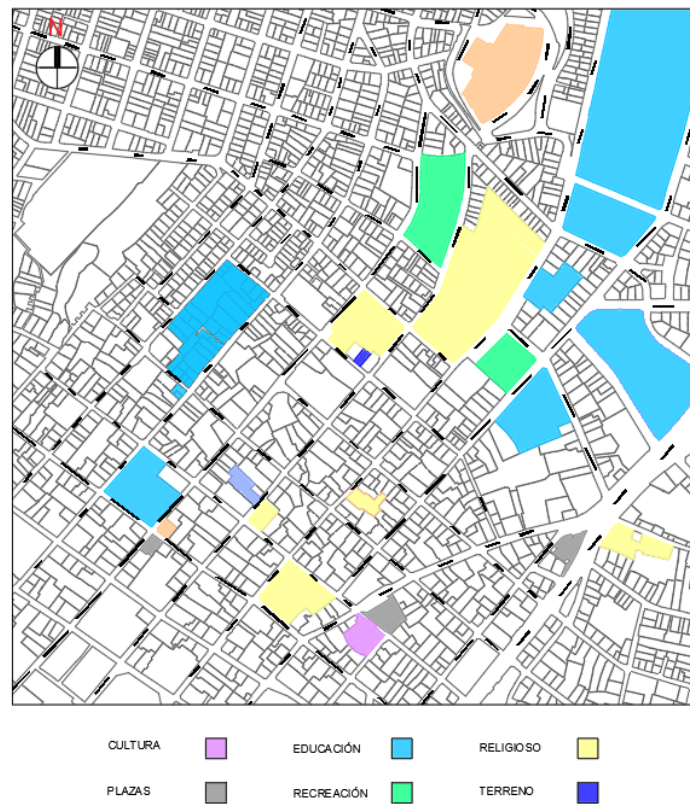


Imagen N° 01. Equipamiento zona urbana • Fuente: Ilustración Propia

Esta zona urbana, ha sido entendido de manera general como una centralidad metropolitana histórica, cultural, y administrativa. Sin embargo el título de patrimonio arquitectónico y urbanístico lo posee desde 1978.

Aquí se generan actividades gubernamentales, y administrativas, como la Presidencia y Vicepresidencia de la República, además de actividades culturales, bancarias y la relación directa con la implantación de varias edificaciones de culto y edificaciones representativas. Además, posee un hito religioso de estilo neogótico, que por sus dimensiones y estilo; está considerado como el templo neogótico más grande de América. Se ubica en las calles Carchi y Venezuela junto al Convento de los padres Oblatos. La Basílica, tanto por su estructura como por su estilo, es comparada con dos grandes catedrales del mundo: la Basílica de Saint Patrick en Nueva York y la Catedral de Notre Dame en París. Además de la majestuosidad de la Basílica del Voto Nacional, junto al inmueble se encuentran dos edificaciones importantes. La famosa Casa de la Peña, obra que como sus nombres lo indica, la peña y sus muros hacen una sola unidad. Y el Monasterio de las Madres Agustinas, religiosas contemplativas que habitan el lugar desde 1877.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y SECTORES PRÓXIMOS

El sector es turístico - residencial, con actividades económicas destinadas al comercio menor, tales como: talleres, restaurantes, cafeterías, entre otros.

Por la zona circula el flujo de transporte público, peatonal y vehicular predominante del sector. Es posible encontrar varios locales comerciales, desde tiendas de servicio cibernético hasta panaderías. El tipo y cantidad de comercios no generan desorganización en el espacio público urbano, tampoco se encuentran ventas ambulantes.

Por la topografía del sector; el espacio público tiene una pendiente bastante pronunciada sin embargo la actividad social y las interacciones se dan en veredas, calles y graderíos. Si bien por esta microcentralidad circula el flujo principal del sector, es un flujo de intensidad local, por lo que no genera inseguridad y riesgo para las personas que se encuentran en las calles.

En términos de carácter comercial, si bien, San Juan se caracteriza por ser un barrio residencial, la zona baja del barrio tiene una intensa actividad comercial. El Parque García Moreno, y la esquina de

las calles Galápagos y Guayaquil, ambos nodos tienen una estrecha relación con la actividad económica del sector. El espacio urbano se ve limitado por la presencia de grandes condominios habitacionales que existen en el barrio y restringen la actividad comercial en plantas bajas. Las actividades económicas son variadas, pero se evidencia una predominancia de venta de materiales y acabados para la construcción, y la oferta de servicios como imprentas.

El comercio se aglomera en las calles Guayaquil y Vargas. El flujo peatonal es intenso en este punto, tanto por la actividad económica, como por el gran número de cooperativas de transporte que van hacia el norte de la ciudad y circulan por el sector. También, esta zona, se ve favorecida, y dinamizada por el ensanchamiento de la calle Vargas (un carril de parqueo y 2 carriles de circulación), que permite veredas de mayor sección y el parqueo de vehículos en la calzada favoreciendo la carga y descarga de los compradores y distribuidores.

La Plaza Arenas, si bien se encuentra fuera del límite del área de estudio, es un espacio icónico de comercio del CHQ, y es parte importante del movimiento comercial de la calle Vargas y por tanto de esta microcentralidad. La variedad de actividades: recreativas, económicas, residenciales, y de transporte público, hacen que la microcentralidad sea un espacio activo y complejo, debido a que ocupa un lugar estratégico en el comercio, el empleo, la provisión de servicios y, principalmente, el abastecimiento de materiales para la construcción y acabado de edificaciones.

1.4 RESEÑA HISTÓRICA DEL PREDIO

El inmueble en mención aparece en los inicios del siglo XX. El uso del bien inmueble era residencial, funcionaba como un conventillo.

Según fotografía aérea del año 1888 de J. Gualberto Pérez, se observa una conformación de manzanas, edificaciones y zonas verdes. Centrándose en la manzana de estudio; el predio formaba parte de un lote esquinero. Así mismo, el predio inquirido, no poseía edificaciones aún.

Según fotografía aérea de 1959 del IGM, se puede apreciar que las crujías lado oeste y lado sur del bloque encontrado en la parte inferior de la fotografía, están constituidas en su totalidad.



Imagen N° 02. Plano de Quito año 1888 • Autor: J. Gualberto Pérez



Imagen N° 03. Fotografía aérea 1959 Esc.: 1:10000 • Autor: IGM

1.5 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Posee una topografía suave, la forma del terreno es regular, se encuentra en el medio de la manzana que lo contiene. Su frente (calle Galápagos) mide 12.61 m, posee bordillos y acera, y su capa de rodadura es empedrada.

LINDEROS		
LINDERO	DESCRIPCIÓN	DIMENSIÓN
NORTE	Consejo Gubernativo de los Bienes de las Agustinas de la Encarnación	13,63 m
SUR	Calle Galápagos	12,61 m
ESTE	Propietario Vaca Ruilova Luis Antonio	24,90 m
OESTE	Propietario Ojeda Freddie Salvador	24,64 m

Tabla N° 01. Linderos

1.6 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

El bien inmueble está compuesto de bloques constructivos, obras complementarias como patio, terraza, lavandería, etc. Para comprensión y descripción de los diferentes elementos y características de la edificación, se identifica dos bloques, desarrollados de la siguiente manera:

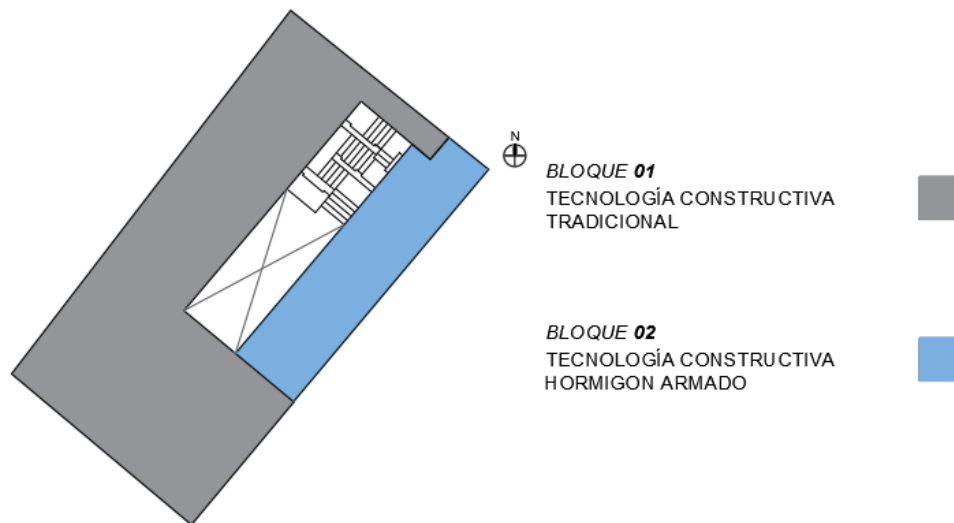


Imagen N° 04. Identificación de Bloques • Fuente: Ilustración Propia

1.7 ÉPOCAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE

En base a investigación de campo y documentación recopilada (cédula catastral MDMQ y ficha catastral de la Dirección de Planificación – Municipio de Quito), se identifica las etapas constructivas por las que fue intervenido el inmueble:



Imagen N° 05. Etapas Constructivas • Fuente: MDMQ

En relación a las intervenciones y/o etapas constructivas que ha tenido el inmueble; a continuación se detallan las principales:

- El **Bloque 01** paulatinamente cambió su uso y la planta baja se transformó en locales comerciales y la residencia en las plantas altas, adaptando baños exteriores y cocinas en el interior de los ambientes.
- Posteriormente por el cambio en la estructura económica familiar, se utiliza el área originalmente destinada para el huerto, y se incorpora al predio un añadido o aumento de dos pisos y una azotea accesible, generando mini departamentos. Este nuevo **Bloque 02** distorsiona la morfología original, debilitando la tipología original y un deterioro de la composición original de la casa.
- Adicional, se realiza un mantenimiento en la cubierta del bloque original y se reemplazan por planchas de asbesto cemento y zinc, destacándose este cambio en el entorno urbano. Se refuerzan las columnas de la planta baja, implementando un sistema constructivo de hormigón armado.

- En los ambientes interiores, con el fin de bajar las alturas originales se implementan cielos rasos de yeso con perfilería galvanizada, cielos rasos de tabla triplex Cielo raso con caña enlucida con yeso.

1.8 CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

Los dos bloques se conectan entre sí por medio de un patio central (circulación horizontal) y un graderío morisco, visible desde cualquier punto focal de la edificación (circulación vertical). Su destino económico es habitacional, por lo que se conforma de varias habitaciones conectadas por pasillos o galerías, dispuestas en tres pisos: planta baja, primer y segundo piso, de acuerdo al bloque que los alberga.

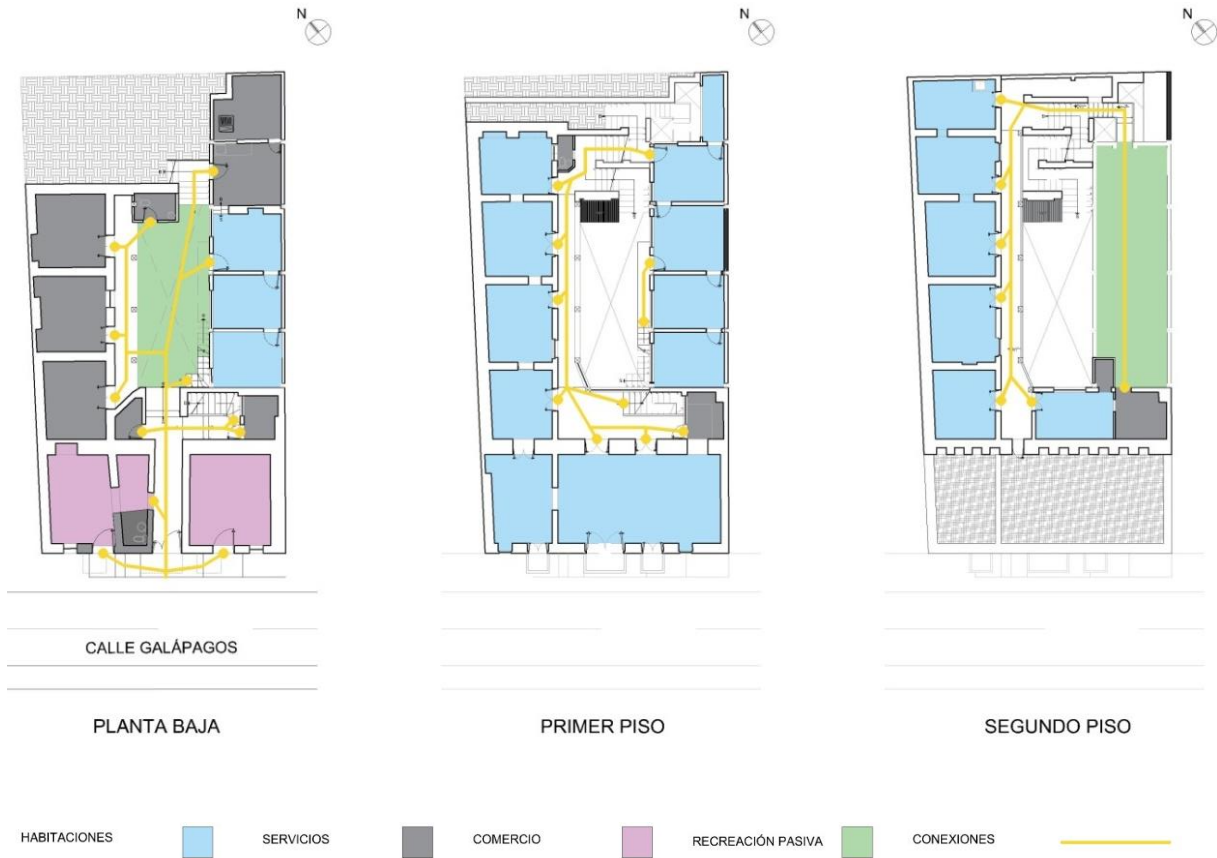


Imagen N° 06. Zonificación de la edificación • *Fuente: Ilustración Propia*

1.9 CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Sus características más destacadas son: un corredor largo (zaguán) que se encuentra en el acceso a la edificación, típico elemento colonial de la cultura quiteña, conformado por un arco de medio punto dando salida hacia un patio central, el cual visualiza un graderío morisco, que conecta con los demás espacios.

El **Bloque 01** está conformado por muros portantes de adobe, los cuales sostienen entrepisos de madera. Las plantas superiores están conformadas por galerías, las cuales se sostienen con columnas de madera de 20 x 20 cm, sus entrepisos también son de madera. Posee cierta intervención restaurativa en muros con materiales como el hormigón armado.

La planta baja posee un contrapiso de hormigón simple, mismo material que se traslada hacia las gradas centrales del inmueble.

De la misma manera, el **Bloque 02** está conformado por una estructura de hormigón armado, con columnas de sección 20 x 20 cm, vigas de 20 x 20 cm y su losa de hormigón armado en la planta baja posee un espesor de 20 cm y en el primer piso tiene un espesor de 25 cm.

Cada bloque constructivo posee diferentes elementos estructurales de acuerdo a la tecnología constructiva adaptada:

- El **Bloque 01**, cuya área es 357,73 m², tiene una estructura soportante de adobe, tapial y ladrillo, la fachada exterior esta enlucida y pintada, sus entrepisos son de madera y posee acabados de madera. Es una construcción histórica, cuyo año de construcción según datos del MDMQ es 1901, no ha sido restaurada ni remodelada de manera integral. Se encuentra conformado por 4 bodegas y 2 locales en la planta baja, 7 dormitorios, 1 hall y 1 cocina en el primer piso, y en el segundo piso cuenta con 5 dormitorios y 1 cocina.
- El **Bloque 02**, cuya área es 144,22 m², tiene una estructura de hormigón armado, posee dos niveles, cada uno separado por losas de hormigón armado, sus ventanas son de hierro con vidrio de espesor 4mm, sus paredes enlucidas y estucadas están afectadas por hongos, producto de la humedad. Esta construcción según datos del MDMQ data del año 1990. La

planta baja y el primer piso poseen: 3 dormitorios y 1 cocina cada uno, y por último, en el segundo piso se encuentra la terraza.

La mayor parte de elementos arquitectónicos representativos se encuentran en la fachada del bien inmueble, siendo estos: modillones, cornisas, alfeizares, botaguas, entre otros, como se observa en la imagen.

Así mismo, dentro del inmueble, bloque 01, un elemento representativo de la época colonial, son las galerías, compuestas de columnas y antepecho de madera.

DETALLE DE ESTRUCTURA Y ACABADOS		
DESCRIPCIÓN	BLOQUE 01	BLOQUE 02
Año de construcción	1901	1990
Año restauración / remodelación	1950	-
No. Pisos	3	2
Uso constructivo	Vivienda / Comercio	Vivienda
Estado de conservación	Regular	Regular
Etapas constructivas	Terminada	Terminada
Mampostería	Adobe, Tapial, ladrillo	Bloque
Estructura	Adobe, Tapial, ladrillo	Hormigón armado
Contrapiso / Entrepiso	Madera	Hormigón armado
Paredes	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
Cubierta	Teja común	Hormigón armado
Escaleras	Madera / piedra	Hormigón / hierro
Pisos	Madera	Madera
Puertas	Madera ordinaria	Madera ordinaria / hierro
Ventanas	Madera / vidrio 4 mm	Hierro / vidrio 4 mm
Instalaciones eléctricas	Si tiene	Si tiene
Instalaciones sanitarias	Si tiene	Si tiene

Tabla N° 02. Características constructivas (Estado Actual) • Fuente: Ilustración Propia

1.10 AÑADIDOS, DEGRADENTES Y PATOLOGÍAS

De acuerdo a la evaluación visual, el estado de conservación de los espacios del **Bloque 01**, presentan un estado regular, siendo la causa de daño: humedad y deformaciones físicas, cuyo porcentaje de daño oscila entre el > 30 % al < 50%, y en ciertas partes, posee daños con un porcentaje > 50%. De

acuerdo a esos porcentajes, se concluye que el Bloque 01 posee mayor daño patológico en sus diferentes acabados (enlucidos, tumbados, cubierta, tejas, pasamanos, pisos, puertas, entre otros).

En cuanto a la humedad es muy persistente y la destrucción de la madera se observa claramente, esto causado por agentes xilófagos, la estructura de cubierta, se encuentra deteriorada, lo que ha hecho proliferar la humedad más rápido y en tales espacios se encuentra descubierta siendo este un factor muy declinante para que se empeore la estructura de madera.

El **Bloque 02** posee afectaciones patológicas, tanto en su estructura como en los acabados. Adicional, los bloques/pisos tienen comportamiento estructural diferente, esto hace que sea muy peligroso ante un eventual movimiento sísmico e incluso con la interacción de cargas verticales normales.

Existen fisuras lineales en los elementos estructurales: viga y columnas, los pisos se encuentran en muy mal estado, las fisuras podrían provocar daños mayores.

A continuación, la descripción gráfica de los degradantes y patologías de la edificación (Bloque 01 y Bloque 02) en general:

- La planta baja de la edificación se encuentra afectada por la interacción que posee con el ambiente, la humedad que se intensifica por la poca iluminación natural que posee este, causando eflorescencias, moho, vegetación, entre otros degradantes.
- El primer piso está conformado por pisos de madera, una galería de hormigón armado con columnas de madera. Los espacios cercanos al talud ubicado al norte de la edificación, por la interacción con este, se ha generado moho, plantas de porte y líquenes y de la misma manera, la manera se encuentra en estado de pudrición.
- El segundo piso se encuentra conformado por pisos de madera en el bloque 01 y con la cubierta (terraza) del bloque 02. El estado de los pisos de la madera repite el mismo degradante, siendo que esta también se encuentra podrida. La terraza del bloque 02 posee fisuras y todo su piso de cemento está cubierto de moho y eflorescencias.



Imagen N° 07. Patologías Planta Baja • Fuente: Ilustración Propia

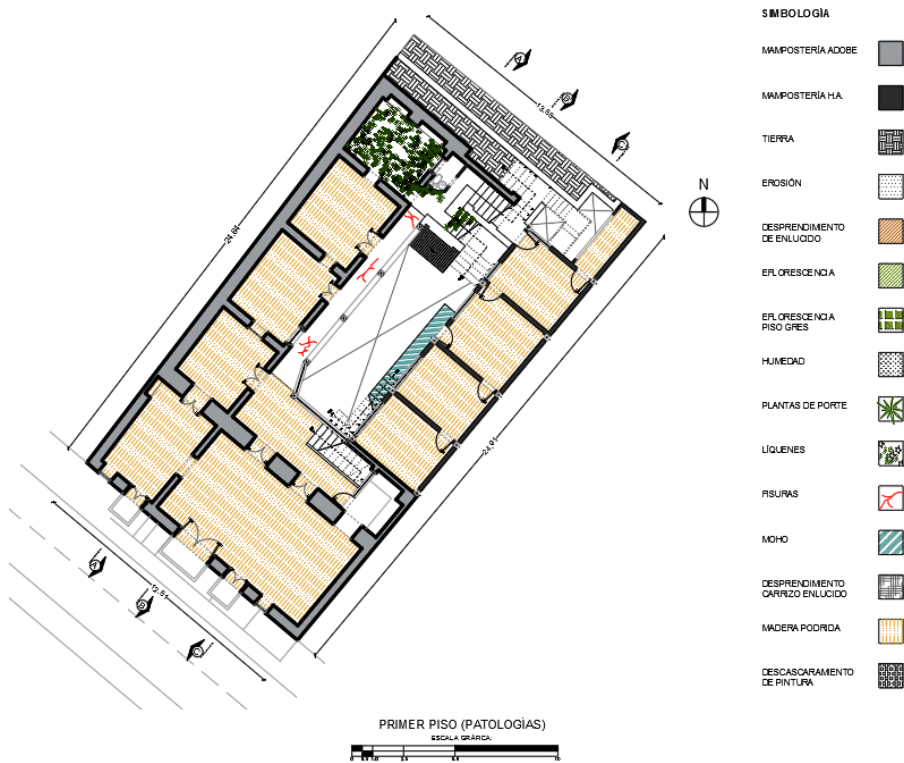


Imagen N° 08. Patologías primer piso • Fuente: Ilustración Propia

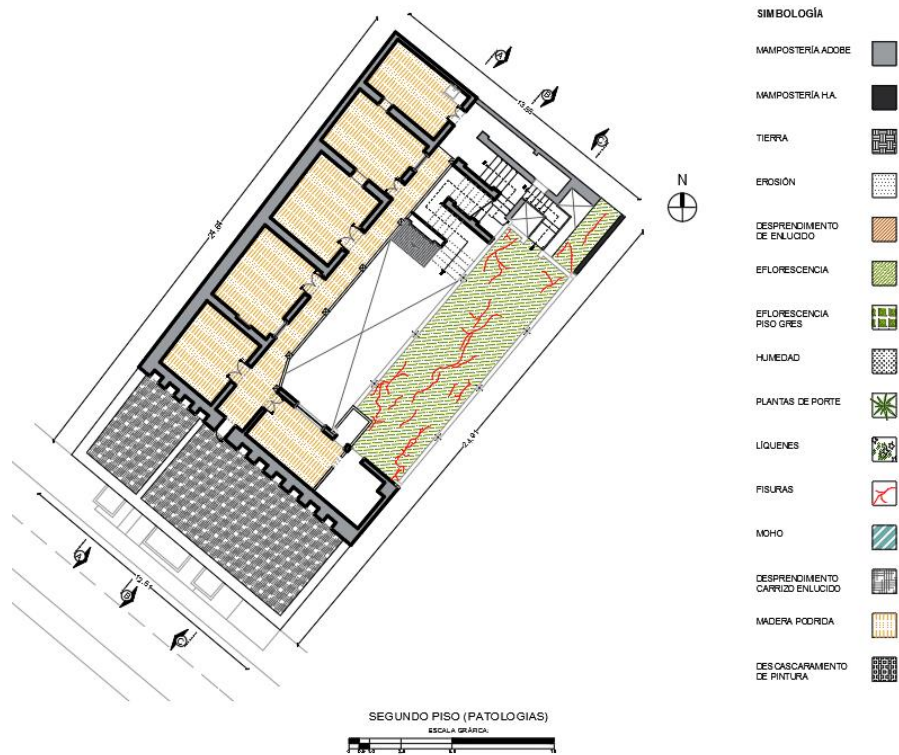


Imagen N° 09. Patologías Primer Piso • Fuente: Ilustración Propia

Así mismo se realiza la identificación de patologías en paredes, tumbados, antepechos, escaleras y demás mediante la presentación de los siguientes cortes y fachada principal:

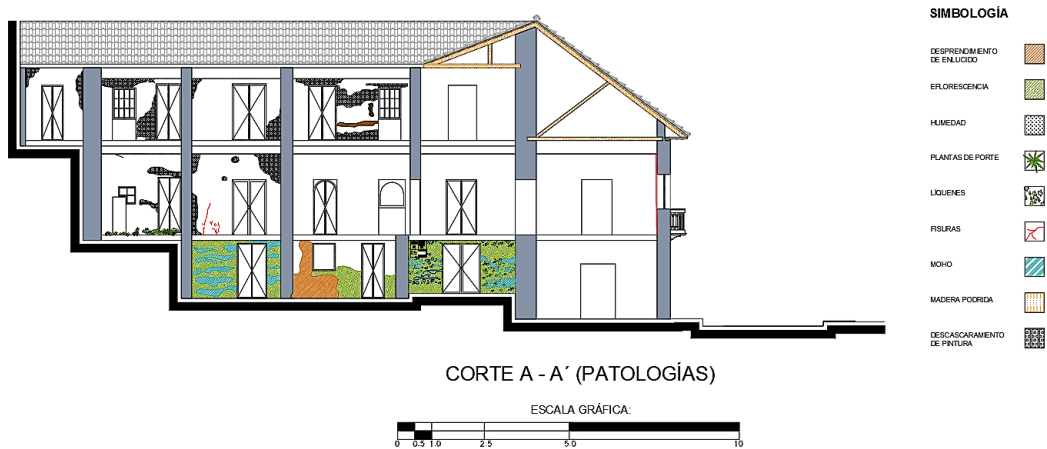


Imagen N°10. Patologías Corte A – A' • Fuente: Ilustración Propia

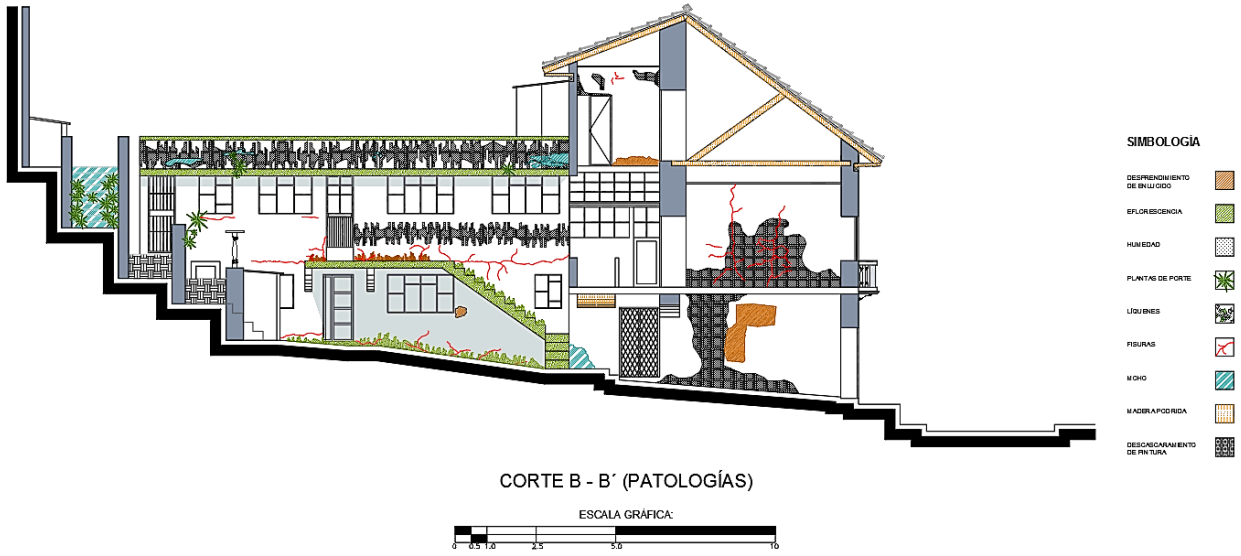


Imagen N° 11 Patologías Corte B – B' • Fuente: Ilustración Propia

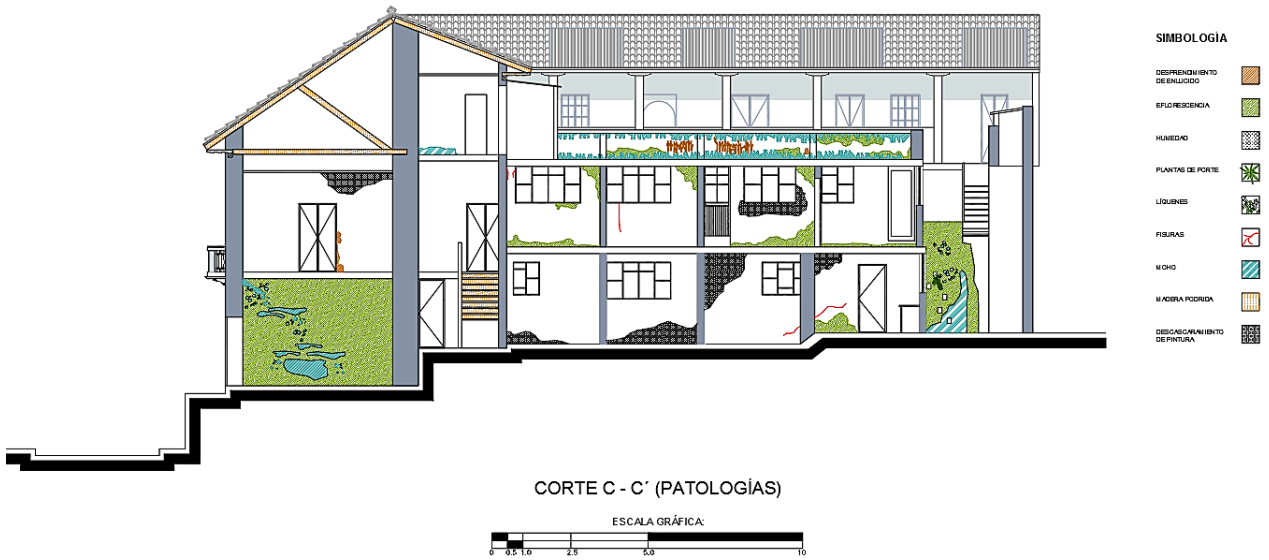


Imagen N° 12. Patologías Corte C – C' • Fuente: Ilustración Propia

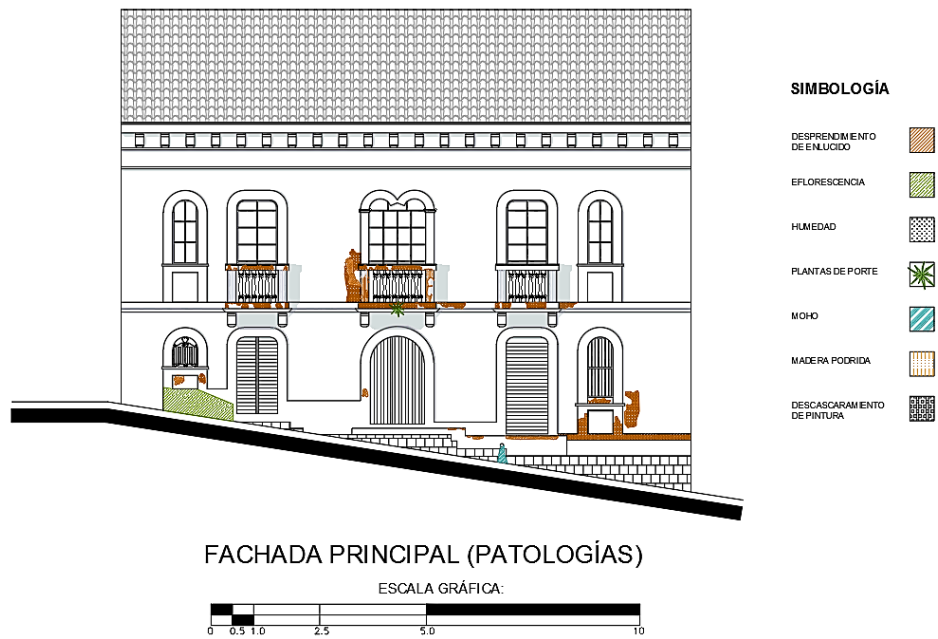


Imagen N° 13. Patologías Fachada • *Fuente: Ilustración Propia*

De acuerdo al análisis de las patologías descritas, entendiendo la evolución histórica – constructiva como la evolución patológica – estructural a lo largo de su existencia, el bien inmueble posee un alto grado de inseguridad y riesgo de colapso, lo que demanda una restauración – rehabilitación integral, siendo imposible conservar el Bloque 02, puesto que este es de hormigón armado y se encuentra colindante al Bloque 01, sin una junta de dilatación que impida la fricción entre los dos ante una amenaza sísmica, siendo el Bloque 01, el más afectado o derribado a su vez por su tecnología constructiva de adobe, impidiendo así, la conservación del patrimonio construido.

Todo el inmueble tiene un deterioro en la totalidad de elementos no estructurales, se observa que existe fluorescencia en la gran mayoría, esto, debido a la gran cantidad de humedad existente. Las instalaciones de agua potable poseen rupturas, provocando fugas que se van filtrando lentamente en las paredes. Producto de esto, el bloque 01; se ve afectado en su entrepiso, puesto que este, al ser de carrizo, facilita el paso de agua a los pisos de abajo.

El piso flotante del bloque 01 se encuentra en muy mal estado, se observa patologías de humedad extrema en las paredes, por lo que se ve afectado directamente a las columnas, están tienen visibles su estructura de acero, provocando un desgaste rápido y de oxidación en las mismas. También, en la terraza, las varillas se encuentran oxidadas y el hormigón muy debilitado, se puede segregar con las manos fácilmente.

ESTADO ACTUAL - JULIO 2020								
ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA EDIFICACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN							
	BLOQUE 01				BLOQUE 02			
	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
ESTRUCTURA								
ENTREPISO		X			X			
CONTRAPISOS		X			X			
MUROS		X						
COLUMNAS					X			
VIGAS					X			
ARCOS			X					
CUBIERTA	X					X		
ESCALERA			X		X			
ACABADOS								
TUMBADOS	X				X			
ENLUCIDOS		X				X		
RECUBRIMIENTO DE PINTURA		X				X		
PISOS		X				X		
TECHOS		X				X		
PUERTAS	X				X			
VENTANAS	X					X		
FACHADA								
MODILLONES			X					
BOTAGUAS			X					
BALCONES		X						
CORNISAS			X					
ALFEIZAR			X					

Tabla N°05. Estado Actual mayo 2020 • Fuente: Ilustración Propia

1.11 BIENES MUEBLES SIGNIFICATIVOS

En las diferentes inspecciones realizadas al inmueble, no se ha logrado identificar un bien mueble que tenga alguna relevancia para su conservación o que sea considerado como un bien patrimonial, los únicos objetos encontrados fueron estantes de madera, con un grado de pudrición por agentes xilófagos y piezas sanitarias deterioradas.

2. MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA

2.1 PROPUESTA DE REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA

TRABAJOS PRELIMINARES	
01	Sobrecubierta - resguardo de la cubierta del Bloque 01
02	Retiro de cielo raso - segundo piso del Bloque 01
03	Apuntalamientos de cubierta del Bloque 01
04	Limpieza y desalojos
LIBERACIONES	
06	Liberación y derrocamiento integral del Bloque 02
07	Liberación y derrocamiento integral de añadidos no patrimoniales
08	Retiro de puertas, mamparas y ventanas
09	Retiro de cielos rasos
10	Retiro de pisos y entrepisos de madera
11	Retiro de pasamanos y antepechos
12	Retiro de grada de madera
13	Retiro y conteo de piedras en gradas
14	Retiro de instalaciones eléctricas
15	Retiro de instalaciones hidro sanitarias
16	Limpieza y desalojos
TRABAJO EN OBRA CIVIL	
17	Excavación manual y nivelación
18	Elementos en hormigón armado
19	Elementos en acero estructural
20	Consolidación y reforzamientos muros de adobe y tapial
21	Entrepisos
22	Cubierta
23	Instalaciones especiales
24	Instalaciones hidrosanitarias
25	Instalaciones eléctricas, electrónicas y mecánicas
26	Acabados
27	Mobiliario y equipamiento
28	Limpieza y desalojos

Tabla N°06. Procedimiento para la intervención • Fuente: Ilustración Propia

2.1 ZONIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DETALLE DE ZONIFICACIÓN	
ZONA DE SERVICIOS	
CUARTO DE BLANCOS	
LAVANDERÍA	
CUARTO DE MÁQUINAS	
CAFETERÍA	
CUARTO DE MEDIDORES	
ZONA PÚBLICA	
BOUTIQUE / DELI	
ZONA RECREATIVA PASIVA	
SALA DE LECTURA	
PATIO CENTRAL	
TERRAZA	
ZONA PRIVADA	
HABITACIONES	

Tabla N° 07. Análisis técnico de patologías en estructura y acabados • Fuente: Ilustración Propia



Imagen N°14 . Zonificación de Propuesta • Fuente: Ilustración Propia

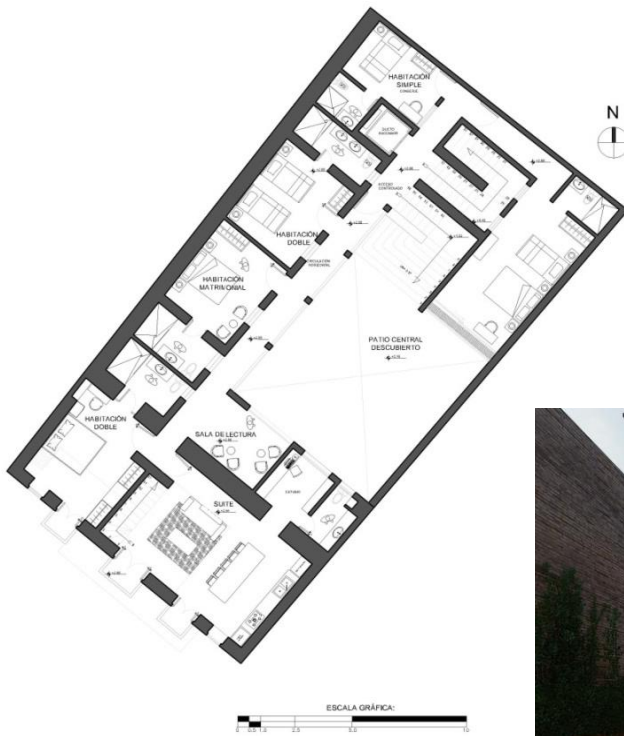
2.1 PARTIDO ARQUITECTÓNICO



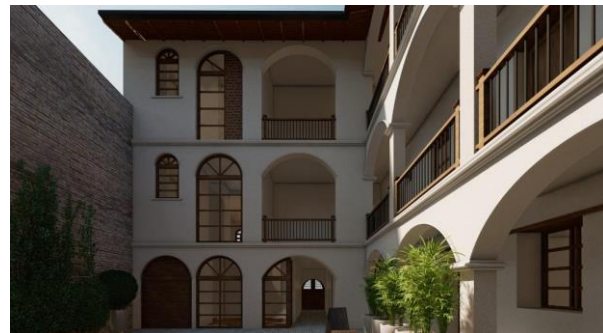
PLANTA BAJA



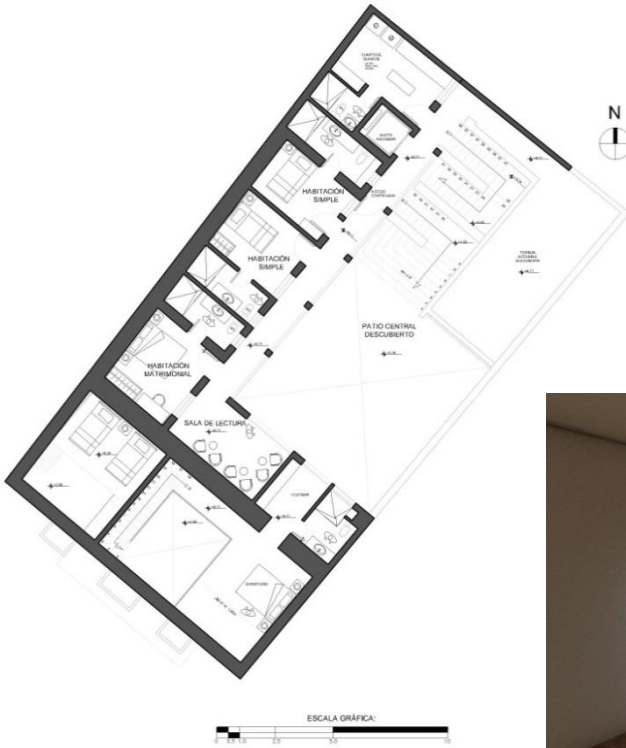
PERSPECTIVA ACCESO PRINCIPAL



PRIMER PISO



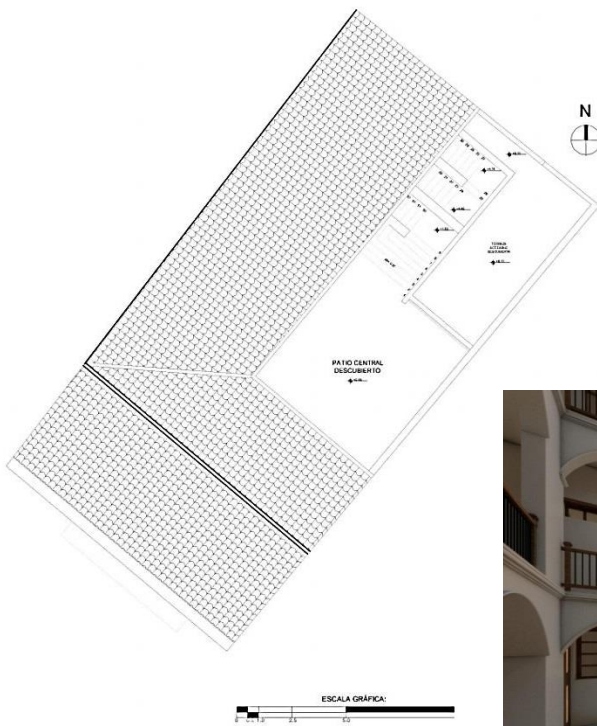
PERSPECTIVA ALZADO SUR DEL PATIO



SEGUNDO PISO



PERSPECTIVA GRADERIO MORISCO



CUBIERTA



PERSPECTIVA ÁREA HOSPEDAJE

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE REAHABILITACIÓN

2.2.1 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

Actualmente las edificaciones del centro histórico de Quito se encuentran vulnerables y afectadas por distintas razones, entre las cuales podemos evidenciar, por ejemplo, intervenciones o mantenimientos antitécnicos, sobre explotación de su capacidad e incluso el abandono de estas, provocando la degradación del inmueble, metamorfosis de la tipología arquitectónica por la cual el bien inmueble fue considerado patrimonio, quitándole los elementos característicos que lo definen como tal.

Y este predio no es la excepción, ha sufrido con el paso del tiempo modificaciones, injertos, añadidos y malas intervenciones constructivas que han ido destruyendo, menguando y escondiendo el patrimonio arquitectónico que posee. Estas causas han sido evaluadas en el diagnóstico de la situación actual en el que podemos evidenciar la necesidad de intervención en la edificación y de cierta forma estas patologías e intervenciones antitécnicas han guiado y estructurado esta propuesta arquitectónica que busca descubrir, reconstruir, rehabilitar y potenciar esos elementos y características patrimoniales arquitectónicas perdidas del bien inmueble a lo largo del tiempo.

Entre los elementos a rescatar y resaltar tenemos:

- El patio central
- El zaguán
- El balcón
- El arco, la cornisa
- La grada central

Y en su materialidad

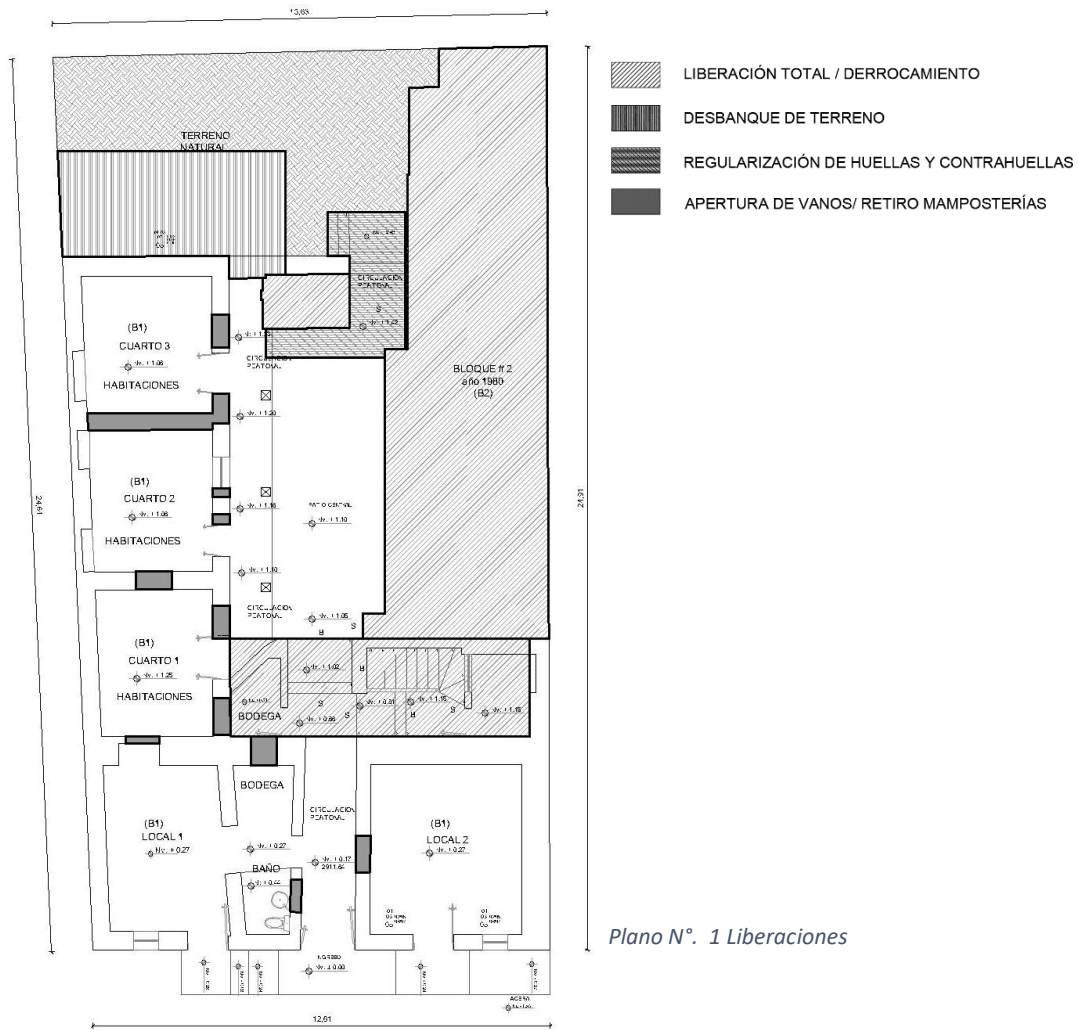
- La piedra
- La madera
- La teja
- El adobe

En la presente propuesta e intervención arquitectónica vamos a manejar 2 ejes puntuales que son:

1. La liberación de todo elemento que no corresponda al bien inmueble patrimonial bloque B1 1900, tanto en su materialidad como en su método constructivo que no aporten, y segundo,
2. Descubrir, reconstruir, rehabilitar y potenciar esos elementos característicos patrimoniales arquitectónicos perdidos del bien inmueble a lo largo del tiempo.

2.2.1.1 EJE 1: La liberación de todo elemento que no corresponda al bien inmueble patrimonial bloque B1 1900, tanto en su materialidad como en su método constructivo que no aporten.

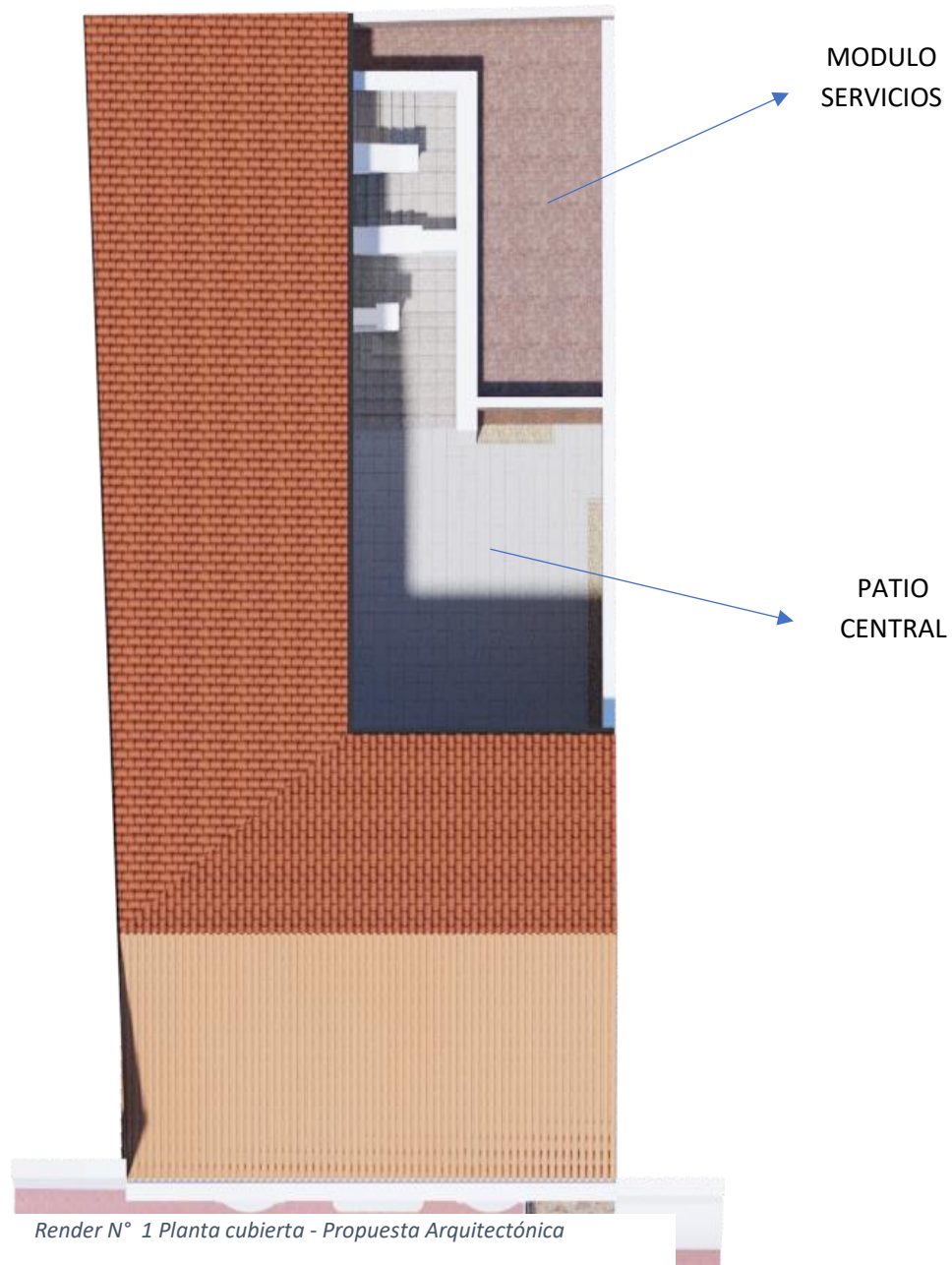
La aplicación de este eje se hace manifiesto en la intervención mediante la liberación completa del bloque 2, B2, 1980 a., baños y bodegas en diferentes niveles (Plano N° 1), que son ajenos al bien patrimonial de 1900 a. y que fueron añadidos de forma antitécnica no solo en su planificación sino también en su ejecución como los verifica el informe de análisis de ensayos destructivos y no destructivos en los elementos estructurales que conforman el bloque.



Plano N°. 1 Liberaciones

PLANTA BAJA
ESC 1—100

Esta liberación permite ver la forma primera que tenía el bloque patrimonial, en la cual, nos vamos a enfocar en descubrir, reconstruir, rehabilitar y potenciar, además el liberar este espacio nos permite traer a la vida el patio central, como eje del proyecto arquitectónico y elemento característico de la arquitectura colonial, el cual, prácticamente dejó de existir con la construcción en 1980 del bloque B2.



Entre las ventajas que ofrece tener este patio central tenemos, luz y ventilación natural apropiada para las habitaciones, nos permite contemplar la arquitectura de la edificación, a partir del segundo piso permite tener un eje visual hacia la iglesia de la basílica desde cualquier parte de los pasillos y viceversa hacia el patio, el patio se convierte en punto de encuentro para el desarrollo de distintas actividades, así también como un núcleo facilitador de la circulación interna en planta baja.



Render N° 2 Perspectiva Patio Central - Propuesta Arquitectónica



Render N° 3 Perspectiva Patio Central - Propuesta Arquitectónica

Con esta liberación del bloque B2, además de lograr tener un solo nivel en PB, el cual facilita la circulación universal e inclusiva, también generamos un nuevo bloque de servicios, que consta de 3 pisos. Este nuevo bloque sería construido con estructura metálica, entrepisos de hormigón, y tabiquería de ladrillos de arcilla y adobe.

- Planta baja. – Módulo de baños públicos – hombres, mujeres, discapacitados
- Planta alta 1. -Habitación # 5
- Planta alta 2.- Terraza accesible

Finalmente, la liberación del bloque B2, permite consolidar la forma del bloque patrimonial B1, con sus fachadas internas y la creación de nuevos espacios para las actividades y funciones requeridas para el funcionamiento nuevo propuesto en cada piso de la edificación mostrados en los planos de la propuesta arquitectónica.



Render N° 4 Fachada Interna Sur - Propuesta Arquitectónica

2.2.1.2 EJE 2: Descubrir, reconstruir, rehabilitar y potenciar esos elementos característicos patrimoniales arquitectónicos perdidos del bien inmueble a lo largo del tiempo.

- **Descubrir**

Con el paso del tiempo, las intervenciones y mantenimientos antitécnicos han ido ocultando detalles arquitectónicos tipológicos característicos de la edificación como son muros, balaustres, detalles de carpintería en madera, etc., estos como elementos tangibles, sin embargo, es nuestro objetivo general redescubrir nuevamente aquellos elementos intangibles que le proporcionarán a la edificación y a su arquitectura, ese espíritu y carácter de permanencia, estabilidad, de patrimonial, que también ha perdido o quedó oculto, con el paso de los años.

- **Reconstruir**

Partes de la edificación como pasillos, gradas, niveles no permiten tener un correcto desplazamiento y circulación del usuario por lo cual, sin perder su materialidad y sus características tipológicas, es necesarios reajustar estos elementos dentro de las normativas vigentes, para que garanticen una correcta circulación por toda la edificación.

- **Rehabilitar y Potenciar**

El presente proyecto contempla varias intervenciones en distintos elementos constructivos identificados en el diagnóstico patológico, en términos de: liberaciones de elementos y materiales ruinosos, como también aquellos que no concuerden al bien patrimonial y afecten su tipología característica, sustitución de elementos en estado malo, consolidación de la tipología característica arquitectónica e incorporación de elementos que contribuyan a consolidar el bloque patrimonial B1 y conjuguen armoniosamente con la función propuesta para el bien inmueble.

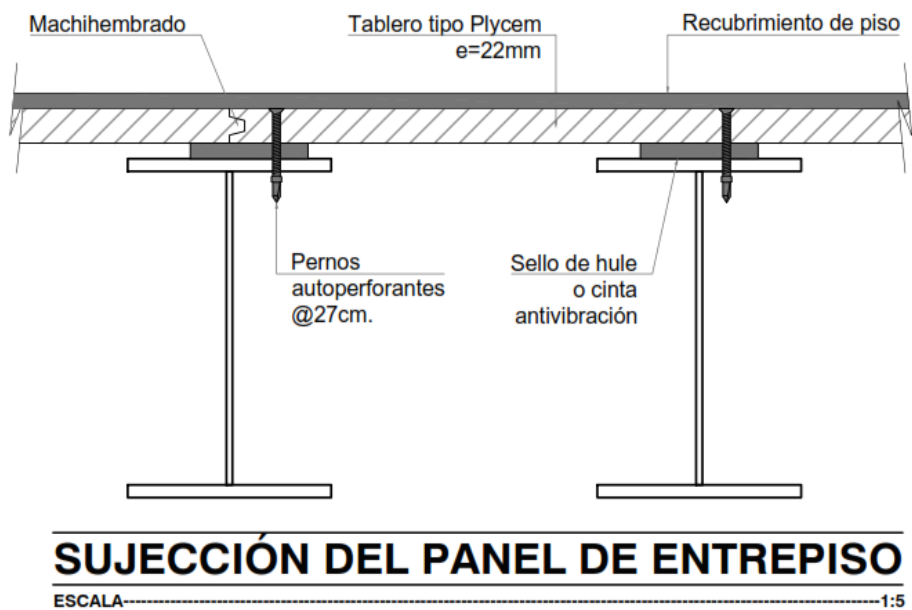
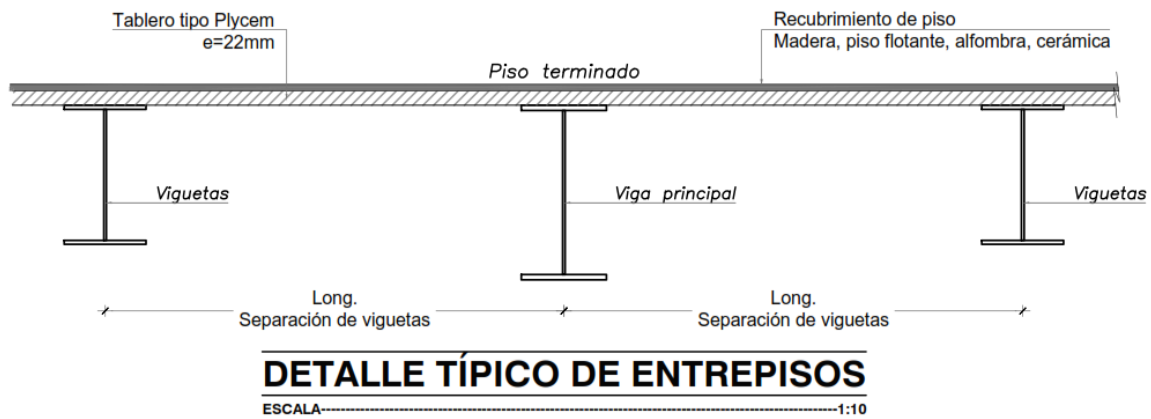
Además de los trabajos que permitan proteger el bien patrimonial en su estructura, como son cimientos, muros, entrepisos y cubierta.

2.2.2 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

Teniendo presente que las funciones destinadas para la edificación son comercio y vivienda la presente propuesta, requiere de la homogenización de espacios, niveles y vanos en todos los pisos.

Dentro de la intervención para la rehabilitación del bloque patrimonial B1, se acoge un sistema constructivo mixto acorde a los elementos a trabajar, para sanear y reforzar elementos existentes como los muros de adobe y materiales nuevos como el acero y el hormigón armado para que permitan tener una estructura ligera que garantice la estabilidad y firmeza de toda la edificación.

Parte de la propuesta estructural es sustituir entresijos de madera, los cuales están totalmente deteriorados tanto en su estructura de soporte (vigas) como de su recubrimiento (duelas), por un sistema de pisos enduelados con estructura metálica alivianada, cabe mencionar que hay piezas de madera que se pueden rescatar y se reutilizarán en la edificación nuevamente, previo a un proceso de recuperación, que garantice su integridad y conservación en el tiempo.



Cabe aclarar que la razón que motiva las liberaciones, es el pésimo proceso de ejecución y mala calidad de los trabajos constructivos, y que son estructuras que no garantizan seguridad para su habitabilidad, por tal razón, previo a una propuesta estructural definitiva para la ejecución del proyecto arquitectónico, será necesario realizar las liberaciones propuestas de forma técnica, para constatar la verdadera situación actual de muros y paredes colindantes y seguidamente, proponer la mejor opción estructural (muros y cimentaciones) para contener y garantizar la estabilidad e integridad de las edificaciones colindantes, como de nuestra propia edificación.

Para esta rehabilitación, después de la exploración y liberación se barajarán alternativas técnicas rehabilitadoras, entre las cuales tenemos:

- Cocido de Grietas. Este método consiste en interponer entre los labios de la grieta del muro; elementos de mayor resistencia y rigidez a modo de suturas, tales como: barras metálicas, bloques de adobe (fabricados en el sitio) o ladrillos. Mecánicamente este método funciona para que las tensiones puedan transmitirse y repartirse nuevamente de forma homogénea a través de la zona afectada.

- Micropilotes inyectados. Este método consiste en perforar verticalmente los muros de adobe cada cierta distancia asumida luego del cálculo; con una maquina especial que perfora y entuba simultáneamente. Luego se coloca una varilla $\phi 1/2$ en el interior del orificio perforado y se finaliza con la colocación de una mezcla llamada terra-cemento. Esta técnica se utiliza para el reforzamiento de cimentación y el sostén de los muros de adobe.

Los vanos o perforaciones que se requieran tapar por motivos de diseño se harán con el mismo material con el cual estén hechos; los bloques de adobe se harán en el sitio. Así mismo para introducir un elemento ajeno al adobe en los muros, se implantará una cama de ladrillos a fin de no provocar fracturas en estos. La intervención en cubierta es de particular importancia, puesto que esta, se encuentra totalmente deteriorada tanto en sus elementos estructurales, como en su recubrimientos



Fotografía N° 1 Deterioro Cubierta Existente

(tejas), por tanto la propuesta es reparar, consolidar y reforzar la cabeza de los muros portantes de adobe que son de base y apoyo de la cubierta mediante vigas soleras de hormigón armado y el resanado general de muros, además por es estado de la estructura de la cubierta, remplazarla por una estructura de acero recubierta con las tejas recuperadas de la misma cubierta (*Fotografía N° 2*).



Fotografía N° 2 Recuperación Tejas Cubierta

3. MEMORIA FOTOGRÁFICA



Imagen N°24. Fachada principal, calle Galápagos • Fuente: Ilustración Propia

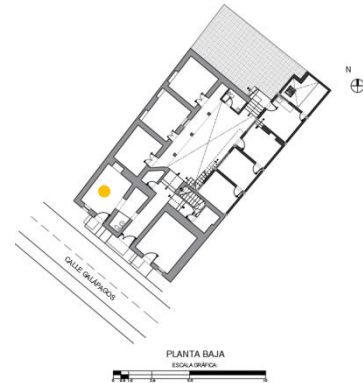


Imagen N°25. Local Comercial • Fuente: Ilustración Propia

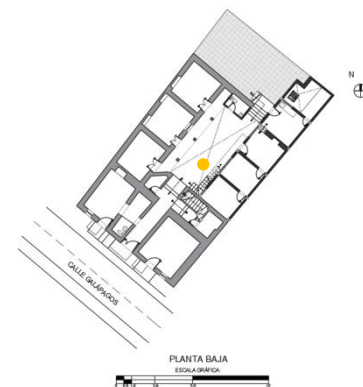


Imagen N°26. Perspectiva ingreso PB Bloque 02 • Fuente: Ilustración Propia



Imagen N°27. Ingreso bodegas PB Bloque 01 • Fuente: Ilustración Propia

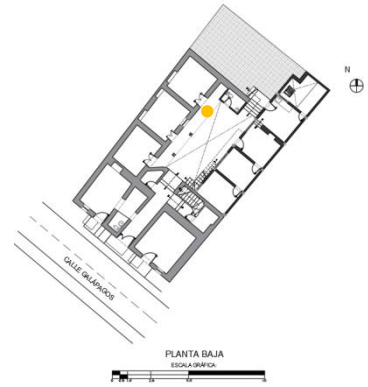


Imagen N°28. Eflorescencias en bodegas • Fuente: Ilustración Propia

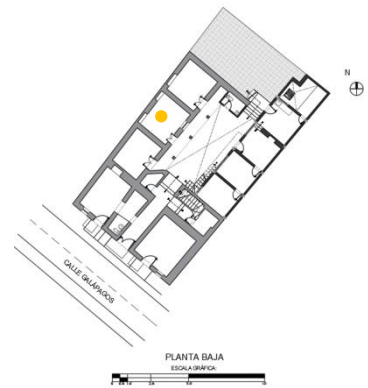


Imagen N°29. Local Comercial, desprendimiento de enlucido • Fuente: Ilustración Propia

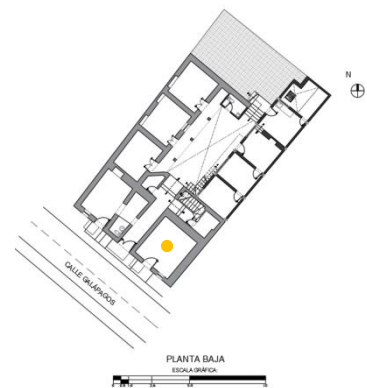




Imagen N°30. Gradas con vegetación • Fuente: Ilustración Propia

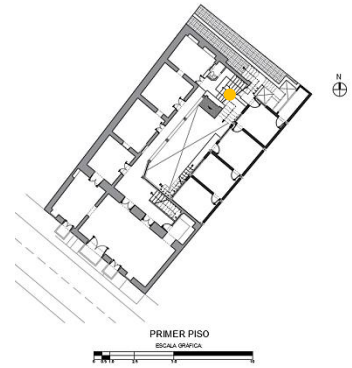


Imagen N°31. Líquenes, desprendimiento pintura • Fuente: Ilustración Propia

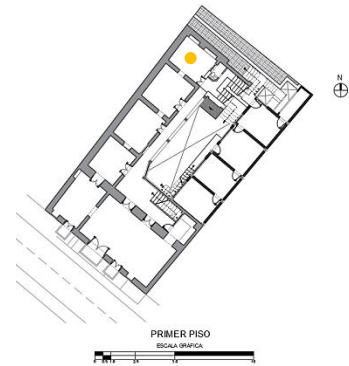
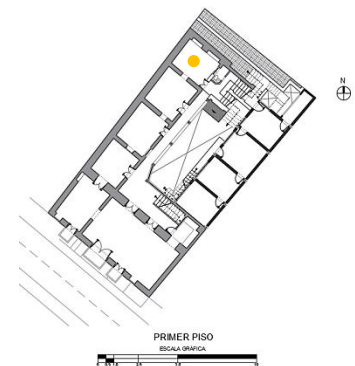


Imagen N°32. Humedad, líquenes y fisuras • Fuente: Ilustración Propia



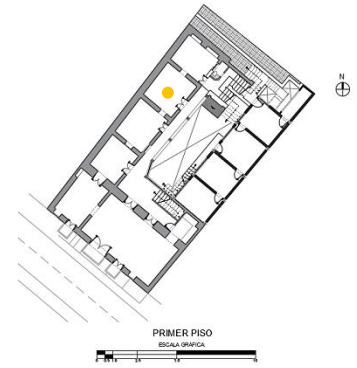


Imagen N°33. Pudrición de madera por agentes xilófagos • Fuente: Ilustración Propia

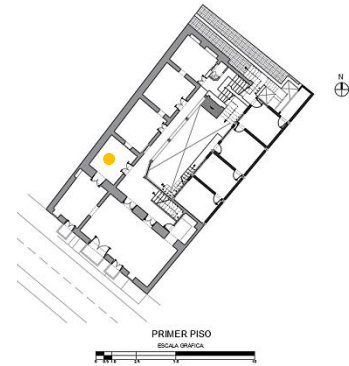


Imagen N°34. Desprendimiento de adobe • Fuente: Ilustración Propia

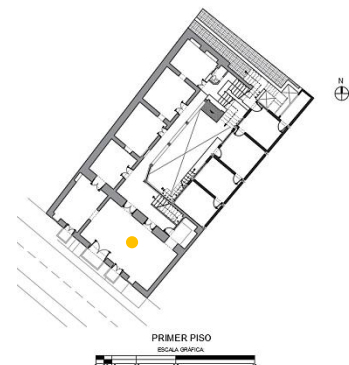


Imagen N°35. Condición tumbados • Fuente: Ilustración Propia

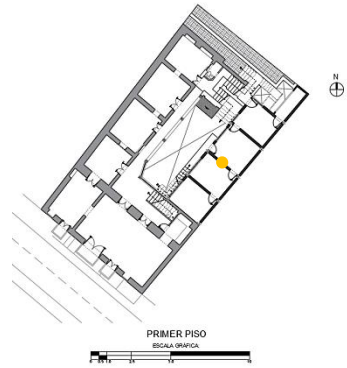


Imagen N°36. Afectación estructural Bloque 02 • Fuente: Ilustración Propia

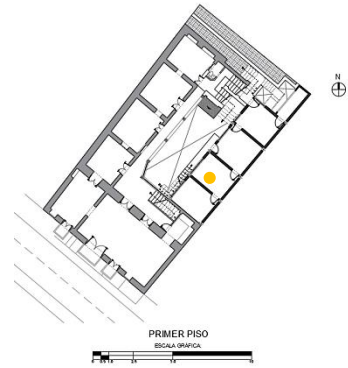


Imagen N°37. Eflorescencias dormitorios • Fuente: Ilustración Propia



Imagen N°38. Perspectiva grada • Fuente: Ilustración Propia



Imagen N°39. Dormitorio segundo piso • Fuente: Ilustración Propia



Imagen N°40. Condición dormitorios • Fuente: Ilustración Propia



Imagen N°41. Condición cámara de ventilación • Fuente: Ilustración Propia



Imagen N°42. Condición tumbado - piso • Fuente: Ilustración Propia



Imagen N°43. Condición de alero, galería • Fuente: Ilustración Propia



Imagen N°44. Condición cubierta • Fuente: Ilustración Propia

