

**“ESTUDIOS PARA LA REHABILITACION DE LA CASA DE LOS SRS. MAJI
CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS”**



INFORME:

**MEMORIA HISTÓRICA
DIAGNÓSTICO ARQUITECTÓNICO, PATOLÓGICO Y DE RELACIÓN CON EL
ENTORNO**

CENTRO HISTÓRICO

QUITO, AGOSTO DEL 2021

Arq. Edison Guillermo Farinango Quishpe.

1. ANTECEDENTES

El proyecto integral de intervención en el inmueble propiedad del Sr.Maji Chimbolema Manuel Y Otros, ubicado en el Barrio San Blas, en la calle Vicente León y J. Olmedo, consta de los partes claramente propuestas:

- a) El estudio para la **Rehabilitación Arquitectónica** de la edificación, es una propuesta que surge como una respuesta para salvaguardar el inmueble patrimonial, el cual ha venido recibiendo varias intervenciones sin planificación ni normas de conservación, funcionalidad y estética.
Es por esto que se considera elaborar un Proyecto de Rehabilitación acorde con el fin de determinar las acciones dirigidas a la efectiva ejecución de la obra de puesta en valor y recuperación arquitectónica del edificio.
- b) La **liberación(demolición)** de las escaleras de acceso desde el nivel +3.26 hacia el nivel +6.52, las cuales se eliminarán debido a la ampliación que se ejecutará en la sala ubicada en el tercer nivel del inmueble, estos espacios vendrán a ser ocupados por un salón comunal de usos múltiples

2. BREVE RESEÑA HISTÓRICA

Para 1543 se produce la fundación de la ciudad de Quito, la cual conserva el centro histórico patrimonial más importante de América Latina, así fue declarado como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en el año de 1978.

Hasta el siglo XIX Quito demostró un crecimiento urbano caracterizado por la expansión en torno a la cuadrícula con la que se fundó la ciudad, tratando de adaptar la retícula a la topografía irregular de la ciudad, delimitada por laderas de volcanes a lo largo del valle andino.

Para 1571 se produce la fundación de la parroquia de San Blas, que en sus inicios cuando los españoles realizaron el trazado de Quito, estuvo destinada como un lugar exclusivamente para indígenas, con la finalidad de convertir a las personas al catolicismo, en donde se crearon tres pequeñas plazas para realizar los bautizos a los nativos del lugar.

“Los españoles que eran gentes sumamente religiosas y estrictas en su catolicismo, y, al mismo tiempo tan discriminadoras con la raza india, lo menos que descuidaron fue, en verdad, poner tres pilas bautismales en su villa: dos para los indios a las puertas de acceso del poblado en los núcleos indígenas y otra exclusivamente para españoles en su propio núcleo central” (Andrade Marín, 2003: 138).

San Blas es la puerta de entrada al centro Histórico de Quito, en donde en el año 1620 se construye una iglesia que junto con San Sebastián es la más vieja de Quito, además de ser la primera iglesia de la capital que contaba con un sacerdote mestizo.

Al siglo XIX en la ciudad de Quito se establecía una continuidad arquitectónica en relación a formas visuales y espaciales que mantenían semejanza, en donde poco variaban, era común encontrar casonas adosadas con patios internos, siendo estas grandes fachadas las que generaban esa uniformidad espacial neoclásica y ecléctica a la vez.

Como resultado de esto, determinados por los rasgos liberales de la élite, los criollos quiteños buscaron simular una herencia arquitectónica europea y señorial a la vez y fue así como se generó un ordenamiento urbano de poca altura. (TOLEDO, 2014)

La llegada de Radioconcini, uno de los arquitectos extranjeros que, llegado a Quito a la primera mitad del siglo XIX, impulsó un nuevo orden material y simbólico en las plazas, calles y fachadas de la ciudad. En ese entonces se produce intentos por aplicar “nuevas técnicas y estilos arquitectónicos, en oposición al llamado estilo ecléctico” para transformar espacial y visualmente a la capital en una “Ciudad Moderna” (Kingman, 2006:260).

En el año 1950 el mercado se colocó en auge, en donde se congregaban los señoríos indígenas del norte de la ciudad, que comercializaban frutas tropicales, San Blas fue considerado como un excelente mercado de frutas durante este periodo.

El San Blas de hoy es un lugar dinámico que combina las características de un espacio de vivienda, un punto de intercambio comercial y un sitio de paso de transeúntes y vehículos por su condición de contacto entre el centro y el sur.

El barrio San Blas, a través de los planos históricos de Quito.

En el caso de San Blas se puede evidenciar como sufrió transformaciones a la par que la ciudad de Quito estaba en proceso de crecimiento.

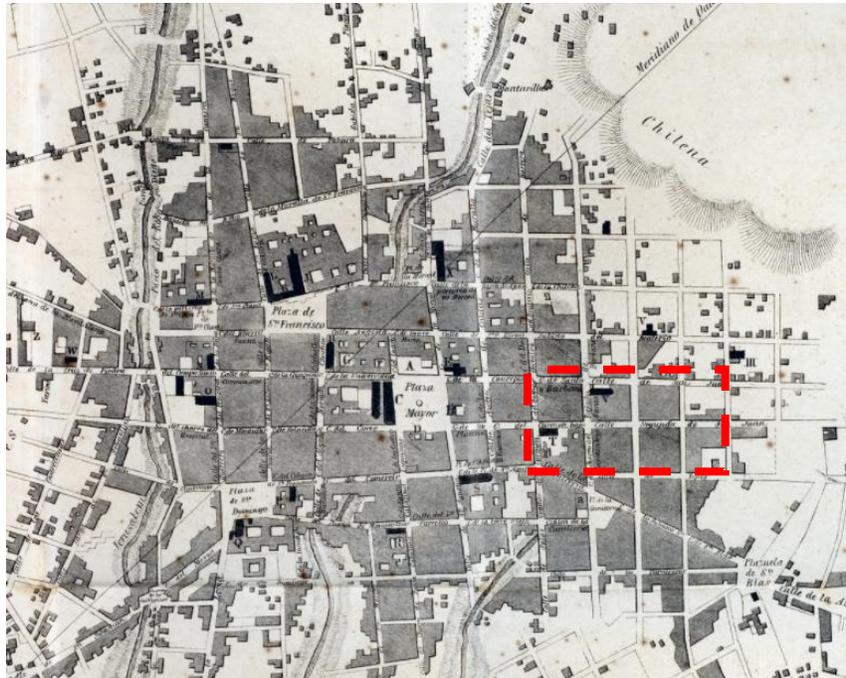


Imagen 1 Plano de Quito , 1858

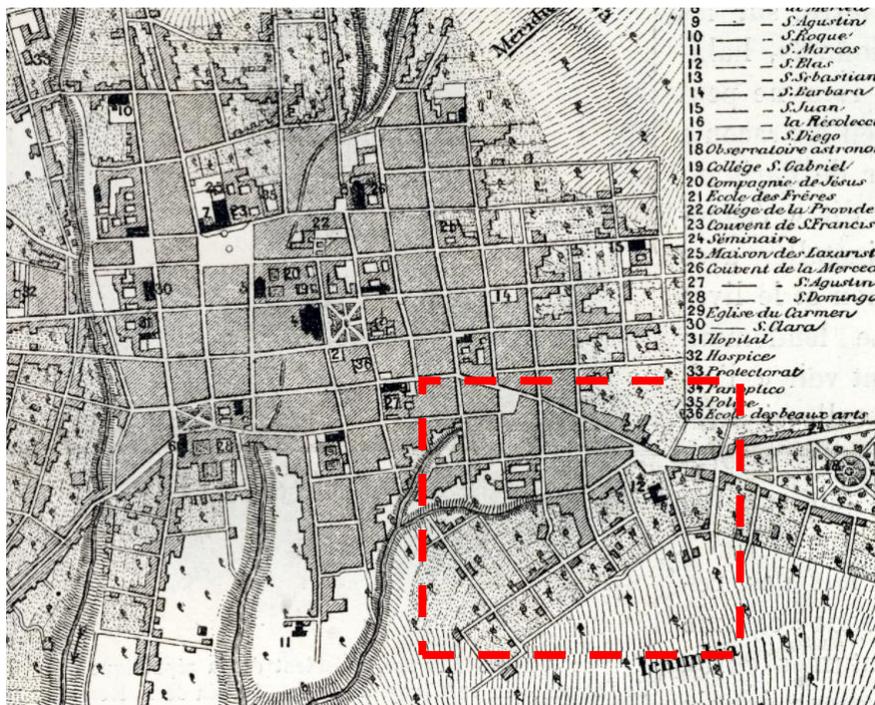


Imagen 2Plano de Quito , 1883

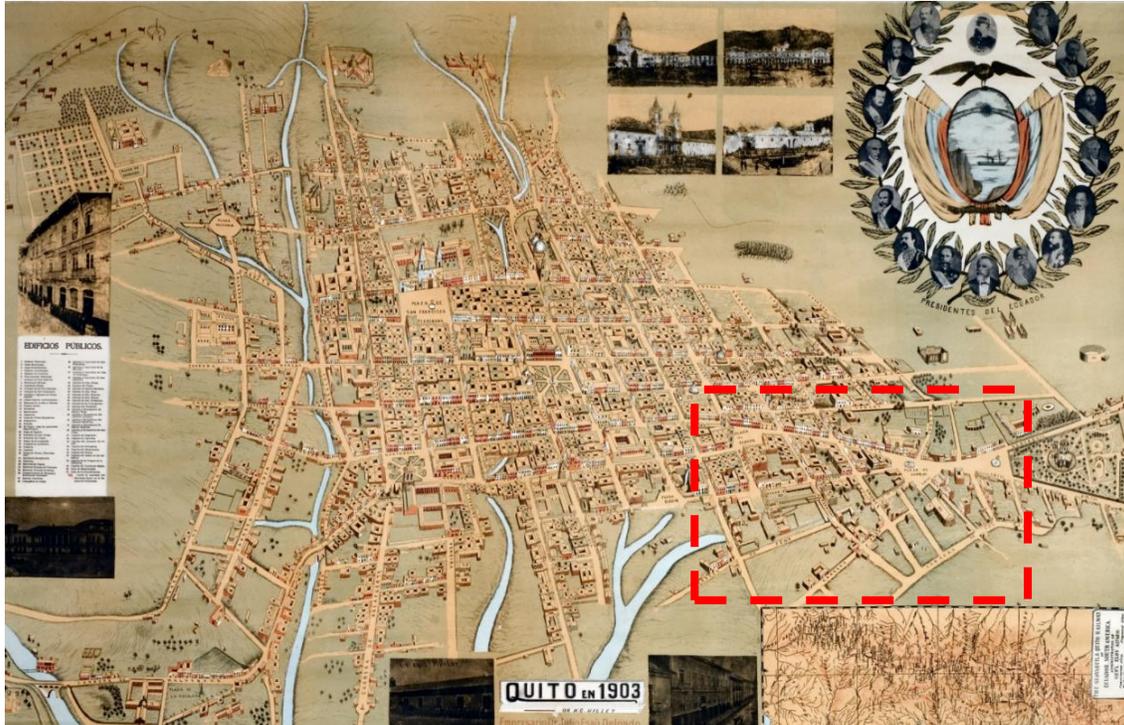


Imagen 3 Plano de Quito , 1903

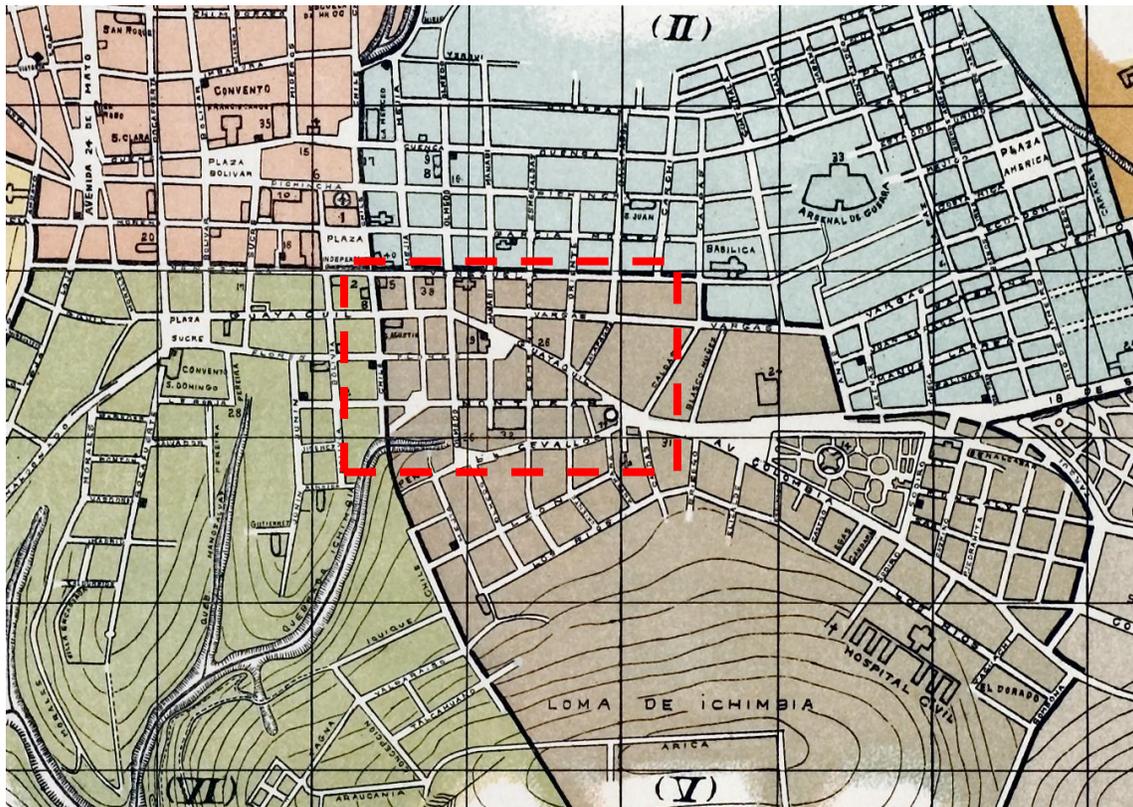


Imagen 4 Plano de Quito , 1923

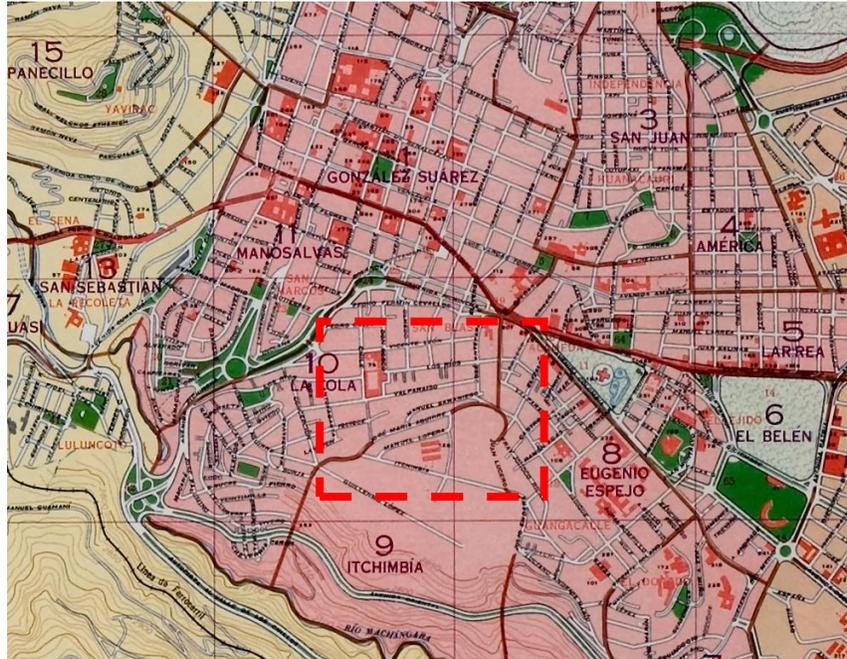


Imagen 5 Plano de Quito , 1983

Actualmente se entiende el sector de San Blas lo ubicado dentro de los límites de las calles 10 de agosto y Gran Colombia por el norte, La calle Chile por el sur, Av Pichincha por el este y, calle Manuel Lopera por el Oeste, colindando con el sector del Itchimbía.

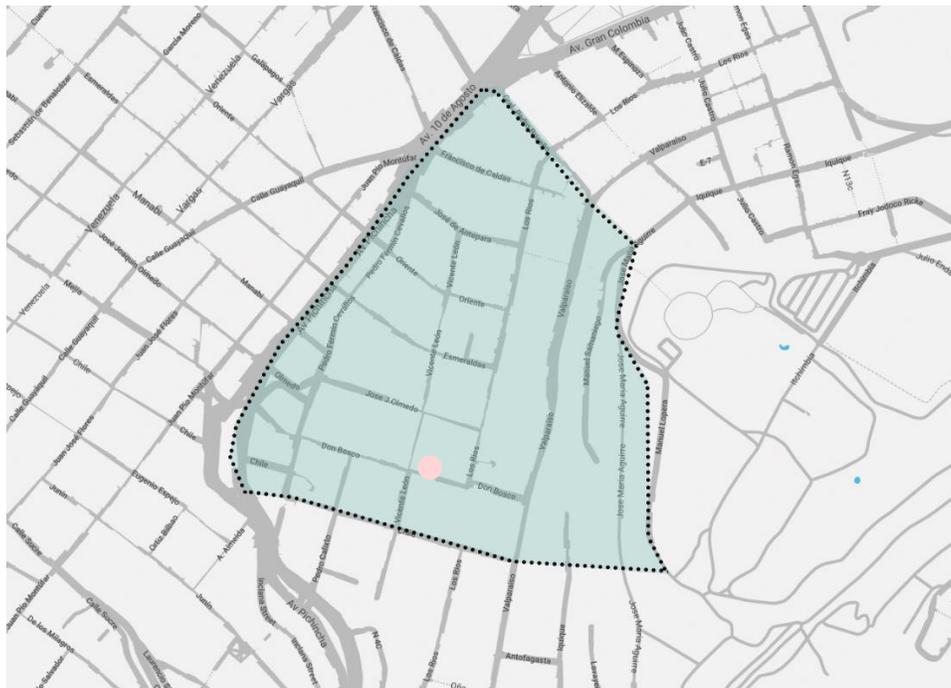


Imagen 6 Límites del barrio de San Blas

Tomando como antecedente lo antes mencionado, el Sr. Maji Chimbolema Manuel Y Otros han contratado los servicios profesionales, para realizar los estudios de “Rehabilitación arquitectónica”, el cual consiste en la elaboración de un informe: Histórico, técnico y de Patologías del edificio existente y su integración con la ampliación de la sala comunal de usos múltiples, para ello se analiza los siguientes elementos generales:

- Paredes y muros envolventes e interiores.
- Cubiertas
- Ventanales, incluye sus marqueterías y alféizares.
- Análisis del recubrimiento de cubierta de todo el edificio.
- Pinturas y recubrimientos en general (paredes).
- Análisis y resumen de patologías con su ubicación específica, daño, causa y tratamiento técnico de solución constructiva a la patología.
- Análisis formal y funcional del edificio patrimonial, respecto a las actividades que se realizarán al interior.

2.1 PREMISAS DE INTERVENCIÓN

- Recuperación y mantenimiento de las características morfológicas y tipológicas de la edificación.
- Devolver al edificio sus características de estabilidad estructural que se hayan visto afectadas en todos sus componentes: estructura de madera de cubierta, cimentaciones, arquerías, etc.
- Tomando en cuenta los cambios que se van a producir en el edificio, hacer las adecuaciones con el mayor cuidado, teniendo en cuenta no generar afectaciones de carácter formal o funcional.

3. PRIMERA PARTE: ESTUDIO GENERAL DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO PATRIMONIAL.

3.1 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Se enmarca dentro de la tipología de vivienda de estilo ecléctico, de tres pisos de altura, construida a línea de fábrica y adosada a las viviendas contiguas en los laterales, se desarrolla en un cuerpo entorno a dos patios centrales, construida por una cimentación de zapatas aisladas de hormigón, la estructura tales como columnas vigas y losas se desarrollaron en hormigón armado, mampostería ladrillo revestida de pintura, y cubiertas inclinadas de estructura de madera, se desconoce el recubrimiento de cubierta original de la edificación (actualmente cubierta de Eternit), enmarcamiento del ingreso principal y ventanas lo que hace sobresalir de la fachada, posee además balcones con balaustradas.



Imagen 7 Vista general de la edificación desde la calle Vicente Leon

Según información recabada por los propietarios la edificación fue utilizada en sus inicios como un centro educativo, finalidad con la que fue construida, por lo que posee un gran patio utilizado como cancha, en el área posterior de la edificación, en la que se encuentran muros de contención de piedra debido a la topografía del lugar.

Se encuentra ubicada frente a una vía de 6.48m que no posee acera, en donde el tránsito vehicular y peatonal se desarrolla en conjunto.

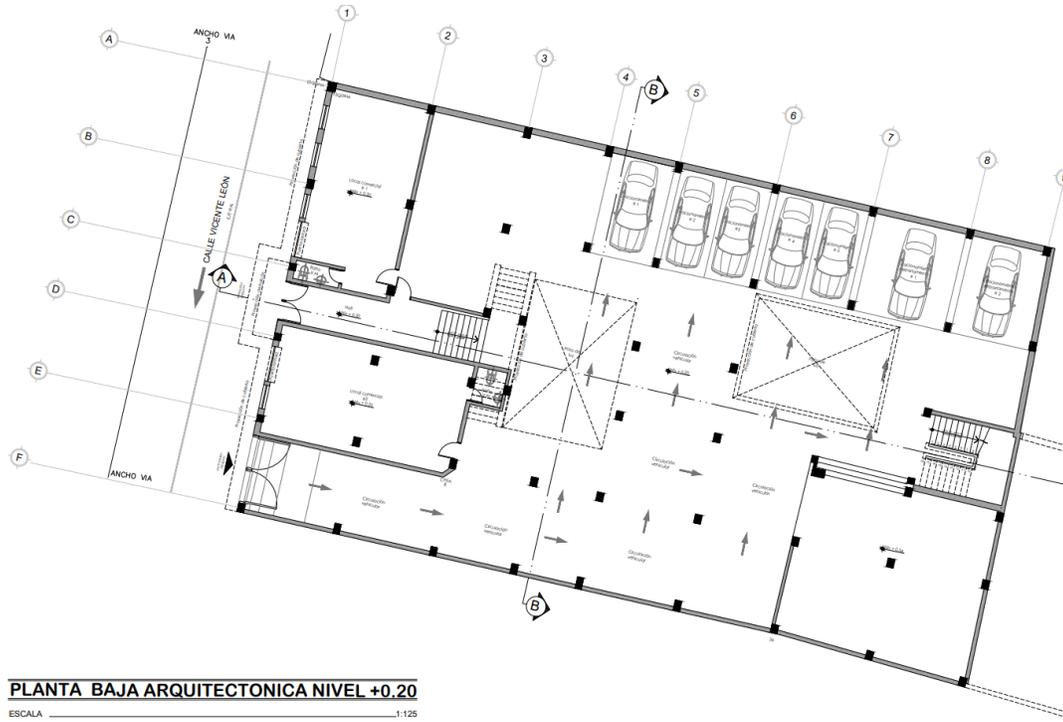


Imagen 8 Planta baja actual

Las circulaciones se desarrollan en torno a los patios centrales, distribuidas desde el acceso peatonal principal ubicado en la fachada frontal del edificio, a través de un largo pasillo que es recibida por una escalera de tipo imperial que distribuye a los niveles superiores. En este nivel se desarrollan actualmente actividades comerciales en el frente del edificio y debido a las modificaciones que ha sufrido el inmueble, actualmente se encuentran parqueaderos.

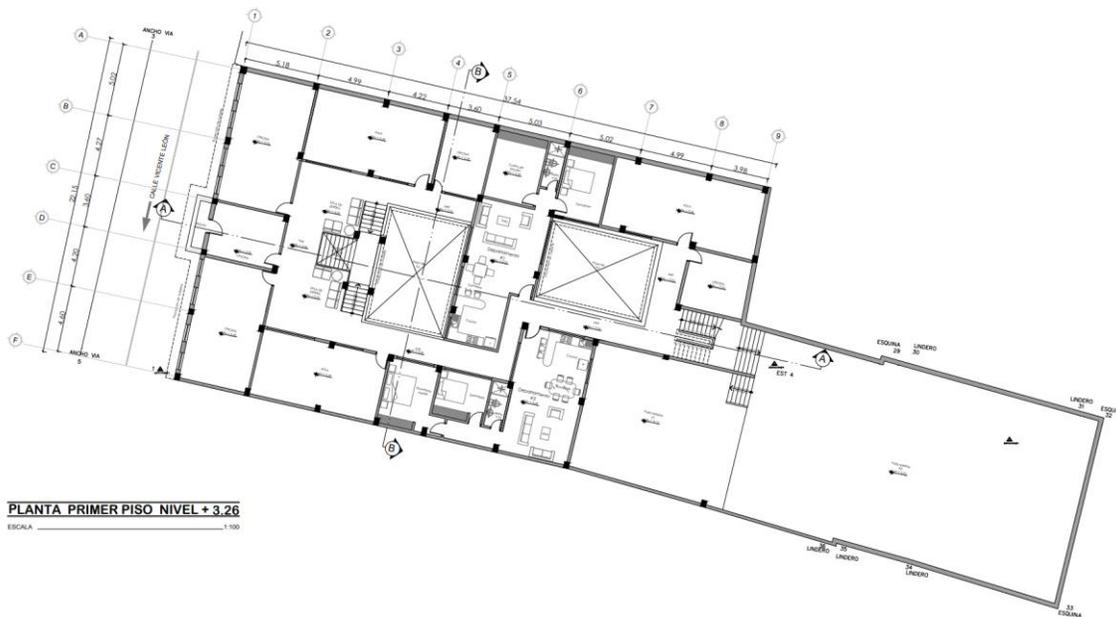


Imagen 9 Planta alta 1 actual

En los dos niveles superiores, la circulación se desenvuelve en pasillos tipo balcón en torno a los patios centrales que se interconectan entre sí por medio de un pasillo, además se encuentra una segunda circulación vertical en la zona posterior de la edificación, que a su vez conecta con el gran patio recreativo posterior.

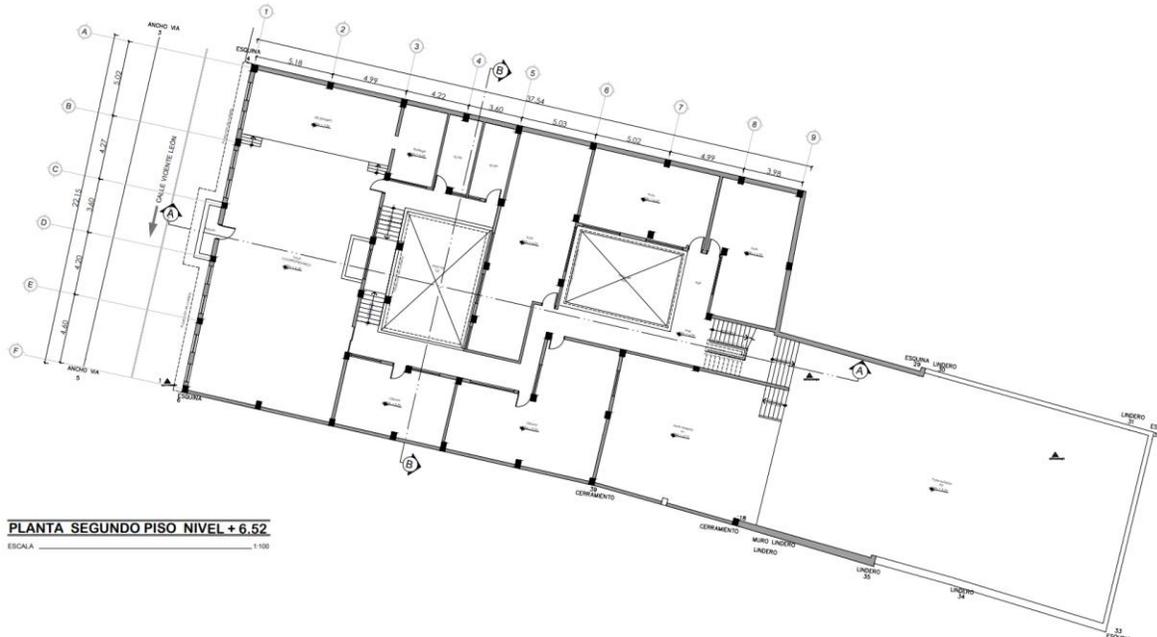


Imagen 10 Planta alta 2 actual

Actualmente en planta baja consta de locales comerciales, parqueaderos y bodega. En el primer nivel se encuentran funcionando oficinas y vivienda en conjunto, además de tener conexión con un gran patio posterior para actividades recreativas. En la planta del segundo nivel se encuentran funcionando oficinas y áreas comunales, en donde se han visto intervenciones que no son las adecuadas para el inmueble y se busca corregir en la propuesta.

Esta edificación consta con un sistema estructural moderno, al ser columnas, vigas y losas de hormigón armado, además de no incorporar materiales como maderas en pisos o teja en cubiertas, tampoco posee cielos falsos ni tapices, por lo que se define como una edificación moderna en donde las intervenciones no van a representar la agresión a elementos históricos.

3.2 ANALISIS DEL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN Y PATOLÓGICO

Aunque el mantenimiento que se da a los locales comerciales a ayudado en algo a frenar su deterioro, el desconocimiento e ignorancia del valor intrínseco del edificio y sus sistemas constructivos, han terminado dando cabida a la construcción de añadidos tanto al interior como al exterior de la edificación, creando una imagen indefinida de los espacios interiores, y contribuyendo a la contaminación visual de sus fachadas.

3.2.1 ESTRUCTURA-COLUMNAS

Está constituida principalmente por una estructura de hormigón armado pintado, se encuentra en buen estado de conservación, notándose en algunos puntos la invasión de hongos, líquenes y una pequeña cantidad de vegetación parásita, la cual puede ser limpiada fácilmente.



Imagen 11 Detalle de estructura de hormigón con rastros de humedad, hongos y líquenes

TRATAMIENTO

Para la piedra que haya sido atacada por hongos o líquenes, se realizará una limpieza mecánica utilizando únicamente cepillos de cerda de plástico de diferentes tamaños, con agua destilada y jabón neutro, con tal de no dañar la superficie de la piedra, los restos serán limpiados con un chorro de agua a presión para remover posibles residuos.

3.2.2 ABOLSAMIENTOS

Es una patología muy común en las plantas bajas de las edificaciones, al encontrarse en contacto directo con la cimentación y el suelo natural, o cuando el muro está cerca de una bajante de agua lluvia, canalón o instalación de agua potable, su indicador macroscópico es una costra levantada del plomo de las paredes, muros o tumbados, que principalmente se produce por: Agua, polución, agentes bióticos (animales, hongos, bacterias y otros microorganismos). Luego de que se presenta el abolsado, enseguida viene el desprendimiento del recubrimiento, en este caso, del enlucido y luego de la pintura.



Imagen 12 Detalle de desprendimiento producido por un abolsamiento por humedad

TRATAMIENTO

En el rubro de pintura deberá incluirse el lijado y retiro de la pintura anterior resquebrajada, con eflorescencias salinas, abolsada o desprendida, su masillado, en el caso que amerite se realizará el estucado preparación y las capas de empastado necesarias. Se verificará que se hallen completamente terminadas las instalaciones a fin de evitar fallas.

3.2.3 DESPRENDIMIENTOS

Esta patología puede aparecer en cualquier material, principalmente en aquéllos que están adheridos y que conforman la piel externa del edificio. El desprendimiento puede ser parcial o general. En este caso al ser parcial, la causa principal es la falta de adherencia debido a una ejecución defectuosa del revestimiento. Luego que se produce el desprendimiento del recubrimiento se puede ver afectada la estructura de entrepiso debido a la falta de protección.



Imagen 13 Detalle de desprendimiento de recubrimiento

TRATAMIENTO

Dado que estas lesiones afectan por lo general al conjunto del paramento, deberemos proceder al picado de toda superficie, aplicando de nuevo la capa de revoco y cuidando todos los detalles de preparación del soporte. Resulta conveniente, para evitar nuevos desprendimientos, colocar una malla de armado, metálica o plástica, que asegure el "agarre" de la capa de acabado sobre el soporte.

3.2.4 ESCURRIMIENTOS

El depósito de las partículas contaminantes sobre la superficie de la fachada (depósito superficial) o en el interior de sus poros superficiales (depósito interno) es el primer paso en el proceso de ensuciamiento de la fachada, alcanzando su grado de evolución dependiendo de los condicionantes externos directos, del tamaño de la partícula, de la capacidad del material y de la textura y geometría de la fachada.



Imagen 14 Detalle de manchas causadas por escurrimientos en fachadas

TRATAMIENTO

Como método preventivo en fachadas de alto riesgo, es conveniente proceder a la hidrofugación, es decir, a tornar repelente al agua la superficie. La aplicación de estos tratamientos se hará después de la limpieza, lo cual pospone la actuación sobre las causas a la anulación de los síntomas.

3.2.5 PUERTAS Y VENTANAS

En su gran mayoría están construidas de acero, que actualmente presentan deterioro debido a la oxidación y al poco uso que se le ha dado a los elementos móviles de ventanas.



Imagen 15 Detalle de ventana, donde se evidencia el deterioro en las piezas de acero

TRATAMIENTO

Para este caso serán restaurados todos los elementos que sean factible de hacerlo, las que ya estén en proceso de pudrición o estén en avanzado deterioro, serán substituidas por elementos iguales a los que se perdieron, conservando también el material.

3.2.6 AÑADIDOS ARQUITECTÓNICOS

Se refiere a todo elemento que no forme parte de la configuración original en las fachadas y plantas como elementos constitutivos del edificio, así como de la volumetría en general, que en este caso podemos encontrar elementos realizados por parte de los propietarios debido a desconocimiento e ignorancia del valor intrínseco del edificio y sus sistemas constructivos, realizando modificaciones tanto formales como funcionales.



Imagen 16 Detalle de ampliación en abertura de vano para colocar puertas enrollables

TRATAMIENTO

Debido al cambio de actividad que sufrió el inmueble, al contar con locales comerciales en planta baja, se realizaron vanos para puertas que no fueron planificados de la mejor manera, en este caso se deberá modificar los vanos para que respeten los ejes verticales que mantienen la retícula de vanos de la fachada.

Arq. Edison Guillermo Farinango Quishpe.

3.2.7 HUMEDAD POR FILTRACIÓN

En este caso la humedad presente bajo la losa de cubierta es causada por la acción de la lluvia que se concentra en puntos críticos de la edificación causando que el agua que penetra a través de elementos constructivos produzca afecciones de carácter visual y estructural.



Imagen 17 Detalle de filtración causada por la acumulación de agua en la parte superior de la losa

TRATAMIENTO

Se corregirán las pendientes de caída de agua sobre la losa para evitar las acumulaciones constantes de agua en un solo punto, redirigiéndolos al sistema de desagüe de agua lluvia.

CONCLUSIONES GENERALES

1. El edificio se encuentra en buen estado de conservación y de estabilidad estructural.
2. Buenos estándares con respecto a la ventilación e iluminación natural.
3. Respecto a su sistema constructivo, ha conservado la mayoría de los elementos constitutivos del mismo, como vigas y columnas de hormigón armado no presentan ningún daño, así mismo las paredes divisorias de mampostería de ladrillo no presentan afecciones serias más que las humedades descritas
4. Los componentes de cubierta, a nivel estructural se encuentran en buen estado, lo que ha fallado en este sitio, son su recubrimiento es decir el masillado e inclinación de pendientes en la losa y elementos de cubierta de eternit que se han visto afectados por movimientos.
5. Los espacios exteriores como patios se deben someter a mantenimiento, y deben ser tratados como un componente importante en la rehabilitación del edificio, con lugares duros, e incorporando jardinería que ayude a poner en valor al elemento arquitectónico.
6. El inmueble ha sufrido algunos cambios en cuanto a las actividades que allí se desarrollaban, siendo residencia y comercio lo que se mantiene en la actualidad.

DEFINICIÓN DE OPERACIONES ESPECÍFICAS EN LA INTERVENCIÓN

Los siguientes términos son utilizados en los documentos de intervención y construcción:

Consolidación:

Operación que se ejecuta en busca de reforzar, proteger o reparar elementos que presentan las siguientes características:

Han sido afectados por el paso del tiempo y necesitan obras de reparación por desgaste en su composición.

Presentan procesos de fatiga estructural en cuyo caso deben efectuarse trabajos de ayuda, reforzamiento o reestructuración.

- necesitan obras de protección para evitar daños.

Liberación:

Es la operación en la que se plantea el retiro o derrocamiento de aquellos elementos agregados que afectan las cualidades estéticas y formales propias del edificio, o que por la calidad de los materiales con que han sido ejecutados no aportan nada positivo a la edificación.

Las necesidades de nuevo uso plantean la necesidad de eliminar a elementos de construcción, por lo que proyecto de intervención plantea su liberación.

Se procurará en todos los casos dejar un testimonio de la existencia de elementos originales, ya sea utilizando color o medias cañas que diferencien la superficie colindante.

Sustitución:

La necesidad de mejorar las condiciones de habitabilidad de la edificación, por un lado y la necesidad de ajustar la distribución espacial a los nuevos usos, por otro, permiten plantear la sustitución de algunos elementos existentes en la edificación sin mayor valor, como también cuando existe la posibilidad de reparar un elemento afectado.

Reintegración:

Es la operación que restituye aquellos elementos que han sido eliminados en diferentes intervenciones o que se han retirado por su deterioro.

Incorporación:

Es el procedimiento por el que se agrega a la edificación existente diversos elementos para mejorar las condiciones estéticas y de habitabilidad.

Restauración:

Se denomina al conjunto de procedimientos destinados a revitalizar un elemento que se halle en proceso de deterioro.

Restitución:

Es la operación que reintegra aquellos elementos que han sido eliminados o retirados por cualquier circunstancia.

Complementación:

Es el procedimiento por el cual se añade a la edificación diversos elementos para mejorar la estética y las condiciones de habitabilidad.

Mantenimiento:

Se refiere al conjunto de actividades que permiten conservar las propiedades originales, de los materiales y elementos constructivos, sean estos, nuevos o antiguos. Por otro lado, siempre después de la cada jornada de trabajo se deberá realizar una limpieza de escombros, morteros derramados y otros materiales de desperdicio con el objetivo de mantener la obra limpia y ordenada constantemente y así evitar problemas posteriores.

BIBLIOGRAFÍA

TOLEDO, D. L. (2014). LA LICUADORA: RUINAS Y MEMORIA. Quito.

Andrade Marín, Luciano (2003). La Lagartija que abrió la calle Mejía. Historietas de Quito. Quito: FONSA

Kingman Garcés, Eduardo (2006). La ciudad y los otros: Quito 1860-1940. Quito: FLACSO-Universidad Rovira e Virgili.

<https://sanblasquito.wordpress.com/acerca-de/>

EL PRESENTE INFORME HA SIDO REALIZADO, POR EL ARQUITECTO

Edison Guillermo Farinango Quishpe.

Senescyt: 1045-2021-2265903