

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



**INFORME:**

**MEMORIA TÉCNICA- DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

**CENTRO HISTÓRICO**

**QUITO, AGOSTO DEL 2021**

---

**Arq. Edison Guillermo Farinango Quishpe**

## **1. SEGUNDA PARTE: ESTUDIO DE AMPLIACIÓN- MODIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

El proyecto de rehabilitación integral de intervención en el inmueble patrimonial, consiste en la ampliación del área comunal de usos múltiples, rehabilitando la edificación y anexando un nuevo elemento de circulación vertical entre el nivel +3.26 y el nivel +6.52, la creación de áreas comunales para lavado y secado y la incorporación de una losa de cubierta para protección de estas áreas, además de protección de la losa actual que presenta filtraciones de agua.

-La planificación de la ampliación de la sala comunal de usos múltiples complementarán las actuales actividades de la edificación

-En planta baja los espacios se mantienen, con áreas para parqueaderos y locales comerciales, en los que se modifican los accesos dejando al edificio con un acceso vehicular y un acceso peatonal.

-En planta de primer piso se dotarán de servicios sanitarios independientes para las oficinas y se creará una nueva unidad de vivienda.

-Se planifica tener 7 unidades de oficinas cada una con servicios sanitarios independientes.

-Además de contar con áreas comunales para los arrendatarios tanto de departamentos como de oficinas.

-Para la ampliación de la sala comunal de usos múltiples se respetarán los ejes existentes de la edificación para soportar la ampliación de la losa de entrepiso, para esto se derrocará la escalera existente, e incorporando una escalera de un solo tramo como elemento de circulación vertical.

-Los materiales utilizados para la ampliación de la losa serán trabajados en estructura metálica, al ser un sistema estructural que se integra correctamente con el hormigón armado de la estructura existente

-Se conservarán todos los elementos divisorios en todos los niveles, exceptuando en la primera planta alta, en donde se eliminará un muro de mampostería que divide dos oficinas para conformarlas en un solo espacio, este elemento al ser de bloque que no representa ningún valor a la edificación

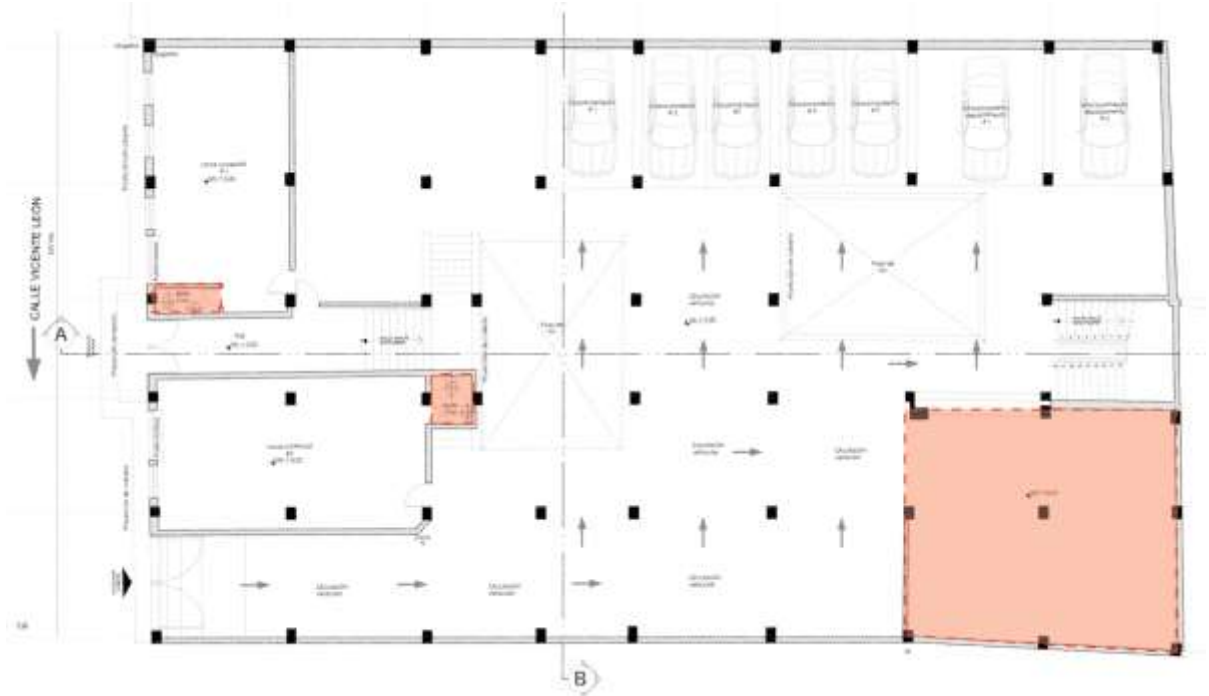
-Las modificaciones planificadas para el edificio, son intervenciones para mejorar las condiciones formales y funcionales del mismo.

## 1.1 LINEAMIENTOS GENERALES DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.


### PLANTA BAJA-ESTADO ACTUAL

-En planta baja se propone la eliminación y reubicación de los baños que actualmente funcionan en los locales comerciales, en este caso no se encuentran en la ubicación adecuada y presentan problemas de ventilación

-Lo que actualmente funciona como bodega se eliminará ya que es un espacio completamente abierto que afecta visualmente a la imagen del interior del edificio, por lo que se eliminará el desnivel de +0.34m que presenta y se integrará este espacio en una sola planta libre.



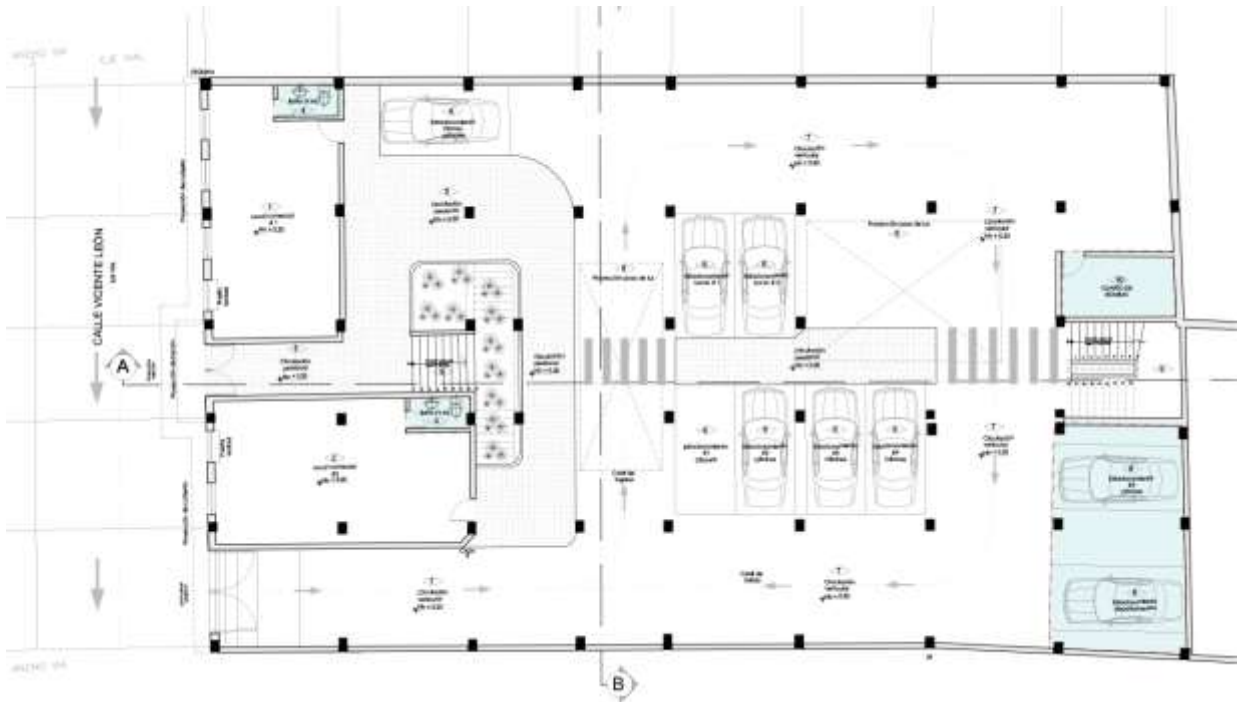
*Imagen 1 Planta baja estado actual, se marca los elementos a intervenir*

 Áreas a eliminar.


### PLANTA BAJA-PROPUESTA

-Planta baja de propuesta en la que se puede apreciar cuales son los espacios creados en los locales comerciales los baños se ubican en un lugar en donde la funcionalidad mejora

-Se crean nuevos espacios de parqueadero dejando una adecuada circulación peatonal como vehicular en esta área, además se implementa un cuarto de bombas cuya circulación peatonal es indirecta.



*Imagen 2 Planta baja de propuesta, se marcan los espacios a crear*

 Espacios a crear


**PLANTA PRIMER PISO- ESTADO ACTUAL**

-En la planta de primer piso, se consolidará el espacio entre dos oficinas convirtiéndolas en una Sala de reuniones misma que será utilizada por las distintas oficinas del edificio, para conseguir mejor calidad espacial.

-En la parte posterior de la edificación se propone el cambio de dos oficinas existentes, integrándolas en un solo espacio, convirtiendo a vivienda este espacio.



*Imagen 3 Planta primer piso, estado actual, se marca los elementos a intervenir*

 Áreas a intervenir.

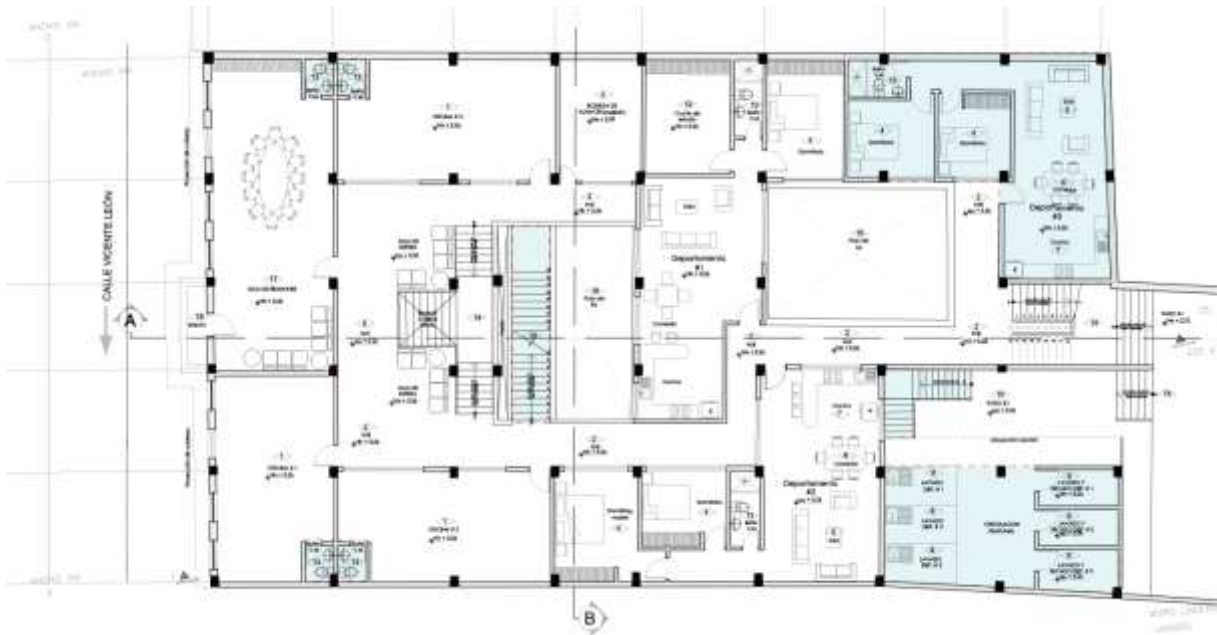
### **PLANTA PRIMER PISO-PROPUESTA**

-Planta de primer piso de propuesta en donde se puede observar los espacios a crearse, dotando de servicios sanitarios independientes a cada una de las oficinas


-Se observa que se incrementa una unidad de vivienda en la parte posterior de la edificación.

-Se propone la eliminación de las escaleras que existen entre el nivel +3.26 y el nivel +6.52, para esto se construirá una nueva escalera al costado, esta se realizará en estructura de perfiles metálicos.

-Se construirá una losa de cubierta para las áreas de lavado y secado propuestas, además de una escalera lateral para acceder a la parte superior, esto se realizará en estructura de perfiles metálicos



*Imagen 4 Planta de primer piso propuesta, se marcan las zonas a crearse*

 Espacios a crear

## PLANTA SEGUNDO PISO- ESTADO ACTUAL

-Planta de segundo piso, en donde se puede ver la morfología actual de la planta en la que se encuentran espacios inutilizados y que carecen de riqueza espacial.

-Se eliminarán las gradas que conectan con el primer piso.

-Se eliminarán muros divisorios en donde son actualmente servicios sanitarios, en donde se consolidarán los espacios en uno solo en donde se redistribuirán servicios sanitarios que sean más funcionales.

-Se busca reorganizar la planta que no cumple con cualidades funcionales y genera desaprovecho del espacio.

-La morfología actual de la circulación horizontal no aprovecha las cualidades de los patios centrales por lo que se eliminarán muros de mampostería de ladrillo y bloque para reorganizar este espacio.

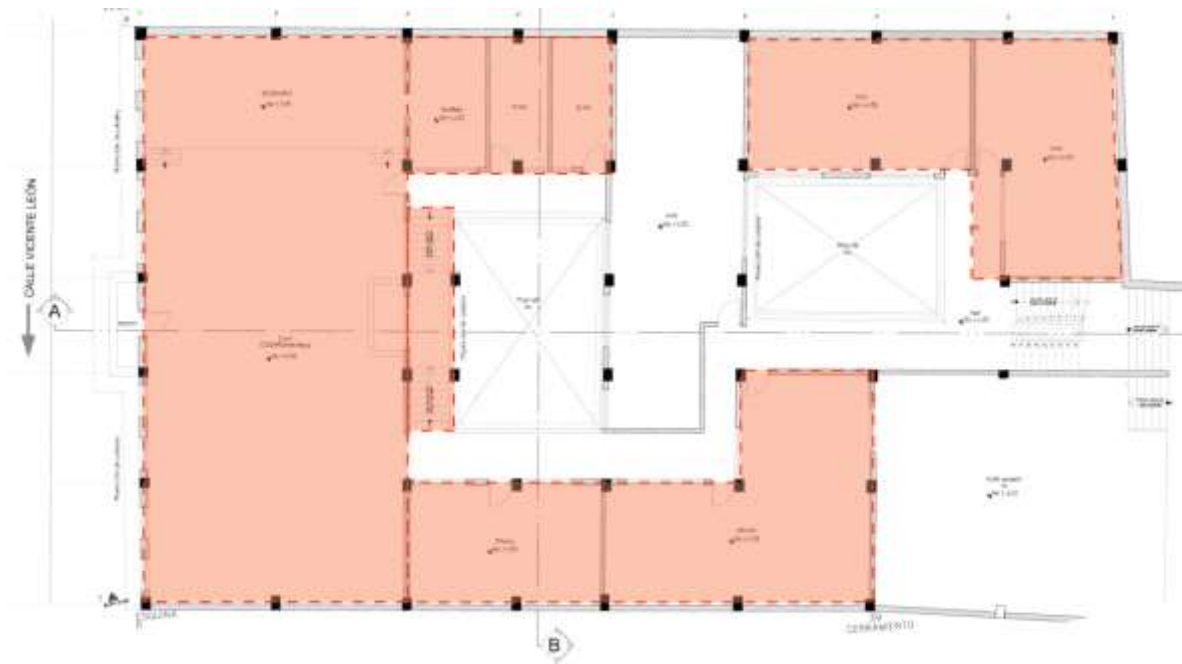



Imagen 5 Planta de segundo nivel, estado actual, se marcan los espacios que se van a intervenir

 Áreas a intervenir.

## **PLANTA SEGUNDO PISO-PROPUESTA**

-Planta de segundo piso de propuesta, en donde se puede ver que se realiza una ampliación de la sala de usos múltiples comunal, integrando un comedor para banquetes para uso comunal, esto se construirá con estructura de perfiles metálicos, siendo la mejor opción para integrarse con la estructura de hormigón armado que existe actualmente.

-Se redistribuye el espacio de toda la planta creando espacios tanto interiores como exteriores que aprovechan las cualidades de la morfología de la edificación.

-Se crea un nuevo sistema de circulación horizontal tipo balcón en torno al primer patio central, enriqueciendo la calidad de este espacio.

-Se dotan de servicios sanitarios independientes a cada una de las oficinas, además de incorporar una oficina más en este nivel sobre la losa de cubierta del área de lavado propuesta.


-Se crean baterías sanitarias para uso comunal en caso de actividades en la sala de usos múltiples y su comedor para banquetes.

-Se incorpora una cocina de igual manera de uso comunal.





Imagen 6 Planta de segundo nivel de propuesta, en esta se marcan los espacios que se van a crear y la reorganización de la planta

 Espacios a crear

## FACHADA ACTUAL

-En la fachada frontal actual de la calle Vicente León, se observa como las intervenciones que ha tenido el inmueble no son las adecuadas, al no respetar la retícula de los vanos que está definida en fachada.

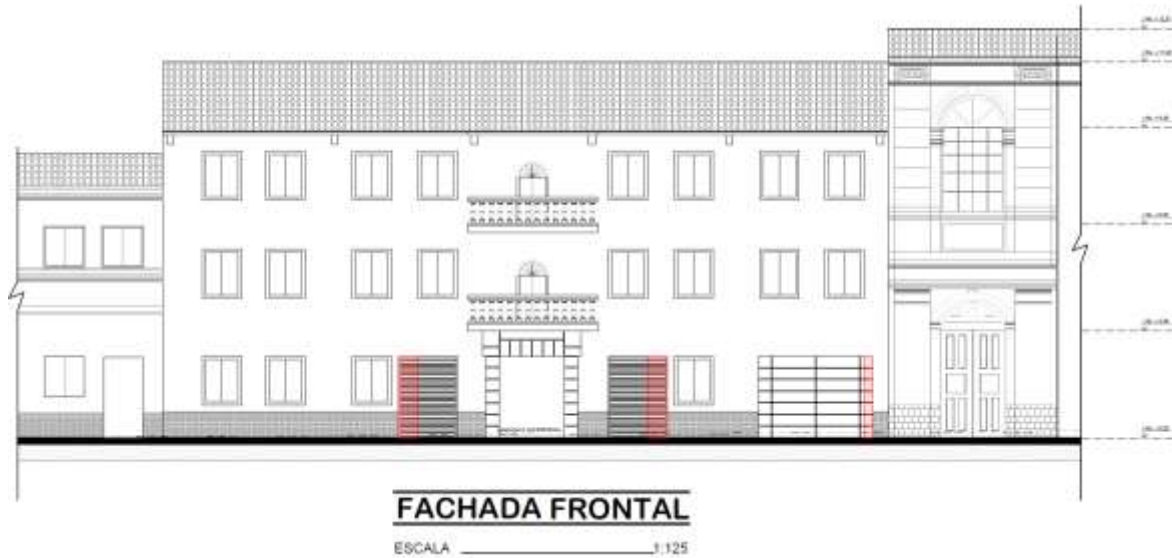


Imagen 7 Fachada frontal de la edificación, se marcan los añadidos arquitectónicos que dañan la imagen de la misma

### FACHADA PROPUESTA

-En este caso la intervención es lo menos agresiva con el inmueble y con el entorno, respetando la retícula de vanos en fachada, así mismo como se han realizado otras intervenciones en inmuebles vecinos.

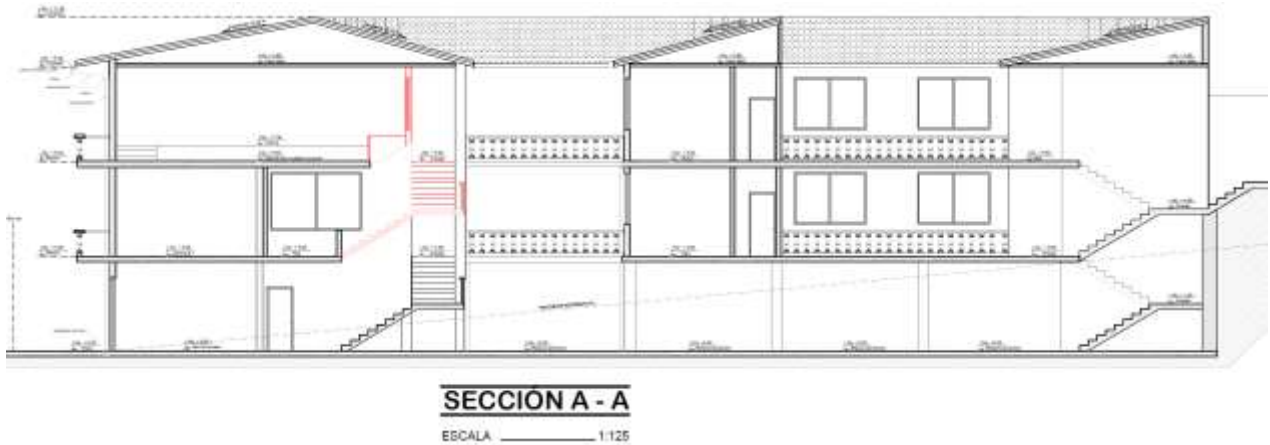


Imagen 8 Fachada frontal de la calle Vicente León

### CORTE LONGITUDINAL ACTUAL

-En el corte longitudinal actual se puede apreciar la morfología, la altura y escala de los elementos a intervenir. Para definir una correcta integración del espacio interior y exterior se busca que la intervención sea lo menos agresiva posible. Y para comprensión de los

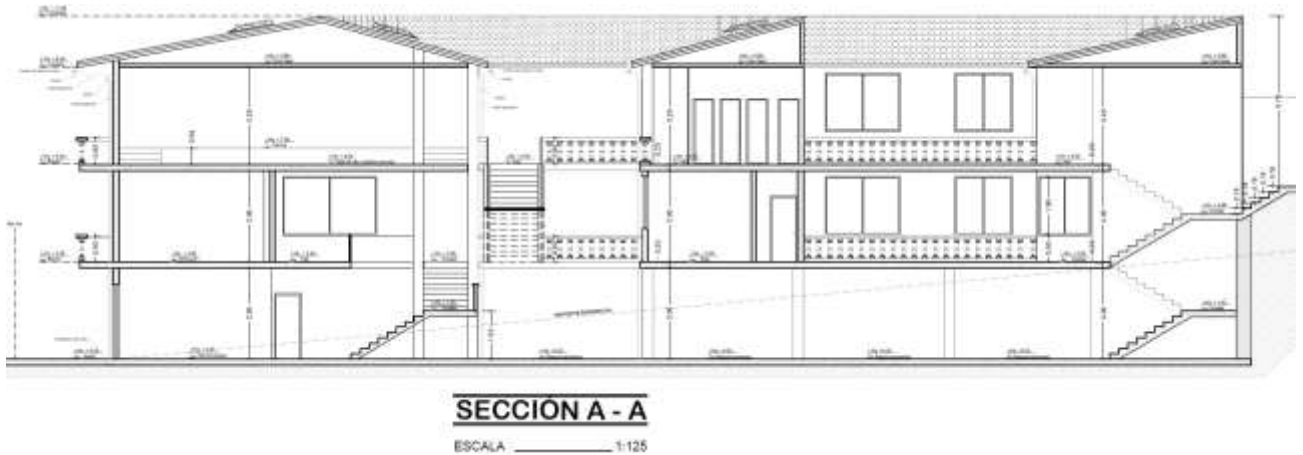
espacios a intervenir se ha marcado en los cortes la escalera y el muro de mampostería de ladrillo a eliminarse, cambios que serán realizados para mejorar las características espaciales de la edificación.



*Imagen 9 Corte longitudinal, se marcan los elementos a eliminar.*

### **CORTE LONGITUDINAL PROPUESTA**

-En el corte longitudinal de la propuesta se aprecia como se integrará la nueva escalera que conectará entre el primer y segundo piso, además de crear un nuevo pasillo tipo balcón para circulación en torno al primer patio central. La intervención se planifica de manera que se adapten a las cualidades de la edificación, utilizando materiales en donde se aprecie que son elementos nuevos, respetando las características históricas del inmueble.

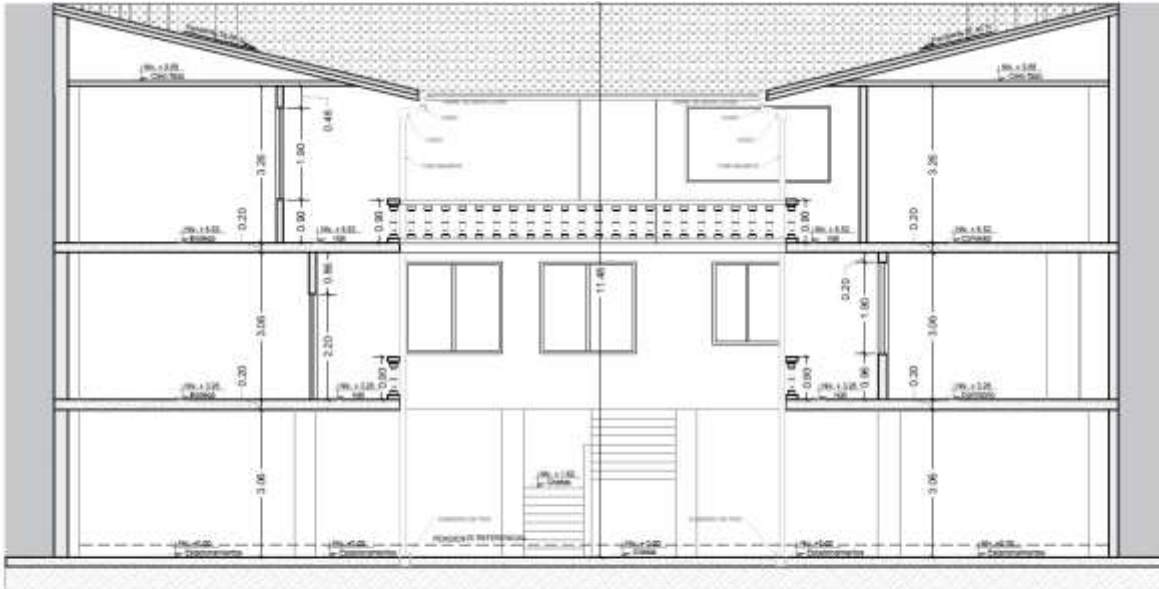


*Imagen 10 Corte longitudinal de propuesta*

### **CORTE TRANSVERSAL- PROPUESTA**

En el corte transversal de la propuesta se puede entender como la intervención en la planta de segundo nivel ayudará a mejorar la imagen del patio interior, en donde se crean balcones que destacan en el interior del edificio.

En lo relacionado a cubiertas no se realizará ningún cambio, únicamente mantenimiento preventivo.



**SECCIÓN B - B**

ESCALA \_\_\_\_\_ 1:125

EL PRESENTE INFORME HA SIDO REALIZADO, POR EL ARQUITECTO

**Edison Guillermo Farinango Q.**

Senescyt: 1045-2021-2265903