



ARQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

ARQ. VICTOR H.VITERI M.  
P-3963 M.3519

VMConstructores

## MEMORIA DEL PROYECTO

### PROYECTO “SITIO DE DESARROLLO Y AYUDA CUMUNITARIA” CAFETERÍA PARROQUIA SAN PEDRO DE CUMBAYA

PROMOTOR: P. MAXIMILIANO ORDOÑEZ  
AUTOR: ARQ. RICHARD VITERI MANZANO  
FECHA: ENERO DE 2021

Direccion:  
Av. Zamora y 5ta transversal  
Conj. El Pedregal casa 98  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO—ECUADOR.



ARGQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

---

## ESTRUCTURA DEL PROYECTO:

- 1.- MEMORIA HISTÓRICA DEL PREDIO
- 2.- MEMORIA TÉCNICA-DESCRIPTIVA
- 3.- DESCRIPCION DEL NUEVO PROYECTO
- 4.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS
- 5.- PROGRAMA DE NECESIDADES
- 6.-MEMORIA FOTOGRÁFICA DEL PREDIO.



ARGQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

---

## 1 MEMORIA HISTÓRICA

1.1 Agentes.

1.1 Antecedentes.

1.2 Análisis y Diagnóstico.



ARGQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

---

## 1.1 Agentes

Promotor: P. Maximiliano Ordoñez

Arquitecto: Victor Hugo Viteri Manzano

P 3963 M 3519

Director de obra: arq. Richard Viteri M.

Director de ejecución de obra: Arq. Richrad Viteri M.

Director de ejecución de instalaciones: A nombrar por el promotor.

Seguridad y Salud: A nombrar por el promotor.

## 1.2 Antecedentes.

### Ubicación :

Parroquia San Pedro de Cumbayá, Barrio Cumbayá Cabecera, Zona Metropolitana Tumbaco.

### Breve reseña histórica:

En la búsqueda de los antecedentes de la construcción de la Iglesia San Pedro de Cumbayá encontramos que, fue construida en 1570 junto a la Fundación de la parroquia eclesiástica por el Padre Pedro de la Peña (segundo obispo de la iglesia de Quito). La misma es considerada una de las iglesias más antiguas de la zona edificada en la época de la Colonia con madera traída del Oriente.

Es un lugar lleno de historia, ideal para aquellos que quieren acercarse a un momento de oración, o simplemente buscan conocer un poco del origen de la parroquia de Cumbayá, y La Iglesia de San Pedro de Cumbayá.

Por lo mencionado anteriormente la primera etapa constructiva, de la iglesia de San Pedro de Cumbaya, corresponde a la época de la colonia con materiales propios de la época, en paredes de adobe, vigas de madera para el techo y teja cubierta, lo cual se mantiene hasta la fecha con las correspondientes restauraciones tanto en pintura interior y exterior como reposición y cambio de tejas de acuerdo a las necesidades.

En el año 2006 el Fondo de Salvamento del Centro Histórico FONSAL, realiza una intervención para rescatar y poner en valor el monumento para entregarlo a la comunidad como ejemplo vivo de nuestros valores culturales

Cabe destacar que se encontraron figuras antiguas pintadas en la pared (murales), actualmente en muy buen estado.

Los accesos por la calle Juan Montalvo y Garcia Moreno junto a todo el cerramiento, que ofrecen fachadas vistosas de aspecto colonial se presume su construcción en la misma época en que fue construido el templo.

### 1.3 Análisis y Diagnóstico.

Las edificaciones correspondientes al templo y casa parroquial, ofrecen espacios funcionales y óptimos con adecuadas condiciones para el desembolvimiento de actividades cotidianas que brindan condiciones saludables tanto en el espacio, iluminación, sonido y ventilación de los mismos, por lo cual se garantiza su utilización especialmente en tiempos de pandemia, sin evidenciar patologías, de humedad, pintura o estructura, gracias al mantenimiento oportuno de la actual administración parroquial.

Durante la recopilación de evidencias procuramos obtener fotografías que den muestra fiel del buen estado de la edificación, sin embargo la apreciación fotográfica no da la misma fidelidad que el ojo humano, por lo cual pudiera haber apariencia de presencia de humedad debido a que la composición del adobe y cielo raso de carrizo y barro no ofrecen un acabado pulido constituyéndose en su principal característica constructiva propia de la época, como puntualmente el espesor de sus paredes que llegan hasta 1,60m de espesor.



INTERIOR IGLESIA



IMÁGENES



PISO SACRISTÍA



SACRISTÍA



CORO IGLESIA



INGRESO TEMPLO



ARGQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

---

## 2 MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA

2.1 Procedimientos para la intervención.

2.2 Zonificación de la propuesta.

2.3 Descripción de la propuesta de rehabilitación.

## 2.1 Procedimiento para la intervención.

Para el planteamiento del proyecto (Sitio de Desarrollo y Ayuda Comunitaria, Cafetería Parroquia de Cumbayá), se ha procedido a realizar la inspección técnica de la edificación existente. Observando 3 aspectos fundamentales.

a). Iglesia.

b). Casa Parroquial.

c). Jardines interiores.

a). Iglesia.- La edificación del templo se encuentra actualmente en óptimas condiciones y en funcionamiento, como se indicó anteriormente no se evidencian patologías.

- Paredes en tapial de adobe, en buen estado.
- Conformación de la estructura en tapial, en buen estado.
- Cubierta en teja y placas de fibrocemento producto de la intervención del FONSAL, en buen estado.
- Ventanas enmarcadas en madera con características y ornamentos propios de la época, en buen estado.
- Piso en tableta de gres en su mayor parte, actualmente en buen estado.
- Presbiterio con piedra martelinada, en buen estado
- Retablo mayor construido en madera, actualmente en buen estado.
- Altar construido en madera repujada restaurado en fecha desconocida, actualmente en buen estado.
- Ambón construido en piedra, en buen estado.
- Energía eléctrica y sonido óptimos.





**RETABLO MAYOR**



**NAVE PRINCIPAL**



**MURAL 1**



**RETABLO LATERAL**



**PRESBITERIO**



**MURAL 2**



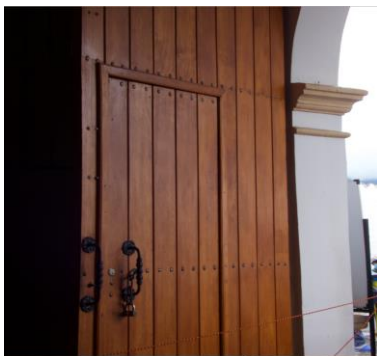
**RETABLO PRINCIPAL**



**GRADAS DE INGRESO**



**PARED LATERAL FRENTE JARDIN**



**PUERTA ACCESO CALLE GARCÍA MORENO**

b).- Casa parroquial.- Se encuentra en buen estado tanto en paredes, piso, techo, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.



COMEDOR



DORMITORIO



RECIBIDOR

c).- Jardines interiores.- Se observa un marcado deterioro por los siguientes aspectos.

- Emposamiento de agua lluvia por falta de declives y desagues.
- Severo ataque de humedad en el muro de cerramiento.
- Caminerías con hundimientos.
- Fisuras y desprendimientos en contrapiso de hormigón
- Bordillos sin continuidad.



COMINERÍA



PISOS Y PAREDES



CAJA DE PASO

### 2.3. Descripción de la propuesta de rehabilitación.

Por lo antes mencionado se plantea la intervención en caminería corrigiendo los desniveles para permitir un adecuado desfogue de agua lluvia.

En cuanto a bordillos deben disponerse de tal forma que exista continuidad, brindando una clara separación entre caminerías y áreas verdes.

Tratamiento de humedad, en paredes y muros de cerramiento utilizando productos bituminosos que permitan la impermeabilidad y protección de los mismos.

Mantenimiento y pintura en las paredes de cerramiento, pórtico de ingreso, barandales de hierro, cambio de lámparas de iluminación (focos quemados), red y tableros eléctricos independientes.

Se describe y grafica en detalle en el plano de intervención. Lámina 5/8

### 3. Descripción del nuevo proyecto :

La actual emergencia sanitaria en la que la población se a visto obligada a permanecer tiempos muy prolongados dentro del hogar, puede dar como resultado afectaciones sipcológicas, estress, ansiedad (según la OMS el 40% de la población sufrirá algún grado de afectaciòn sicológica y de salud) en todos los grupos etarios, por lo cual se considera importante la concepción de espacios de sano esparcimiento y distracción guardando las medidas de bioseguridad que en adelante deberán considerarse para dicho fin.

Durante la activación progresiva de las actividades se ha observado que muy fácilmente las personas pueden olvidarse de mantener la distancia física segura (2 metros) entre presonas, poniendo en riesgo a la población próxima especialmente entre nuestros feligreses los de más avanzada edad.

La iglesia como parte de los servicios que ofrece el estado y como institución que promueve la transmisión de valores, ideas y apoyo emocional a la comunidad vela por el cuidado integral de la población, proyectando sitios de sano esparcimiento y relajación que cumplan de forma práctica y cómoda con este fín, especialmente después de las celebraciones como La Misa diaria.

Con este propósito se prevee un sitio para la degustación de nuestro muy querido café ecuatoriano, que a más de brindar sus ya conocidos beneficios constituye una fuente de desarrollo, emprendimiento y promoción turística de nuestros recursos naturales.

Dicha cafetería, aislada en todo su entorno de las obras colindantes. (Edificación Nueva), pero si incorporada en su conjunto con un extremo del parque y la casa parroquial, edificación con características de Centro Histórico, por lo que se toma en consideración la morfología y tipología de centro histórico, justamente dando lugar así a la conservación del sector.



ARGQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

---

En sus fachadas, tanto hacia el parque como hacia la calle García Moreno se proyectan puertas y ventanas en relación a la casa parroquial y en cumplimiento de la Resolución STHV-RT-No-009-2014, consolidando una arquitectura de Centro Histórico.

Planta de Cubierta. Se prevee una cubierta de teja a dos aguas con similar pendiente y características de edificación contigua (casa parroquial).

Esta edificación esta rodeada de áreas verdes en planta baja con caminerías en piedra y adoquín, guardando concordancia con el parque circundante, de manera que se relacione con el mismo. Siendo parte de la morfología urbana en su implantación.

La estructura soportante de la edificación se ha previsto en acero y hormigón armado detalles que se describen y desarrollan de acuerdo al diseño estructural e ingenierías adicionales las mismas que serán coordinadas en su totalidad con el proyecto arquitectónico en mención.



ARGQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

---

## 4 CUMPLIMIENTO DE NORMAS

4.1 Ordeanza Metropolitana No 001

4.2 Resolución STHV-RT-No-009-2014



ARGQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

---

#### 4.1 Ordenanza Metropolitana No 001:

De acuerdo con lo dispuesto por la entidad reguladora, La Secretaría de Territorio Habilidad y Vivienda, la Resolución STHV-RT-No-009-2014, cap. IV Reglamento para Edificar, sección I. Art. Del 5 al 41, en todos sus ámbitos, y la municipalidad correspondiente, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes aplicables sobre construcción nueva.

#### 4.2 Resolución STHV-RT-No-009-2014

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Cumpliendo con los requisitos previos a la aprobación de un proyecto en Áreas Históricas.



ARGQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

---

## 5 PROGRAMA DE NECESIDADES

5.1 Captación de Necesidades

5.2 Uso Característico del edificio

5.3 Otros Usos Previstos



## 3 PROGRAMA DE NECESIDADES

### 3.1 Captación de necesidades

El programa de necesidades que se recibe por parte del propietario para la redacción del presente proyecto, se refiere a un área en planta baja donde se dispondrá de un mesón y espacio circundante para la preparación de café y distribución de pasteles anteriormente elaborados. Se dispone de mesas de cuatro y tres personas, tomando en consideración el distanciamiento físico de 2 mts. Una barra de servicio; un medio baño para uso interno, y otro para servicio de personas con capacidades especiales; gradas que comunican con la planta alta donde también se dispone de mesas para tres y cuatro personas, con las mismas consideraciones de distanciamiento, se proyecta también un medio baño para hombres y para mujeres en esta planta, al igual que una área de terraza abierta.

### 3.2 Uso característico del edificio:

El uso predominante de la edificación es un sitio de desarrollo y ayuda comunitario, cafetería.

### 3.3 Otros usos previstos:

No



ARGQUITECTOS CONSTRUCTORES  
TELF. 099 5000 710 / 2865012  
VALLE DE LOS CHILLOS  
QUITO ECUADOR

---

## 6 MEMORIA FOTOGRÁFICA

### 6.1 Entorno Físico

### 6.2 Inclusión de la edificación en su entorno

## 4 MEMORIA FOTOGRÁFICA

### 4.1 Entorno Físico.



Esquina derecha  
Café Juan Valdez



Ingreso a la Iglesia desde el  
parque



Casa Parroquial, vista desde  
el parque



Ventas calle Garcia Moreno

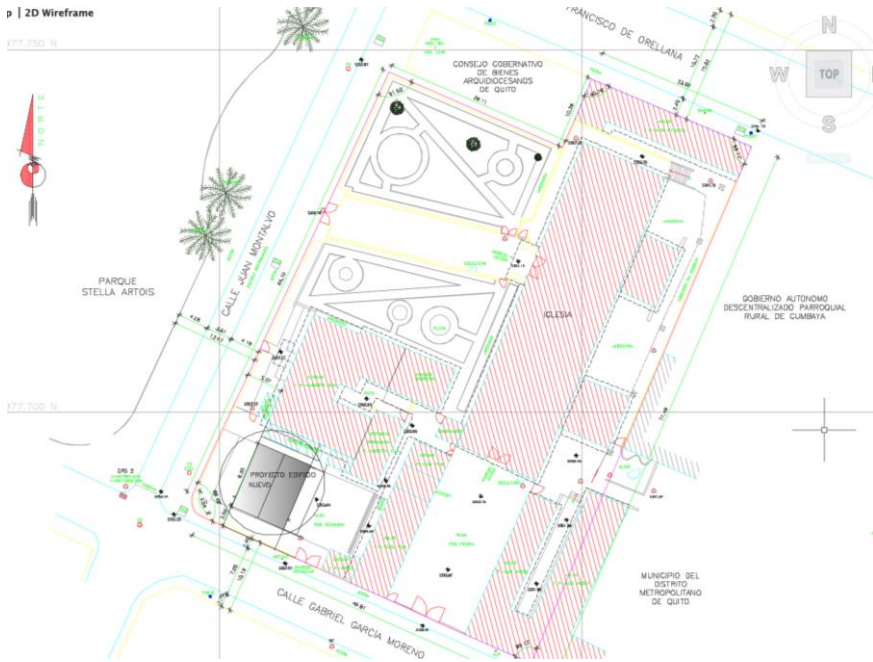


Emprendimientos  
artesanales



Restaurantes, comida  
especializada

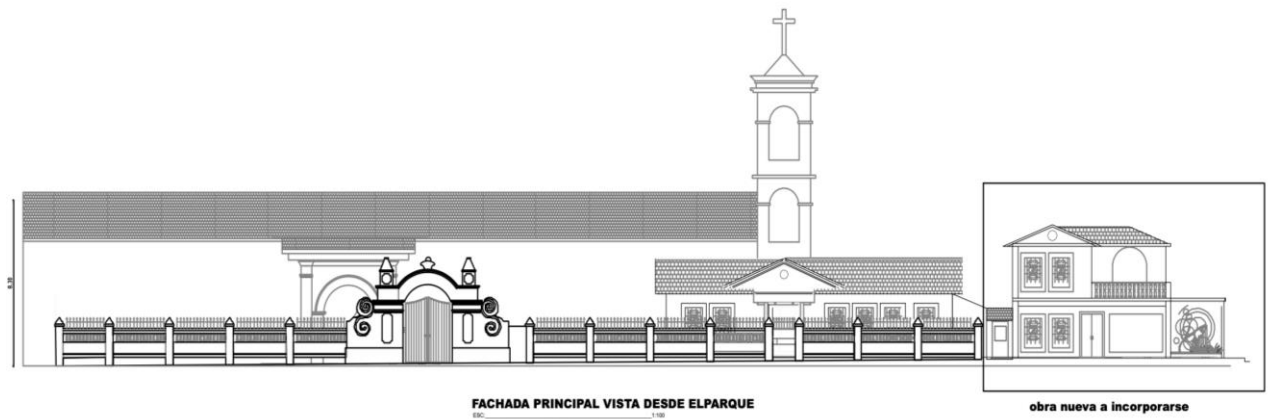
## 4.2 Inclusión del Edificio Nuevo en su Entorno



CASA PARROQUIAL



ESQUINA DERECHA, PROYECTO, EDIFICACIÓN NUEVA





INGRESO AL TEMPLO CALLE GARCIA MORENO.



ESTANCIA DE FELIGRESES EN LA EUCARISTIA DOMINICAL



ESTANCIA DE FELIGRESES



SITIO DE IMPLANTACION A FUTURO OBRA NUEVA



SALIDA DEL TEMPLO A LA CALLE GARCIA MORENO