MEMORIA DESCRIPTIVA DE INTERVENCIÓN

INMUEBLE BELLAMARÍA-PROYECTO DE REHABILITACIÓN

2022

PLANIFICACIÓN

SAÚL MEDINA GARCÉS
ARQUITECTO

PROPIETARIO

LUIS FABRICIO ACUÑA BAYAS
INGENIERO

ÍNDICE

Objetivo General 3

1. Planos Aprobados 2013 4
    1.1 Planta de Cubiertas 5
    1.2 Planta Baja-Organización Espacial 6
    1.3 Planta Alta-Organización Espacial 7

2. Planos de Intervención en Estado Actual. Planta Baja 8
    2.1 Procedimiento para la intervención 9
    2.2 Intervenciones en Planta Baja. Esquema 10
    2.3 **Intervención 1** 11
    2.4 **Intervención 2** 14
        a) Medidas de los anchos de las cuatro galerías. Estado Actual Vs Propuesta 15
        b) Material de muros a liberar. Estado Actual-Fachada N#1 16
        c) Material de muros a liberar. Estado Actual-Fachada N#2 17
        d) Síntesis 18
    2.5 **Intervención 3** 19
        a) Sustitución de muros 20

3. Planos de Intervención en Estado Actual. Planta Alta 21
    3.1 Procedimiento para la intervención 22
    3.2 Intervenciones en Planta Alta. Esquema 23
    3.3 **Intervención 4** 24
        a) Medidas de los anchos de las cuatro galerías. Estado Actual Vs Propuesta 25

4. Planos de Intervención en Estado Actual. Cubiertas 26
    4.1 Procedimiento para la intervención 27
    4.2 **Intervención 5** 28
    4.3 Intervención 5.1-Galería D y Patio 1 29

5. Inmueble dentro del inventario de Arquitectura Patrimonial. Información Adicional 31
    5.1 Ficha 32

OBJETIVO GENERAL

- Puntualizar con exactitud las intervenciones que se propone realizar en el inmueble, ampliando de esta forma, la explicación de la propuesta para la Aprobación de los Planos Definitivos del inmueble ‘‘BellaMaría’’.

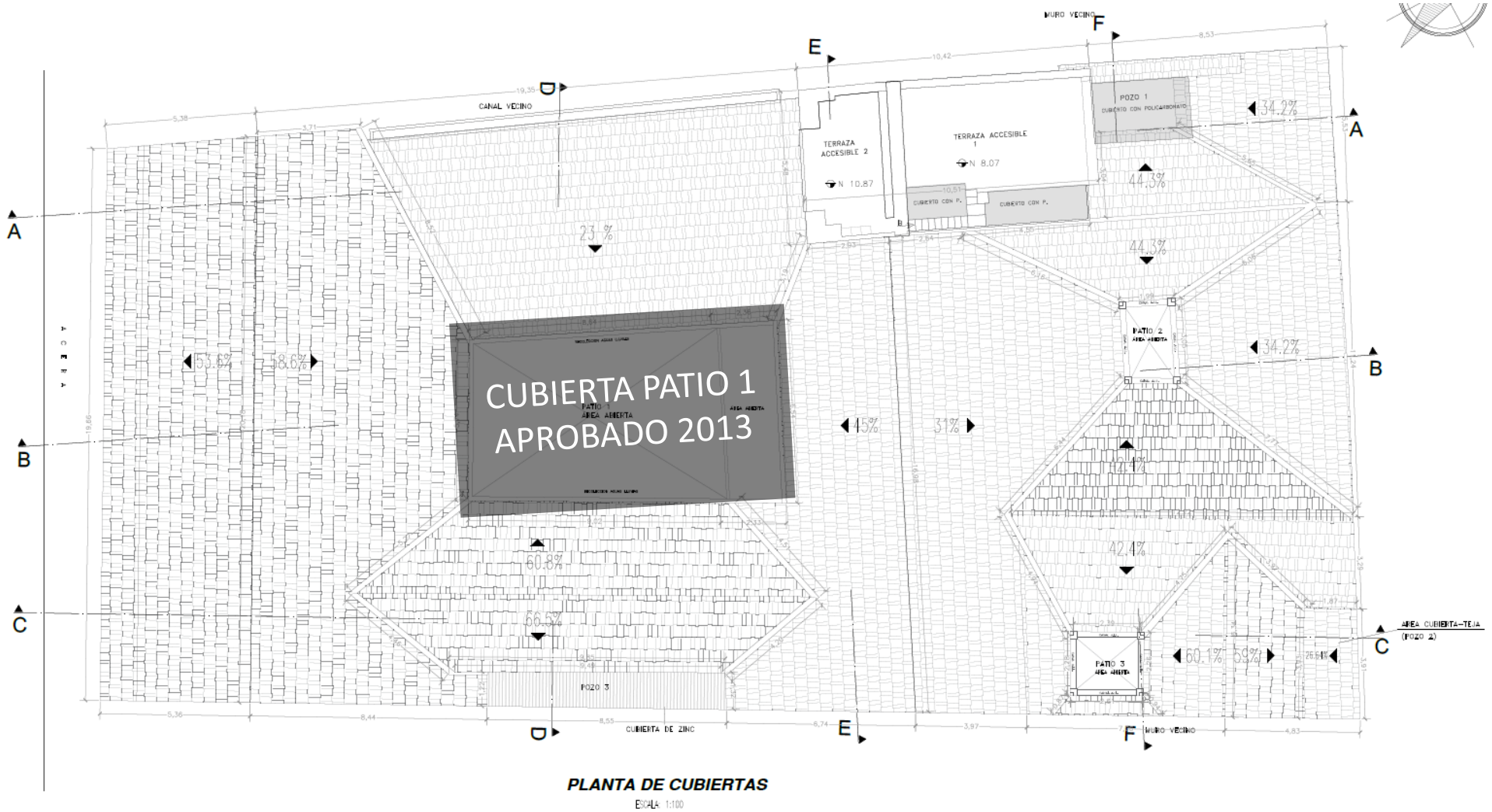
- Para una mejor comprensión de las intervenciones, se adjuntan: Planos Aprobados del 2013, Planos del Estado Actual, Planos de Intervención y Planos de Propuesta.

- Para la justificación de la propuesta de adjuntarán fotografías actuales y la patología de la intervención.

1. PLANOS APROBADOS

2013

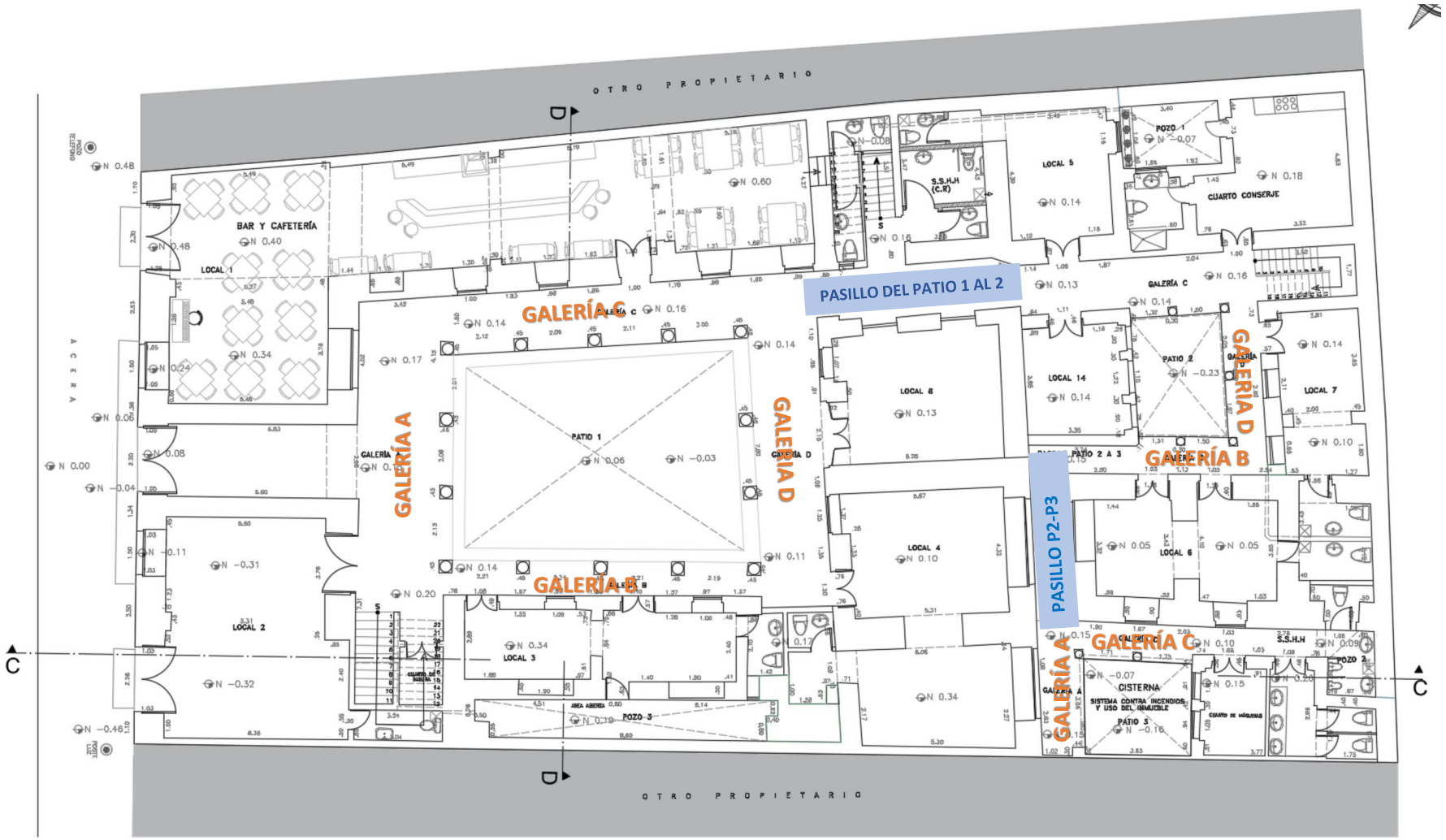
1.1 PLANTA DE CUBIERTAS



PLANTA DE CUBIERTAS

ESCALA: 1:100

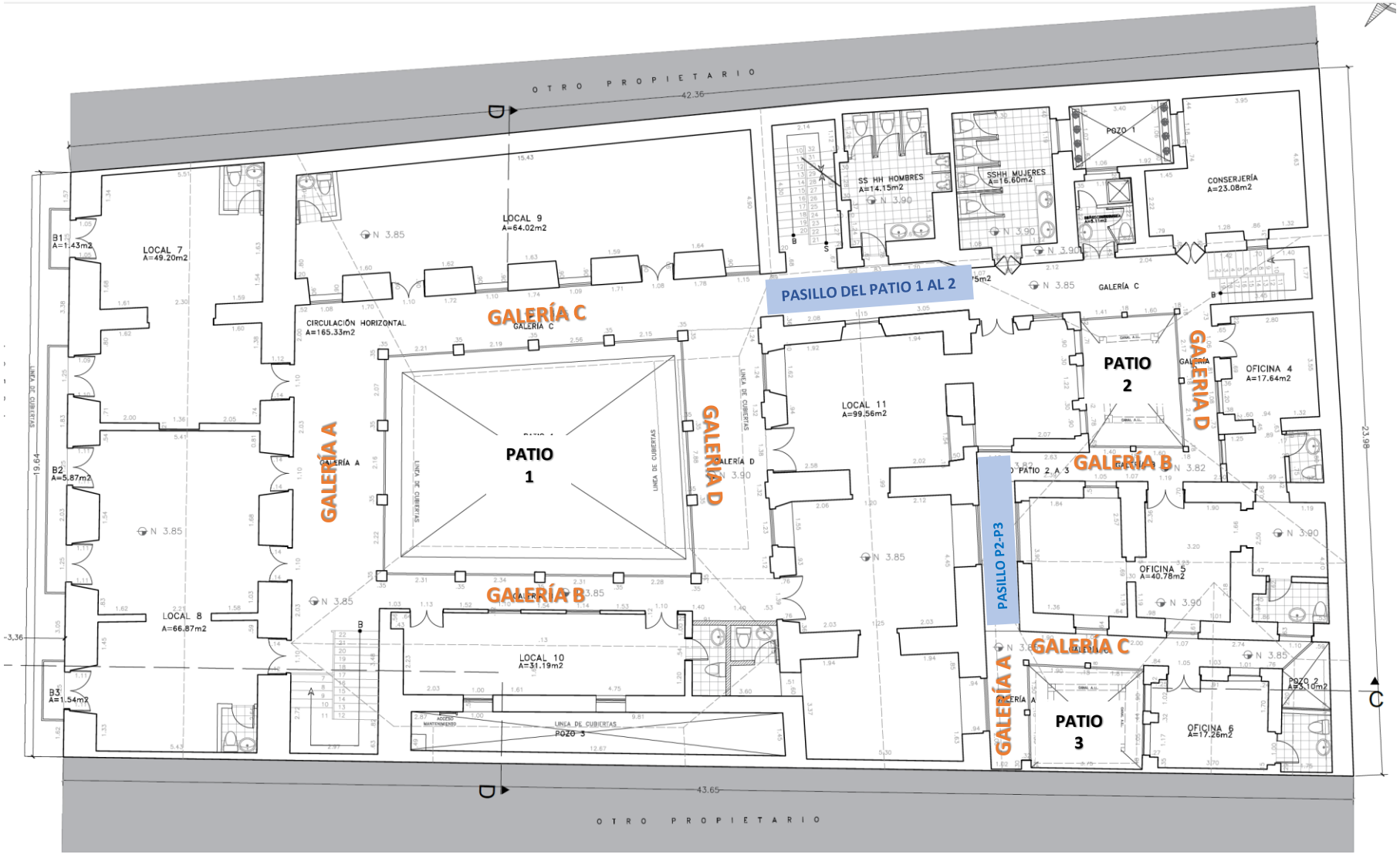
1.2 PLANTA BAJA- ORGANIZACION ESPACIAL



PLANTA BAJA-PLANO APROBADO

ESCALA: 1:100

1.3 PLANTA ALTA-ORGANIZACION ESPACIAL



PLANTA ALTA-APROBADA

ESCALA: 1:100

2. PLANOS DE INTERVENCIÓN EN ESTADO ACTUAL

- Planta Baja

2.1

PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN

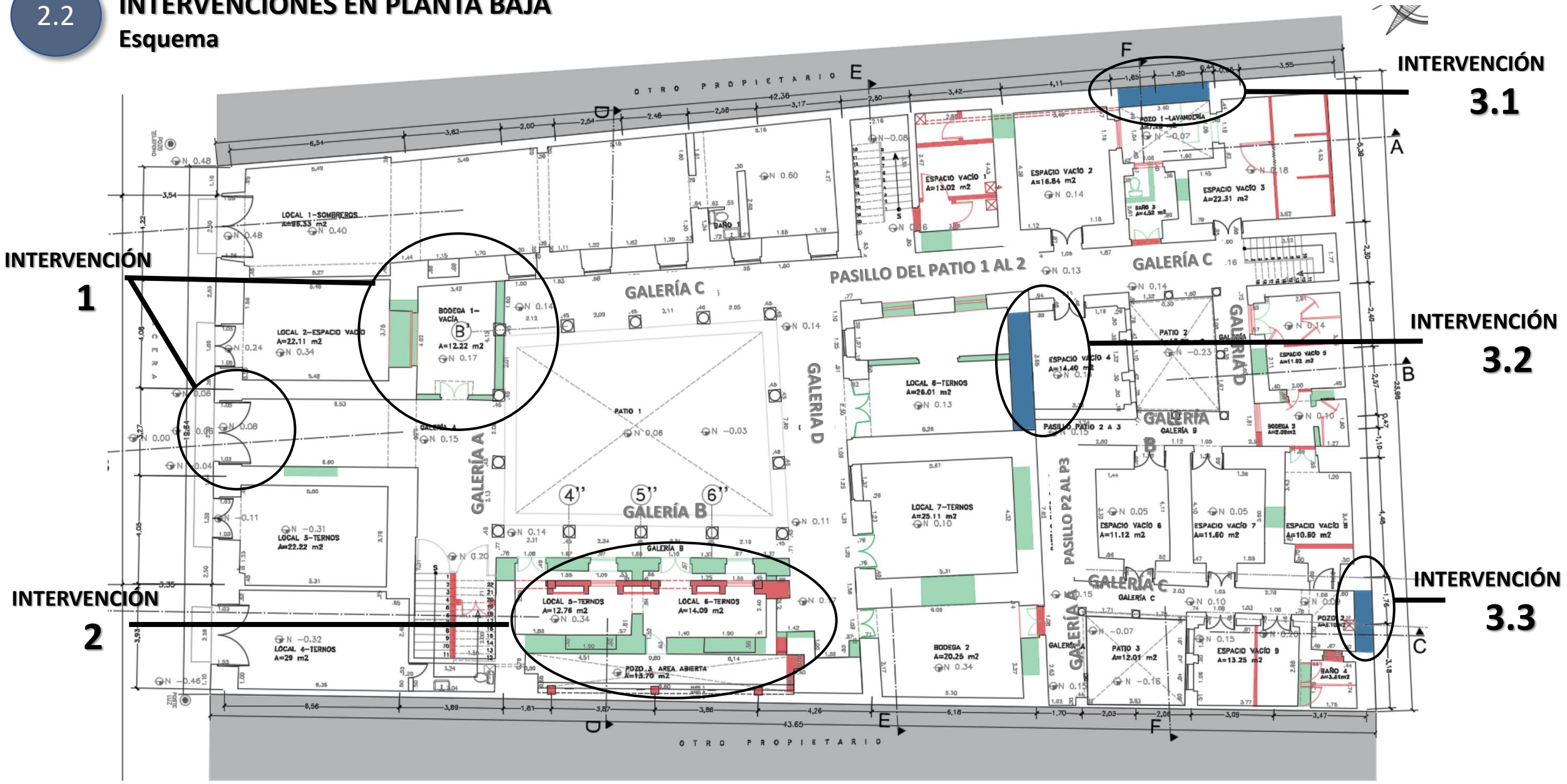
Intervención en Planta Baja

1. Grados de Intervención: Liberación, Integración y Sustitución
    - Conservando la morfología del inmueble, se proporcionará a esta edificación la función de locales comerciales o un solo ambiente comercial en Planta Baja. **Para ello la propuesta busca adaptar al inmueble a esta necesidad.**
    - Recuperación del zaguán (actualmente lo usan como exposición de artículos de venta), recuperación del Patio 1 liberando la actual bodega que consta como añadido, integración de baterías sanitarias y paredes divisorias, integración de muros y estructura y sustitución de muros en Pozo 1 y Pozo 2 que tienen debilitamiento estructural. Revisar Planos de Intervención y Propuesta.
    - Actualmente la Galería B tiene un ancho entre 62 cm y 70 cm para poder circular, por lo que se propone la liberación de muros para reintegrarlos, manteniendo su morfología, a la altura de las gradas. Para ello se amplía el espacio de los locales actuales hacia el Pozo 3. De esta manera la galería se amplía entre 1.56 m a 1.64 m que son medidas que van acorde a las Galería A, C y D, como se pueden observar en las tipologías de Casas tipo patio en donde las 4 galerías mantienen una misma relación en cuanto a su ancho de circulación.

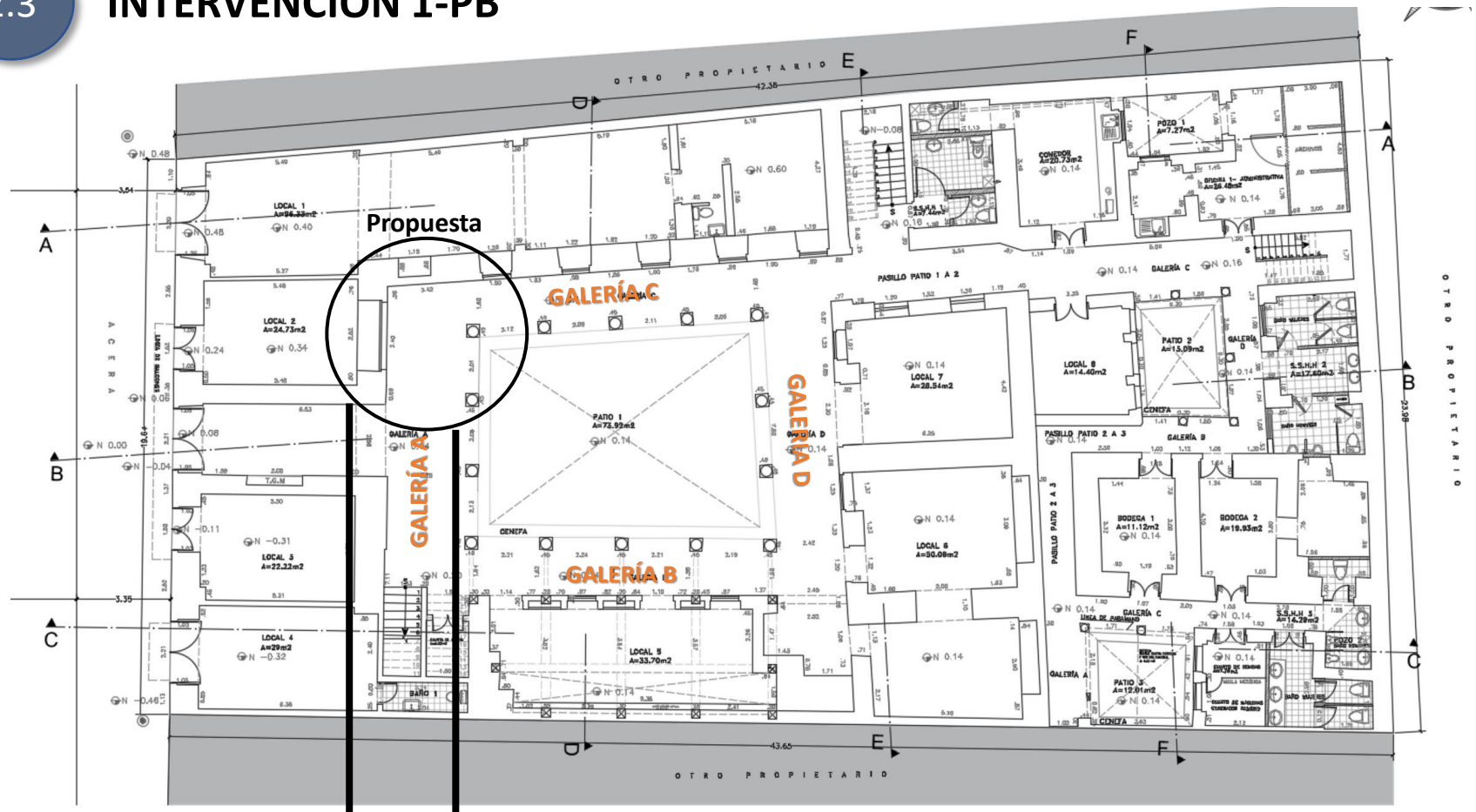
2.2

INTERVENCIONES EN PLANTA BAJA

Esquema

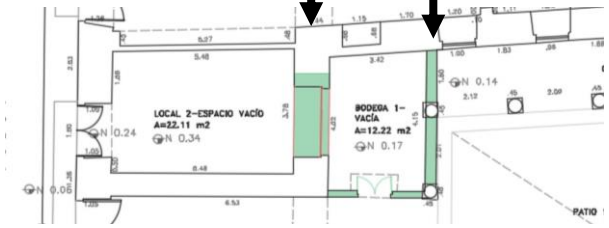


2.3 INTERVENCIÓN 1-PB



Liberación parcial de muro

Liberación de añadidos



Ubicación:

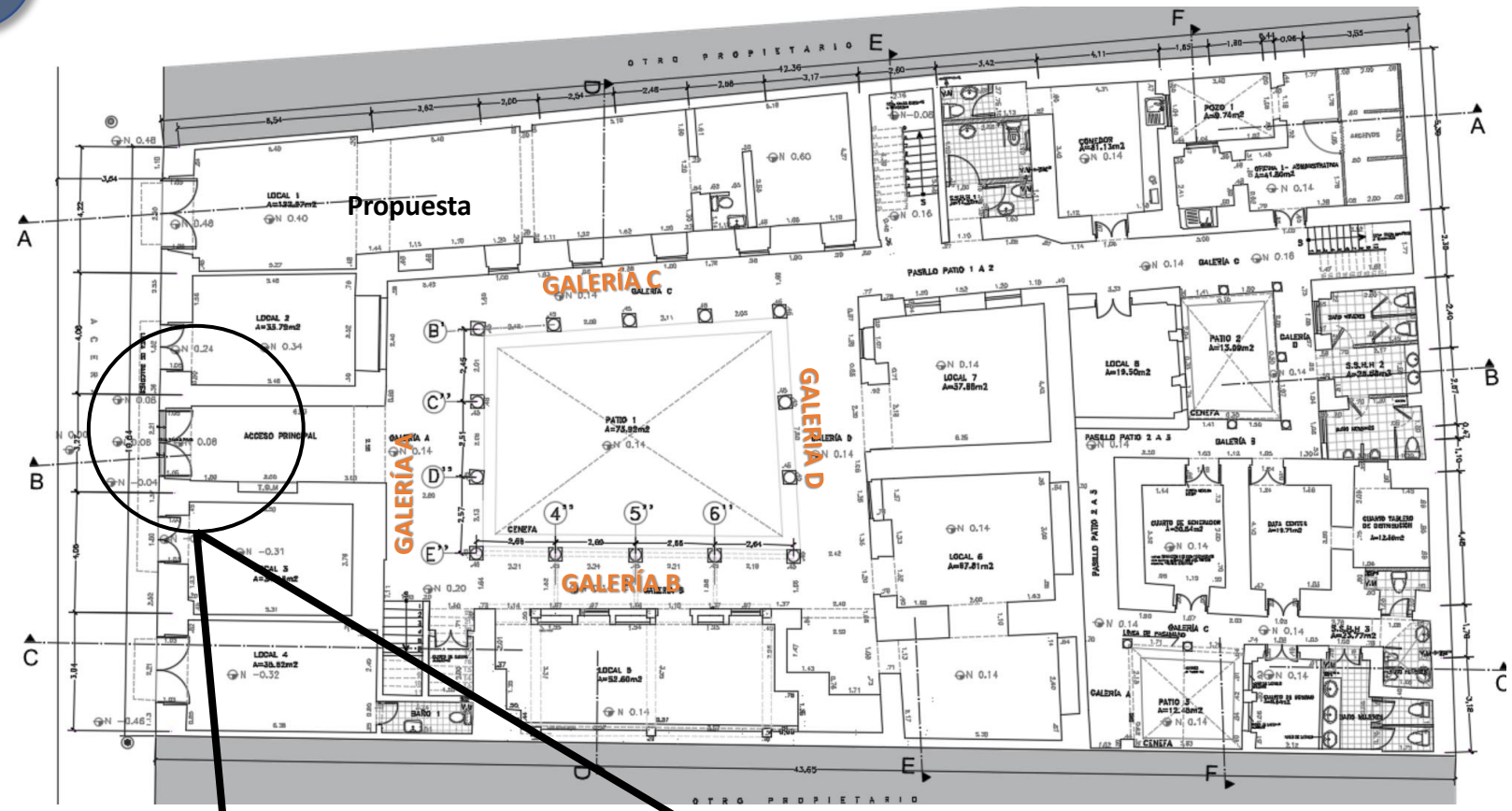
1. Planta Baja. Muro de la galería A. Patio 1 Intervención en el área señalada.

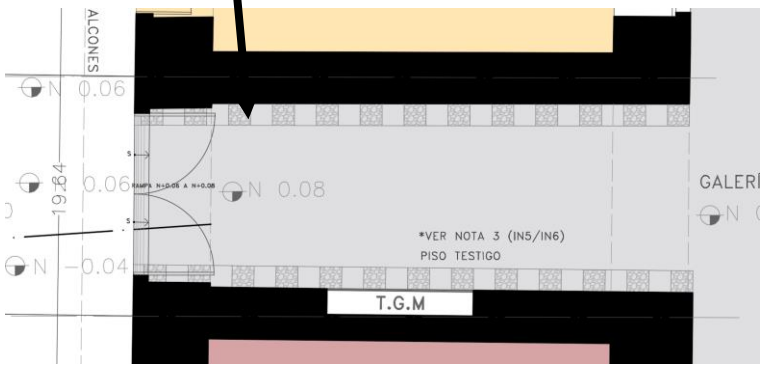
Explicación:

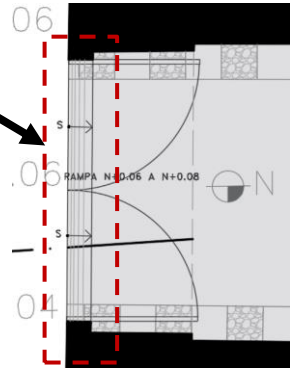
1. Recuperación de la conformación espacial de la Galería A en Patio 1 al liberar el añadido señalado.
2. Liberación de la sección del muro hasta el piso.
3. Colocación de ventana de madera bajo un dintel de madera de 8cm de espesor a 2,10 m de altura (medida desde el piso).

Nota: Abertura de muro fue aprobado por el municipio en el año 2013. Ver planos Aprobados 2013 y pg 12 de este documento

2.3 INTERVENCIÓN 1-PB







Ubicación:

1. Planta Baja. Acceso Principal. Intervención en el área señalada.

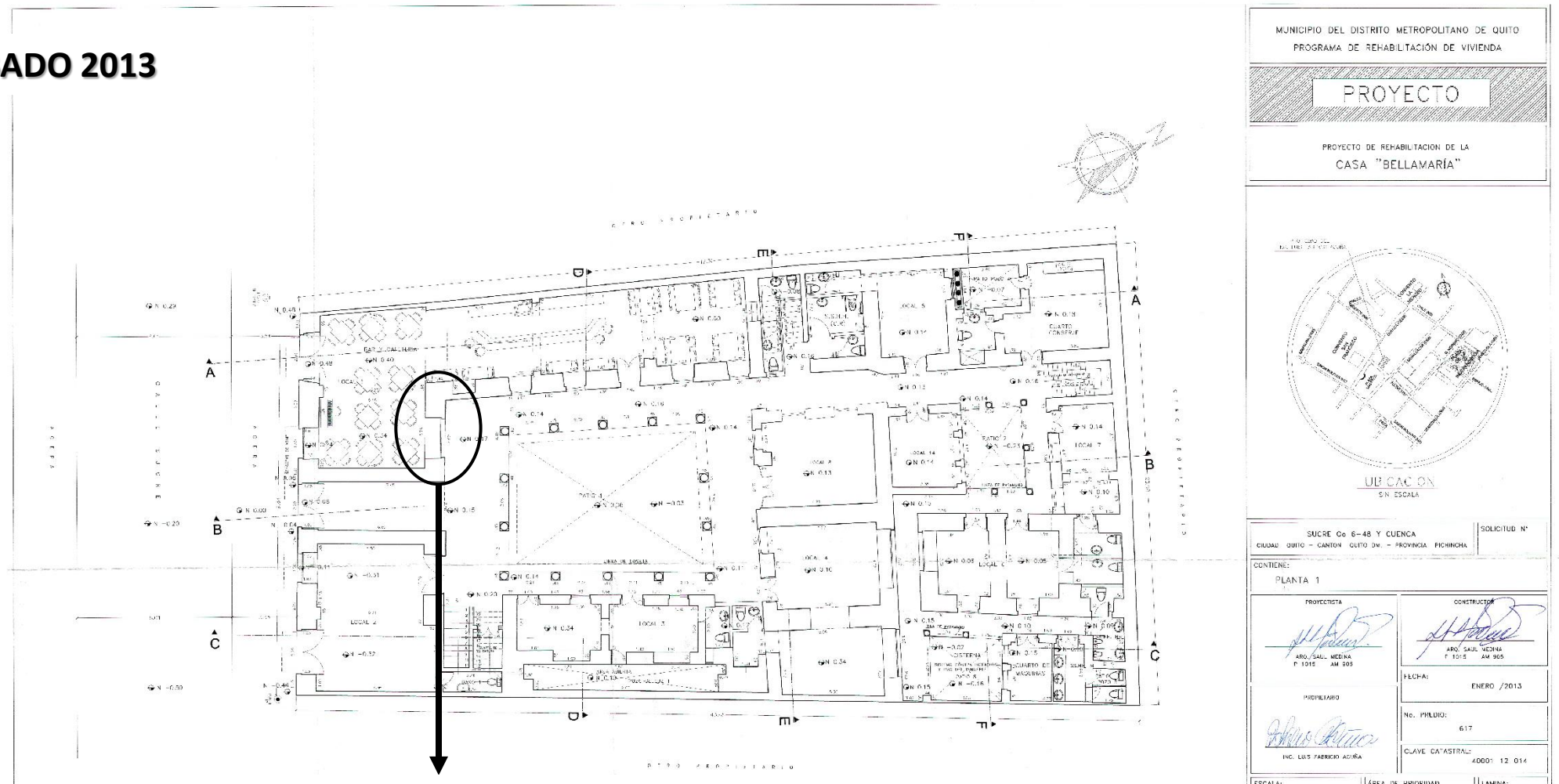
Explicación:

1. Se repondrá el piso de piedra bola con hueso (original) como cenefas en la entrada principal. Esto servirá como testigo de lo que debe haber sido el piso en galerías en PB.

2. Actualmente el zaguán cuenta con una variación de niveles entre N+ 0.08m y N+0.15m , mientras que la vereda una variación entre N ± 0.00 m y N+0.06 m, por lo que se generará al inicio una pequeña inclinación para que no exista la pequeña grada de 2 cm que hay actualmente. Revisar Planos de Intervención y Propuesta.

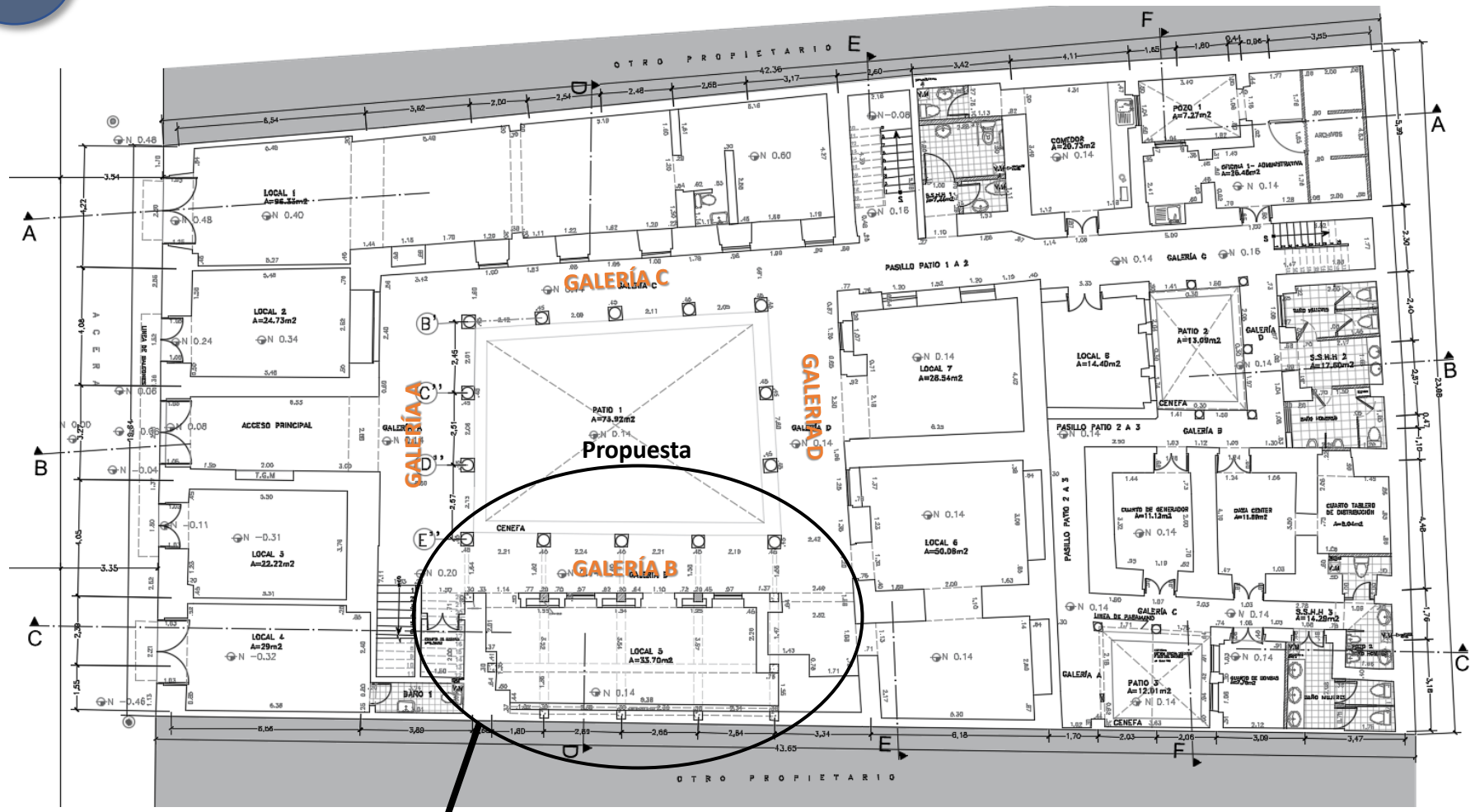
PLANO APROBADO 2013

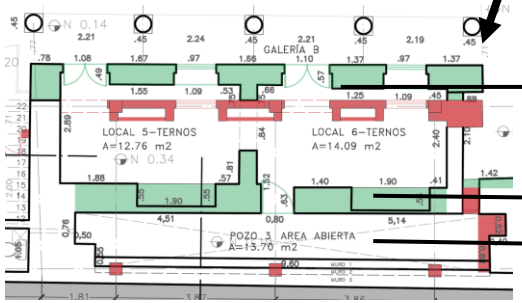
PLANTA BAJA



INTERVENCIÓN EN MURO - VENTANA APROBADA 2013

2.4 INTERVENCIÓN 2-PB





1.Muro fachada interior

2.Muro posterior de locales

3.Pozo 3

UBICACIÓN:

1. Planta Baja- Galería B – Patio 1

Explicación General:

1. Liberación de la fachada interior de la Galería B a la línea de la grada frente a las columnas de piedra.

2. Liberación del muro posterior de los dos locales que dan hacia el Pozo 3.

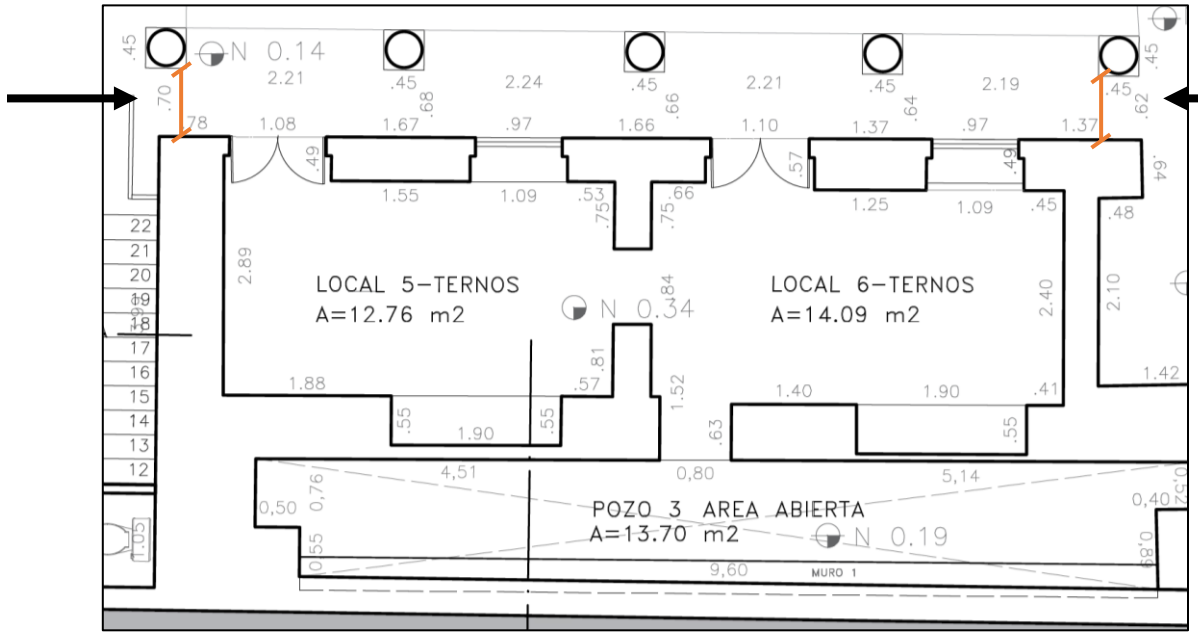
3. Ampliación de los dos locales hacia el Pozo de luz 3. Así generamos un solo espacio útil para el local comercial.

a

MEDIDAS DE LOS ANCHOS DE LAS CUATRO GALERÍAS

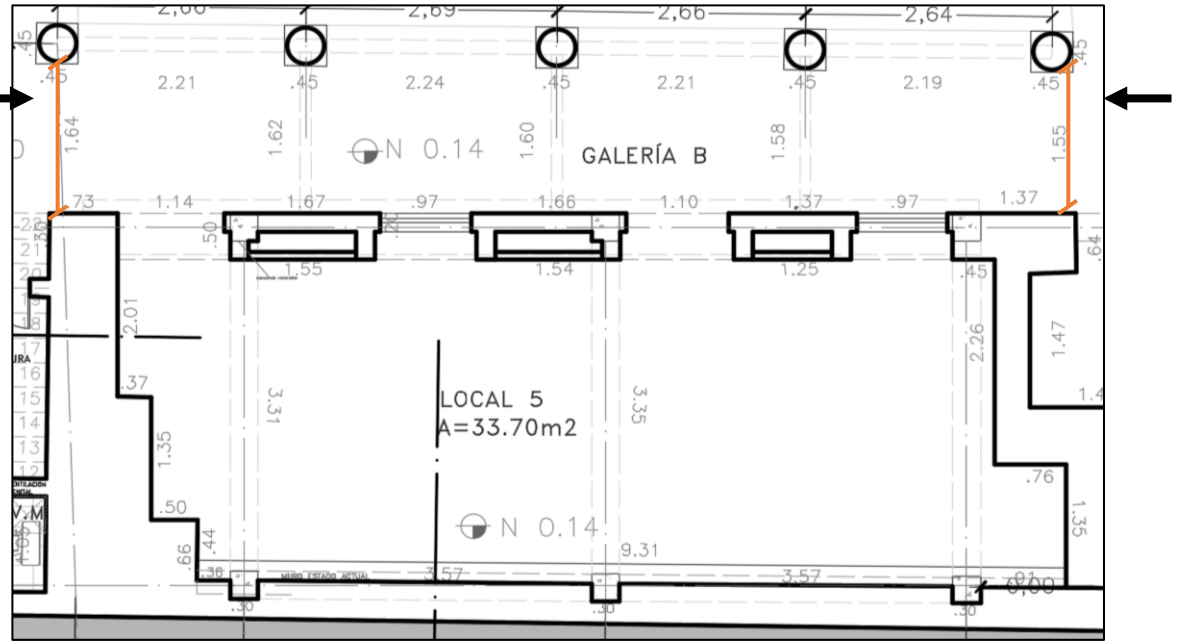
ESTADO ACTUAL VS PROPUESTA

ESTADO ACTUAL



Galería A = 2.80 m
Galería B= 0.62-0.70 m
Galería C= 1.69 m
Galería D= 2.42 m

PROPUESTA



Galería A = 2.80 m
Galería B= 1.55-1.64 m
Galería C= 1.69 m
Galería D= 2.42 m

NOTA: Al liberar los muros , existe un aumento de 0,94 m en la Galería B , de esta manera se logra respetar notablemente la proporción entre las galerías y se consigue mejorar la circulación al local de propuesta.

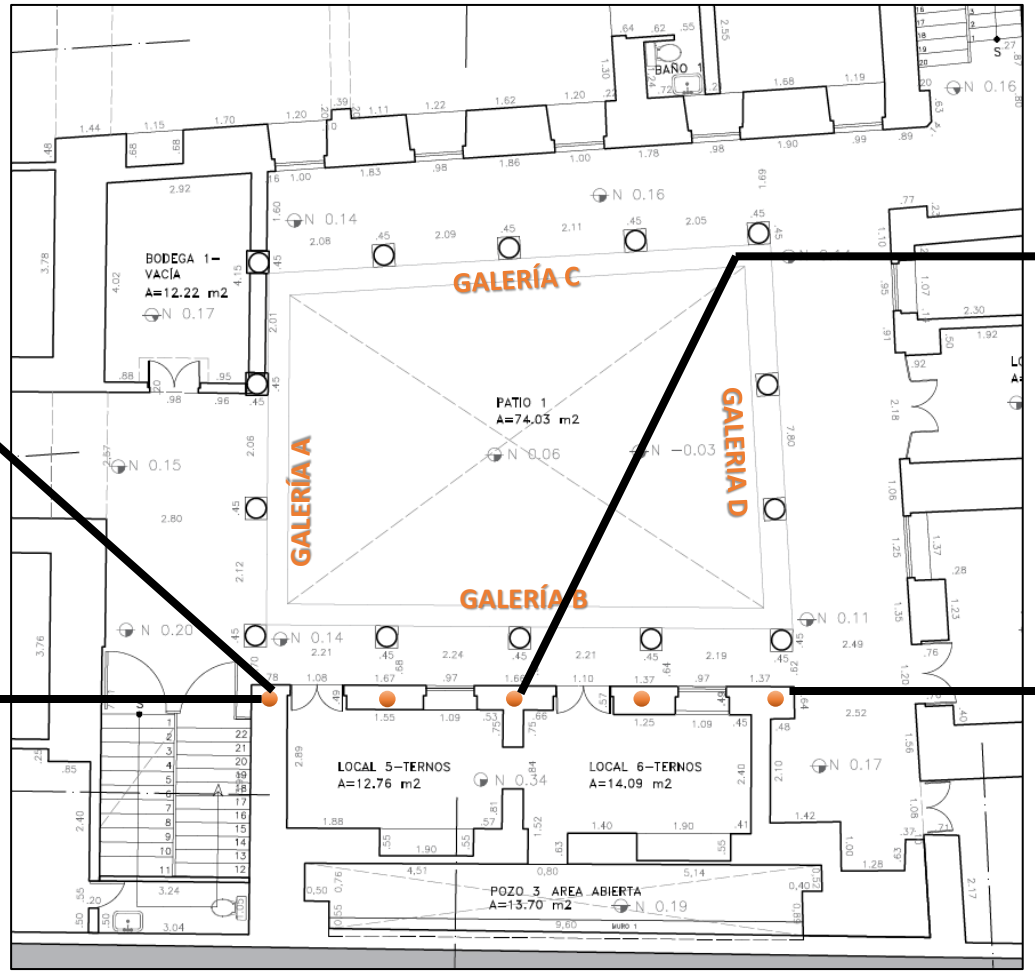
b

MATERIAL DE MUROS A LIBERAR

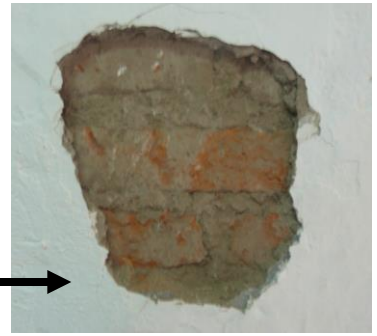
ESTADO ACTUAL. Fachada N# 1 (Hacia la Galería B y Galería D)

Muro Local 5

Muro Local 5



Muro entre Local 5 y Local 6



Muro Local 6

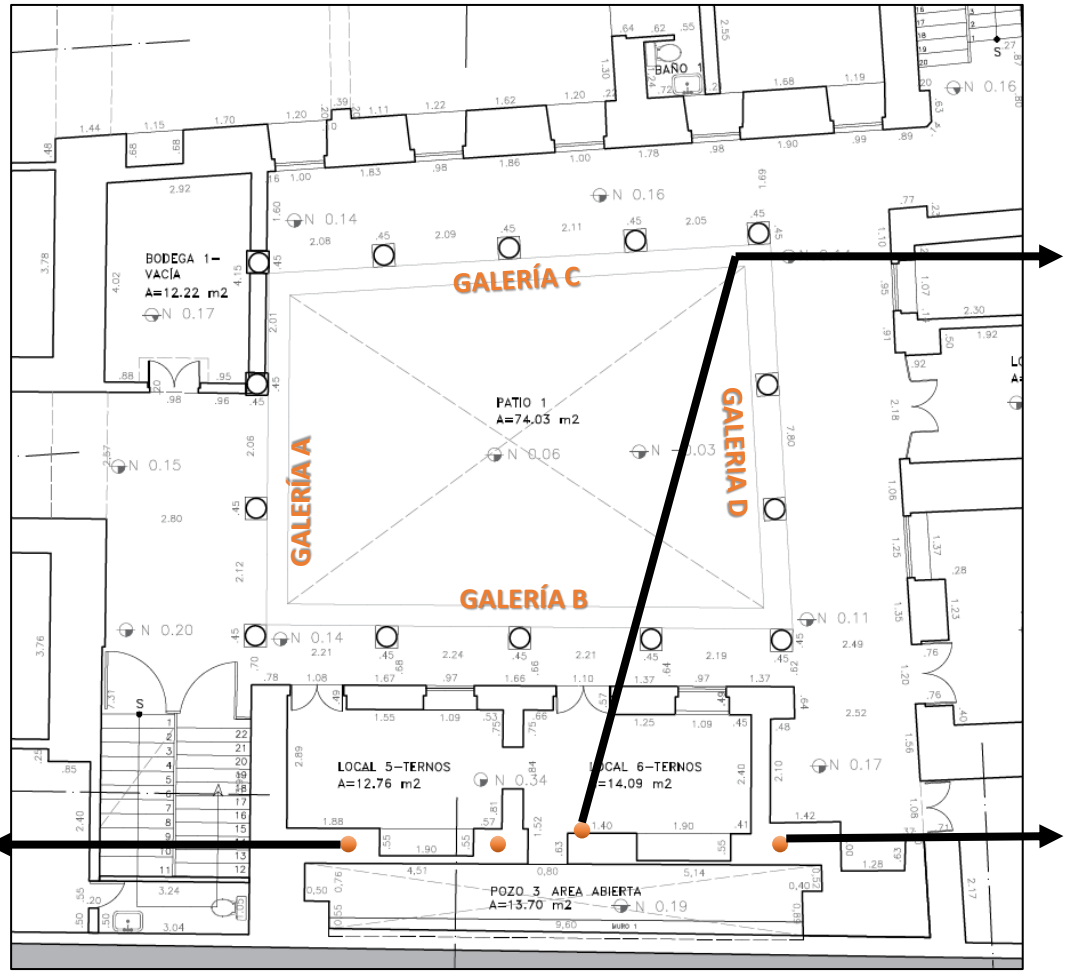
Paredes de ladrillo y mortero de terrocemento

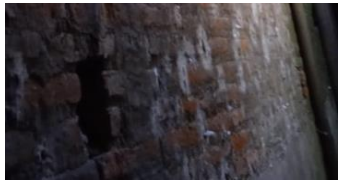
C

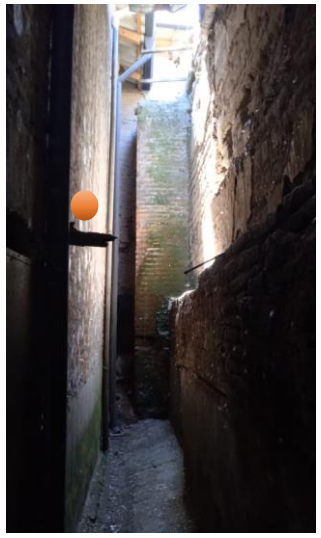
MATERIAL DE MUROS A LIBERAR

ESTADO ACTUAL. Fachada N# 2 (Hacia Pozo 3)

Local 6-Interior







Local 5-Exterior a Pozo 3

Fotografía ampliada de la pared enlucida y la mampostería de ladrillo

Paredes de ladrillo y mortero de terrocemento

Local 6-Exterior a Pozo 3

d

En Síntesis

- Las paredes o muros no representan al material original – Adobe y paja. Estas paredes fueron sustituidas por muros de ladrillo con mortero de terrocemento. Por este motivo se evidencia una contradicción con la desproporcionalidad del ancho de la Galería B con respecto a las demás.

- Además se puede observar que el ancho del muro es diferente de los muros principales de la casa. Muros de 1.00-1.20 m de ancho vs Muros entre 50 cm – 65 cm.

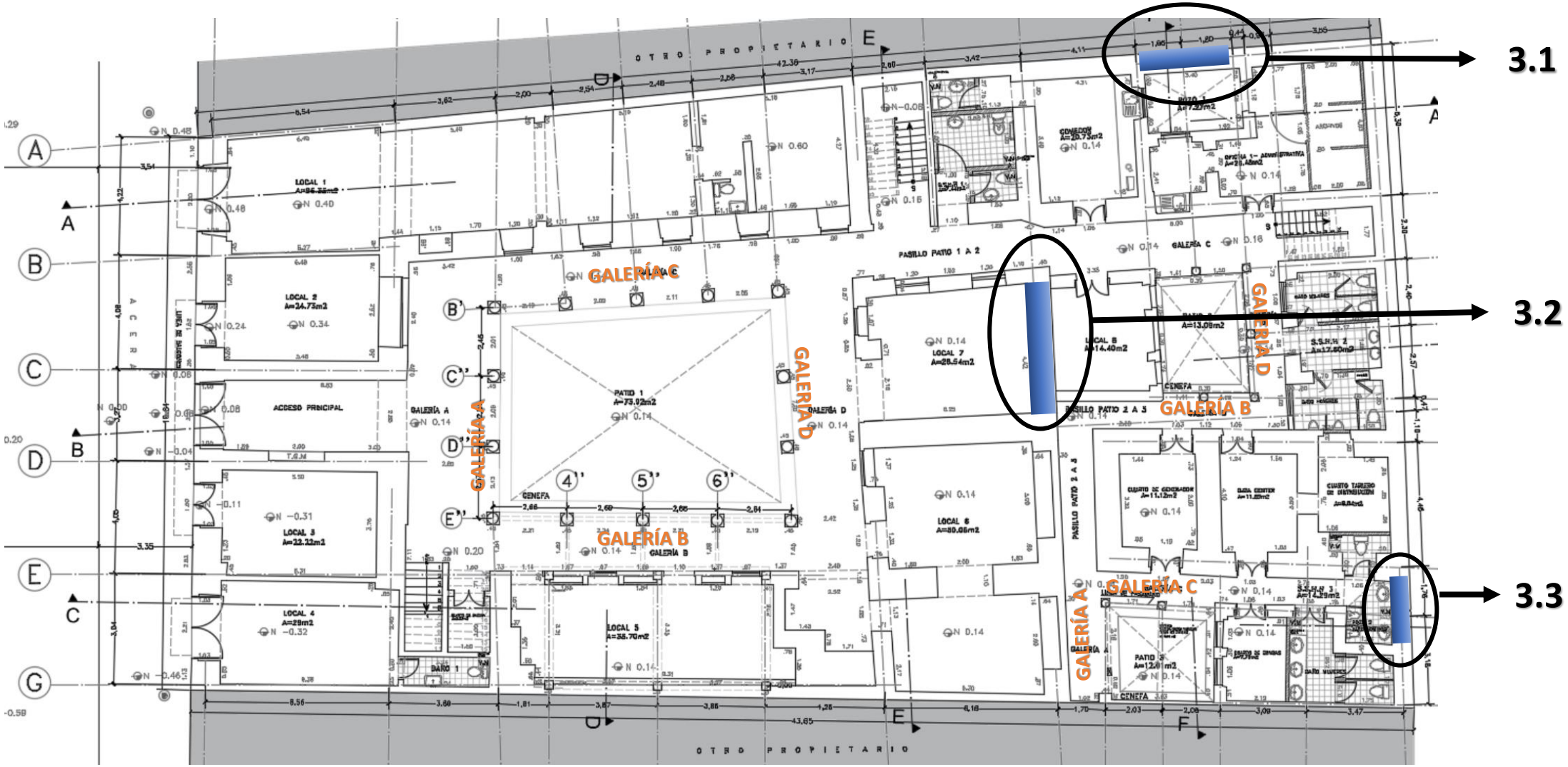
- La intervención histórica parece que se realizó para ampliar el área de los locales señalados para uso residencial u otra actividad en el pasado.

- **Propuesta:** Liberar y recorrer hacia atrás la fachada. Sustituir la estructura con materiales contemporáneos.

2.5

INTERVENCIÓN 3

Sustitución en muros

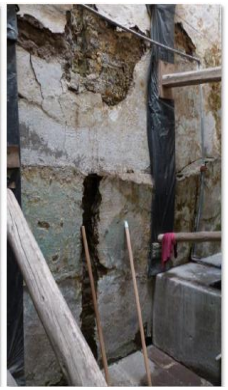


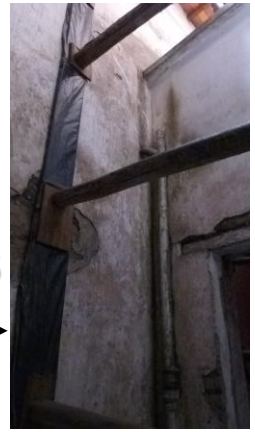
SUSTITUCIÓN

a

SUSTITUCIÓN

MUROS DE ADOBE POR MUROS DE LADRILLO





UBICACIÓN:

3.1. Pozo de Luz N° 1
3.2. Muro entre locales 7 Y 8
3.3. Pozo de Luz N° 2

3. PLANOS DE INTERVENCIÓN EN ESTADO ACTUAL

- Planta Alta

PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN

Intervención en Planta Alta

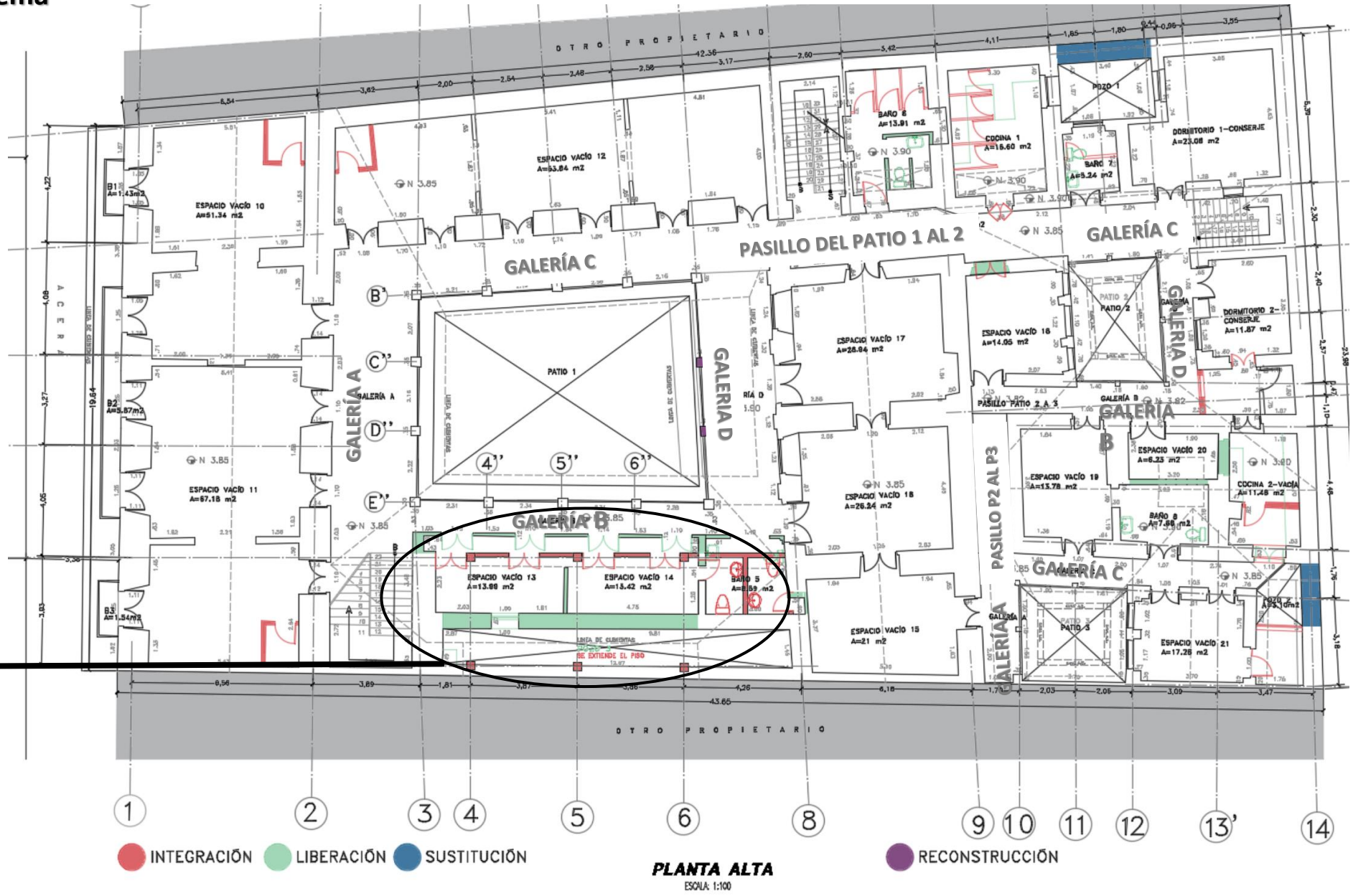
2. Grados de Intervención: Liberación, Integración, Sustitución y Reconstrucción.

- El uso en estos espacios son para oficinas, por lo que se integran baterías sanitarias para satisfacer dicha necesidad. Además, en la parte posterior del inmueble, se integran pocos espacios para generar de uno a dos ambientes de oficina, ya que actualmente se encuentran sin uso debido a que son espacios reducidos.
- Sustitución de muros en Pozo 1 y Pozo 2 porque tienen debilitamiento estructural. Revisar Planos de Intervención y Propuesta.
- Reconstrucción de dos columnas en la Galería D que da hacia el Patio 1. De esta manera recuperamos la morfología en esta galería, puesto que se busca volver a colocar una cubierta que cubra dicho espacio. Actualmente ese espacio tienen uso de terraza al aire libre, por lo que se busca intervenirlo.
- Actualmente la Galería B tiene un ancho de 93 cm para poder circular, por lo que se propone la liberación de paredes y muros para reintegrarlos, manteniendo su morfología, a la altura de las gradas. Lo mismo que se propone para la Planta Baja. Para ello se amplía el espacio de los locales actuales hacia el Pozo 3. De esta manera la galería se amplía entre 1.60 m a 1.70 m que son medidas que van acorde a las Galería A, C y D, como se pueden observar en las tipologías de Casas tipo patio en donde las 4 galerías mantienen una misma relación en cuanto a su ancho de circulación.

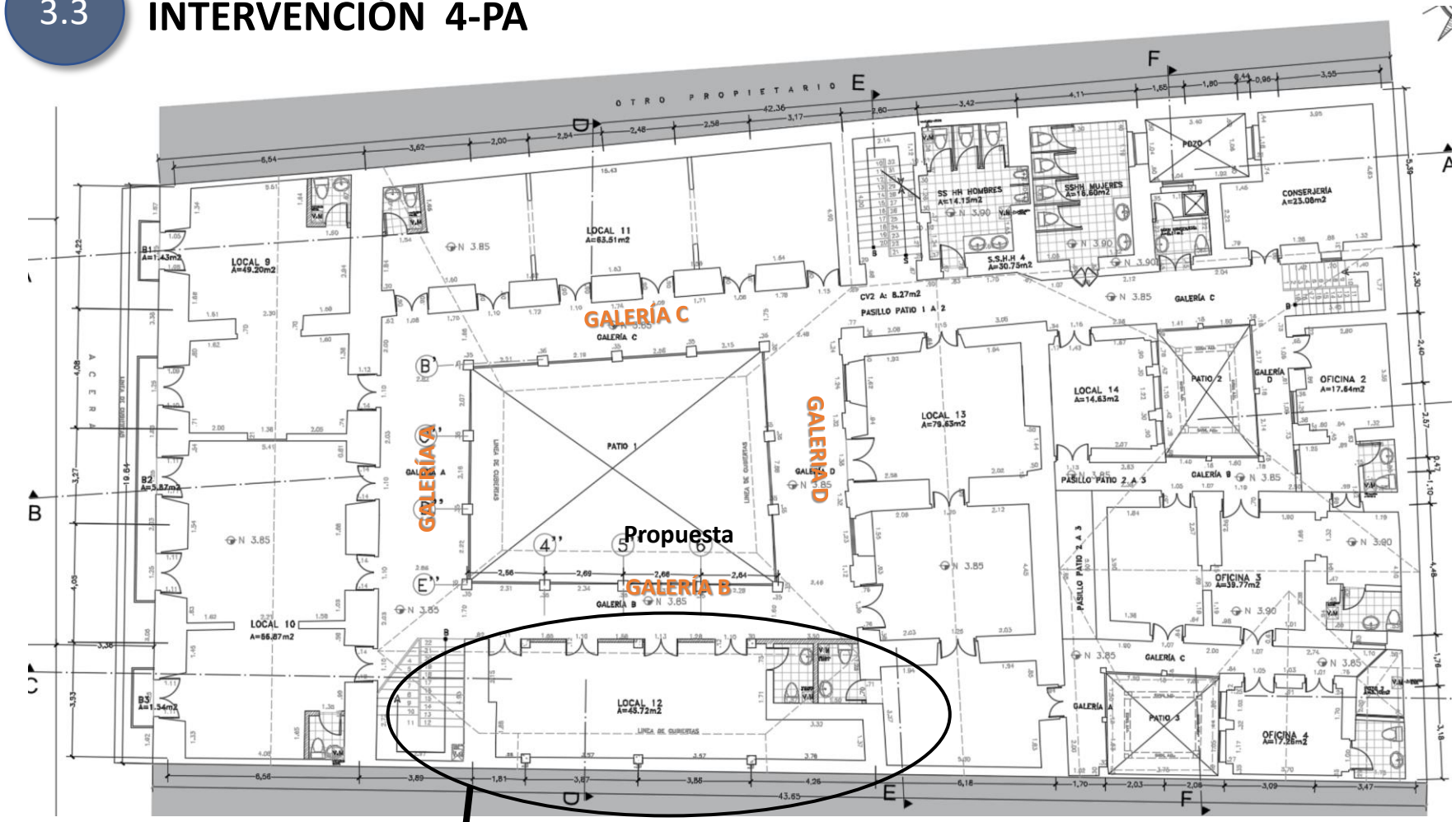
3.2

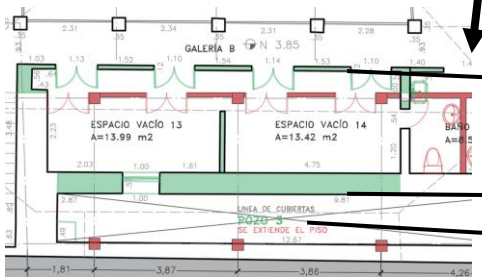
INTERVENCIONES EN PLANTA ALTA

Esquema



3.3 INTERVENCIÓN 4-PA





1.Pared de gypsum- fachada interior

2.Muro posterior de locales

3.Pozo 3

UBICACIÓN:

1. Planta Alta- Galería B – Patio 1

Explicación General:

1. Liberación de la fachada interior de la Galería B a la línea de la grada frente a las columnas de madera.

2. Liberación del muro posterior de los dos locales que dan hacia el Pozo 3 y extender el piso hacia el muro colindante con el vecino.

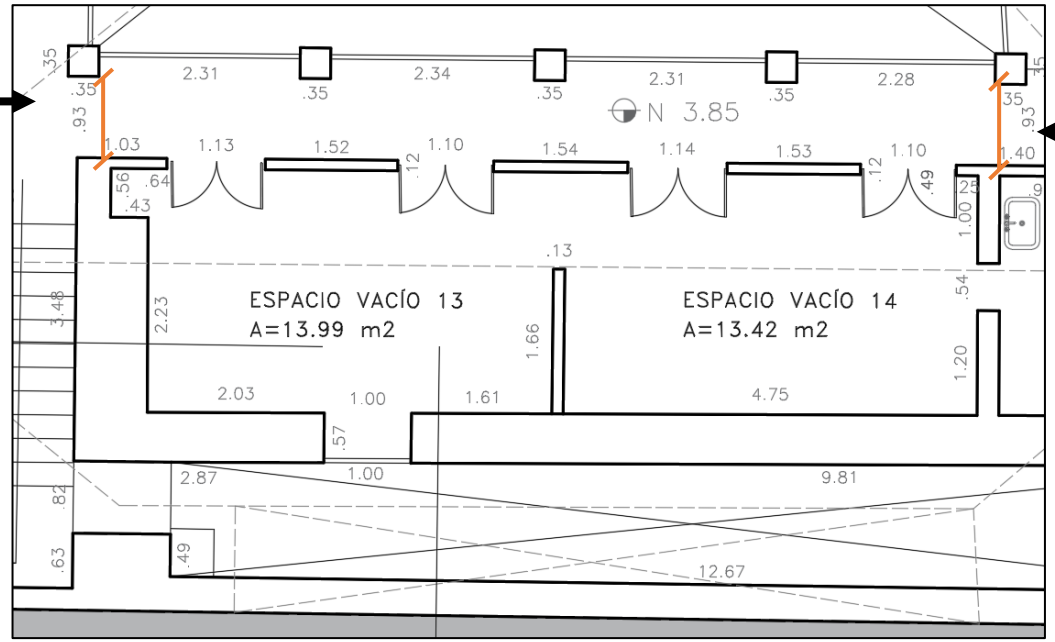
3. Ampliación de los dos locales hacia el Pozo 3. Así generamos un solo espacio útil para el local comercial.

a

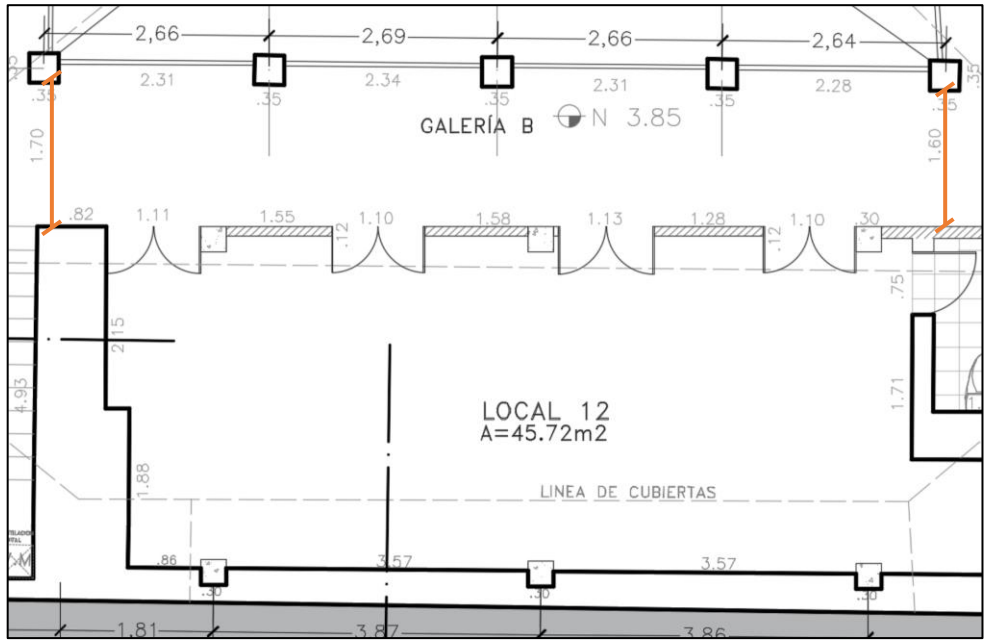
MEDIDAS DE LOS ANCHOS DE LAS CUATRO GALERÍAS

ESTADO ACTUAL VS PROPUESTA

ESTADO ACTUAL



PROPUESTA



Galería A = 2.82-2.86 m
Galería B= 0.93 m
Galería C= 1.66-1.75 m
Galería D= 2.46-2.48 m

Galería A = 2.82-2.86m
Galería B= 1.60-1.70 m
Galería C= 1.66-1.75 m
Galería D= 2.46-2.48 m

NOTA: Al liberar los muros posteriores y desplazar las paredes de gypsum, existe un aumento de 0,77 m en la Galería B , de esta manera se logra respetar notablemente la proporción entre las galerías y se consigue mejorar la circulación al local de propuesta.

4. PLANOS DE INTERVENCIÓN EN ESTADO ACTUAL

- **Cubiertas**

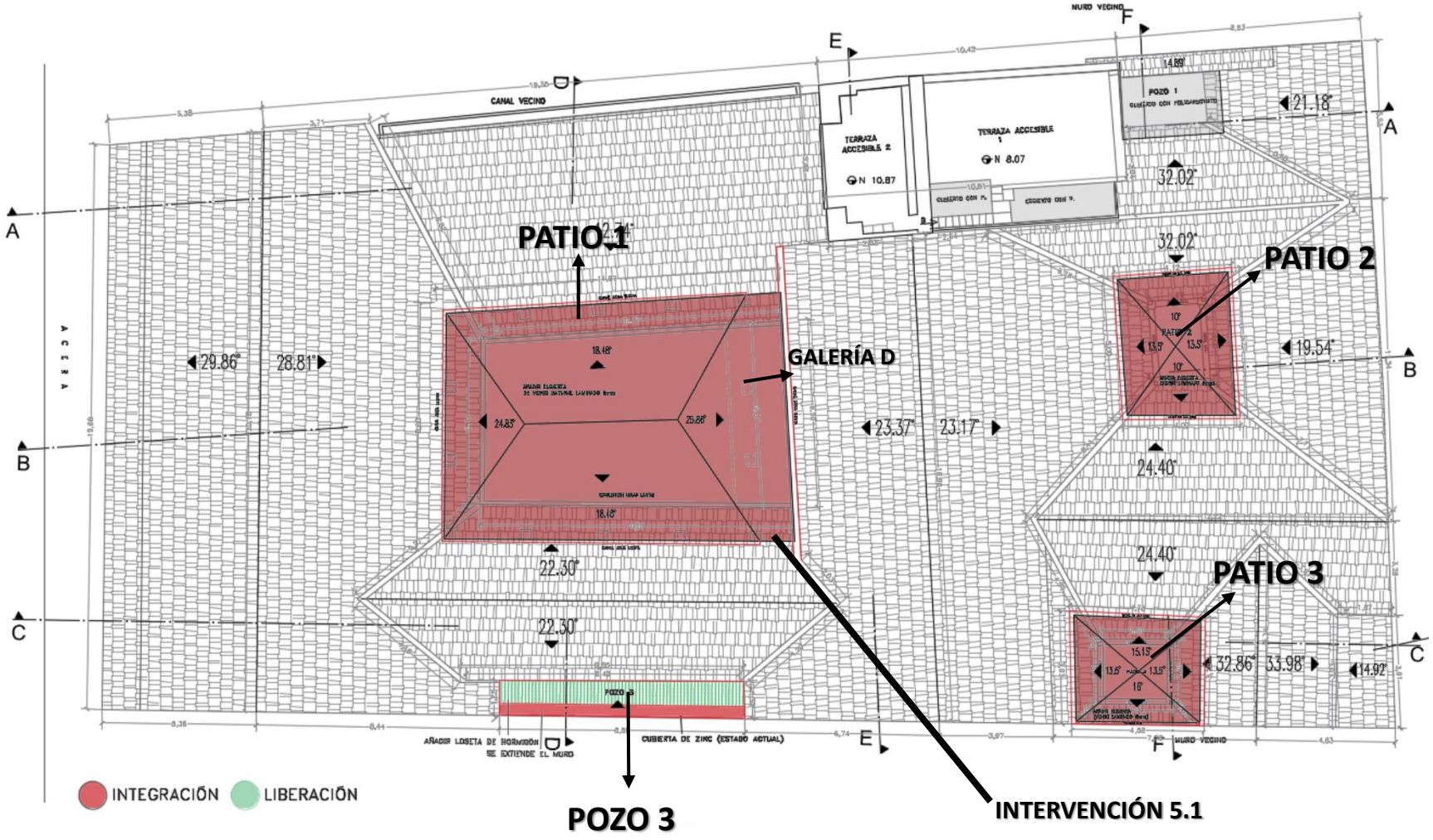
PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN

Intervención en Cubiertas de Patio 1, Patio 2, Patio 3 y Pozo 3

3. Grados de Intervención: Liberación, Integración y Reconstrucción

- **Patio 1:** Se integrará una cubierta de vidrio natural laminado de 6mm para cubrir el patio, el mismo que cubrirá la Galería D en la Planta Alta.
- **Patio 2 y Patio 3:** se integrará una cubierta de vidrio natural laminado de 6mm para cubrir el patio.
- **Pozo 3:** se liberará la actual cubierta de Zinc y se integrará una loseta de hormigón que cubra el Local 12.

4.2 INTERVENCIÓN 5



UBICACIÓN:

- Patio 1
- Patio 2
- Patio 3
- Pozo 3

EXPLICACIÓN:

- Colocación de cubiertas de de vidrio natural laminado de 6mm que cubran los Patios: 1,2, 3 y Galería D.
- Pozo 3: Se liberará la actual cubierta de Zinc y se integrará una loseta de hormigón que cubra el Local 12.

Nota: Revisar los planos de detalles de la propuesta arquitectónica

4.3 INTERVENCIÓN 5.1-Galería D y Patio 1

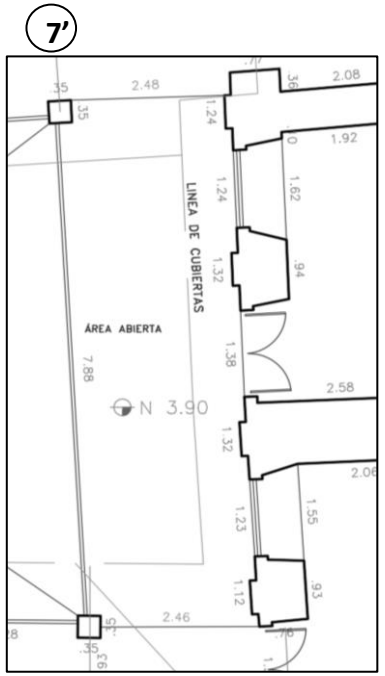
Proceso de Intervención

1. Colocación de sobrecubierta provisional de planchas de Zinc en el área de intervención que protegerán contra las inclemencias del tiempo.

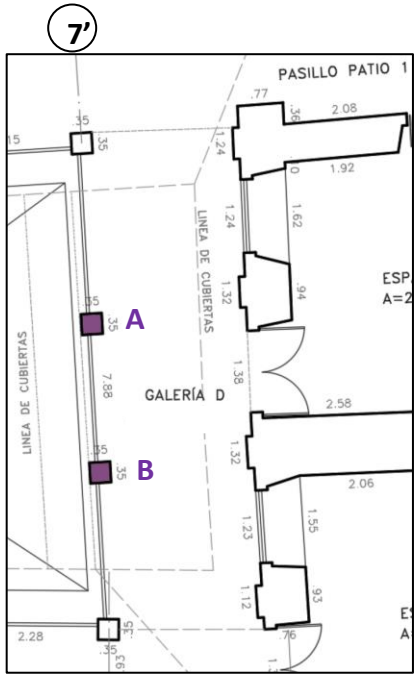
2. Se incorporarán dos columnas (A y B) de madera con el fin de conservar y consolidar el mismo diseño de las demás columnas en Planta Alta que rodean al Patio 1, las mismas estarán equidistantes sobre el eje de las columnas de piedra de la Galería D de la Planta Baja.

3. Las columnas (A y B) a integrarse transmitirán toda su carga sobre la viga solera y las columnas de piedra en la Planta Baja que se encuentran en el mismo eje.

4. Sobre las columnas (A y B) se colocará una viga solera de 30 cm x 30 cm entre el eje de las columnas existentes (C''7' y D''7'). Esta viga recibirá las cargas de los parantes y estructura en general de la cubierta propuesta de vidrio natural laminado de 6mm.

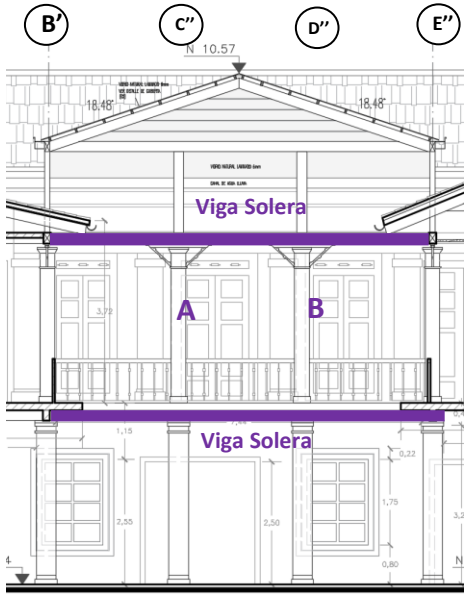


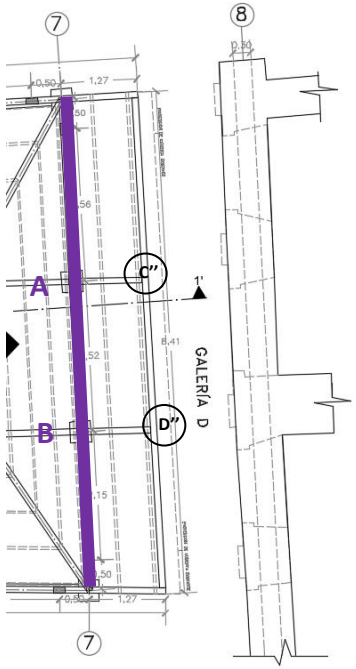
ESTADO ACTUAL



INTERVENCIÓN-PROPUESTA

ESTADO ACTUAL



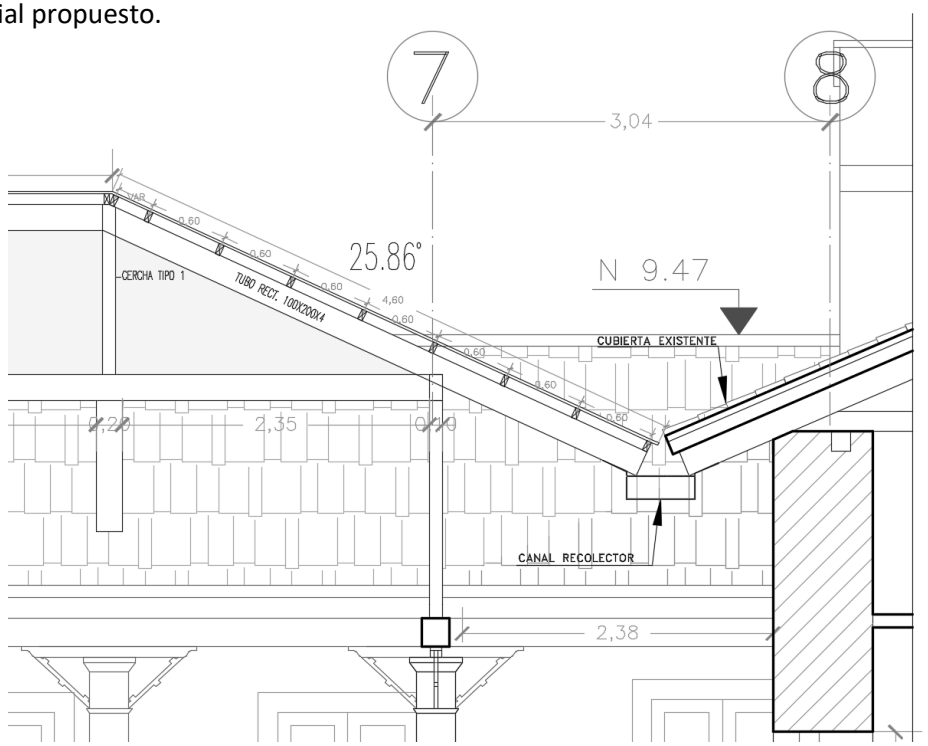


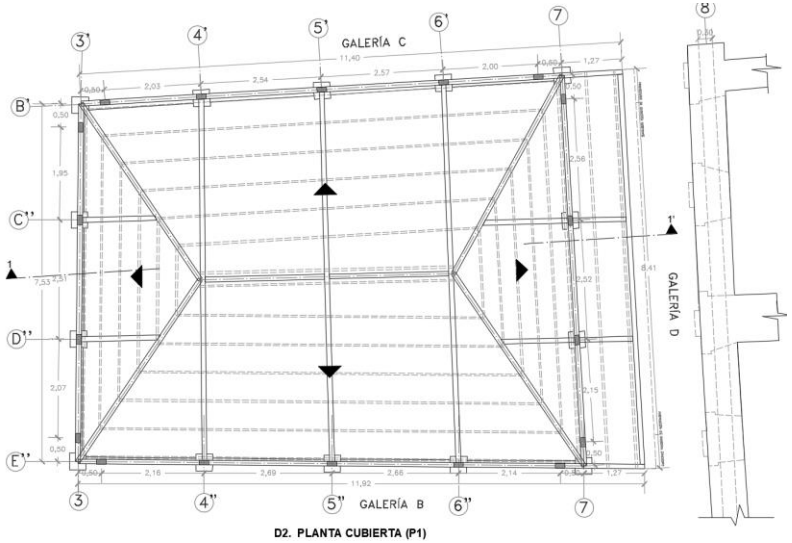
PROPUESTA

5. Justificación: Actualmente la Galería D se encuentra sin cubierta, por lo que se ha optado por realizar un diseño de cubierta a cuatro aguas que a más de proteger el Patio 1, pueda esta proteger a la Galería D. De esta forma evitamos intervenir en la cubierta de la Galería D que ya se encuentra rehabilitada (Revisar Intervenciones en la Memoria Descriptiva pg.120).

6. Para la colocación de toda la estructura de la cubierta, se instalarán parantes sobre las columnas existentes de madera, considerando sus ejes y vigas soleras. Luego se colocará una estructura metálica con tubos rectangulares de 100x200x4 sobre la cual irán correas de perfil de aluminio de 40x80 amaderado, las cuales estarán soportando al vidrio laminado natural de 6mm.

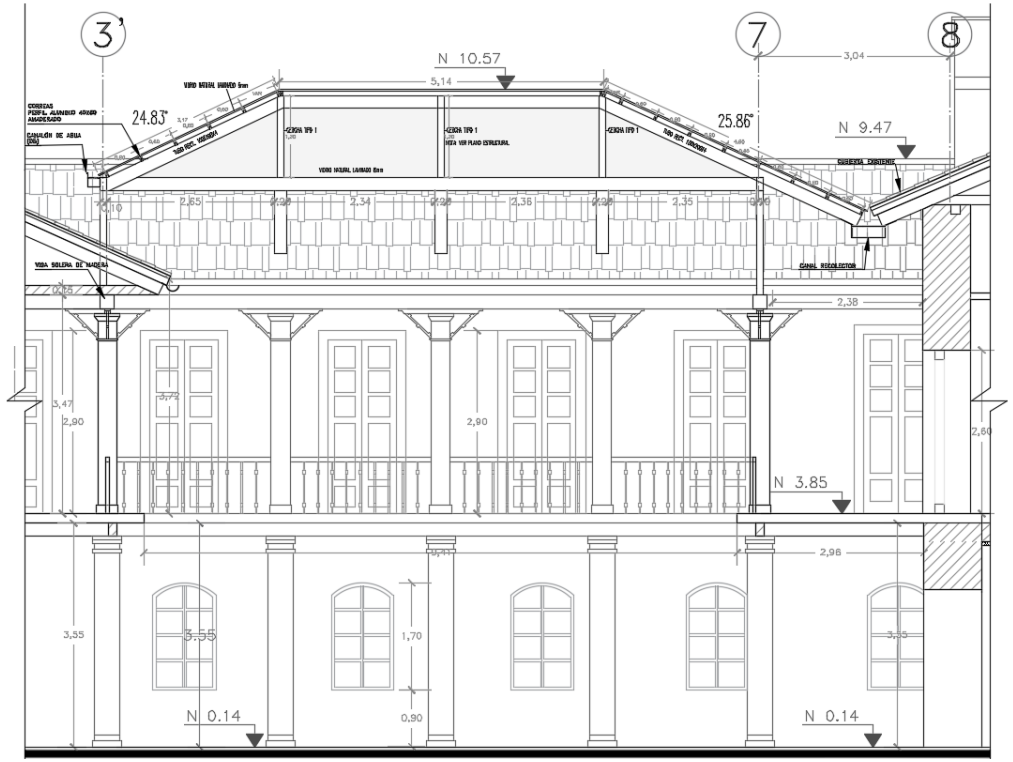
7.Esta cubierta al tener 4 aguas, contará con su propio canal de agua lluvia en cada lado. Una de ellas compartirá su canal con la cubierta rehabilitada existente de la Galería D del Patio 1. Con esto logramos consolidar todas las galerías y proteger el patio de las inclemencias del tiempo para favorecer al uso comercial propuesto.





D2. PLANTA CUBIERTA (P1)

DETALLE - CUBIERTA DEL PATIO 1



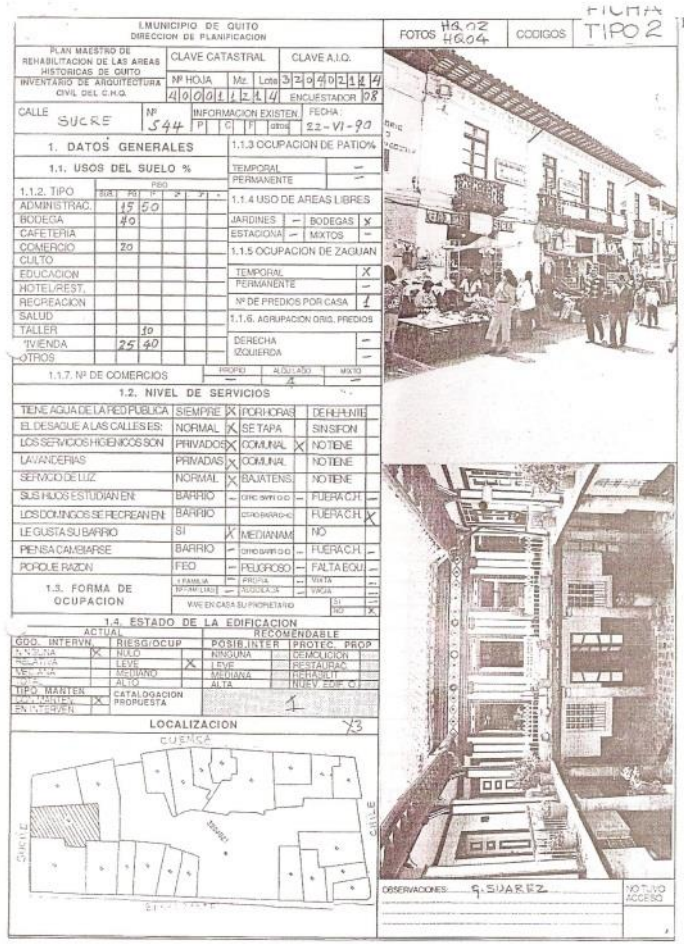
Nota: Revisar Planos de Detalles de Planos Arquitectónicos y Planos Estructurales

PROPUESTA

5. INMUEBLE DENTRO DEL INVENTARIO DE ARQUITECTURA PATRIMONIAL

- **Información Adicional**

5.1 FICHA


I.MUNICIPIO DE QUITO
DIRECCION DE PLANIFICACION
FICHA TIPO 2
FOTOS
CODIGOS
PLAN MAESTRO DE REHABILITACION DE LAS AREAS HISTORICAS DE QUITO
INVENTARIO DE ARQUITECTURA CIVIL DEL C.H.Q.
CLAVE CATASTRAL
CLAVE A.I.Q.
CALLE SUCRE
1. DATOS GENERALES
1.1. USOS DEL SUELO %
1.1.2. TIPO
ADMINISTRAC.
BODEGA
CAFETERIA
COMERCIO
CULTO
EDUCACION
HOTEL/REST.
RECREACION
SALUD
TALLER
VIVIENDA
OTROS
1.1.3 OCUPACION DE PATIO%
1.1.4 USO DE AREAS LIBRES
1.1.5 OCUPACION DE ZAGUAN
1.1.6. AGRUPACION ORIG. PREDIOS
1.1.7. Nº DE COMERCIOS
1.2. NIVEL DE SERVICIOS
TIENE AGUA DE LA RED PUBLICA
EL DESAGUE A LAS CALLES ES:
LOS SERVICIOS HIGIENICOS SON
LAVANDERIAS
SERVICIO DE LUZ
SUS HIJOS ESTUDIAN EN:
LOS DOMINGOS SE RECREAN EN:
LE GUSTA SU BARRIO
PIENSA CAMBIARSE
PORQUE RAZON
1.3. FORMA DE OCUPACION
1.4. ESTADO DE LA EDIFICACION
ACTUAL
RECOMENDABLE
LOCALIZACION
CUENCA
OBSERVACIONES: G. SUAREZ
NO TUVO ACCESO

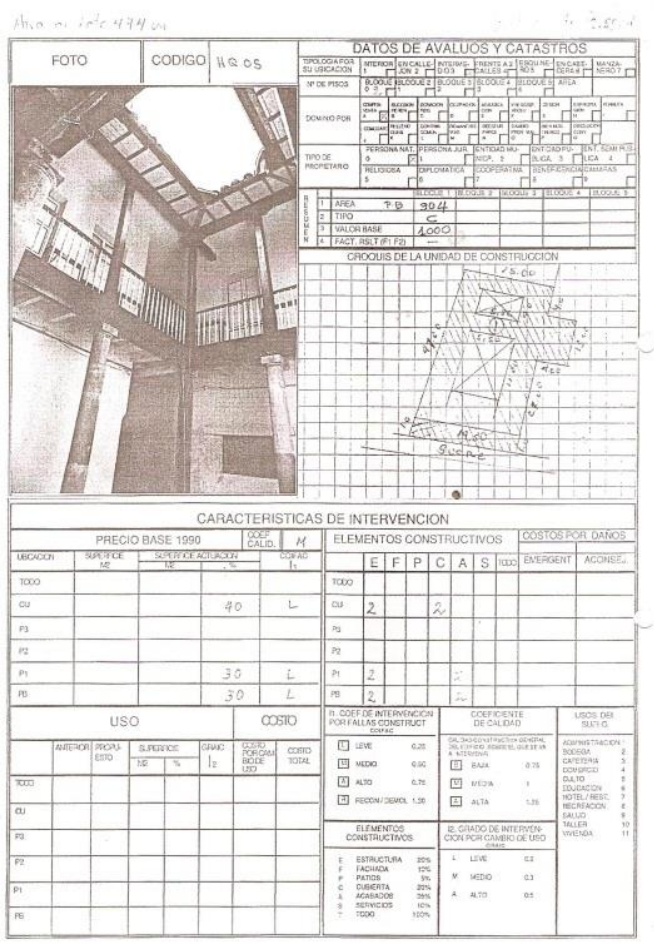
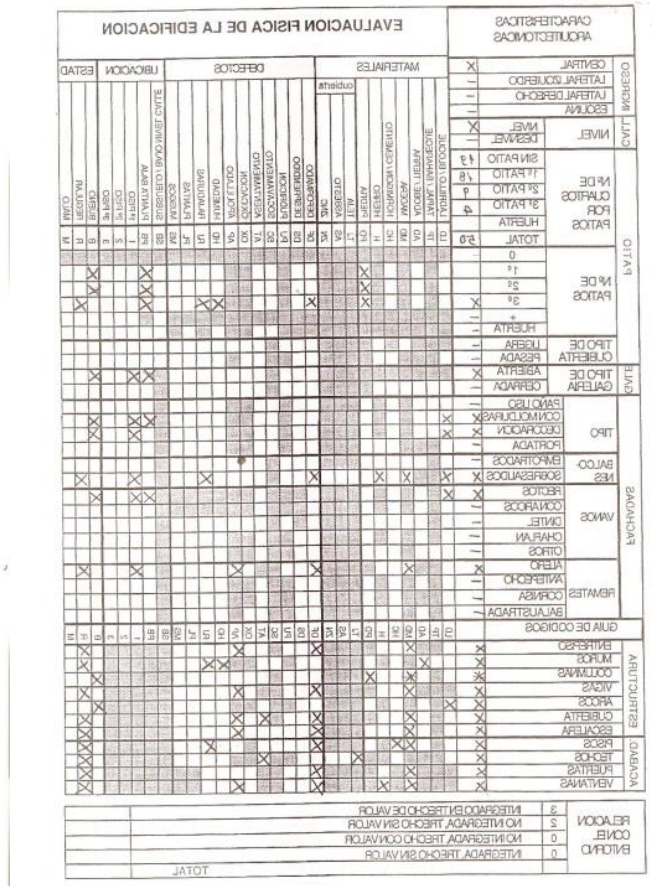
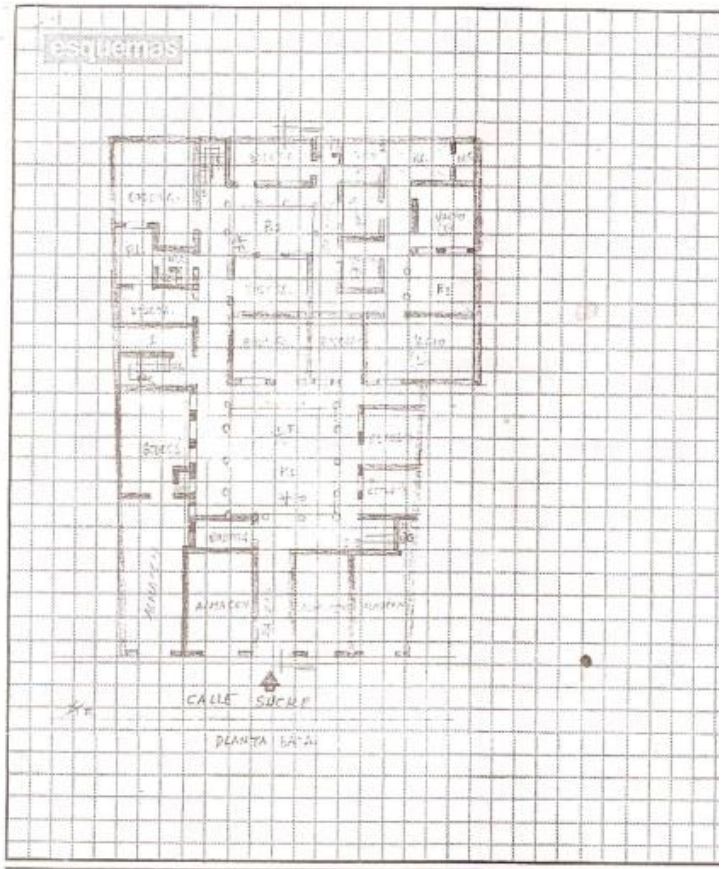


FOTO
CODIGO
DATOS DE AVALUOS Y CATASTROS
TIPOLOGIA POR SU UBICACION
Nº DE PISOS
DOMINIO POR
TIPO DE PROPIETARIO
CROQUIS DE LA UNIDAD DE CONSTRUCCION
CARACTERISTICAS DE INTERVENCION
PRECIO BASE 1990
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS
COSTOS POR DAÑOS
USO
COSTO
COEFICIENTE DE CALIDAD
USOS DEL SUELO
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS
ESTRUCTURA
FACHADA
PATIOS
CUBIERTA
ACABADOS
SERVICIOS
TODO
LEVE
MEDIO
ALTO
RECON./DEMOL.
BAJA
MEDIA
ADMINISTRACION
BODEGA
CAFETERIA
COMERCIO
CULTO
EDUCACION
HOTEL/REST.
RECREACION
SALUD
TALLER
VIVIENDA

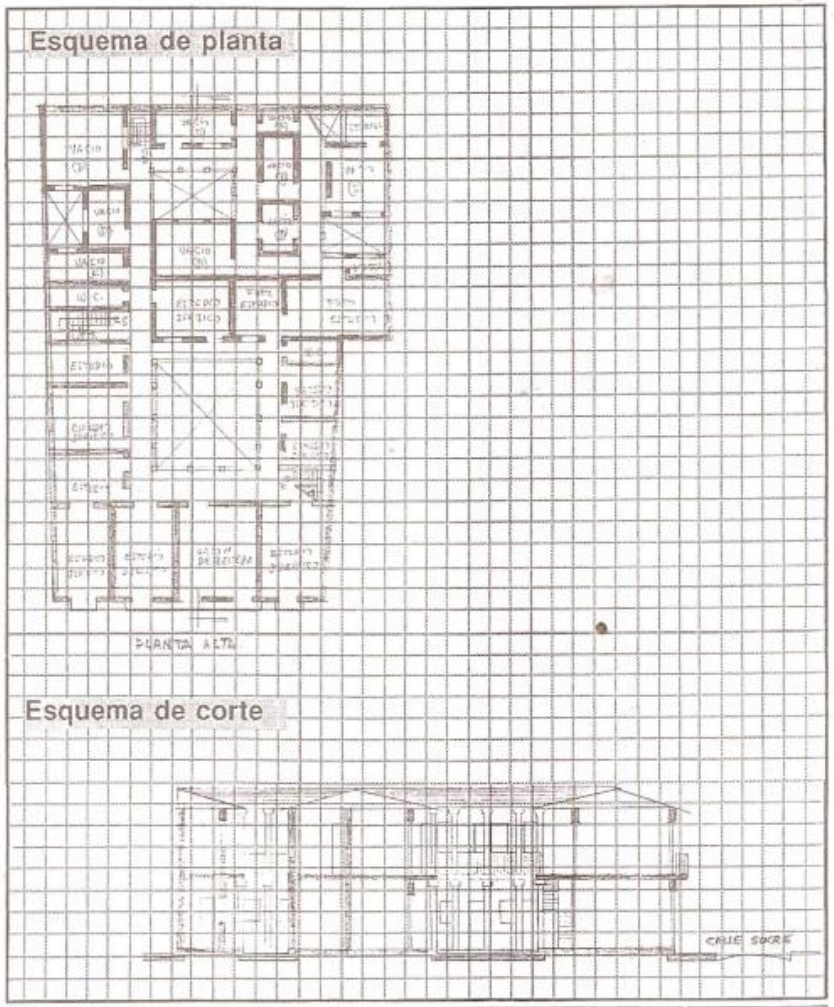

EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION
CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS
MATERIALES
DEFECTOS
UBICACION
ESTADO
PATIO
PORTADA
FACHADA
ESTRUCTURA
ACABADO
GUIA DE CODIGOS
RELACION CONAUTO
INTERESADO SIN DERECHO DE VALOR
NO INTERESADO, TIENE VALOR
NO INTERESADO, TIENE SIN VALOR
INTERESADO, TIENE SIN VALOR
TOTAL

esquemas



notas

Esquema de planta



Esquema de corte

DATACION	
1534 - 1830	
1830 - 1870	
1870 - 1930	
1930 EN ADELANTE	

VALORACION DE LA EDIFICACION		
ESTADO DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION		
3	BIEN CONSERVADA + 70 %	
2	CONSERVACION MEDIA > 30 % < 70 %	
1	RUINOSA < 30 %	
0	SOLAR O RUINA TOTAL ( )	
	TOTAL	

REVISADO POR :

Tiempo v. 382

EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION

CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS			LD	TP	AD	MD	HC	H	PD	TJ	AS	ZN	DF	DS	PU	SC	AT	OX	AP	HD	RU	PL	MS	SB	PB	1	2	3	B	R	M
			MATERIALES							cubierta			DEFECTOS											UBICACION					ESTAD		
INGRESO	CENTRAL	X																													
	LATERAL IZQUIERDO	–																													
	LATERAL DERECHO	–																													
	ESQUINA	–																													
CALL	NIVEL: NIVEL	X																													
	NIVEL: DESNIVEL	–																													
PATIO	Nº DE CUARTOS POR PATIOS: SIN PATIO	19																													
	1º PATIO	18																													
	2º PATIO	9																													
	3º PATIO	4																													
	HUERTA																														
	TOTAL	50																													
	Nº DE PATIOS: 0	–																													
	1º								X																X				X		
	2º								X																X				X		
	3º	X							X				X							X	X				X					X	
	+	–																													
	HUERTA	–																													
	TIPO DE CUBIERTA: LIGERA	–																													
	PESADA	–																													
GALE	TIPO DE GALERIA: ABIERTA	X																						X	X			X		
	CERRADA	–																													
FACHADAS	TIPO: PAÑO LISO	–																													
	CON MOLDURAS	X	X																					X	X			X		
	DECORACION	X	X																						X			X		
	PORTADA	–																													
	BALCONES: EMPOTRADOS	–																													
	SOBRESALIDOS	X	X		X		X					X								X					X				X	
	VANOS: RECTOS	X	X																					X	X			X		
	CON ARCOS	–																												
	DINTEL	–																												
	CHAFLAN	–																												
	OTROS	–																												
	REMATES: ALERO	X			X							X						X							X				X	
	ANTEPECHO	–																												
	CORNISA	–																												
	BALAUSTRADA	–																												
GUIA DE CODIGOS			LD	TP	AD	MD	HC	H	PD	TJ	AS	ZN	DF	DS	PU	SC	AT	OX	AP	HD	RU	PL	MS	SB	PB	1	2	3	B	R	M
ESTRUCTURA	ENTREPISO	X			X								X					X												X	
	MUROS	X			X															X	X									X	
	COLUMNAS	X				X		X																					X		
	VIGAS	X				X							X					X												X	
	ARCOS	X	X																										X		
	CUBIERTA	X				X							X				X	X												X	
	ESCALERA	X				X							X					X												X	
ACABAD	PISOS	X				X	X						X							X										X	
	TECHOS	X								X							X													X	
	PUERTAS	X				X							X																	X	
	VENTANAS	X				X		X					X					X												X	

RELACION CON EL ENTORNO			
	3	INTEGRADO EN TRECHO DE VALOR	
	2	NO INTEGRADA, TRECHO SIN VALOR	
	0	NO INTEGRADA, TRECHO CON VALOR	
	0	INTEGRADA, TRECHO SIN VALOR	
		TOTAL	

Realizada el 22 de junio de 1990