



# **MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA EDIFICACIÓN**

Residencia Manuel Chisaguano

ENERO - 2023

## INDICE DE CONTENIDOS

1.- ZONIFICACIÓN.....	pág. 01
2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.....	pág. 03
3.- PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	pág. 05
3.1.- INTERVENCIÓN BLOQUE 1.....	pág. 05
3.2.- INTERVENCIÓN BLOQUE 2.....	pág. 11
3.3.- INTERVENCIÓN CORTE A-A'.....	pág. 17
3.4.- INTERVENCIÓN CORTE B-B'.....	pág. 19
3.5.- INTERVENCIÓN CORTE C-C'.....	pág. 20
3.6.- PERFIL FACHADA BLOQUE 2- CALLE LAURENO SILVA.....	pág.21
3.7.- PERFIL FACHADA BLOQUE 1- AV. ANTONIO JOSE DE SUCRE..	pág.22
3.8.- DETALLE DE CUBIERTAS.....	pág.23

# MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1.- ZONIFICACIÓN

El predio se encuentra en el área continua del Centro Histórico de Quito, según el informe de la STHV con número de oficio STHV-GDOC-2015-173415, el predio consta con zonificación H2 (D203H-70), y con dos usos de suelos principales M (múltiple) hacia la Avenida Antonio José de Sucre y R2 (Residencial de mediana densidad) hacia la Calle Laurencio Silva.

**TERRITORIO**

ALCALDÍA

Quito,

5237

Oficio STHV-DMGT-

Referencia: GDOC- 2015-173415

Delimitación de zonificación del Predio  
Nº771142

Señora  
María Ofelia Núñez  
Presente.

De mi consideración:

En atención al trámite con HC-DMGT-2015-160866 ingresado a esta Secretaría el 25 de septiembre de 2015, por el cual solicita se asigne la delimitación de la zonificación del predio N° 18054 con clave catastral 20101-07-013, ubicado en la calle Laurencio Silva y Av. Sucre, de la parroquia Centro Histórico, barrio San Marcos, de propiedad de CHISAGUANO CHISAGUANO MANUEL, según indica IRM. Al respecto, luego de la revisión de la documentación, se establece lo siguiente:

- El predio N°18054 con clave catastral 20101-07-013 se encuentra ubicado dentro del Área Continua del Inventario del Distrito Metropolitano de Quito.
- Para conservar la tipología y morfología originales del sector se indica la siguiente zonificación para todo el predio, aunque de acuerdo a los diversos roles implantados en la zona se delimitan los usos de suelo:

### 1. H2 (D203H-70)

**Altura Máxima de Pisos:** 3 pisos (12 metros)

**Retiros:** Frontal: 0 metros

Lateral Izquierdo: 0 metros

Lateral Derecho: 0 metros

Posterior: 3 metros

**Distancia entre Bloques:** 6 metros

**COS PB:** 70 %

**COS TOTAL:** 210 %

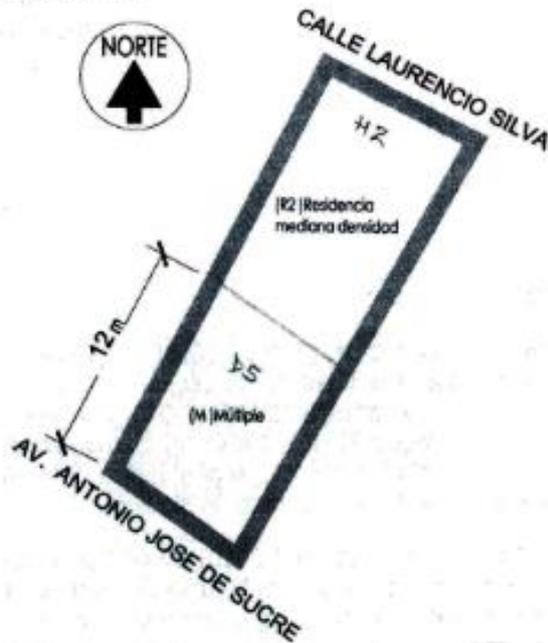
**Lote Mínimo:** 200 m<sup>2</sup>

**Frente Mínimo:** 10 metros

**Uso principal: (M) Múltiple**

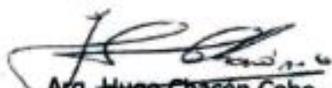
**Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad**

El predio antes mencionado cuenta con dos usos principales los cuales se encuentran delimitados en el siguiente gráfico:



Debido a que este predio se encuentra en el Área Continua del Centro Histórico de Quito, es importante indicar que para cualquier tipo de intervención sobre el bien inmueble, se deberá aprobar un proyecto integral en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana N°260, para luego continuar con el correspondiente trámite de licenciamiento.

Atentamente,

  
Arq. Hugo Chacón Cobo

**Director Metropolitano de Gestión Territorial**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

c.c.: Inq. Marcelo Yáñez

	NOMBRE	SUMILLA	FECHA
Elaborado	Verónica Ludeña		29-10-2015
Revisado	A.A.B.		29-10-2015

## **2. ESTADO DE CONSERVACION ACTUAL**

El terreno es de 223,75 m<sup>2</sup> de forma rectangular. En el cual se posiciona en el lado sur un bloque de vivienda de 337,60 m<sup>2</sup> de construcción, compuesta de dos plantas y un subsuelo, su uso actual es residencial y comercial, en subsuelo se encuentran bodegas, en planta baja se encuentra un local y un baño. En la primera planta alta se localiza la sala, comedor, cocina, dos dormitorios, y un baño. La edificación cuenta con una terraza accesible comunal, en la segunda planta alta, juntamente con una suite.

Los materiales usados en esta edificación son; mampostería de ladrillo, con estructura de hormigón armado. El estilo que predomina en la edificación, a pesar de ser una edificación informal, es moderno, debido a los principales materiales utilizados y que predominan en la edificación. El estado de la edificación se califica como buena, debido a que, el transcurso del tiempo no afectado a la estructura de la edificación, con excepción de los revestimientos, que mediante la presencia de agentes bióticos y abióticos han originado eflorescencias, y desprendimiento de la pintura. Especialmente en el subsuelo, por la falta de ventilación e iluminación natural.

### **CUBIERTA:**



En la actualidad el inmueble se encuentra cubierto por una losa plana de hormigón armado. La suite en la segunda planta alta tiene una cubierta de asbesto cemento (Eternit).

Todo el caudal de aguas lluvias se conduce hacia los sumideros que recogen hacia las bajantes.

### **FACHADA:**

La fachada no ha sido intervenida por lo que conserva su estado original, en la parte posterior existe la presencia de hongos producto de la humedad, en algunos tramos de los sócalos se puede ver la impregnación de la vegetación.

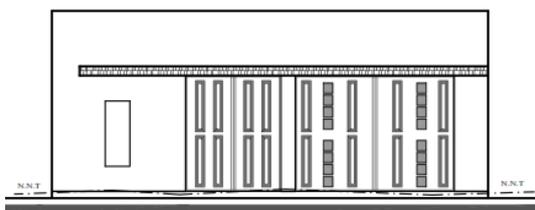


**FACHADA SUR**  
**Calle Sucre**



En el lado norte se posiciona un bloque de vivienda en obra gris de 321,25 m<sup>2</sup> de construcción, compuesta de una planta baja, una planta alta y tres subsuelos, no posee uso actual ya que esta obra fue suspendida y en la actualidad se encuentra en obra gris, en planta baja se encuentra el estacionamiento y en la primera planta alta se localiza una terraza accesible comunal.

Predomina el uso de materiales como son; mampostería de bloque, con estructura de hormigón armado, de características similares a la edificación del bloque sur. Cabe mencionar que la edificación se encuentra en obra gris, sin ningún tipo de acabados.



**FACHADA NORTE**  
**Calle Laurencio Silva**



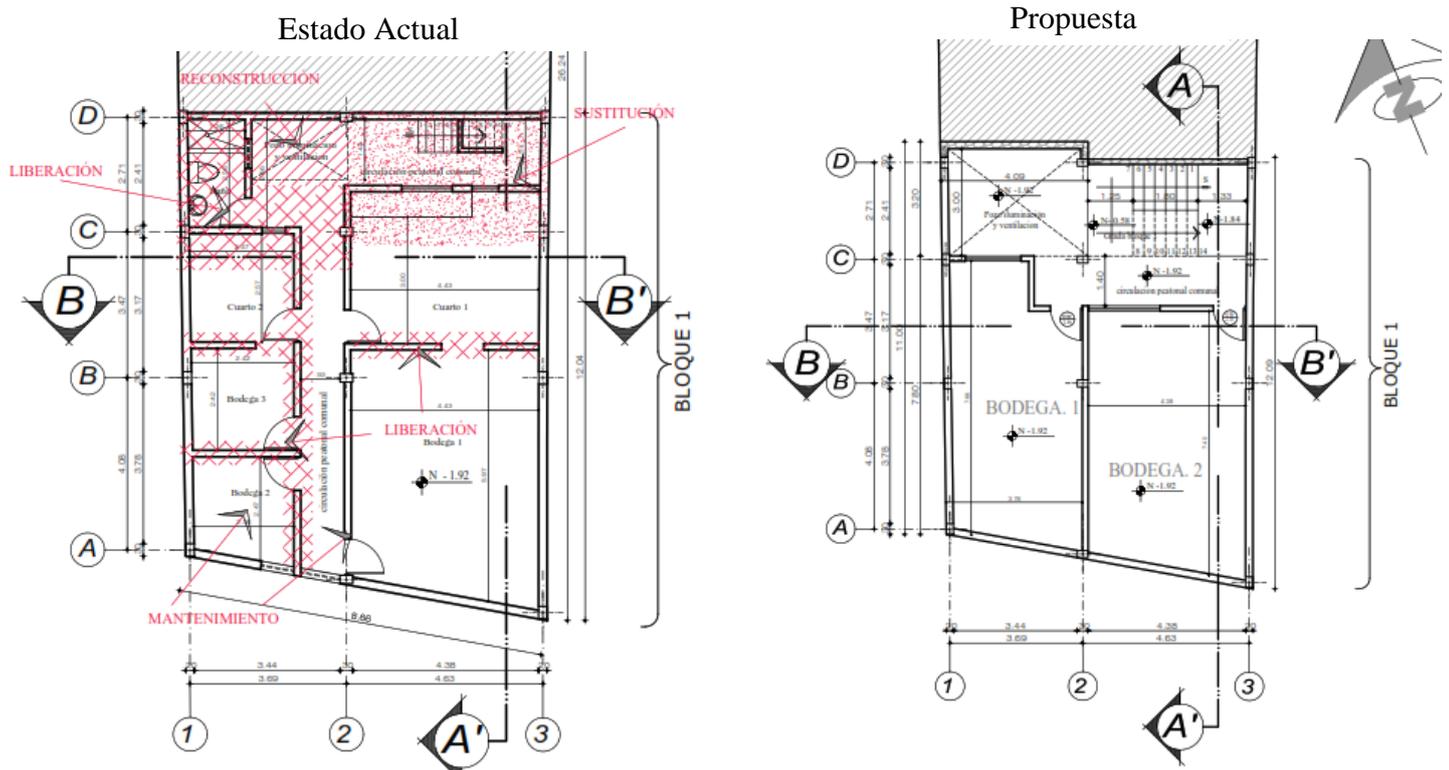
### 3.- PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

El predio cuenta con una sola zonificación H2 (D203H-70), y con dos usos de suelo principales (M) múltiple hacia la calle Sucre y (RU2) Residencial urbano 2 hacia la calle Laurencio Silva. Por este motivo se proyectan dos bloques edificados que tendrán un distinto uso y ocupación del suelo, los cuales se rigen a la normativa de nuevas edificaciones para el centro histórico de Quito.

#### 3.1.- INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA – REHABILITACIÓN BLOQUE 1

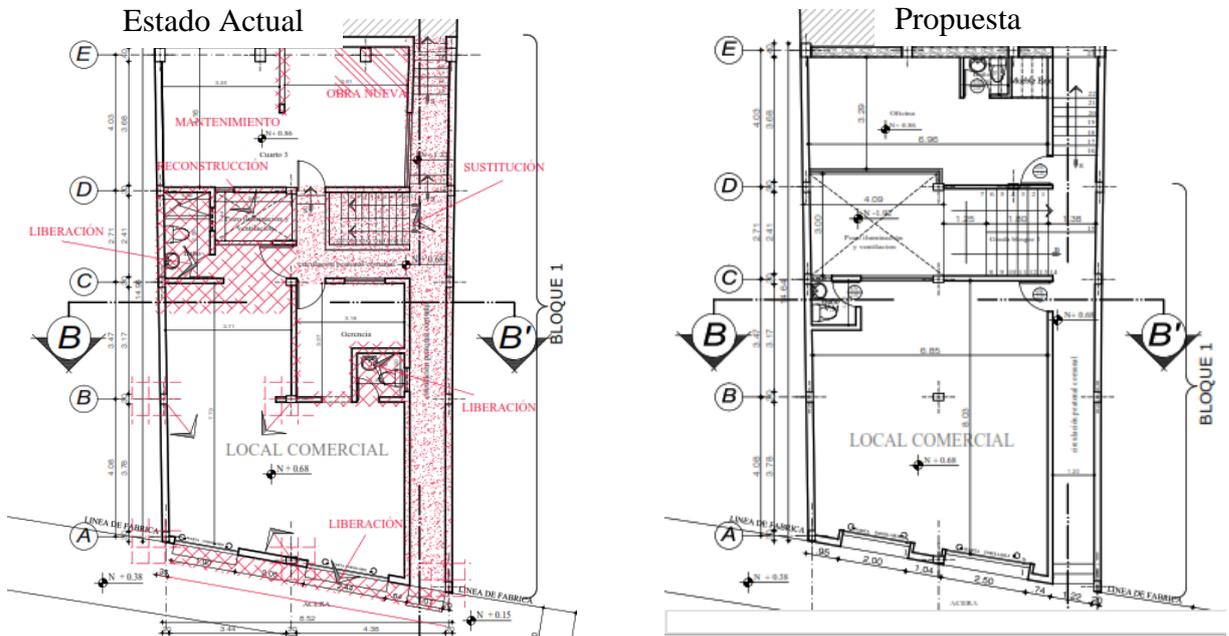
De acuerdo con el informe técnico de la estructura en la edificación del bloque No. 1, que se encuentra en la calle Sucre, la rehabilitación del inmueble pretende conservar la estructura, y el trabajo se centra en diferentes grados de intervención de los espacios arquitectónicos existentes, para cumplir con la ordenanza vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

##### Subsuelo 1



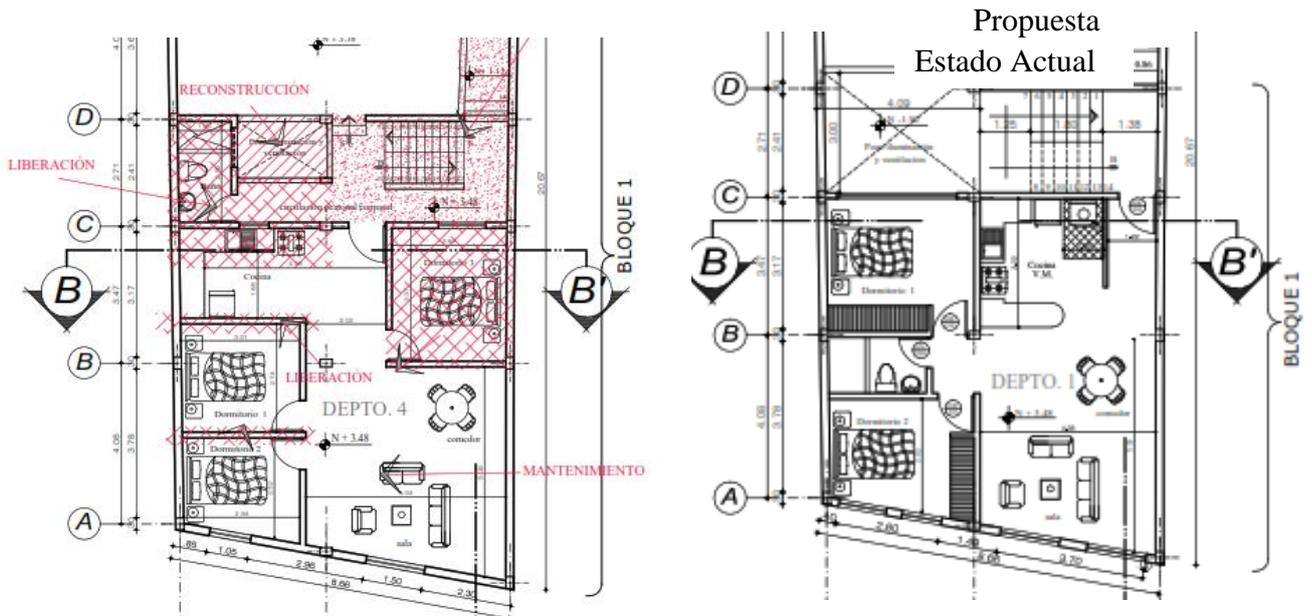
Para evitar las eflorescencias salinas, las corrosiones, el deterioro de la madera y garantizar que el proyecto cumpla con la normativa vigente se pretende liberar el baño en el subsuelo y de esta manera generar un ducto de ventilación mas grande, a su vez se plantea la sustitución de las gradas existentes por unas mas cómodas para la circulación y por último se libera las divisiones existentes para generar dos cuartos que servirán como bodegas.

## Planta Baja



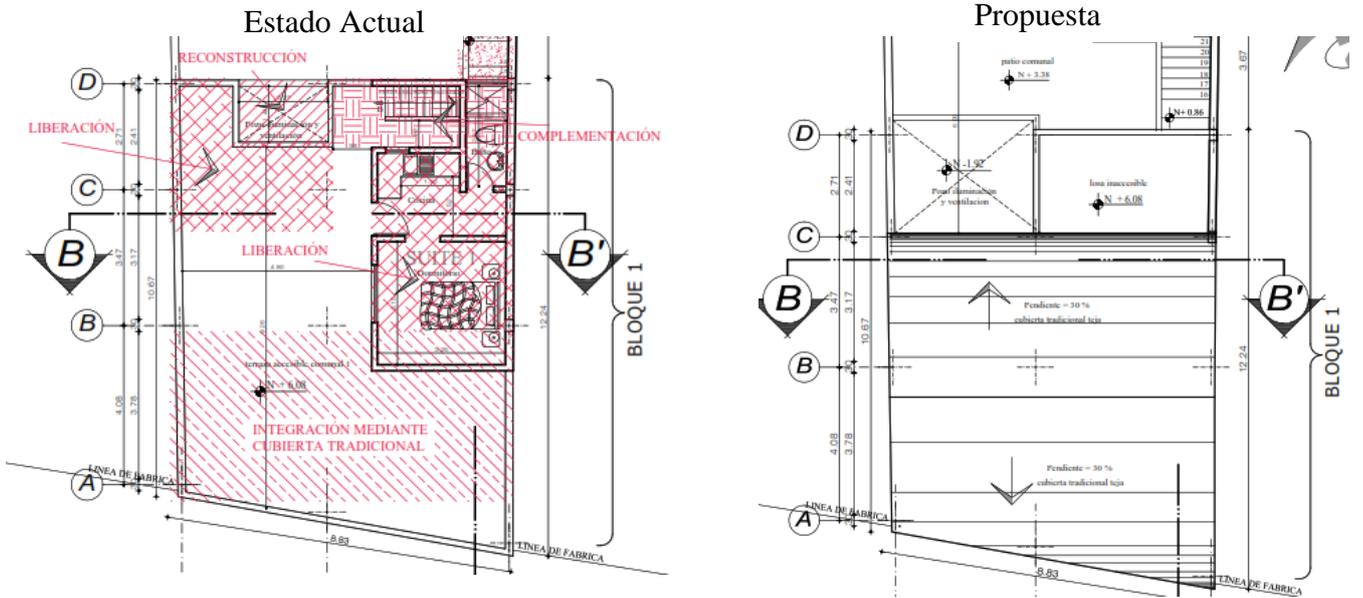
Se propone una sustitución de la circulación horizontal y vertical, para ello se pretende ampliarla garantizando cumplir con la normativa vigente a su vez se soluciona los problemas de disgregación granular que actualmente posee, se libera la construcción en el área del ducto para garantizar la continuidad del mismo, esto nos permite tener una mejor iluminación y ventilación en la construcción, se da mantenimiento a los espacios existentes y se construye dos baños para garantizar el correcto funcionamiento de los mismos (oficina y local comercial) Por último se propone liberar las gradas en la acera y se reemplaza por unas internas que no invadan espacio público.

## Planta Alta



Se libera la construcción en el área del ducto para garantizar la continuidad de este, esto nos permite tener una mejor iluminación y ventilación en el departamento se renombran las áreas, se da una mejor distribución al departamento existente, y se da continuidad a las nuevas gradas planteadas desde el subsuelo.

## Planta Cubierta

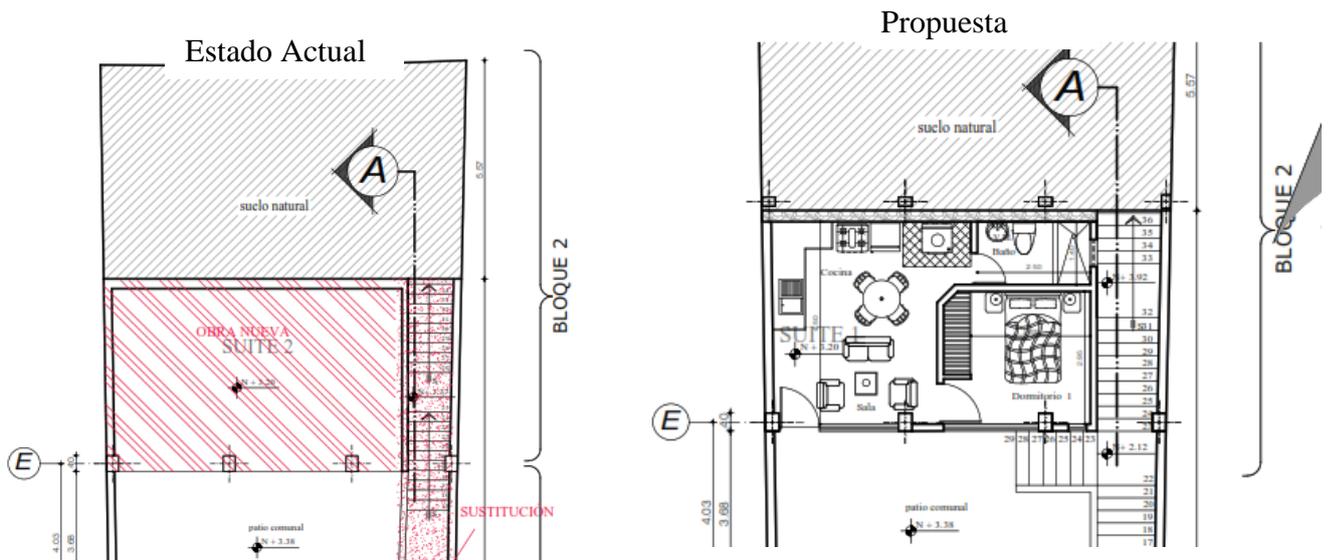


En la cubierta del bloque 1 se libera las construcciones existentes para implementar una cubierta tradicional inclinada, a la vez se libera el espacio del ducto.

### 3.2.- INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA – OBRA NUEVA BLOQUE 2

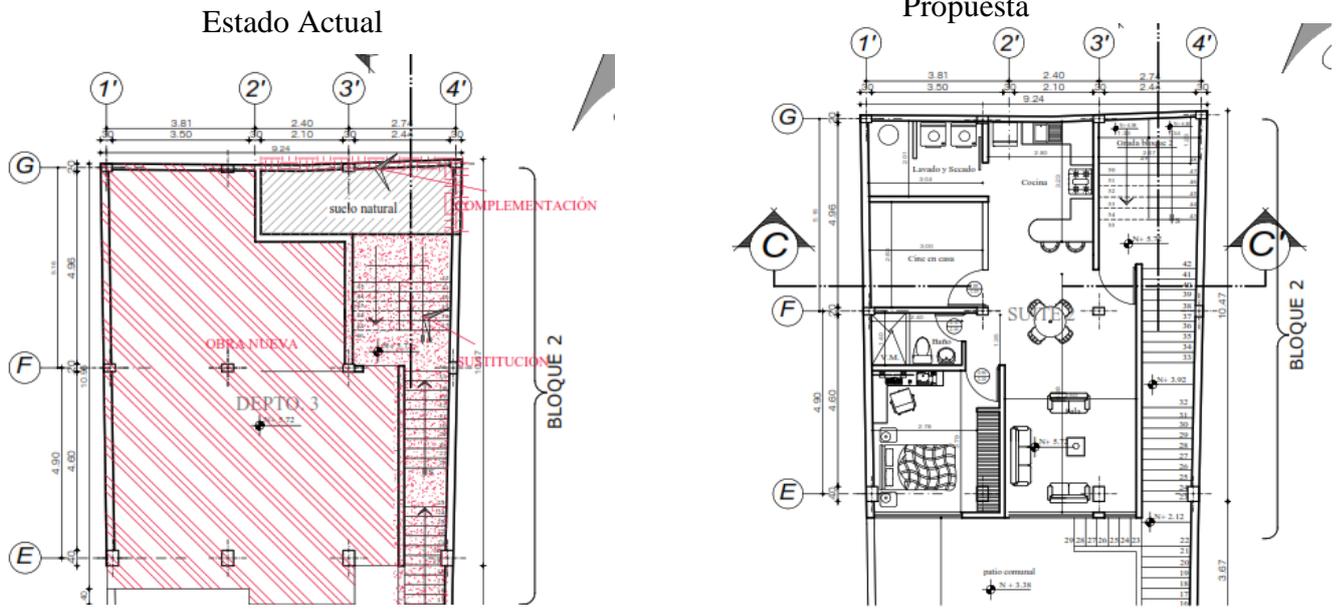
La segunda intervención y más importante se centra en la construcción de un nuevo bloque de vivienda en la parte norte del predio en la calle Laurencio Silva, al que se denominara bloque No. 2. Esta nueva construcción estará conformada por dos plantas, y tres subsuelos.

#### Planta Subsuelo 3



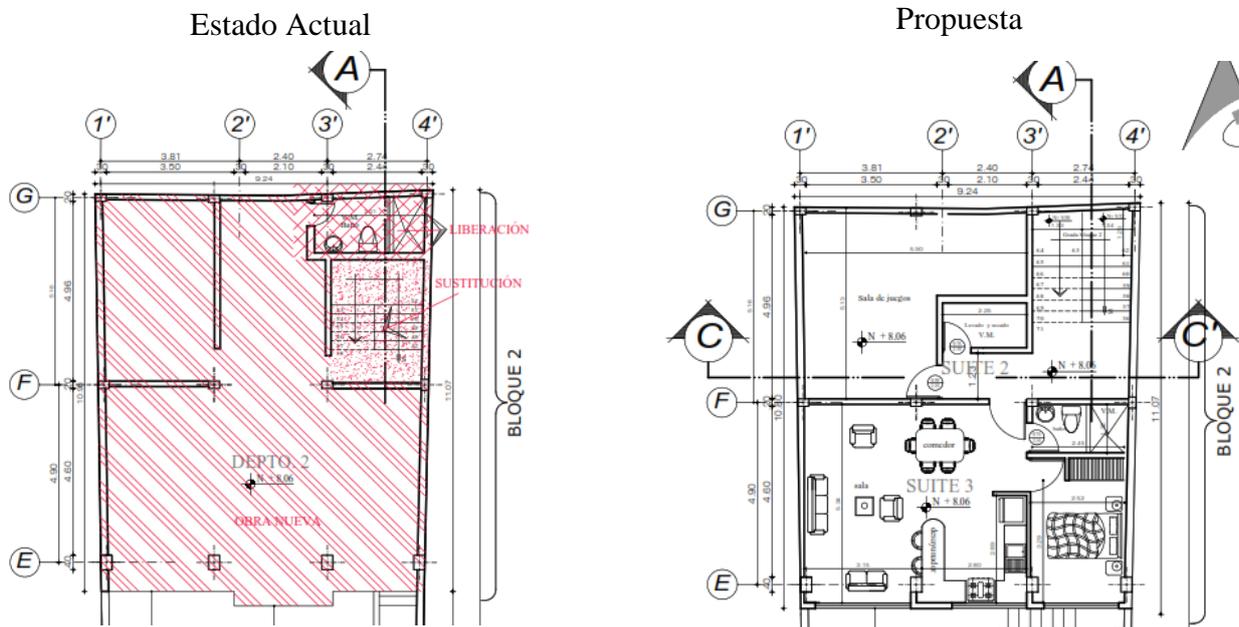
Se crea una suite en el área existente y se sustituye la circulación vertical por una que cumple con la normativa.

## Planta Subsuelo 2



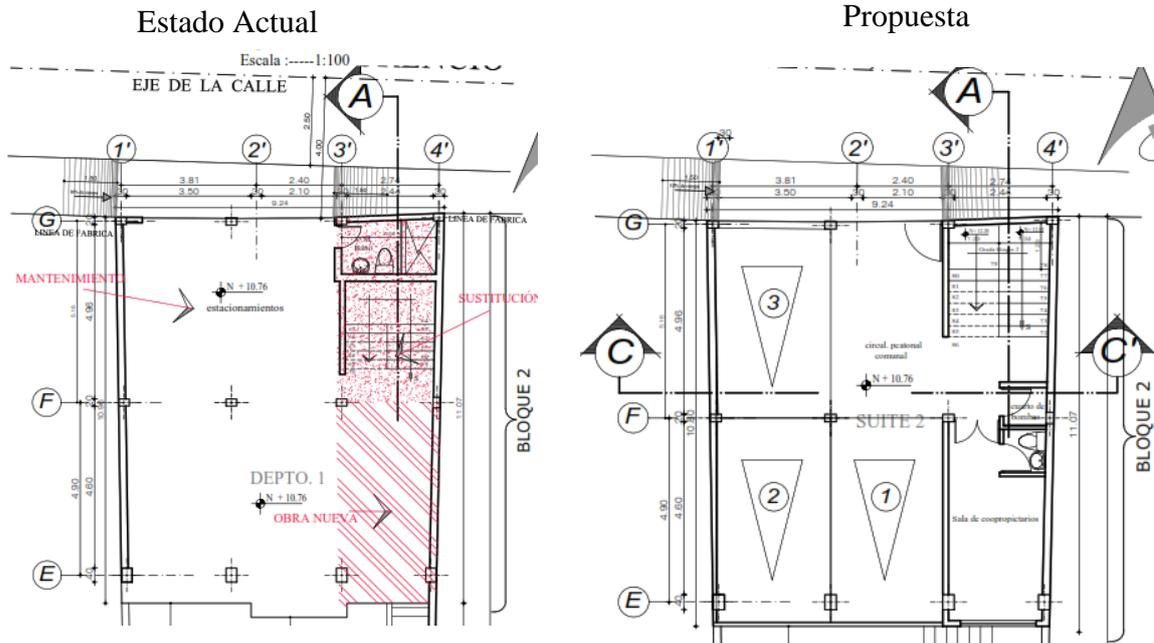
Se crea una nueva suite, se sustituye la circulación vertical para cumplir normativa, y se reubica las escaleras del bloque 2 para garantizar una mejor distribución de la vivienda.

## Planta Subsuelo 1



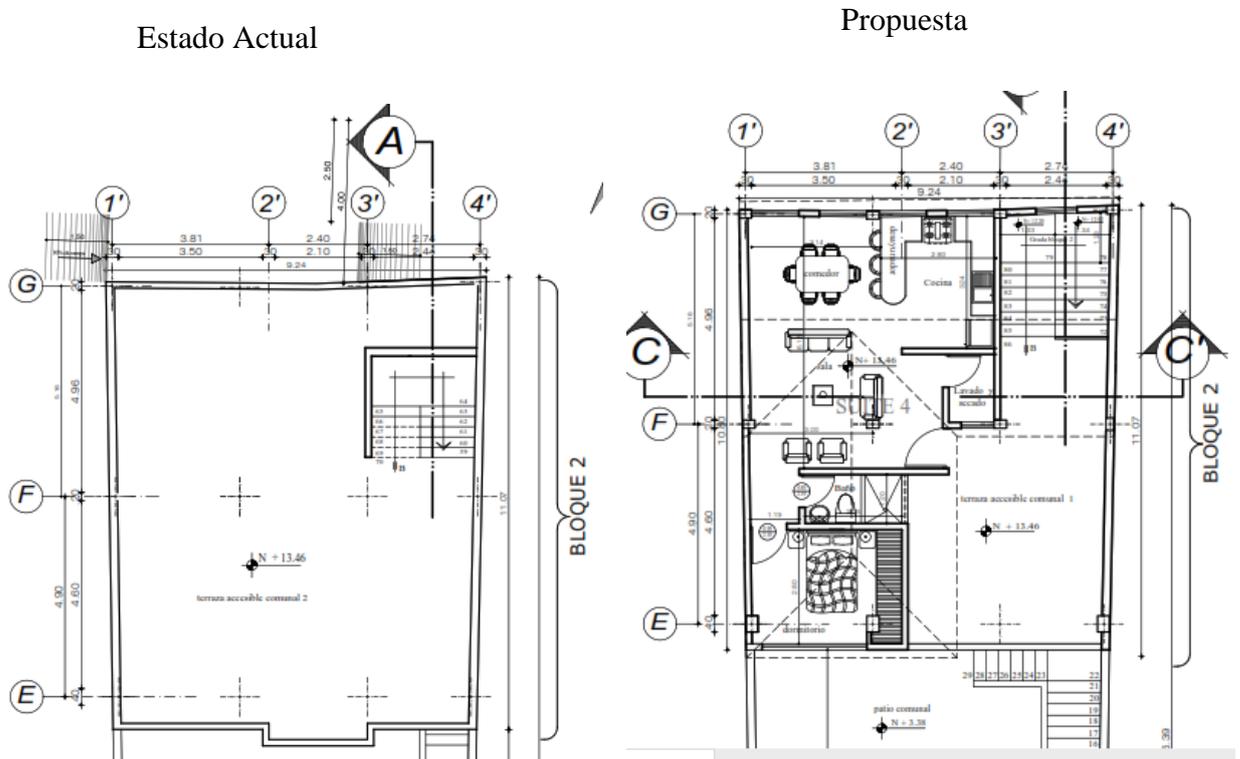
Se crea una suite y un área de juegos comunal, se sustituye la circulación vertical para cumplir normativa y se libera la zona de baño existente para ser reemplazada con circulación vertical.

## Planta Baja



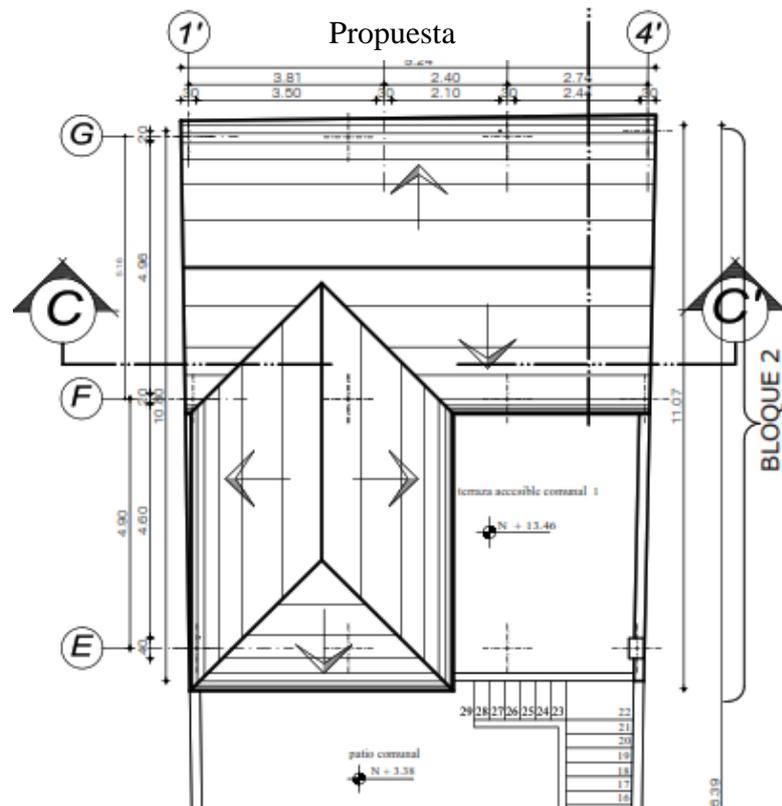
Se da mantenimiento para parqueaderos, se crea una sala de copropietarios según normativa y se sustituye circulación vertical para cumplir con normativa.

## Planta Alta 1



En obra nueva se crea una suite ampliatoria y una terraza accesible comunal.

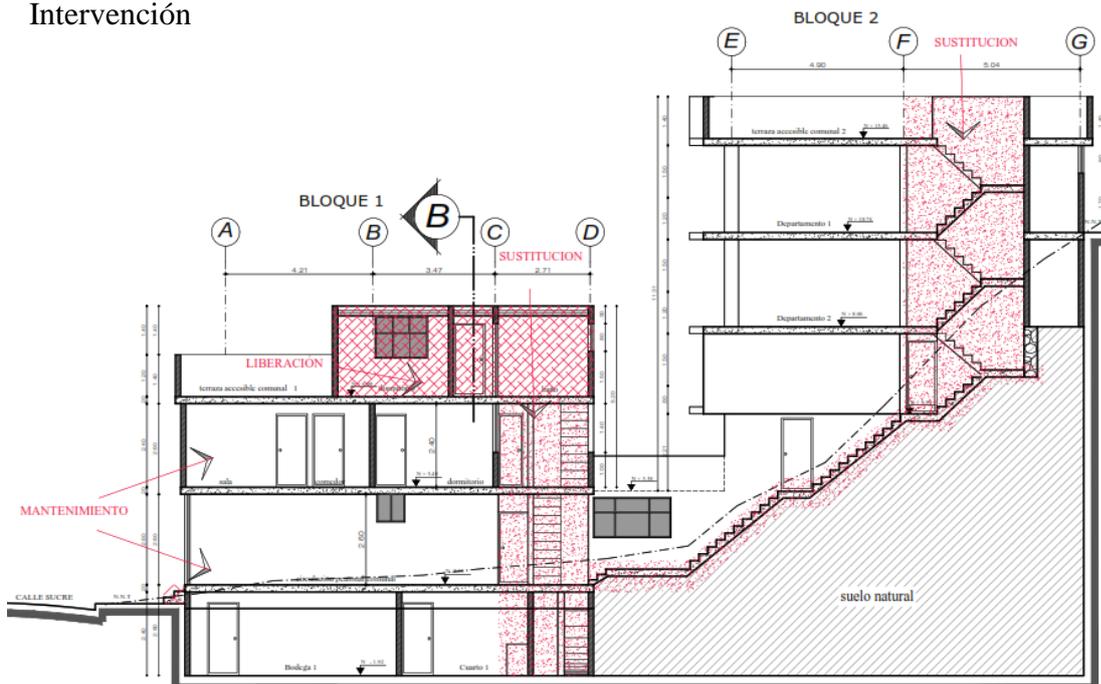
## Planta Cubierta



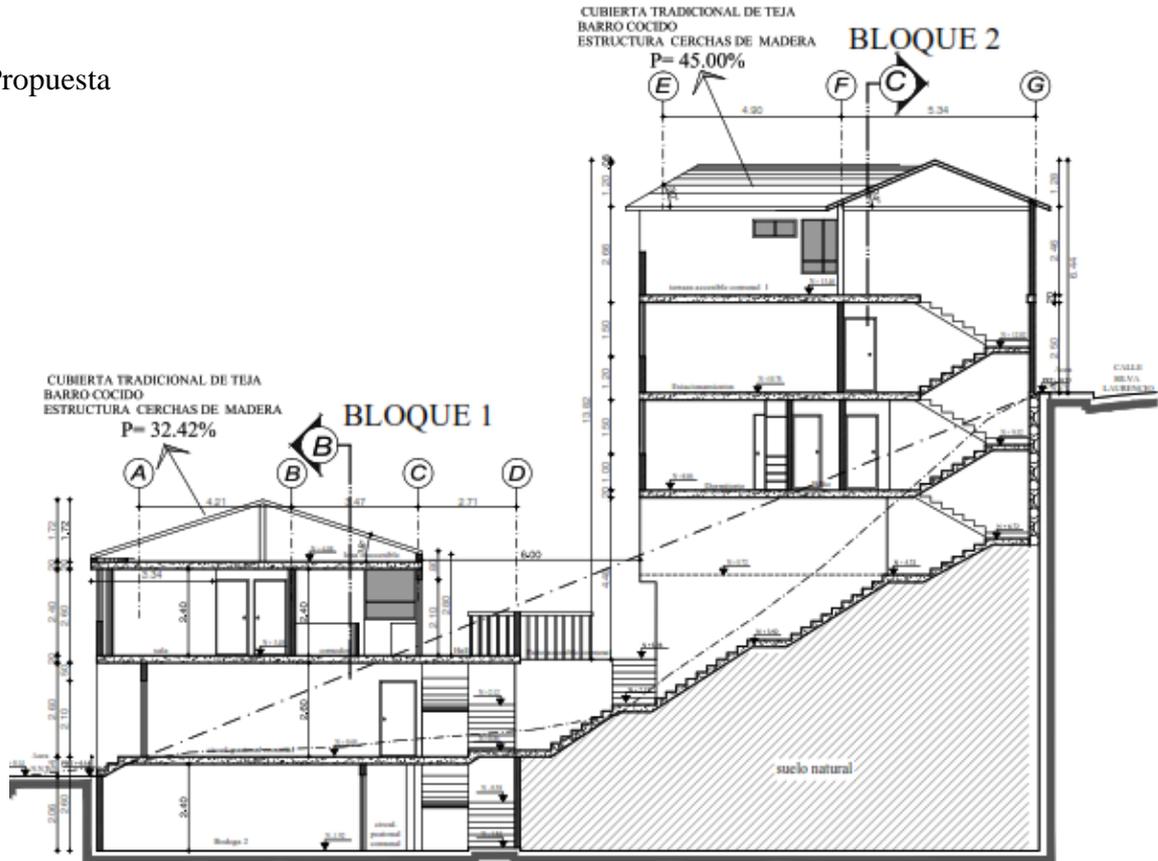
Se plantea una cubierta tradicional en teja con estructura de madera para el bloque dos como se adjunta en el detalle.

### 3.3.- Corte A-A'

Intervención

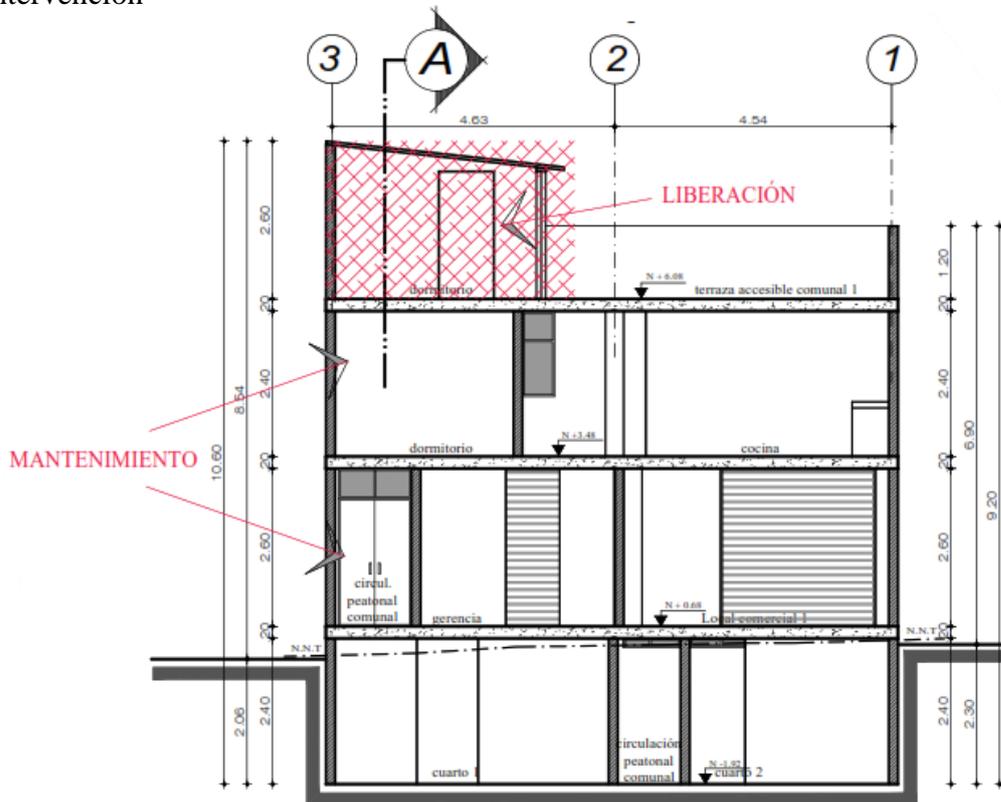


Propuesta

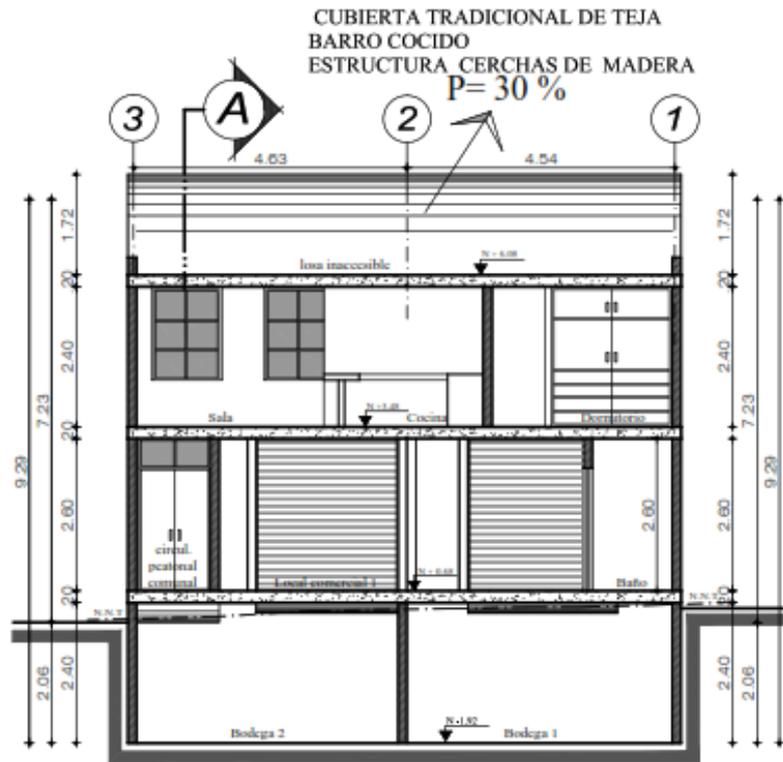


### 3.4.- Corte B-B'

Intervención

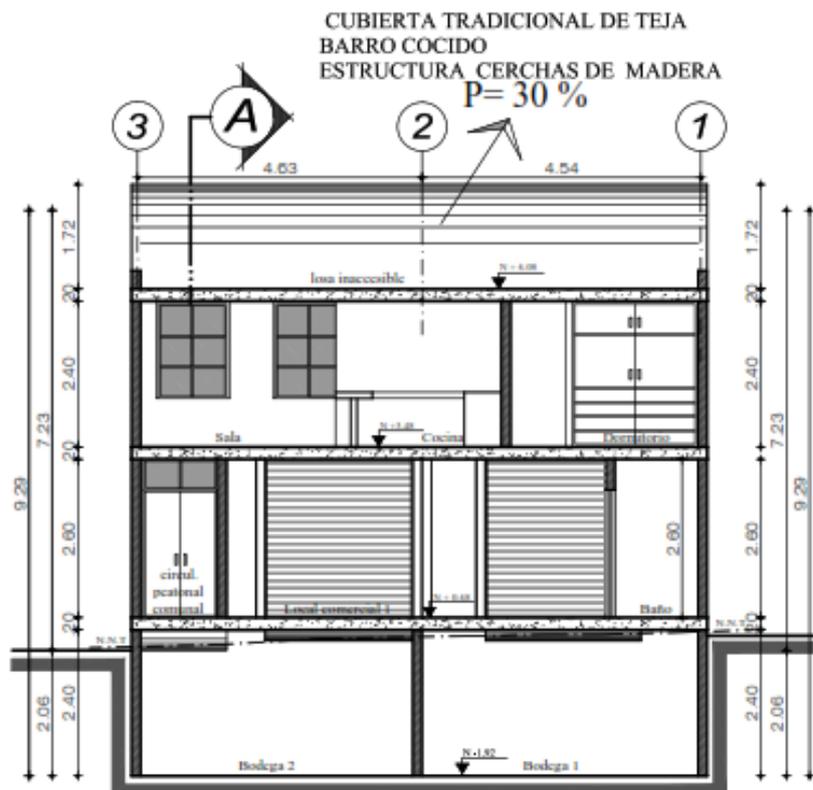


Propuesta



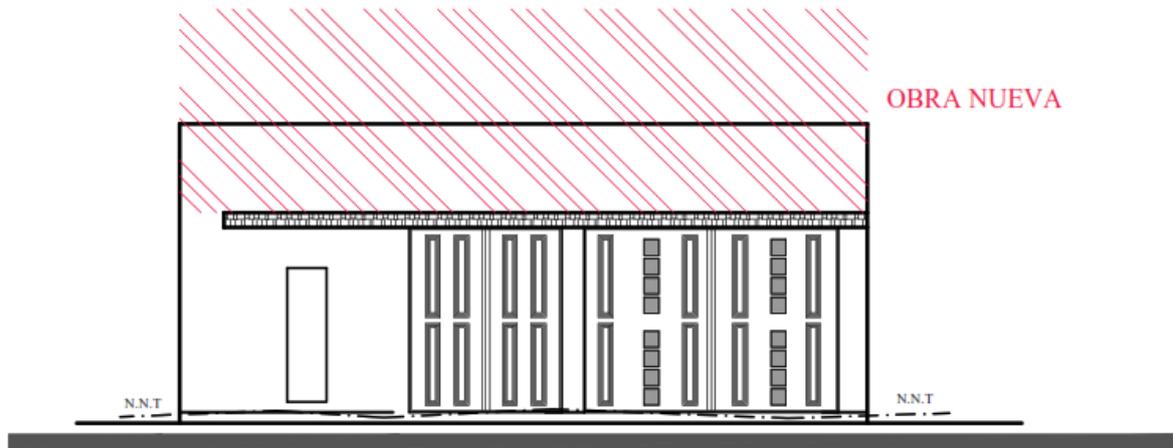
### 3.5.- Corte C-C'

Visualización del piso nuevo y la cubierta nueva propuesta



### 3.6.- Fachada Calle Laurencio Silva

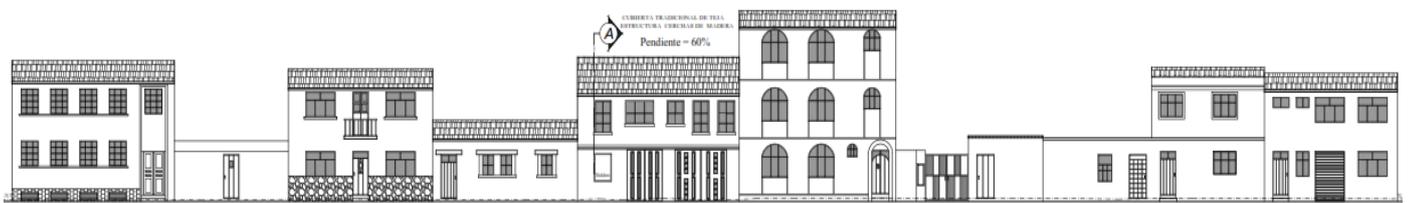
Intervención



Propuesta

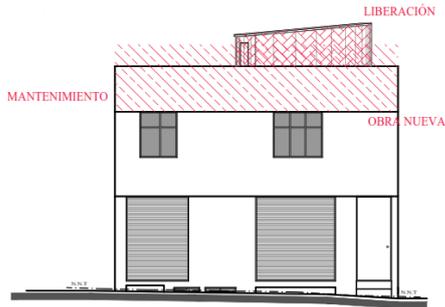


Perfil Urbano



### 3.7.- Fachada Calle Sucre

Intervención



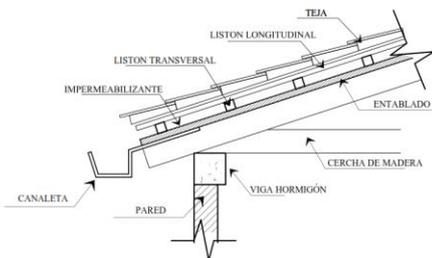
Propuesta



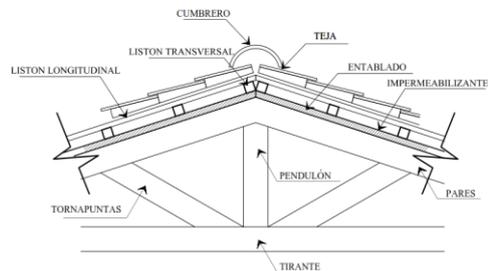
Perfil Urbano



### 3.8.- Detalle de Cubiertas



DETALLE ALERO DE CUBIERTA



DETALLE CUMBRERO DE CUBIERTA

El retiro entre bloques propuesto, respetando el mínimo que exige la ordenanza es de seis metros para más información técnica de las intervenciones se adjunta Plano 1.1 Intervenciones L1 y Plano 1.2 Intervenciones L2.

ARQ. JORGE GABRIEL CHISAGUANO TERCERO  
 C.I. 1715109987  
 SENESCYT 1005-12-1110150  
 Celular: 0998669757  
 Correo: arjchiter@hotmail.com