

# MEMORIA TÉCNICA E HISTORICA

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** SEÑORES VILMA MARINA GALLARDO VACA Y PEDRO GABRIEL SANCHEZ MARTINEZ

**UBICACIÓN:** PARROQUIA PINTAG BARRIO SAN JUAN DE LA TOLA

**DIRECCIÓN:** CALLE GENERAL PINTAG S/N Y ARCENTALES

**CLAVE CATASTRAL:** 24226 02 011

**PREDIO:** 121661

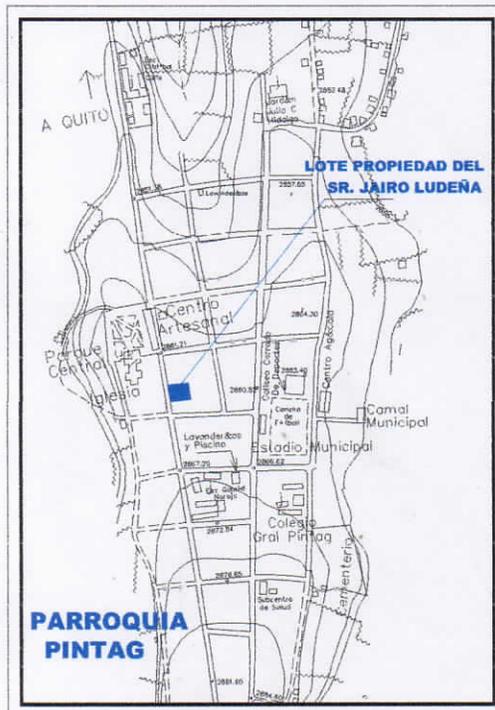
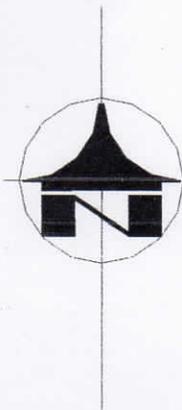
**PROYECTO PROPUESTO:** RESIDENCIA Y LOCALES COMERCIALES DE LA SRA. VILMA GALLARDO Y FAMILIA

## INTRODUCCIÓN

El predio por estar ubicado en una zonificación H1(D202H-70) considerada en la forma de ocupación del suelo como (H) Área Histórica de la parroquia rural de Píntag, deberá cumplir con los requisitos adicionales a los necesarios para la aprobación, registro de Planos y permiso de Construcción; es por esta razón que se detalla a continuación cada uno de los aspectos necesarios para realizar y justificar la construcción que se efectuará en la propiedad antes indicada.

## UBICACIÓN

El proyecto a desarrollarse se encuentra ubicado en: el cantón Quito, parroquia rural Píntag, barrio San Juan de la Tola, calle General Píntag y Arcentales, sus límites son: al norte propiedad de la Sra. Bertha Baquero, al sur con la propiedad de la Sra. Vilma Marina Gallardo Vaca, al este con la propiedad herederos de la Sra. Enma Gallardo antes de Facundo Cachumba y al oeste con la calle General Píntag, ( ver gráfico ) con un área de 229.72 m2 de acuerdo al levantamiento planimétrico georreferenciado actualizado; área que se mantendrá de acuerdo al trámite 2019-AZCH-C00014 referente a rectificación de áreas según ordenanza 0126.



**UBICACIÓN**  
SIN ESCALA

110

# 1.- MEMORIA HISTORICA DEL INMUEBLE

## 1.1 ANTECEDENTE

Cabe señalar que en el predio mencionado se encuentran implantada una edificación de una planta que data aproximadamente del año 1940, perteneciente a la Sra. Vilma Marina Gallardo Vaca y esposo, la edificación está conformada por un solo bloque, con estilo arquitectónico tradicional, mamposterías de adobe y estructura de cubierta madera revestida de teja a dos caídas; se implanta en el inmuebles considerado como Área Histórica pero no constan en el Inventario de Arquitectura Patrimonial de Quito, ya que se han hecho las respectivas averiguaciones en la Comisión de Área Históricas del Distrito Metropolitano de Quito, y en sus respectivas Fichas Técnicas, según Oficio No-STHV-DMDU-2018-1731 de esta manera se considera el planteamiento de una intervención integral que se detalla más adelante.

Lamentablemente no se ha logrado conseguir mayores referentes con respecto al análisis histórico de las edificaciones, más que los detallados por propietarios, aspectos visuales del entorno construido en el sitio y los estipulados en la escritura realizada; Compra Venta de Derechos y Acciones otorgada por Carmela Vaca de Gallardo, a favor de Vilma María Vaca de Sánchez, ante el Notario Doctor Homero Noboa González el seis de septiembre de 1990 T20-009964. ANTECEDENTE mediante escritura pública de compra venta otorgada por el señor Calixto Ortiz Chuquimarca y su mujer señora Rosa Elena Morales , en la ciudad de Quito el cinco de mayo de 1977 ante el señor Notario Dr. Rodrigo Salgado Valdez e inscrita el treinta del mismo mes y año, se adquiere esta propiedad, con una superficie de 216.00m2 como consta en el Informe de Regulación Metropolitana No-656815 del 2018-03-27 adjunto en la documentación presentada, actualmente la propiedad pertenece a los señores Vilma Marina Gallardo Vaca y esposo, adquirido mediante escritura de compraventa.

En los archivos de la Administración Zonal Valle de los Chillos no se registra ni se conoce de alguna intervención efectuada a esta edificación con el fin de restaurarla o reconstruirla.



F.1 Inmueble de propiedad de la Sra. Vilma Gallardo Vaca y esposo



F.2 Edificación existente en el predio casa de una planta calle General Pintag

## 1.2 CARACTERISTICAS FUNCIONALES, MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION ESTADO ACTUAL

En términos generales podemos manifestar que la edificación existente en el predio, no cuentan con características ni detalles arquitectónicos específicos para resaltar; actualmente se encuentra deshabitada y con alto grado de deterioro a continuación detallamos las características más significativas.

FUNCIONALES.- La edificación existente funcionalmente se consolidaba como una unidad de vivienda de acuerdo a los espacios que se han podido determinar con el levantamiento planimétrico

ce

realizado, en relación al predio, este se implanta sobre Línea de fábrica adosándose al lado lateral derecho lindero Sur, existiendo un paso perimetral en el lado lateral izquierdo lindero Norte, el mismo que sirve como ingreso independiente al patio posterior existente, se determinan dos accesos, el ingreso principal a la vivienda desde la calle General Pintag y desde la misma calle el ingreso perimetral mencionado.

En el frente de la edificación existe un desnivel desde la acera, el mismo que se soluciona con gradas sobrepuestas para el ingreso, en el interior los ambientes no representan ninguna distribución arquitectónica planificada de acuerdo a la utilidad y uso del inmueble; se visualiza espacios desproporcionados, poca iluminación, falta de integración entre ambientes, determinados en los siguientes espacios:

- Ingreso – Corredor
- Tres habitaciones
- Cocina - Recepción
- Dos bodegas
- Hall salida al patio posterior
- Medio baño y lavandería visualizados como espacios añadido ubicados en el exterior de la edificación.

MORFOLÓGICAS.- La edificación existente, de forma simple fachada sencilla no cuenta con detalles arquitectónicos de trascendencia para poder analizarlos, vanos rectangulares para puertas y ventanas, la estructura de cubierta forma un triángulo en referencia a sus dos caídas con una pendiente aproximada de 45%, una caída hacia la calle General Pintag y la otra hacia el patio posterior. Se determina de acuerdo al replanteo vial realizado una afectación variable en todo el frente de la edificación. Actualmente la morfología del inmueble, distorsiona con el entorno construido en forma y altura, edificaciones colindantes que con el pasar de los años se considera ha sufrido variación sin ningún criterio de planificación.

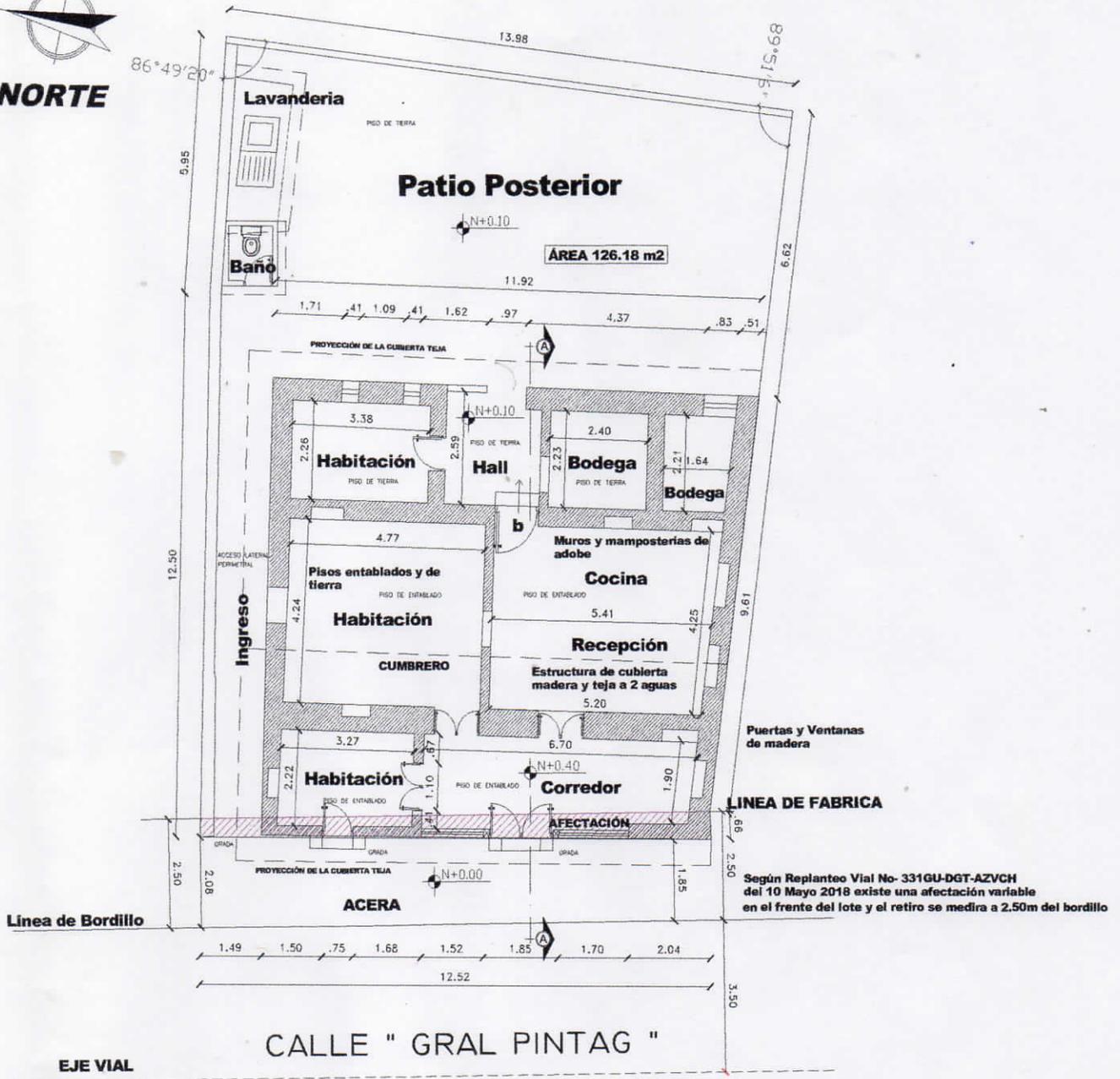
la misma que tiene contrapisos de ladrillo y tierra, mamposterías de adobe, puertas y ventanas de madera y cubierta de madera revestida de teja conformada en una caída.

En general la edificación es una mezcla de sistemas constructivos y materiales que desmejoran las relaciones arquitectónicas de espacio y forma, convirtiéndose en una edificación poco funcional para las áreas que actualmente cuenta:

CONSTRUCTIVAS.- Esta no cuenta con mayores detalles en su construcción, al contrario el alto grado de deterior que se evidencia en el inmueble la convierten en un eminente peligro para los peatones que circulan por la acera pública de la calle General Pintag.

Elementos predominantes:

- Pisos de tierra y entablados de duela con estructuras de madera. Alto grado de deterioro, afectación en madera
- Mamposterías portantes de adobe, tanto en las bases como en los remates superiores existe un alto grado de deterioro y desprendimiento de elementos, entre otros factores debido a la humedad propia del piso, se observan calzaduras de ladrillo con el fin de evitar el desplome de las mismas
- Puertas y ventanas de madera totalmente afectadas con xilófagos y deterioradas, faltante de elementos, no cuentan con cerraduras ni seguridades.
- Cubierta armada a dos aguas, pendiente aproximada 45% con estructura de madera (vigas, correas, tiras) y recubrimiento de teja de barro común, todo el sistema de cubierta se encuentra al punto del colapso, debido al eminente paso del tiempo, falta de mantenimiento y factores climáticos adversos.

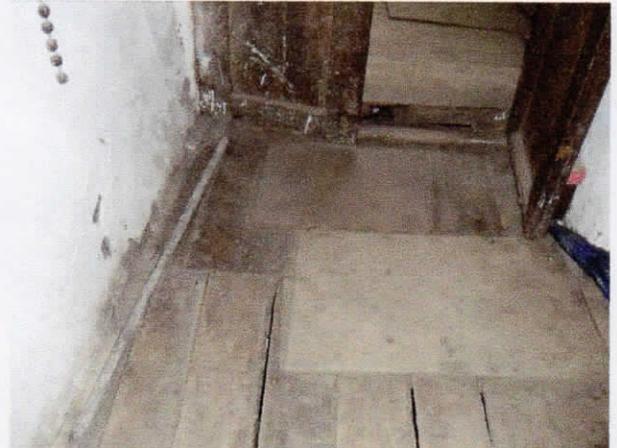


**EDIFICACIÓN EXISTENTE ESTADO ACTUAL  
PLANTA ÚNICA**

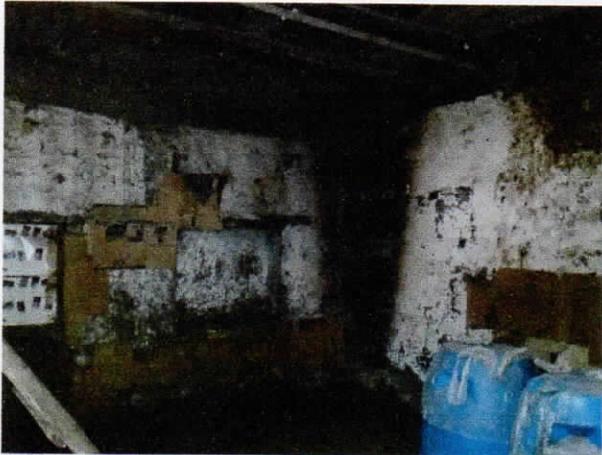
ESCALA 1:100



F.3 Ambientes interiores pisos de tierra alto grado de desprendimiento



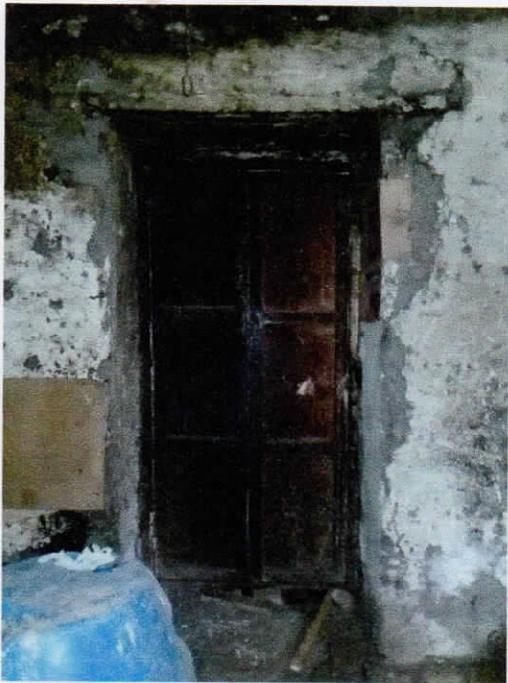
F.4 Ambientes interiores pisos entablados, duela de eucalipto alto grado de deterioro



F.5 Mampostería portante de adobe vista interior alto grado de afectación por humedad existente



F.6 Mampostería portante de adobe vista exterior alto grado de afectación en base, calzaduras de ladrillo, cuarteados y fisurados de carácter estructural



F.7 Puertas de madera totalmente deterioradas, afectadas con xilófagos, seguridades inexistentes



F.8 Ventanas de madera totalmente deterioradas, vidrios faltantes piezas faltantes, seguridades inexistentes



F.9 Estructura de cubierta conformada por piezas de madera cerchas totalmente deterioradas a punto del colapso



F.10 Todos los elementos que conforman la cubierta se encuentran afectados, cielos rasos si existieron no queda ningún vestigio



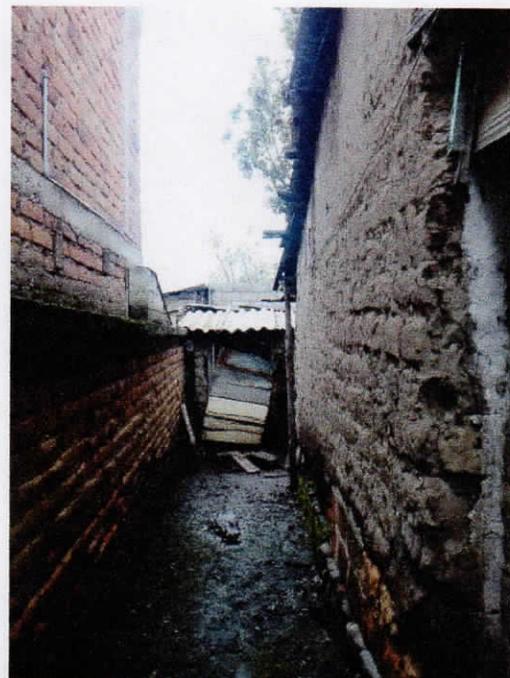
F.11 Cubierta conformada a dos caídas, hacia patio posterior desplazamiento de tejas, goteras existentes elementos tipo parche



F.12 Cubierta totalmente afectada sector lateral colapsada desprendimiento de elementos, planchas metálicas de refuerzo



F.13 Patio posterior existente, nivel natural del terreno Alto grado de humedad con el paso del tiempo afectado a mamposterías



F.14 Acceso lateral perimetral desde la calle Pintag hacia el patio posterior, alto grado de afectación en la edificación

### 1.3 TIPOLOGÍA DEL SECTOR – CONTEXTO URBANO

Las edificaciones ubicada en este sector considerado como Área Histórica de zonificación H1(D202H-70) de la parroquia Pintag, se ubican en el tramo vial comprendido entre las calles General Pintag y Arcentales, sitio central de carácter comercial que determina el núcleo parroquial del crecimiento urbano, económico y social del lugar. Existe una diversidad de estilos arquitectónicos, algunas edificaciones conservan la esencia de la arquitectura tradicional, pero la mayoría son edificaciones que con el paso del tiempo se visualiza que han sido producto de intervenciones arquitectónicas no adecuadas, y en su defecto construcciones relativamente nuevas que desentonan totalmente el estilo arquitectónico existente.

Existen algunas casas que conservan la tipología considerada en área histórica, se caracterizan por mantener: 1 y 2 plantas, fachada sencilla frontal plana, cubierta con estructura de madera revestida de teja y puertas - ventanas de madera.

La mayoría de edificaciones cuentan con estructuras de hormigón armado, losas planas, puertas y ventanas metálicas, así como materiales y detalles constructivos más contemporáneos, lamentablemente estas distorsionan la integración al área histórica del sector, pero funcionalmente

*(Handwritten signature or mark)*



## CARACTERISTICAS DEL ENTORNO DE LA EDIFICACIÓN SECUENCIA ESPACIAL DEL PERFIL

Desde la calle General Píntag



F.15 Edificación de las más antiguas que se observan, se ubica En la Misma cuadra del proyecto, fachada mayor detalle cubierta teja.



F.16 Edificación colindante con las casas objeto de estudio, estructura Hormigón armado, ningún detalle tradicional a rescatar.



F.17 Edificación de las más antiguas que se observan, se ubica En la Misma cuadra del proyecto, fachada mayor detalle cubierta teja.



F.18 Edificación colindante con las casas objeto de estudio, estructura Hormigón armado, ningún detalle tradicional a rescatar.



F.19 SECUENCIA FOTOGRAFICA TOMADA DESDE LA CALLE GENERAL PINTAG ESTADO ACTUAL

En el tramo de edificaciones ubicadas en la calle General Píntag entre Parroco Riofrio y Arcentales, se aprecia un conjunto de edificaciones de tipologías variables, tanto en altura de edificación, arquitectura y características constructivas. Se aprecian 4 edificaciones con similitud en fachada plana, cubiertas inclinadas con estructura de madera recubierta de teja; y 3 edificaciones de características modernas, estructuras de hormigón armado, cubiertas planas, ventanas de aluminio y vidrio, puertas metálicas enrollables.

Este análisis es muy importante para considerar el diseño de la nueva edificación a planificar y construir, conservando en lo posible detalles que puedan aportar al proyecto.

Desde la calle Arcentales



F.20 Edificación 2 pisos hormigón armado, características Modernas – equipamiento urbano municipal



F.21 Edificación nueva estructura hormigón armado, ningún detalle a considerar en la tipología del sector



F.22 SECUENCIA FOTOGRAFICA TOMADA DESDE LA CALLE ARCENTALES ESTADO ACTUAL

En el tramo de edificaciones ubicadas en la calle Arcentales entre General Píntag y Amazonas, se aprecia un conjunto de edificaciones de tipología similar, tanto en altura de edificación, arquitectura y características constructivas. Todas las edificaciones cuentan con características modernas, estructuras de hormigón armado, cubiertas planas, ventanas de aluminio y vidrio, puertas metálicas enrollables.

Muy poco aporte para la tipología de Área Histórica a proponer en el proyecto, más que la consideración en la altura de edificación.

Desde la calle Amazonas

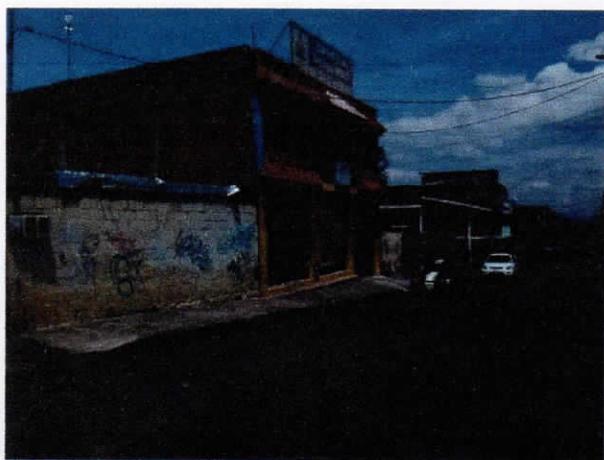


F.23 Edificación 2 pisos estructura hormigón armado, características Modernas, ningún elemento a resaltar ni considerar



F.24 Edificaciones, 3 pisos sin ningún criterio en la tipología Área Histórica del sector.

ce



F.25 Edificación 2 pisos estructura hormigón armado, características Modernas, ningún elemento a resaltar ni considerar



F.26 Edificaciones, 2 pisos sin ningún criterio en la tipología Área Histórica del sector.

En el tramo de edificaciones ubicadas en la calle Amazonas entre Arcentales y Párroco Riofrio, se aprecia un conjunto de edificaciones de tipología similar, tanto en altura de edificación, arquitectura y características constructivas. Todas las edificaciones cuentan con características modernas, estructuras de hormigón armado, ventanas de aluminio y vidrio, puertas metálicas enrollables. Un detalle a considerar es la cubierta inclinada existente en estas edificaciones, algunas recubiertas de teja y otras con revestimientos metálicos.

Desde la calle Párroco Riofrio



F.27 Edificación 2 pisos estructura hormigón armado, características Modernas.



F.28 Edificación antigua, en cierta forma manteniendo la Tipología y características constructivas del sector.



F.29 SECUENCIA FOTOGRAFICA TOMADA DESDE LA CALLE PARROCO RIOFRIO ESTADO ACTUAL

En el tramo de edificaciones ubicadas en la calle Párroco Riofrio entre Amazonas y General Píntag, se aprecia un conjunto de edificaciones de tipología variable, tanto en altura de edificación, arquitectura y características constructivas. Se observan edificaciones antiguas que conservan la tipología de Área Histórica principalmente las que se ubican en la esquina cercana al parque central, se puede rescatar las consideraciones de cubiertas inclinadas recubiertas de teja, puertas y ventanas de madera.

*Handwritten signature or mark.*

### 1.4 PATOLOGÍAS EN LA EDIFICACION EXISTENTE

Una vez realizado todo el análisis pertinente, de la edificación existente se han podido determinar las siguientes patologías:

#### CASA EXISTENTE ESTADO ACTUAL - PLANTA ÚNICA

1. Edificación existente muros portantes, no cuenta con estructura de cimentación
2. Alto grado de deterioro en todos los muros divisorios exteriores e interiores de adobe, los mismos que presentan grado avanzado de humedad, material disgregado y fisuramientos estructurales en trabas y uniones.
3. Asentamiento en cabezas de muro referentes a los soportes de estructura de madera en cubierta.
4. Humedad en contrapisos de tierra y entablados, asentamientos de carácter estructural, debido al colapso de estructura /vigas/ de madera soporte de contrapiso
5. Deterioro total en lo que se considera fue cielos rasos.
6. Afectación y deterioro total en la estructura de cubierta vigas, correas y cerchas destruidas, tejas rotas y goteras por falta de sistema impermeabilización
7. Deterioro total de puertas y ventanas de madera, elementos faltantes, iluminación y ventilación defectuosa
8. Sistema de instalaciones eléctricas y electrónicas inexistente
9. Sistema de instalaciones hidro – sanitarias inexistente

Además de las Patologías que se describen, también se puede mencionar que la edificación presenta los siguientes inconvenientes:

10. La edificación presenta en la fachada frontal una afectación vial considerada en la calle General Píntag de acuerdo al documento municipal correspondiente según informe..... Afectación que determina el derrocamiento obligatorio de todo el muro frontal para ubicar la edificación en Línea de Fábrica.
11. No existe ingreso ni área de estacionamientos
12. Poca funcionalidad en la relación de ambientes interiores para el uso de los espacios determinados, distribución que no guarda ninguna relación entre espacio existente y necesidad de uso por parte de los propietarios.
13. En el interior de la edificación no existe ninguna batería sanitaria, lo que se visualiza es un añadido exterior de baño y lavandería en pésimo estado, el mismo que se supone fue construido por la necesidad existente.
14. El corredor lateral existente para ingreso al patio posterior se convierte en un espacio incómodo y al no haber sistemas de recolección de aguas lluvias deterioran cada día más al toda la edificación.
15. La edificación desentona totalmente con el entorno construido, desmejorando el aspecto visual de la secuencia en fachada



F.30 Muros portantes de adobe alto grado deterioro Fisura miento estructural



F.31 Cabeza de muro portante de adobe colapsado, razón por la cual la estructura de cubierta en todas sus piezas ha cedido

*(Handwritten signature)*