

## **INDICE**

### **1. Regularización de áreas**

### **2. Delimitación de zonificación**

### **3. Memoria histórica**

- a) Antecedentes
- b) Análisis y diagnóstico.

### **4. Memoria técnica descriptiva**

- a) Procedimiento para la intervención
- b) Zonificación de la propuesta
- c) Partido arquitectónico
- d) Descripción de la propuesta de rehabilitación, obra nueva o modificadorio.
- e) Propuesta de rehabilitación y soluciones a las patologías encontradas.

### **5. Memoria fotográfica del inmueble**

- a) Características del inmueble y su entorno mediante una secuencia del perfil en el que se desarrolla el inmueble
- b) Elementos ornamentales y bienes muebles
- c) Estado de la edificación

### **6. Planos Arquitectónicos y/o urbanos**

- a) Planos de estado actual.
- b) Planos de intervención
- c) Planos de propuesta

### 3. Memoria histórica

#### a) Antecedentes:

##### Introducción:

El proyecto preliminar ampliatorio Paseo del Parque se ubica en el predio No. 112425, con clave catastral No. 10516-01-005, ubicado en la calle Francisco de Orellana, barrio Cumbayá Cabecera, parroquia Cumbayá, propiedad de Durán Abad Jaime Rodrigo, según consta en el Sistema Urbano de información Metropolitano, de acuerdo con el informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.

##### Reseña histórica dentro del contexto urbano:

Como antecedente urbano, cabe mencionar que la ciudad de Quito tuvo un crecimiento acelerado como resultado de la gran inversión del sector inmobiliario, debido a los ingresos que produjo la explotación y producción petrolera en la década de los años setenta; dando paso al desarrollo de nuevas zonas urbanas como el Valle de Cumbayá y Los Chillos. Estos movimientos poblacionales ocasionaron una transición del uso del suelo en los valles, de carácter agrícola a residencial, comercial y una inexistente planificación urbana y equipamiento a nivel Municipal y Estatal.

Cumbayá pasó de ser un pueblo pequeño a ser una extensión importante de la ciudad de Quito, acogiendo la problemática que conlleva al ser una zona sin planificación urbana. Esto dio como resultado un espacio urbano desarticulado y sin un plan de desarrollo y la infraestructura necesaria.



## La condición Urbana de la Edificación:

En el caso del parque de Cumbayá rige la normativa municipal de centro histórico, Al existir edificios históricos alrededor de la plaza central, El inmueble tiene características específicas, las que han sido analizadas profundamente en un proceso de levantamiento físico y tipo morfologías tanto Arquitectónico como Urbano y que sirvieron como base para la elaboración del proyecto.

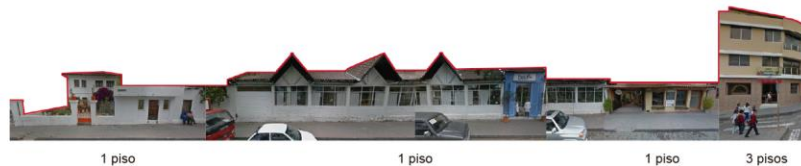
La edificación Centro Comercial Paseo del Parque esta ubicado sobre la calle Francisco De Orellana con frente al Parque Central de Cumbayá, se implanta en un sector de usos vinculados a la actividad Comercial, Restaurantes, Bares, y el esparcimiento nocturno. Dentro de este desorden Urbano el Proyecto Paseo del Parque aporta de forma importante a la solución del problema con sus amplias plazas, plazoletas, locales comerciales, circulaciones cubiertas, jardinerías, piletas, estacionamientos en subsuelo es decir es una ampliación del Parque Central Cumbayá.



### Secuencia espacial del perfil: Calle Manabí



### Secuencia espacial del perfil: Calle García Moreno



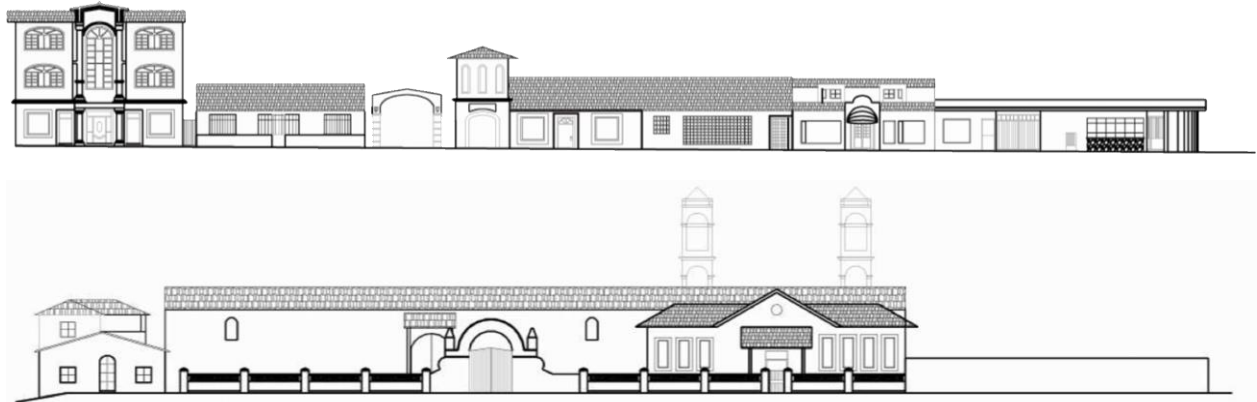
### Secuencia espacial del perfil: Calle Juan Montalvo



### Condiciones tipo Morfológicas y Funcionales:

Con Frente al Parque Central Cumbayá se edificó el Centro Comercial Paseo del Parque, con un desarrollo que propicia usos afines a un Centro Histórico como es el Parque El diseño emplea principios esenciales de la Arquitectura del pasado en un lenguaje contemporáneo, no solo a través de la tipología y la materialidad, sino también de la austeridad formal.

En el predio se encuentra una estructura de interés patrimonial, el cual ha sido parte importante del proyecto desde sus inicios, incorporándolo en las fachadas y en sus ambientes interiores en los usos de locales comerciales, estas edificaciones son importantes por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en el que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales refleja fuertemente la expresión de la cultura popular, siendo permitida la Restauración o la Rehabilitación Arquitectónica.



El proyecto Paseo del Parque es una edificación arquitectónica con uso de suelo tipo (RU3) Residencial Urbano 3. Este uso de suelo establece que la edificación es de uso residencial, en el que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y metropolitano, así como industrias de bajo impacto. Los equipamientos y las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta el 100% del COS Total, En efecto, Paseo del Parque es un centro comercial que alberga aproximadamente diecisiete locales comerciales en la actualidad.

Con respecto a los propietarios, el Sr. Jaime Rodrigo Durán Abad y la Sra. Silvia María del Rosario Naranjo Torres, adquirieron el bien inmueble por medio de un contrato de compraventa a los cónyuges Sr. René Adolfo Jacobs Linde y Gloria María de las Mercedes Guerra Henríquez, otorgado por escritura pública el dos de octubre de dos mil dos, inscrito en el Registro de la Propiedad del veinticinco de octubre de dos mil dos. Por otra parte, el Sr. René Adolfo Jacobus Linde y la Sra. Gloria María de las Mercedes Guerra Henríquez, adquirieron el bien inmueble mediante compra a la señora María Angélica Carrillo Viuda de Mata Martínez, según las escrituras celebradas el tres de mayo de mil novecientos sesenta y siete, e inscrito el once de mayo de mil novecientos sesenta y siete.

El lote se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte: antes terrenos de Víctor Elías Borja, hoy del doctor Alberto Deller, cerramiento de ladrillo propio del inmueble materia de la presente escritura pública de donación; Sur: La Avenida Francisco de Orellana, luego la plaza pública; Oriente: predio que fue de Natalia Espinoza viuda de Cisneros, hoy de Sonia Luna, cerramiento de ladrillo propio del inmueble materia de la presente escritura pública de donación; y, Occidente: casa y terreno que fue de Julio Soria, hoy de sus herederos, cerramiento de ladrillo propio del inmueble materia de la presente escritura pública de donación. El área total del inmueble es de unos mil ochocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados.

En cuanto a las características arquitectónicas de la edificación, se trata de un centro comercial que fue construido en el año dos mil tres (2003) por el arquitecto Carlos Hernán González, en el (2013) se interviene nuevamente de forma Ampliatoria en las dos intervenciones se respeta la estructura patrimonial, a partir de una construcción existente de un piso de altura en la parte frontal del lote. Dicha construcción fue realizada con tapial. Los tapias son muros formados con tierra arcillosa que se compacta a través del sistema conocido como encofrado. Esto se realiza con tablonces de madera o planchas metálicas dispuestas en paralelo, para luego introducir tierra entre ellas. Esto se puede evidenciar en el espesor de los muros del local principal, que tienen un ancho que varía desde 50 hasta 72 centímetros. Como elementos característicos de esta construcción, se evidencian también los siguientes: bordillos que enmarcan las aperturas y ventanas; los arcos que marcan los ingresos tanto peatonales como vehiculares; las cornisas tanto en espacios interiores como exteriores; el uso de la cubierta a cuatro aguas revestida de teja tipo árabe que se caracteriza por su forma de canal troncocónico y cuya longitud oscila entre 30 y 50 centímetros; el uso de la madera como elemento estructural y ornamental tanto en las cubiertas como las pérgolas exteriores; el uso del hierro forjado como elemento decorativo para puertas y detalles; y por último la presencia de jardineras y vegetación que forman parte del recorrido y la circulación.





**Predios colindantes sobre la calle francisco de orellana.**



**Predios colindantes sobre la calle francisco de orellana.**



**Predios colindantes sobre la calle francisco de orellana.**



**Predios colindantes sobre la calle francisco de orellana.**



**Predios colindantes sobre la calle francisco de orellana.**



**Predios colindantes en esquina de iglesia de Cumbayá 2 pisos.**



## **b) Análisis y diagnóstico:**

### **Valoración del inmueble:**

El inmueble, con un área bruta total de construcción de mil trescientos veinte y cinco puntos cincuenta y seis metros cuadrados (1,325.56 m<sup>2</sup>), está valorado en (USD\$ 825.657,98); según la cedula catastral emitido 2021/06/21. Este valor toma en cuenta el avalúo del terreno con un valor (USD\$ 352.330,45) y el avalúo de la construcción con un valor (USD\$473.327,53).

### **Épocas constructivas del inmueble:**

No existe documentación que respalde el año de construcción de la primera edificación en el lote, sin embargo, se puede deducir que fue en algún periodo antes del año mil novecientos sesenta y siete (1967) ya que en ese año se realizó la primera venta de la propiedad. Más adelante en el año dos mil tres (2003) y (2013) con la intervención del Arq. Carlos Hernán González, se intervino en el resto del lote a modo de ampliación, creando un centro comercial que se encuentra vigente hasta la fecha. Posteriormente, en la actualidad (2021), es decir ocho años más tarde se plantea una nueva intervención a modo de remodelación únicamente en la parte frontal del lote.

Esta decisión fue tomada a partir de un riguroso estudio de la fachada de la manzana y las manzanas aledañas, en el que se evidenció la presencia de construcciones con dos e incluso tres pisos de altura. Adicionalmente, el proyecto cuenta con un torreón al lado izquierdo de la fachada frontal, de aproximadamente (8,80) metros de altura. Por ese motivo, se justifica la creación de un segundo nivel, ya que sería una intervención poco invasiva para la construcción ya existente, y habría la posibilidad de hacerlo sin irrumpir con armonía del frente de la manzana o las construcciones vecinas, acogiéndose a la altura existente del torreón y generando una fachada que mantenga la misma morfología que se utilizó en el pasado.

### **Elementos añadidos:**

En cuanto a elementos añadidos para esta última intervención se generará una losa para el segundo nivel, una grada para vincular ambos niveles y una cubierta a cuatro aguas recubierta con la misma teja que fue utilizada en anterior intervención. Además. En cuanto a la fachada, se respetará el mismo orden y ritmo en cuanto a llenos y vanos, y finalmente se incorporarán jardineras y elementos vegetales.

### **Degradantes y patologías:**

Durante el análisis y estudio previo para la elaboración de este documento, no se evidenciaron patologías o degradantes. La construcción se encuentra en muy buen estado, por lo que no se realizará ningún trabajo de restauración. Esto es debido a que solamente el local principal data de mediados del año sesenta o antes; el resto de la edificación se construyó en el (2003) y (2013), por lo que es relativamente reciente.



#### **Estado actual del inmueble**

La edificación Paseo del Parque cuenta con alrededor de diecisiete locales comerciales que incluyen restaurantes, cafeterías, oficinas y tiendas. Actualmente, todo el proyecto, a excepción de las torres o torreones tiene únicamente un piso de altura. La edificación mantiene un estilo toscano, caracterizado por las cubiertas a dos o cuatro aguas recubiertas de teja de cerámica; la presencia de cornisas; ventanas no muy altas que algunas veces terminan en arcos; la presencia de arcos; perfiles de hierro forjado o metálicas; elementos de acabado en tonos cobrizos y rojizos, y finalmente sus jardines y jardineras que acompañan los espacios de circulación o plazas.

#### **4. Memoria técnica descriptiva:**

##### **a) Procedimiento para la intervención:**

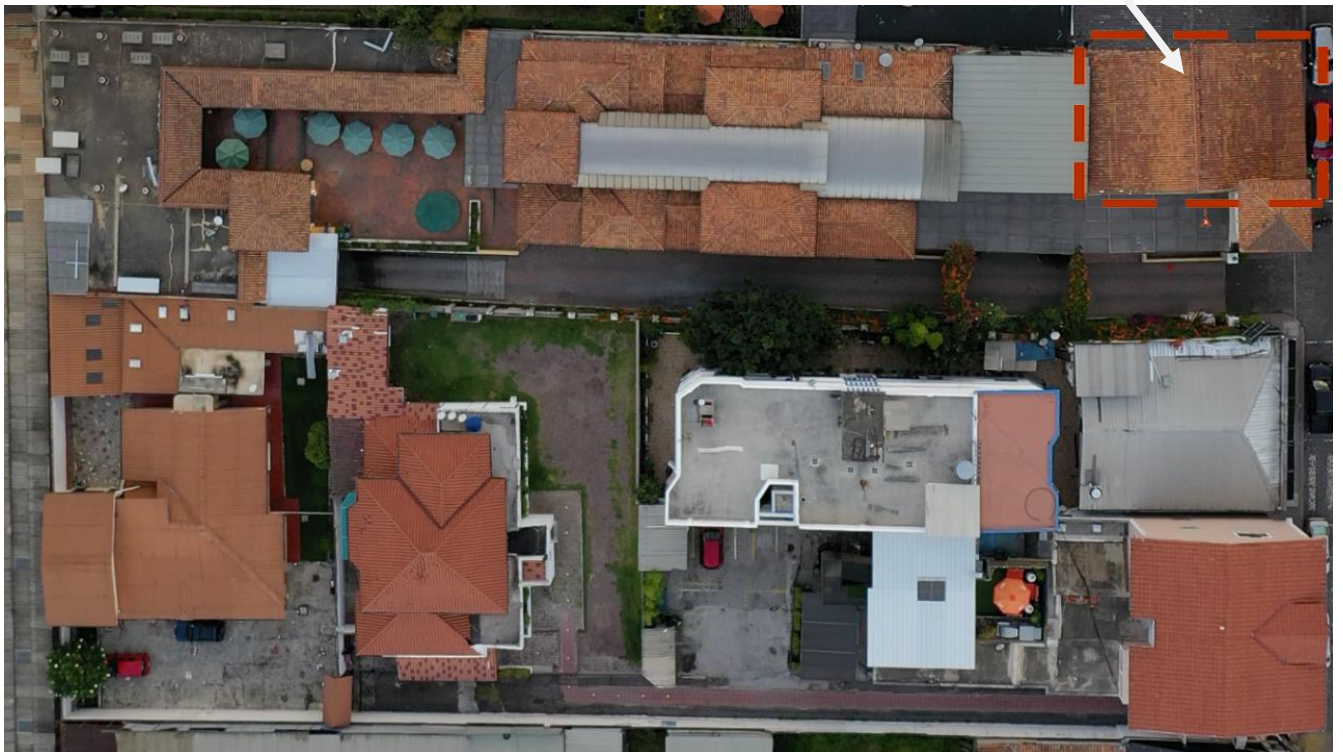
Planta baja: Se generarán dos baños para uso particular del mismo local, se removerán las tejas y la cubierta del local principal.

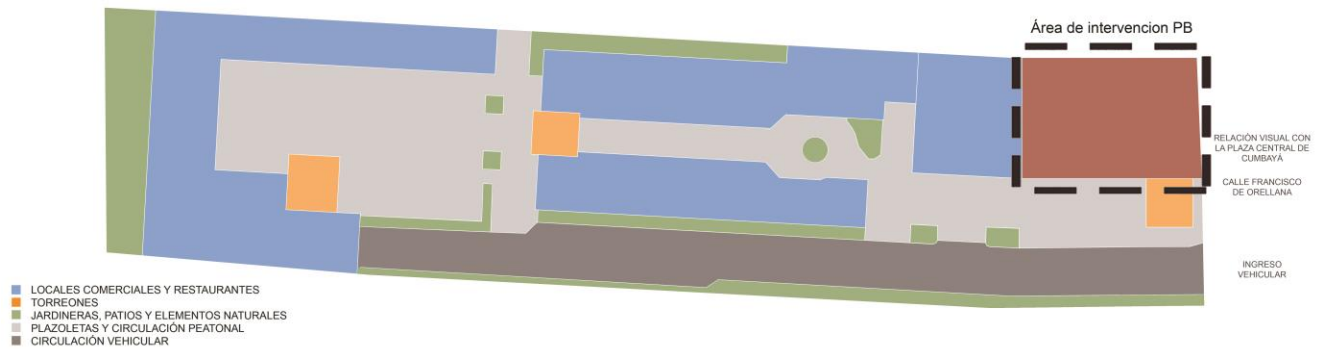
Planta alta: Se ampliará el local generando un segundo piso, para lo que intervendrán columnas de estructura metálica aisladas de la pared de adobe existente a 6 cm, se fundirá una losa ligera de tipo deck, se levantarán paredes para delimitar el perímetro de la losa y el espacio interior que comprende un restaurante, una barra de bebidas, una cocina y un balcón con jardinera. Finalmente, para comunicar ambos niveles se generará una grada de estructura metálica.

### **b) Zonificación de la propuesta:**

El proyecto Paseo del Parque cuenta con alrededor de diecisiete locales comerciales y restaurantes. El proyecto se puede dividir en dos etapas: la frontal y la posterior. En cuanto a la primera etapa, en la fachada principal, en la calle Francisco de Orellana se encuentra el ingreso vehicular, seguido por un torreón de aproximadamente ocho metros y ochenta centímetros de altura. El torreón marca la pauta para el ingreso peatonal y para la circulación interior del centro comercial. Junto a este, se encuentra el local principal, una construcción antigua de tapial, en la cual se realizará una ampliación de un segundo piso con el fin de aprovechar la relación visual que existe con la plaza central de Cumbayá.

**Área de intervención**





### c) Partido arquitectónico

**Eje funcional:** El primer determinante fue la solicitud funcional del propietario, ampliación del local principal en una segunda planta, función compatible tanto con la edificación como con el sector donde se implanta. Local comercial de pequeñas dimensiones, pero con altos estándares de calidad tanto en el servicio como en la infraestructura, este concepto es determinante a la hora del planteamiento arquitectónico pues obliga a que la intervención sobre el inmueble se haga con altos criterios de calidad constructiva y de equipamiento.

**Eje rescate de arquitectura original:** El segundo determinante fue el rescate de las características de la arquitectura original, es así que en el caso de las fachadas estas se respetan prácticamente en su totalidad.

El espacio que esta construido, ocupando el retiro frontal se amplía a dos plantas dando paso a una morfología existente (torreón frontal), aportando con el entorno, siendo este un articulador de la edificación, y determina el sitio de ingreso al centro comercial Paseo del Parque.

El proyecto posee muchos jardines en la circulación peatonal que aporta a la estética y calidad del espacio interior, y se constituye en un importante recurso para generar mejores condiciones climáticas al interior.

Se mantiene el sistema de cubiertas inclinadas recubiertas de teja de barro cocido, y se propone utilizar como sistema base de impermeabilización una cubierta de planchas onduladas de fibrocemento, en las que después se montarán las tejas. Al interior se destacan los elementos arquitectónicos como plazas, plazoletas, circulación peatonal, pérgolas, jardineras.

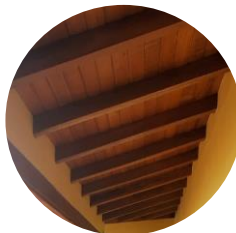
### Elementos ornamentales



Arcos, bordillos y cornizas



Jardineras



Estructura mixta de madera



Cubierta de teja



Detalles en hierro forjado

**Eje expresivo y de articulación contextual:** El tercer determinante proyectual tiene que ver con los mecanismos compositivos de la arquitectura y sobre todo los que se refieren a la expresión de la edificación. Esto es fundamental por el peso que tiene la arquitectura del centro comercial Paseo del Parque, que como ya se dijo, es la más importante dentro del conjunto no solo por su reciente pasado sino por su indudable calidad.

Los elementos nuevos que se introducen siempre estarán sumidos a la arquitectura original, y si bien tienen una expresión de contemporaneidad (en representación de la época en la que son hechos).

**Eje mejoramiento de la calidad espacial interior:** El último eje proyectual tiene que ver con el mejoramiento de la calidad al interior de la ampliación del local, razón por la cual se ha decidido incorporarlo al torreón frontal, unificando alturas dentro de la morfología que se observa en la cuadra, convirtiendo este espacio articulador (torreón) del cual se ordenan las diferentes funciones, y que está resuelto como un espacio de doble altura en el cual se propone una terraza y jardines, que aporte no solo a la estética del espacio sino que funcione como regulador de temperatura al interior y que permita tener un espacio más sano.

#### **d) Descripción técnica de la propuesta y su intervención**

**Estructura:** El sistema estructural original de la edificación es de muros de adobe con la pre-existencia definida por una cubierta de teja a dos aguas de barro cocido, que descansa sobre tres muros de adobe: el de la fachada y los laterales. Es una edificación cuyas características estéticas e históricas es de una escala que no sobresale de manera especial.

Con el fin de no causar ningún daño en la estructura y muros existentes del local principal del centro comercial Paseo del Parque, se plantea reforzar la estructura existente mediante una estructura metálica, ordenada de forma ortogonal, con luces que no superan los 6 metros, totalmente independiente a los muros existentes con plintos aislados, cadenas, vigas y losa de entre piso.

La fundición de una losa sobre el local principal para generar un segundo piso, se fundirá con el sistema nova losa y malla electrosoldada. Además, para comunicar ambos niveles se requiere de una grada en la parte central derecha del local principal.

Tratamiento con mínima intervención y respeto, permitiendo que el edificio en cuestión continúe su vida con los elementos que aún perduran y con la incorporación de otros actuales, recuperando los elementos constitutivos del bien, y que, por el requerimiento de ampliación, esta propuesta contempla todos estos aspectos técnicos de su intervención.

La cubierta está basada en un sistema de armaduras de cerchas de madera, pero se propone el cambio del sistema de impermeabilización por uno basado en planchas de fibrocemento. Este sistema ha demostrado ser mas eficiente que el tradicional, además que permite que sobre él se coloque teja de barro cocido con el objetivo de no cambiar formalmente la expresión de la cubierta.

**Mamposterías:** Los muros de la casa tienen la característica de ser estructurales, esta condición obliga a mantenerlos intactos, por consiguiente, al existir una estructura independiente que soportará la mampostería perimetral del local principal y que tiene contacto con espacios exteriores, así como los que definan áreas húmedas se realizará en bloque o ladrillo. Todos los elementos de mampostería serán enlucidos y pintados.

Una vez fundida la losa del segundo piso, se procederá a levantar paredes de mampostería de bloque en el perímetro, paredes internas, antepechos y la jardinera que se dispondrá en la fachada principal ya que en ese lugar se generará un balcón. También se crearán puntos de instalaciones eléctricas y de plomería para el futuro funcionamiento del local.

Los tumbados se realizarán en planchas y material dry-wall, (gypsum). También se intervendrá en los traslúcidos de las pérgolas que acompañan la circulación peatonal. En cuanto al piso existente de tablón y cerámica, se reemplazarán estos ambientes con porcelanato.

**Carpintería:** Los elementos de carpintería en el local se rescatan y podrán ser reemplazados por elementos exactamente iguales a los originales. Toda la carpintería de puertas y ventanas será renovada, en especial hacia el frente del local y se eliminará la ventana interior del local que da hacia la plaza interior. Todos los elementos en hierro forjado que existe en la edificación se mantienen, en los casos que sea necesario se restaurará y en los elementos nuevos se propone un diseño ligero.



Nota: Imagen de la fachada frontal del Paseo del Parque, desde la calle Francisco de Orellana



Nota: Imagen de la fachada frontal del Paseo del Parque, desde la calle Francisco de Orellana



Nota: Imagen del ingreso vehicular, desde la calle Francisco de Orellana.



Nota: Ingreso peatonal, por el torreón que se encuentra en la fachada frontal.



Nota: Rampa de ingreso a los estacionamientos del centro comercial.



Nota: Vista del local principal al lado izquierdo de la imagen, seguido por la circulación principal lineal del proyecto y la rampa de ingreso vehicular al lado derecho.

5. Memoria fotográfica del inmueble:

- a) Características del Inmueble y su entorno mediante una secuencia del perfil en el que se desarrolla el inmueble.

Área de intervención



Área de intervención  
2 pisos

Calle Francisco de Orellana



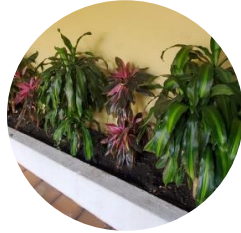
Secuencia espacial del perfil:



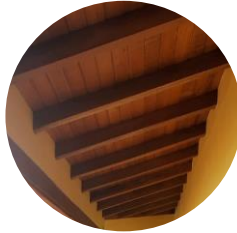
**b) Características del Inmueble y su entorno mediante una secuencia del perfil en el que se desarrolla el inmueble.**



Arcos, bordillos y cornizas



Jardineras



Estructura mixta de madera



Cubierta de teja



Detalles en hierro forjado

**c) Estado de la edificación.**



**Fachada frontal acorde con el inmueble patrimonial**



**Ingreso al predio torreón frontal, nótese el grado de intervención en un bien patrimonial (muro de adobe conservado, cenefas y bordos en marcos de ventanas, arco rebajado de medio punto, ventanas en madera y vidrio, piso en gres y piedra.**





**Pérgolas y jardineras**



**Circulación de ingreso al predio, pisos diseñados en gres, antepechos que incluye moriscos, amplias terrazas y hermosos jardines**