



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

Préstamo temporal para la reparación.- Los propietarios de inmuebles que dejen de percibir arrendamientos por motivos de realización de obras de mejoras a través del Fondo para Rehabilitación y Mejora de Vivienda, podrán acceder a través de este mismo programa a un crédito complementario para compensar los valores que se dejen de percibir por arrendamiento con un máximo de seis meses. El propio Fondo reglamentará el procedimiento de los desembolsos y de los reembolsos de este crédito complementario.

Publicidad gratuita para promoción de arrendamiento o venta de inmuebles.- El Fondo brindará a los beneficiarios del crédito para rehabilitación de vivienda, asesoramiento, promoción y publicidad gratuita de sus ofertas de venta o alquiler de vivienda. La promoción y publicidad gratuita será hasta tres veces por cada inmueble, a través del medio publicitario que establezca para el efecto el mismo Fondo.

Tarifa especial en los parqueaderos municipales para residentes.- Los residentes en viviendas del Centro Histórico tendrán derecho a un descuento del 50% del valor de la tarifa en los parqueaderos municipales ubicados en el Centro Histórico en horario desde 19h00 hasta 7h00 todos los días del año. Para el efecto, los propietarios-residentes deberán presentar su documento de identidad y el título de propiedad del inmueble; los inquilinos-y acreedores anticréticos residentes deben presentar su documento de identidad y el contrato de alquiler debidamente registrado en la Oficina de Arrendamientos de la Municipalidad. Para acceder al beneficio de descuento en parqueaderos, adicionalmente se deberá adjuntar la matrícula del vehículo en el que se acredite su propiedad.

Art. ...(69).- Infracciones en áreas patrimoniales.- En el caso de infracción a la presente ordenanza, el Comisario Metropolitano de la Administración correspondiente notificará a los responsables sobre la obligación de cumplir con las disposiciones del mismo para la conservación y recuperación de las edificaciones.

- a) Cuando los propietarios descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de su edificación, poniendo en peligro su estado y deteriorando la imagen del sector y la ciudad, infringen lo previsto en los artículos(72) y (73) del presente instrumento legal. De persistir el descuido o abandono se sujetarán al procedimiento del Art. ...(74) de esta misma ordenanza.
- b) En los trabajos de restauración, rehabilitación e integración que no cumplan con las disposiciones del presente capítulo, los infractores se sujetarán a las sanciones que se establecen en los siguientes artículos y a la obligación de restituir las características tipológicas originales de la edificación y su entorno. El Comisario Metropolitano establecerá un plazo máximo de noventa días calendario para el cumplimiento de la restitución dispuesta; en caso de incumplimiento, seguirá el procedimiento que señala el Art. ...(74) de la presente ordenanza;

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

● ICUS ● IRM ● Incremento pisos

 Iniciar sesión

 Inicio

Informe de Regulación Metropolitana (IRM)

IRM PRELIMINAR

El IRM debe ser obtenido en: **Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)**

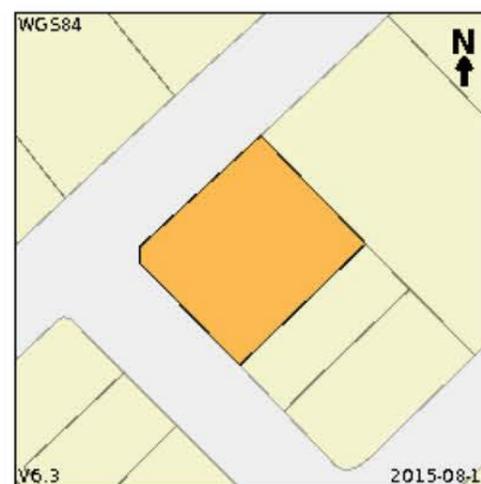
INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO

C.C./R.U.C.: 17*****84
Nombre: GUERRERO MARIA HAYDEE Y OTRO

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio: 39938
Geo clave: 170104230098012112
Clave catastral anterior: 10305 04 003 000 000 000
En derechos y acciones: NO
Área de lote (escritura): 550,00 m2
Área de lote (levantamiento): 0,00 m2
ETAM (SU) - Según Ord.#269: 4,18 % (-+22,70 m2)
Área bruta de construcción total: 356,67 m2
Frente del lote: 46,05 m
Administración zonal: NORTE
Parroquia: Mariscal Sucre
Barrio / Sector: LA FLORESTA



Zoom  

CALLES

#	Fuente	* Nombre	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	* Nomenclatura
1	SIREC-Q	VIZCAYA	12	5 m línea de cerramiento		N24G
2	IRM	RADIO DE CURVATURA	5			
3	SIREC-Q	VALLADOLID	12	5 m línea de cerramiento		E13

Para modificar o eliminar la información de las vías cuya fuente es el sistema SIREC-Q marcadas con (*), debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva

REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Uso principal: (E) Equipamiento

PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

AFECTACIONES

OBSERVACIONES

#	Observación
1	RETIRO FRONTAL A LAS DOS VIAS 5M. RADIO DE CURVATURA 5M.
2	V=Variable
3	Edificación registrada en el INVENTARIO DE ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, por ser área histórica deberá mantener las características tipológicas y morfológicas del sector.
4	Predio afectado en el sistema catastral, solicitar información en la DMC o en la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

CONTROL CATASTRAL
 ATENCION AL PUBLICO
 • 39938

C I M A
 FICHA CATASTRAL

01/12/2014
 CIE130L

1030504003	03		NATURAL			
00001700298084	GUERRERO MARIA HAYDEE Y OTRO					
					CIUDAD	
900	VIZCAYA		MARISCAL SUCRE			
16000	LA FLORESTA		AIVA:	402	9	100,00
16001	EL GIRON					
					Mov.:	25/09/2013
					Oficio:	984086
SIRC Frente:	46,05	Reb/Exon: L.ANCIANO 50%	Mts	A	Actual	Anterior
	Terreno:		550,00	120,00	66.000,00	34.320,00
Res.: SIRECQ	Constru:		356,67	51,25	18.281,25	21.840,00
	Comunal:					
	T.Comun:					
	A.Abier:			0,00	0,00	
	Mejoras:				4.109,75	
FactorT:						56.160,00
FactorV: 0,000400					88.391,00	
			Patrimonio:	88.391,00		88.391,00
			RECLAMO			
RESPONSE: NORMAL						CORRECCION
PF 1 HELP 2 PRV 3 END			5 IMP 6 UNI 7 UCO 8 MPH 9 DEU 10 SIM 11 RCL 12 LOG			

1. INFORMACION GENERAL DE LA EDIFICACION

1.1 Localización e Identificación

Registro Nº: 00077 Nombre del Inmueble: SIN NOMBRE
 Código Bienes Inmuebles: BI- 17-001-23-000077 Clave Catastral: 10305-04-003
 Código Inventario Patrimonial: 0420-002-004-003 Nº de Predio: 39938
 Cantón: QUITO Parroquia: LA MARISCAL
 Barrio: LA FLORESTA
 Calle Principal: VIZCAYA Nº: SIN NUMERO
 Intersección: VIZCAYA Y VALLADOLID Mz: 004
 Coordenadas WGS84 Z17S: X(Este): Y(Norte): Z(Altitud):
 Inmueble Inventariado SI NO Acto administrativo:
 Distinciones del Inmueble: NO REGISTRA
 Datos del Propietario: GUERRERO MARIA HAYDEE Y OTRO

1.2 Origen de la Edificación:

1.2.1 Período: I II III IV
 Prehispánico
 S -XVI:
 S -XVII:
 S -XVIII:
 S -XIX:
 S -XX: X
 S -XXI:
 1.2.2 Fecha:
 1.2.3 Autor:

1.6 Ubicación:



Fotografía General de fachada

1.3 Tipología y Uso

1.3.1 Arquitectónico:		1.3.2 Usos:	
Subgrupo:	Categoría	Subcategoría	Original / Actual
Militar			
Civil	VIV URBANA	UNIFAMILIAR	RES / RES
Religiosa			
Institucional			
Comercial			
Industrial			
Agrícola			
Funeraria			

1.4 Régimen de Propiedad

1.4.1 Propietario del Inmueble:	
Público	Privado
Estatal	Religioso
Municipal	Comunal
Militar	Particular <input checked="" type="checkbox"/>
Otro	Otro

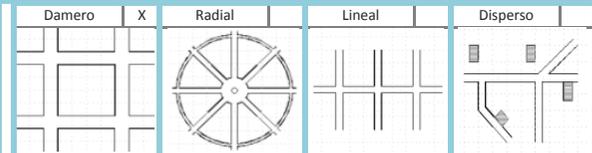
1.4.2 Inmueble ocupado por:
 Propietario
 Arrendatario
 Otro

1.5 Estados de Conservación

Evaluación de la edificación	Bueno	Regular	Malo	En Ruinas
	1.3 Tipología y Uso		X	
Cubiertas			X	
Fachadas			X	
Acabados en Interiores			X	
Otros Espacios	X			
Escaleras			X	
Instalaciones			X	
Estado General	EN RUINA			

2. DESCRIPCION Y CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION

2.1 Trama Urbana



2.2 Caracterización de la Edificación

2.2.1 Emplazamiento Mz. 2.2.2 Predio en Trama 2.2.3 Relación Espacios 2.2.4 Crujía 2.2.5 Galerías 2.2.6 Zaguán (Ingresos) 2.2.7 Escaleras 2.2.8 Jardín /A. Verdes/Hj 2.2.9 Altura edificio

2.3 Descripción Volumétrica

2.3.1 Estilo Dominante:
 Neo-historicista Barroco Neoclásico Ecléctico Vernáculo
 Modernismo Racionalismo Organicismo Contemporáneo Otro:

2.3.2 Composición formal de Fachada:
 Composición Formal: Alta Media Baja
 Forma de fachada: Recta Retranqueada Frontal Lateral izquierda
 Curva Ochavada Lateral derecha Posterior
 Ubicación: Ubicación

2.3.3 Fachada Ornamentación:
 Ornamentación: Alta Media Baja
 Paramentos: Paño Liso Con decoración Color
 Portada: Simple Monumental Compuesta Inscripciones
 Zócalos: Liso Ornamentado
 Vanos: Puertas Ventanas
 Principal Principal
 Secundaria Secundaria
 Balcones: Incluidos En Volado
 Herrajes: Forjados Fundido Otros:
 Arcos: Adintelado Medio punto
 Carpanel Ojival
 Lobulado Rebajado
 Otros:

Portal: Portal recto Con arquería
 Ornamentos: Alero simple Chambranas
 Al. con canecillos Frisos
 Apliques Molduras
 Arquitrabe Ménsulas
 Basamento Modillones
 Cartelas Pilastras
 Columnatas Platbanda
 Remates de Fachada: Acroterio Cornisa
 Almena Espadaña
 Antefija Frontón
 Arquería lombarda Guardapolvo
 Balastrada Macetones
 Balcones Marquesinas
 Barandas Pretil
 Otros: BOZEL

2.4 Amenazas (A) y Vulnerabilidades (V)

2.4.1 Factores de Origen Natural

Erupciones	A V <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Deslizamientos	A V <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Meteorización	A V <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Inundaciones	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fallas Geológicas	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Sismos	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

2.4.2 Factores de Origen Antrópico

Incendios	A V <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Zona Tugurizada	A V <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Conflicto de Tenencia	A V <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Explosiones	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Edificio Tugurizado	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Intervenciones Inadec.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Contaminación	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Falta de Mantenim.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Falta de Control	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Desarrollo Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Abandono	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Otros:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

OBSERVACIONES:

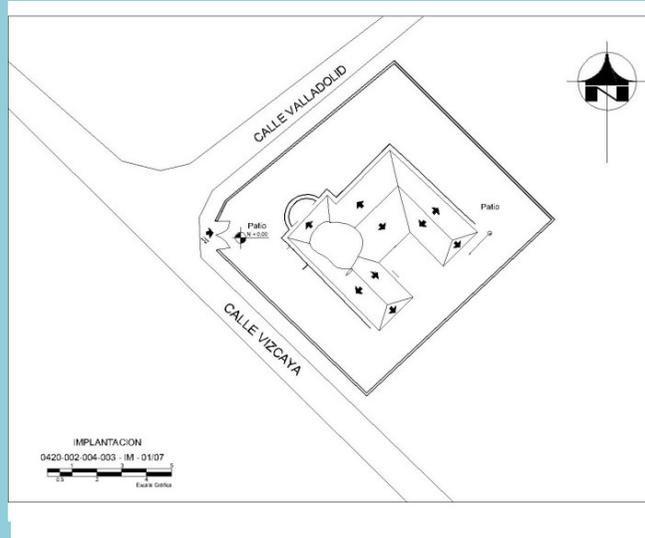
Descripción física general del inmueble y su entorno: Elementos más significativos: (valores)
 Se trata de una edificación de dos plantas con cubiertas a cuatro aguas, la portada con su puerta principal ocupa el centro de la fachada, mientras que las ventanas que se encuentran en los dos cuerpos son de similares proporciones, con recuadros. El balcón en la calle derecha se sustenta en un portal que da cabida a una ventana. Corona la fachada almenas y merlones escalonados que recuerda a las Mezquitas. Se destaca su situación ruinoso, se conoce que vive una anciana, sin embargo su abandono se contrapone con la actividad del sector. Se deberá tomar medidas de protección.

RESPONSABLE INVENTARIO

Entidad Ejecutora:	GUILLERMO BOLAÑOS G.	Dirección de Inventario IMP
Encuestador:	ALTAGIRANO ROCIO	Aprobó:
Revisó:	CASTILLO JUAN	Fecha: día/mes/año
		Fecha: día/mes/año
		Fecha: día/mes/año

4. LEVANTAMIENTO FISICO DEL INMUEBLE

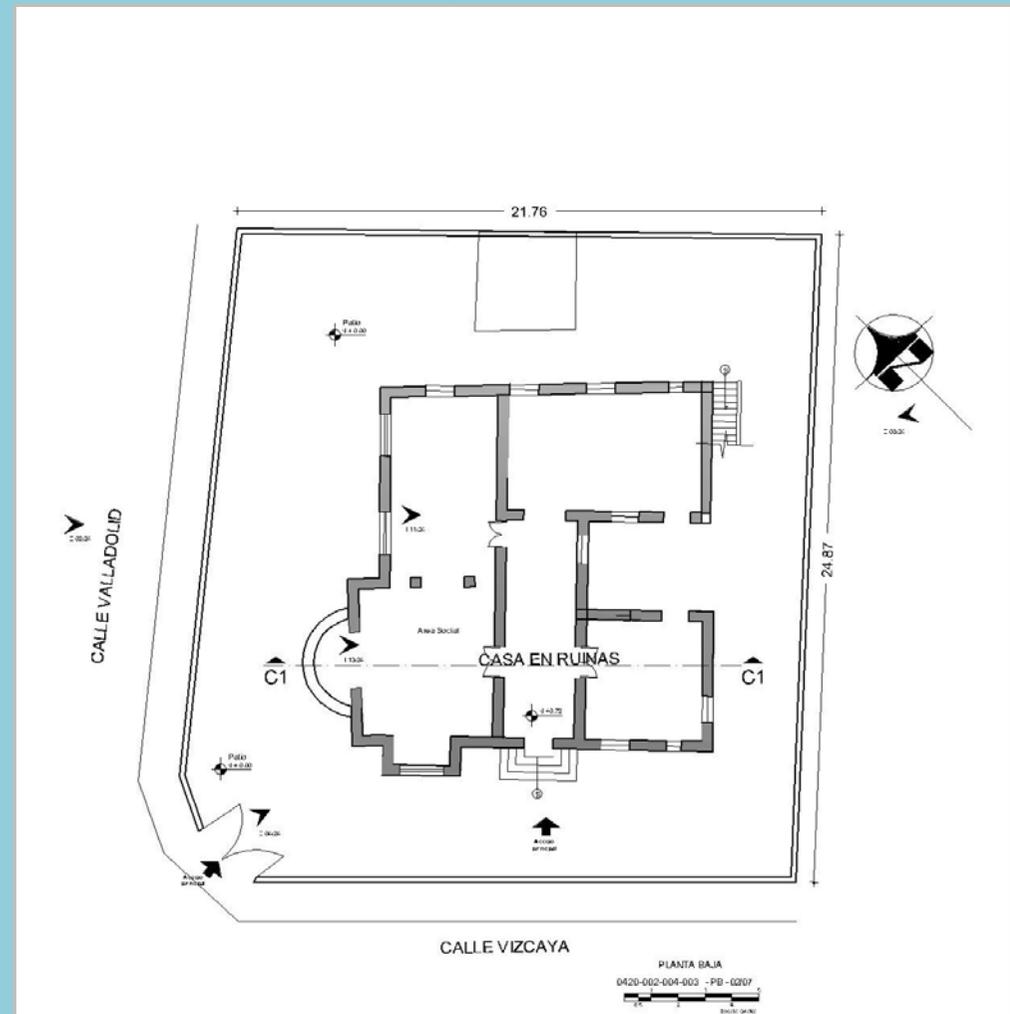
4.1 Implantación General: código



4.2 Datos del Inmueble:

Datos Generales:	
Area del Lote:	550 m2
Frente:	47 m
Área Construida	
Area Total:	364 m2
Subsuelo:	0
Planta Baja:	193 m2
Otros Pisos:	171 m2
Espacios Abiertos	
Area no construída total:	357 m2
Estacionamientos No:	0
Patios / terrazas:	1
Jardines/ Huertos:	
Servicios	
SS-HH Particular No:	1
SS-HH Comunal No:	0
Lavanderias particulares No:	1
Lavanderias comunales No:	0
Instalaciones	
Agua potable:	SI
Alcantarillado:	SI
Energía Eléctrica:	SI
Teléfonos:	
Otros:	XXX

4.4 Esquemas de: Plantas, Fachadas y Cortes: código



4.3 Levantamiento Fotográfico del Inmueble: Código



0420-002-004-003 E-02/24



0420-002-004-003 E-08/24



0420-002-004-003 E-04/24



0420-002-004-003 I-11/24

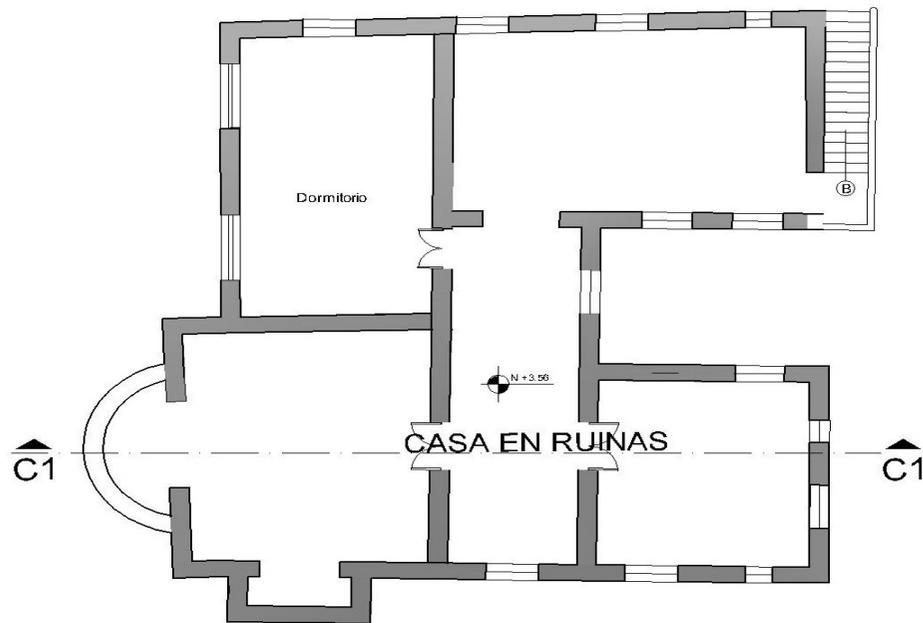


0420-002-004-003 I-13/24

Incluir escala gráfica en cada plano

4 LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.4 Continuación: Platas, Fachadas y Cortes: Código



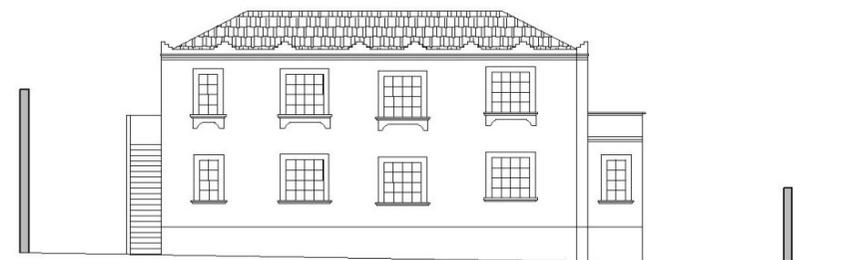
Segunda planta

0420-002-004-003 - PA - 03/07
 0 1 2 3 4 5
 escala gráfica



12.38
 Fachada Principal a calle Vizcaya
 0420-002-004-003 - Fp -04/07

0 1 2 3 4
 escala gráfica



Fachada Lateral
 0420-002-004-003 - FI -05/07

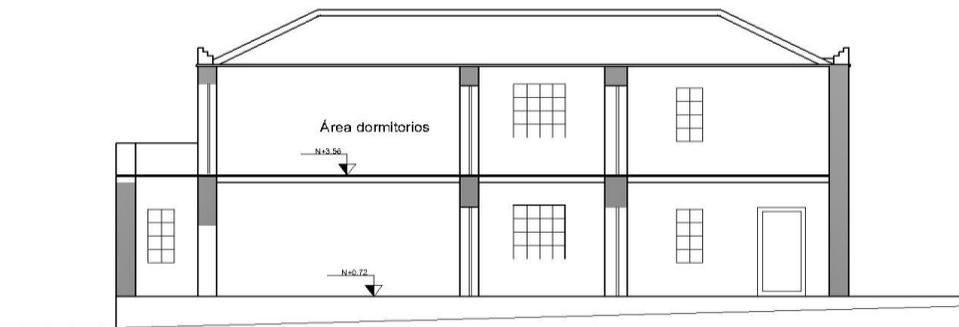
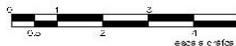
0 1 2 3 4
 escala gráfica

4 LEVANTAMIENTO FISICO DEL INMUEBLE

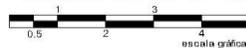
4.4 Continuación: Platas, Fachadas y Cortes: Código



12.38
 Fachada Principal a calle Vizcaya
 0420-002-004-003 - Fp-04/07



Corte 1
 0420-002-004-003 -C1 - 07/07



5. VALORACION

5.1 Valoración del Inmueble: BAREMO

5.1.1 Antigüedad		(15) AN		Puntuación	
Prehispánica Hasta 1534	PH	15	PH	15	
Colonial Siglo XVI - XIX (1534- 1822)	CO	15	CO	15	
Republicana 1 - Siglo XIX (1822-1830) - 1900)	RP1	12	RP1	12	
Republicana 2 - Siglo XX (1901 -1960)	RP2	9	RP2	6	X 6
Republicana 3 - Siglo XX-XXI (1961 - en adelante)	RP3	3	RP3	3	
SUBTOTAL				6	

5.1.2 Significado Histórico y Socio Cultural		(12) SHSC		Puntuación	
Valor Histórico y Socio Cultural (Identidad)	VHSC	12	VHSC	12	
Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)	VSSC	10	VSSC	10	
Hito Urbano	HU	6	HU	6	
Innovación Tecnológica Significativa	ITS	4	ITS	4	
Autor Representativo	AR	6	AR	6	
Distinciones del Inmueble	DI	4	DI	4	
SUBTOTAL				6	

5.1.3 Estético Formal		(8) EF		Puntuación	
Identificación y Composición Estilística	ICE	8	ICE	8	
Alteraciones Leves	AL	-1	ICE+AL	7	
Alteraciones Medias	AM	-3	ICE+AM	5	X 5
Alteraciones Altas	AA	-5	ICE+AA	3	
SUBTOTAL				5	

5.1.4 Tipológico Funcional		(5) TF		Puntuación	
Identificación Tipológica Original	ITO	4	ITO+CUO	5	X 5
Conserva Uso Original	CUO	1	ITO+CUO+AM	3	
Nuevo Uso Compatible	UN	-1	ITO+CUO+AA	2	
Nuevo Uso No Compatible	NUNC	-2	ITO+AM	2	
Alteraciones Leves	AL	-1	ITO+AL	3	
Alteraciones Medias	AM	-2	ITO+AA	1	
Alteraciones Altas	AA	-3	ITO+NUNC	2	
			ITO+NUNC+AM	0	
			ITO+UN	3	
SUBTOTAL				5	

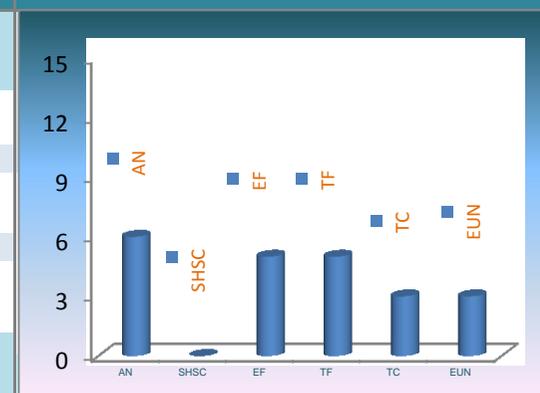
5.1.5 Técnico Constructivo		(5) TC		Puntuación	
Tecnología y Materiales Tradicionales	TMT	5	TMT	5	
Tecnología y Materiales Contemporáneos	TMC	3	TMT+ECR	4	
Tecnología y Materiales Mixtos	TMX	2	TMT+ECM	3	X 3
Estado de Conservación Regular	ECR	-1	TMT+SMTM	3	
Estado de Conservación Malo	ECM	-2	TMT+SMTA	1	
Sustitución Materiales y Tecnología Alto	SMTA	-4	TMT+SMTM+ECR	2	
Sustitución Materiales y Tecnología Medio	SMTM	-2	TMC	3	
			TMC+ECR	2	
			TMC+SMTM	1	
			TMX	2	
			TMX+ECR	1	
SUBTOTAL				3	

5.1.6 Entorno Urbano o Natural		(5) EUN		Puntuación	
Integrada Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV	5	ITHOV	5	
Integrada Tramo Homogéneo	ITHO	3	ITHO	3	X 3
Tramo Homogéneo	THO	2	THO	2	
Tramo Heterogéneo	THE	1	THO+DT	4	
Destaca en Tramo	DT	2	THO+NINT	1	
No Integrada al Tramo	NINT	-1	THE+DT	3	
Integrada Entorno Natural (rural)	IEN	5	THE	1	
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT	4	IEN+CAUMT	4	
			IEN	5	
SUBTOTAL				3	

5.2 Grado de Protección

Grupo	Tipo de Protección	Puntaje	
A	Absoluta	33 - 50	22
B	Parcial	18 - 32	PROTECCION PARCIAL
C	Negativa	01 - 18	

5.3 Gráfico de Valoración: Diagrama de barras



5.4 Criterios de Valoración

5.4.1 Antigüedad

Es una casa de principios del siglo XX, de las primeras que se construyeron en el Barrio La Floresta

5.4.2 Significado Histórico y Socio Cultural

Mantiene un valor simbólico para el barrio La Floresta por ser parte de su proceso histórico y ser referente del barrio.

5.4.3 Estético Formal

Mantiene un lenguaje arquitectónico donde relaciona estilos arquitectónicos históricos como los árabes y occidentales renacentistas.

5.4.4 Tipológico Funcional

Pertenece a la tipología de vivienda unifamiliar de grandes proporciones

5.4.5 Técnico Constructivo

La solución técnico constructivo se basa en el uso del adobe como elementos portantes y arcos carpanel , medio punto y adintelados de ladrillo como elementos de descarga. Grande machones se suman a la solución estructural

5.4.6 Entorno Urbano o Natural

Se integra al entorno urbano, a pesar de sus estado de conservación y estilo que le convierte en un hito arquitectónico

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE-DMQ

Nombre del Inmueble:	SIN NOMBRE	
Datos del Propietario:	GUERRERO MARIA HAYDEE Y OT	
Clave Catastral:	10305-04-003	
N° del Predio:	39938	
Parroquia	LA MARISCAL	
Barrio	LA FLORESTA	
Coordenadas WGS8417S		
X(Este)	Y(Norte)	Z(Altitud)
0	0	0

RESPONSABLE INVENTARIO

Entidad Ejecutora:	GUILLERMO BOLAÑOS G.	Dirección de Inventario IMP
Encuestador:	ALTA MIRANO ROCIO	Aprobó:
	27/12/2012	LAURO NINA LASSO
Revisó:	CASTILLO JUAN	Fecha:día/mes/año
	25/01/013	Fecha:día/mes/año
		25/01/2013



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

REMODELACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR
A UN "COFFEE SHOP - BARISTA LAB"

Trabajo de Titulación presentado en conformidad con los requisitos establecidos
para optar por el título de Arquitecta Interior.

Profesor guía
Arq. Wilhelm Ruperto Montalvo Espinoza

Autora
Stefanie Lanás Palacios

Año
2015

ÍNDICE

MEMORIA GRÁFICA

Ubicación	01
Partido arquitectónico y concepto	02

Planos Interioristas

Implantación Interiorista	03
Planta de Cubiertas Interiorista	04
Planta Baja Interiorista	05
Planta Alta Interiorista	06
Fachadas Interioristas	07
Cortes Interioristas	09

Renders	11
---------	----

Planos Arquitectónicos

Implantación	26
Planta Baja	27
Planta Alta	28
Planta de Cubiertas	29
Fachadas	30
Cortes	33

Planos de Intervención	35
------------------------	----

Planos de Cielo Raso	37
Catálogo	38

Planos de Iluminación	39
Catálogo	41

Planos de Pisos	42
Catálogo	44

Planos de Revestimientos Verticales	45
Catálogo	47

Planos de Puertas y Ventanas	48
Catálogo	50

Planos de Mobiliario	51
Catálogo	53

Mobiliario Emblemático	57
------------------------	----

Señalética	65
------------	----

Planos Técnicos

Estructurales	66
---------------	----

Detalles Constructivos	67
------------------------	----

Planos de Agua Potable	72
------------------------	----

Planos de Aguas Servidas y Aguas Lluvias	77
--	----

Planos de Iluminación	83
-----------------------	----

Planos de Fuerza	85
------------------	----

Planos de Internet y Datos	87
----------------------------	----

Planos de Telefonía y Voz	87
---------------------------	----

Planos de Seguridad y Alarmas	87
-------------------------------	----

Planos para prevención de incendios	89
-------------------------------------	----

Planos para extinción de incendios	89
------------------------------------	----



FACULTAD DE ARQUITECTURA
Y DISEÑO

TRABAJO DE TITULACION

REMODELACIÓN DE UNA
VIVIENDA UNIFAMILIAR A UN
"COFFEE SHOP - BARISTA LAB"

UBICACION



Valladolid N24G E13 y Vizcaya
LA FLORESTA - QUITO / EC

SECCIÓN



AUTOR
STEFANIE LANAS PALACIOS

DIRECTOR
ARQ. WILHELM MONTALVO

CONTENIDO

INDICE

ESCALA

--

AÑO

2015

LAMINA

II

READECUACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR
EN RUINAS A UN
"COFFEE SHOP - BARISTA LAB"



ACTUALMENTE LA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRA EN ESTADO DE DECADENCIA URBANA. LAS FACHADAS EXTERIORES ESTAN PARCIALMENTE DERRUMBADAS, MISMAS QUE SE DEBEN CONSERVAR POR SER ESTA UNA CASA INVENTARIADA POR EL MUNICIPIO DE QUITO. LA PLANTA ALTA SE ENCUENTRA COMPLETAMENTE CLAUSURADA POR SU ENTREPISO DESTRUIDO CASI EN SU TOTALIDAD. EN LA PLANTA BAJA SE ENCUENTRAN TAMBIEN DESMORONAMIENTOS PARCIALES DE MAMPOSTERÍA Y ESCOMBROS DE LO QUE FUE EL ENTREPISO.

READECUACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR PATRIMONIAL DE DOS PLANTAS EN UN COFFEE SHOP COMO UNA NUEVA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA PARA EL PAÍS. LA MISMA QUE CONSISTE EN UNA CAFETERÍA CON AMBIENTES SEMI INDEPENDIENTES, ESTANTERÍAS CON LIBROS Y REVISTAS, ESPACIOS DE EXPOSICIÓN DE LOS PROCESOS DEL CAFÉ, UN ESPACIO PARA EL TUESTE DEL MISMO COMO ÁREA INTEGRADA CON EL RESTO DE LA CAFETERÍA Y UNA ESCUELA DE BARISMO.



MAMPOSTERÍA EXTERIOR



ESTADO ACTUAL



PROYECTO

PUERTAS Y VENTANAS

ENTORNO

EDUCATIVO



UNIVERSIDAD CATÓLICA



UNIVERSIDAD SALESIANA

CULTURAL



CINES 8 Y MEDIO E INCINE



POBRE DIABLO GALERY BAR

VARIAS GALERÍAS Y TALLERES DE ARTE INDEPENDIENTES

TURÍSTICO



SWISSOTEL



ALISO HOTEL BOUTIQUE

VARIOS HOTELES Y RESTAURANTES



RADISSON HOTEL



LÚA RESTAURANTE



JERVIS CAFETERÍA

ACCESIBILIDAD

LOS ACCESOS A LA EDIFICACIÓN SON EN LAMBAS CALLES, TANTO POR LA VALLADOLID COMO POR LA VIZCAYA. MIENTRAS QUE EL SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO PASA A DOS CUADRAS DE LA EDIFICACIÓN POR LA AVENIDA CORUÑA.

BARISTA



ESTÁ SITUADA EN UNA ZONA DE ALTO POTENCIAL TURÍSTICO Y CULTURAL

PROFESIONAL ESPECIALIZADO EN CAFÉ DE ALTA CALIDAD, COMO CATADOR, PREPARADOR Y PRESENTADOR DE BEBIDAS DE CAFÉ.



INGRESO



SALÓN PRINCIPAL



IMPLANTACIÓN

LA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRA UBICADA EN LA CIUDAD DE QUITO, CAPITAL DEL ECUADOR, EN LA PARROQUIA ITCHIMBÍA, BARRIO LA FLORESTA EN LA ESQUINA ENTRE LAS CALLES: VALLADOLID Y VIZCAYA.



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

TRABAJO DE TITULACION

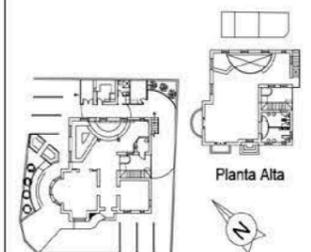
REMODELACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR A UN "COFFEE SHOP - BARISTA LAB"

UBICACION



Valladolid N24G E13 y Vizcaya LA FLORESTA - QUITO / EC

SECCIÓN



Planta Baja

Planta Alta

AUTOR STEFANIE LANAS PALACIOS

DIRECTOR ARQ. WILHELM MONTALVO

CONTENIDO MEMORIA GRÁFICA

ESCALA S/N

AÑO 2015

LAMINA 01

CONCEPTO



EL COLIBRÍ



Q'UINTI = COLIBRÍ (kichwa)

Estos pequeños pájaros son emblemáticos de la ciudad de Quito, representan de cierta manera el misterio, puesto que debido a la rapidez de sus movimientos, es muy difícil apreciarlos a detalle. Sus colores tornasol representan alegría y elegancia, es por esto que se ha tomado el colibrí como un concepto generador de diseño para el proyecto.

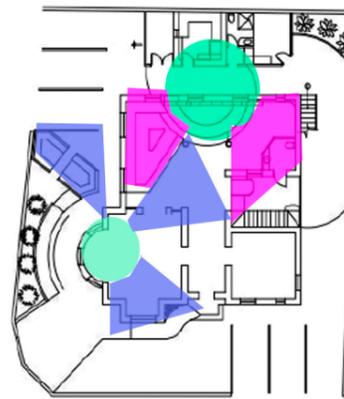
COLOR	PSICOLOGÍA	INFLUENCIA CLIENTE	AREAS
AZUL	verdad, sabiduría, inteligencia, está asociado al recogimiento, al espacio, inmortalidad, cielo y agua como elementos representantes de paz y quietud.	actúa como calmante y es un eficaz reductor de la presión sanguínea	Detalles, mobiliario
VERDE	El color de la naturaleza, produce efectos sedantes, reconstituyentes, suaves y frescos. Esto es lo positivo de este color.	crea un sentimiento de confort y relajación, de calma y paz interior, que nos hace sentir equilibrados interiormente	Apliques, detalles, mobiliario
GRIS	Es el centro de todo, transición entre blanco y negro, producto de la mezcla de ambos. Simboliza neutralidad, indecisión y ausencia de energía. A veces también tristeza, duda y melancolía. elegancia también sensación de brillantez, lujo y elegancia.	Da la impresión de frialdad metálica, pero también sensación de brillantez, lujo y seriedad	Mobiliario, apliques, detalles, paredes, piso, cielo falso
VIOLETA	Color de transformación al más alto nivel espiritual y mental, capaces de combatir los miedos y aportar paz.	Efecto de limpieza en los trastornos emocionales, con los impulsos musicales y artísticos, el misterio y la sensibilidad a la belleza y los grandes ideales, inspirándonos sensibilidad, espiritualidad y compasión	Paredes, cielo falso, pisos, mobiliario
BLANCO	Mayor sensibilidad frente a la luz. Es la suma de todos los colores, símbolo de lo absoluto, unidad, inocencia, paz o rendición. Mezcclado con cualquier color reduce su cromas y cambia sus potencias psíquicas, la del blanco es siempre positiva y afirmativa. Los cuerpos blancos nos dan la idea de pureza y modestia	El blanco crea una impresión LUMINOSA de vacío, positivo infinito.	Detalles, paredes, cielo falso.
NEGRO	Ausencia de luz. El color del poder, violencia, muerte y el universo. Es favorito también en algunas profesiones. Simboliza negación, elegancia, el color de la elegancia, de la exposición al peligro. Transmite nobleza y elegancia.	Poder -Elegancia -Sofisticación -Misterio - Fuerza -Sobriedad - Prestigio -Estilo -Modernidad -Depresión - Muerte -Supresión - Amenaza -Miedo	Mobiliario, detalles

Porcentaje de color

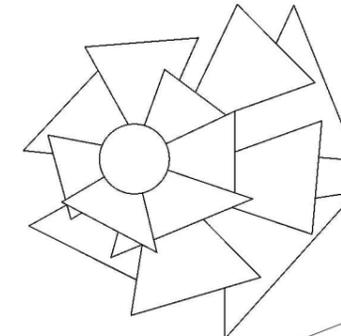
- 30% Colores Neutros
- 70% Colores del Concepto
- 25% Gammas de azules
- 25% Gammas de verdes
- 25% Gammas de violetas
- 25% gammas de grises



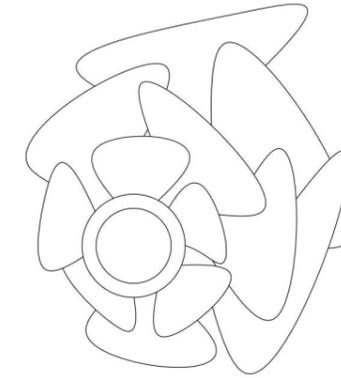
5



3



4

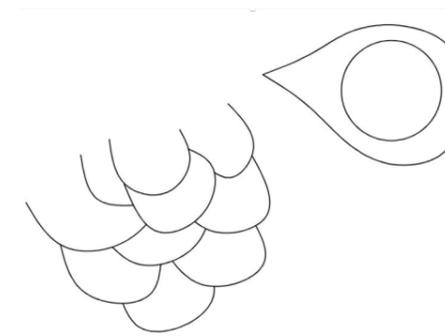


PARTIDO ARQUITECTÓNICO

1



2

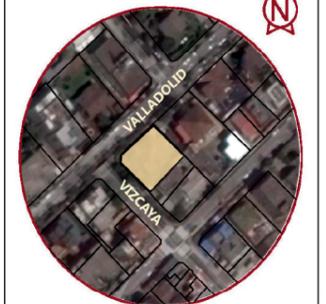


FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

TRABAJO DE TITULACION

REMODELACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR A UN "COFFEE SHOP - BARISTA LAB"

UBICACION



Valladolid N24G E13 y Vizcaya LA FLORESTA - QUITO / EC

SECCIÓN



AUTOR STEFANIE LANAS PALACIOS

DIRECTOR ARQ. WILHELM MONTALVO

CONTENIDO MEMORIA GRÁFICA

ESCALA

AÑO 2015

LAMINA 02

uola

FACULTAD DE ARQUITECTURA
Y DISEÑO

TRABAJO DE TITULACION

REMDELACIÓN DE UNA
VIVIENDA UNIFAMILIAR A UN
"COFFEE SHOP - BARISTA LAB"

UBICACION



Valladolid N24G E13 y Vizcaya
LA FLORESTA - QUITO / EC

SECCIÓN



AUTOR
STEFANIE LANAS PALACIOS

DIRECTOR
ARQ. WILHELM MONTALVO

CONTENIDO
IMPLANTACIÓN
INTERIORISTA

ESCALA
1: 350

AÑO
2015

LAMINA
03



IMPLANTACIÓN

ESCALA ___ 1: 350

VALLADOLID



G4S



VIZCAYA

PLANO DE CUBIERTA INTERIORISTA
Escala 1:100

TERRENO
PRIVADO



FACULTAD DE ARQUITECTURA
Y DISEÑO

TRABAJO DE TITULACION
REMEDIACIÓN DE UNA
VIVIENDA UNIFAMILIAR A UN
"COFFEE SHOP - BARISTA LAB"

UBICACION



Valladolid N24G E13 y Vizcaya
LA FLORESTA - QUITO / EC

SECCIÓN



AUTOR
STEFANIE LANAS PALACIOS

DIRECTOR
ARQ. WILHELM MONTALVO

CONTENIDO
CUBIERTA
INTERIORISTA

ESCALA
1:100

AÑO
2015

LAMINA
04