

PRE-FACTIBILIDAD ECONÓMICA DE LA RECONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA PATRIMONIAL COMO UN DESARROLLO INMOBILIARIO CONTEMPORÁNEO, EN LA ZONA PATRIMONIAL DE QUITO, ESPECÍFICAMENTE EN EL BARRIO DE LA TOLA.

Autor:

Carlos Martín Real Buenaño

CI. 1894131579

Tutor:

Arq. Pablo Moncayo Saker

Asesores de arquitectura:

Arq. Kenny Espinoza Carvajal

Arq. Santiago Espinoza Carvajal

Resumen:

Al pensar en soluciones al hábitat contemporáneo es necesario tomar en cuenta muchas aristas, el aprovechamiento de los recursos urbanos que poseen las zonas céntricas de las ciudades puede considerarse acertado desde una perspectiva urbana, el problema radica en los procesos de gentrificación que este proceso puede generar.

El incremento en la plusvalía que el sector puede sufrir a raíz del apareamiento de estos desarrollos inmobiliarios es incompatible con el grupo poblacional que originalmente habita estos espacios. La hipótesis que se maneja en esta investigación es que se puede pensar en una solución arquitectónica que resuelva vivienda accesible, valiéndose de la infraestructura existente, casas patrimoniales que requieren de mantenimiento.

Para la comprobación de esta hipótesis se ha realizado un estudio de Prefactibilidad económica a la par del diseño arquitectónico de la infraestructura antes mencionada, concluyendo que la correcta elección de un bien inmueble a utilizar, la optimización y aprovechamiento de todos los recursos con los que se cuenten al proyectar la propuesta arquitectónica y un correcto análisis del usuario al que se pretende apuntar, pueden generar una fórmula rentable de provisión

de vivienda accesible además de un mecanismo factible de recuperación del patrimonio subutilizado del centro histórico de Quito.

Abstract:

When thinking about solutions to the contemporary habitat it's necessary to take into account many perspectives, the use of urban resources that have the central areas of cities can affect correctly from an urban perspective, the problem lies in the gentrification processes that this process can generate. The increase in surplus value that the sector may suffer as a result of the appearance of these real estate developments is incompatible with the population group that originally inhabits these spaces. The hypothesis is that you can think of an architectural solution that solves accessible housing using existing infrastructure and heritage houses that need maintenance.

For the verification of this hypothesis, a study of economic prefeasibility has been carried out along with the architectural design of the aforementioned infrastructure, concluding that, the correct choice of a real estate to be used, the optimization and use of all the resources available in the project, and a correct analysis of the user, can generate a profitable formula for the provision of accessible housing in addition to a feasible mechanism for the recovery of underutilized heritage of the historic center of Quito.

Palabras clave:

Arquitectura, rehabilitación, prefactibilidad económica, restauración, cambio de uso, gentrificación, vivienda colectiva

Keywords:

Architecture, rehabilitation, economic prefeasibility, restoration, change of use, gentrification, collective housing