



CO-LIVING

CREATIVO

P R
E S
E N
T A

ESTEFANIA
BEDOLLA
MEDRANO

Asesor

Dr.en Arq. Juan Carlos Lobato Valdespino

Sinodal 1

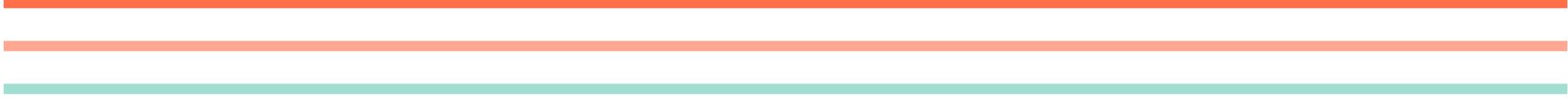
M. en Arq.Celia Atzimba Granados Campos

Sinodal 2

M.E. Arq. Rosalba Lorena Ramírez Calderón

Tesis para obtener el título de

ARQUI
TECTA



CO-LIVING

CREATIVO

Morelia, Mich

U M S N H
FACULTAD DE ARQUITECTURA



Agosto 2021, Morelia, Mich.

En Memoria de

Rodolfo Bedolla Guzmán.

Gracias por brillar Yupo.

(7/10/1953- 28/12/2020)

GRACIAS

Este trabajo es mi relación con la creatividad, que me ha visto crecer y me ha alimentado en muchos sentidos.

A.B.G., por ser el mejor papá y creativo que existe, gracias por enseñarme lo bonita que es la vida cuando hay música, arte y creatividad en ella. Si alguien me inspira en mi vida siempre haz sido tú.

C.M.A., Gracias mamá por tu cariño incondicional y por tu apoyo en este proceso e impulsarme a siempre sacar lo mejor de mí.

A mi familia, A.R.M, R.B.M, M.B.M O.B.M., L.A.G.D.R. y L.B.R. por todo su apoyo y ser mi ejemplo a seguir toda la vida.

Polly por ser el ser no humano que me ha brindado las más grandes alegrías y compañía en toda esta travesía.

A.D.H, por enseñarme que no hay peor error que la respuesta a una pregunta equivocada, aprender a abrazar la incertidumbre, ayudarme a explorar mi lado creativo, y sobretodo por ayudarme a creer en mí.

A mi asesor y sinodales por su paciencia y su conocimiento que ayudaron a que éste trabajo se hiciera posible.

A mis amigos y compañeros que me ayudaron en el proceso.

TO EVERY AGE IT'S
ART
TO EVERY ART IT'S
FREEDOM

0 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- 0.0 ANTECEDENTES **16**
- 01. JUSTIFICACIÓN **17**
- 02. OBJETIVOS **18**
- 03. HIPOTESIS **18**
- 04. ESQUEMA METODOLÓGICO **19**

1 CONSTRUCCIÓN DEL ENFOQUE TEÓRICO

- 1.1 CONCEPTOS BÁSICOS **21**
- 1.2 REFERENTES EVOLUTIVOS DEL TEMA **22**
- 1.3 TRASCENDENCIA TEMÁTICA **30**
- 1.4 ANÁLISIS SITUACIONAL DEL PROBLEMA A RESOLVER **31**
- 1.5 VISIÓN DEL PROMOTOR **32**

2 ANÁLISIS DE DETERMINANTES CONTEXTUALES

- 2.1 CONSTRUCCIÓN HISTÓRICA DEL LUGAR **36**
- 2.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LA POBLACIÓN A ATENDER **39**
- 2.3 HÁBITOS CULTURALES DE LOS FUTUROS USUARIOS **41**
- 2.4. ASPECTOS ECONÓMICOS RELACIONADOS CON EL PROYECTO **44**
- 2.5 ANÁLISIS DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS QUE HACEN VIABLE EL PROYECTO **45**



©Marcos Betanzos

©Marcos Betanzos

©Marcos Betanzos

3 ANÁLISIS DE DETERMINANTES MEDIO AMBIENTALES

- 3.1. LOCALIZACIÓN **49**
- 3.2. AFECTACIONES FÍSICAS EXISTENTE **51**
- 3.3. CLIMATOLOGÍA **53**
- 3.4. VEGETACIÓN Y FAUNA **54**

4 ANÁLISIS DE DETERMINANTES URBANAS

- 4.1. EQUIPAMIENTO URBANO **56**
- 4.2. INFRAESTRUCTURA URBANA **58**
- 4.3. JERARQUÍA VIAL **59**
- 4.4. IMAGEN URBANA **60**
- 4.5. PROBLEMÁTICA URBANA VINCULADA AL PROYECTO **62**
- 4.6. FOTOGRAFÍAS **63**

5 ANÁLISIS DE DETERMINANTES FUNCIONALES

- 5.1. ANALOGÍAS ARQUITECTÓNICAS **71**
- 5.2. PERFIL DE USUARIO **77**
- 5.3. ANÁLISIS PROGRAMÁTICO **78**
- 5.4. ANÁLISIS DIAGRAMÁTICO **79**



6 ANÁLISIS DE INTERFASE PROYECTIVA

- 6.1 ANÁLISIS DE PREEXISTENCIA **81**
- 6.2. ARGUMENTO COMPOSITIVO **84**
- 6.3. COMPOSICIÓN GEOMÉTRICA **86**
- 6.4 DISEÑO CONTEXTUAL **87**
- 6.5 CRITERIO ESPACIAL-AMBIENTAL **88**
- 6.6 PRINCIPIOS CONSTRUCTIVOS **89**

7 PROYECTO

- 7.0 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO **91**
- 7.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO **92**
 - 7.1.1 PLANTAS **93**
 - 7.1.2. SECCIONES **103**
 - 7.1.3. PLANTA DE CONJUNTO **105**
 - 7.1.4. IMÁGENES 3D **107**

- 7.2. INTERIORISMO **110**
- 7.3 EXTERIORISMO **142**
- 7.4 PROYECTO CONSTRUCTIVO **147**
- 7.5. PROYECTO DE INSTALACIONES **160**
- 7.6. DISEÑOS ESPECIALES **193**
- 7.7. ANÁLISIS PREELIMINAR DE COSTOS **203**



8 REVISIÓN TÉCNICO NORMATIVA

SISTEMA CONSTRUCTIVO 202
SISTEMA DE INGENIERÍAS
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
CARTA URBANA DE POBLACIÓN
LEY ESTATAL DE PROTECCIÓN CIVIL
LEY FEDERAL DE MONUMENTOS HISTÓRICOS
MORELIA NEXT

9 CONCLUSIONES

ÍNDICE DE FIGURAS 223
BIBLIOGRAFÍA 226

CONTENIDO



R E S U M E N

El ámbito creativo y cultural es considerado una práctica poco valorada económicamente, generando un rezago de falta de espacios de práctica profesional y de vivienda para personas que se dedican a actividades relacionadas con la creatividad y el arte.

Desde un enfoque innovador, éste proyecto conjunta vivienda y trabajo en un solo lugar: Co-living, un nuevo concepto que comienza a proliferar interacionalmente

Coliving Creativo muestra una metodología de por qué se debe empezar a apostar por éste tipo de economías creativas, en una Ciudad conocida por su riqueza cultural y capital humano dedicado a éstas actividades.

Palabras Clave: CREATIVO,CULTURAL,TRABAJO,VIVIENDA, COLIVING, ECONOMÍAS CREATIVAS.



The creative and cultural field is considered an economically undervalued practice, generating a lack of spaces for professional practice and housing for people who engage in activities related to creativity and art.

From an innovative approach, this project combines housing and work in one place: Co-living, a new concept that begins to proliferate internationally

Coliving Creativo shows a methodology of why you should start betting on this type of creative economies, in a City known for its cultural wealth and human capital dedicated to these activities.

Key words: CREATIVE, CULTURAL, WORK, HOUSING, COLIVING, CREATIVE ECONOMIES.

A B S T
R A C T

I N T R O D U C C I Ó N

La creatividad, aplicada al ámbito profesional, es mucho más que un atractivo diseño o el desarrollo de un producto novedoso. Es una manera original de enfrentar los problemas cotidianos mediante una herramienta potenciadora de la gestión soportes sólidos donde la cultura general y la procuración de espacios con las características dignas de producción cumplan con una configuración armónica donde cualquier creador aterrice su genialidad con gran seguridad e integre con la mejor calidad la expresión de contenidos que trasciendan en la producción cualquier manifestación de arte y posibilite su comercialización óptima, aspecto que tan carente ubica gremios artísticos y culturales de cualquier país del mundo en vías de desarrollo. Debido a ello, este proyecto revela la metodología para apostar en beneficio de las mentes creativas de nuestra ciudad sostenidas por en estructura flexible e

innovadora en la región más extensa del estado de Michoacán; la vigésima séptima a nivel nacional en el centro-occidente del país: Morelia, una ciudad de emblemática arquitectura pero necesitada en fomentar el aprovechamiento de su potencial creativo, social y económico por contener una colectividad local que sea promovida desde el interior de su prolija diversidad cultural donde la creatividad sea un factor de competitividad con alto compromiso social. Recientemente considerada por la UNESCO como Ciudad Creativa de la Música nombrada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1991 y denominada Morelia lugar y en el espacio: Morelia. Dada la importancia de la cultura en ésta ciudad que contiene diferentes eventos culturales importantes así como un cantidad considerable capital humano dedicado a la cultura.

P

LANTEAMIENTO DEL PROBLEMA



0.0 ANTECEDENTES

En el mundo el reconocimiento presupuesto hacia las artes y actividades relacionadas con la creación guarda una inercia adversa que ha castigado al sector cultural en el aspecto económico al punto de ser limitado e inviable para el desarrollo digno de la profesión de las personas que se dedican a la producción artística lo que provoca una expulsión de artistas y mentes creativas como agentes económicos importantes en nuestro país. Dentro de las problemáticas que conlleva la práctica creativa existen varias necesidades a atender que se dan a conocer en la Economía Naranja de Buitrabo y Duque:

- 1.-Relación entre economía y cultura no es evidente (sus oportunidades son ampliamente desconocidas)¹.
- 2.-Recolección y publicación sistemática de información es irregular (no suele ser comunicada de manera efectiva)²
- 3.-Las dinámicas del proceso creativo y su transformación en bienes y servicios responden a un proceso de lógica compleja y muy volátil.³
- 4.- Hacien falta marcos teóricos para el diseño de políticas (aprovechar sus oportunidades de desarrollo social y económico)⁴

Lo anterior se sostiene en base a las cifras del INEGI, en el año 2017, el Producto Interno Bruto (PIB) de las actividades vinculadas con el sector de la cultura ascendió a **661 mil 505 millones** de pesos, a precios básicos, lo que representó el **3.2% del PIB** del país. A su interior, esta cifra se conformó con **2.4** puntos del valor de los bienes y servicios producidos para el mercado y **0.8** puntos de las actividades no de mercado relacionadas con la cultura⁵

El Gasto en cultura por financiamiento y sector cultural, existe una gran falta de apoyo tanto federal (**6.7%**) como estatal (**3%**), siendo los hogares⁶ (**80.1%**) los principales inversores en cultura⁷.

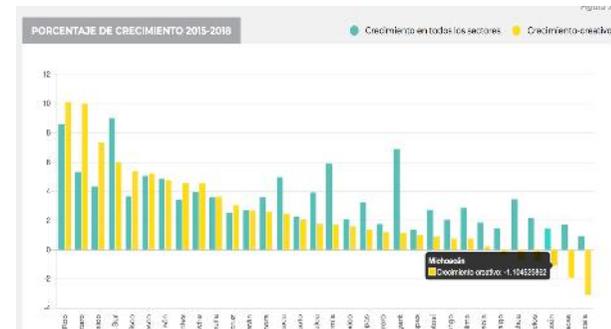
De acuerdo con las cifras anteriormente presentadas y una explicación de lo que representa la cultura y actividades creativas a nivel nacional como internacional, en conjunto con las nuevas demandas de vivienda en México, debido a las altos precios de rentas y ventas de bienes raíces, así como la adquisición de un crédito hipotecario, las nuevas generaciones se han visto en la necesidad de crear y modificar las nuevas de vivir y habitar el espacio, viéndose afectadas también por éste fenómeno las personas que se dedican a la cultura y las artes.

1 BUITRABO Y DUQUE (2013)
 2 BUITRABO Y DUQUE (2013),IBID. P.3
 3 BUITRABO Y DUQUE (2013),IBID.P. 3
 4 BUITRABO Y DUQUE (2013),IBID.P.3
 5 INEGI: CUENTAS SATÉLITE/CULTURA
 6 HOGARES: SEGÚN EL GLOSARIO DE INEGI LOS HOGARES SON FINANCIACIONES PROVENIENTES DE CAPITAL PRIVADO
 7 INEGI,(2019) OP.CIT.

“El **51%** de los millennials mexicanos (personas nacidas entre 1980 y 1995) ocupados gana hasta **7,952 pesos** al mes y sólo el **4%** percibe más de **13,254 pesos** mensuales, de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía”⁸ Este fenómeno sucede a nivel local, en la ciudad de Morelia, y afecta la forma de vida y habitar de los artistas y creativos locales, debido a la falta de apoyos y a la poca cultura que se tiene del arte como valor económico dentro de nuestra sociedad.



IMG 01.MAPA TRANSMEDIA: ESTABLECIMIENTOS Y EMPLEOS POR SECTOR



IMG 01.MAPA TRANSMEDIA: PORCENTAJE DE CRECIMIENTO DEL SECTOR CREATIVO POR ESTADO

De manera local, en el estado de Michoacán, de acuerdo con un estudio realizado por el Centro Cultural Digital, el crecimiento de empresas creativas del año 2015 a 2018, ha disminuido, mostrando que cada año, se da en promedio una **baja** o extinción de una empresa creativa.

0.1 JUSTIFICACIÓN

Empezar a crear una necesidad de la cultura, creatividad, arte como agente económico, es una de las propuestas en la actualidad a nivel global.

¿Cómo calificar de invisible a un sector que representó el **6.1%** de la economía global en el año 2005?. Según la Conferencia de Naciones Unidas para el Comercio y el desarrollo (UNCTAD) entre 2002 y 2011 las exportaciones de bienes y servicios creativos crecieron **134%.⁹**

El comercio creativo también es menos volátil: prueba de ello es que ha soportado mejor la crisis financiera global que sectores como el petrolero. Así mismo mientras que las ventas de Petróleo reportadas por la Organización de Países Exportadores de Petróleo(entre ellos México) registraron una caída del **40%** en 2009, las exportaciones de bienes y servicios creativos apenas se contrajeron un **12%** durante el mismo año.¹⁰

De manera local no existe un espacio en donde los artistas y creativos puedan generar ideas, vivir y compartir en comunidad, generando así un rezago dentro de la sociedad, debido a las causas ya mencionadas con anterioridad, sin tomar en cuenta que, Morelia es una ciudad con un porcentaje considerable de artistas y eventos culturales de gran importancia a nivel internacional.

Es importante atender éste problema cultural, social y económico dentro de nuestro país, a través de soluciones alternativas de acuerdo a las demandas actuales: resolver problemas de vivienda para creativos y su activación económica.^w

Se deben implementar nuevas formas de habitar, una de ellas es el co-living¹¹, que engloba partes de vivienda y espacios de trabajo de manera colaborativa.

Es necesario un espacio que genere confort y equipamiento necesario para llevar a cabo producción artística que demanda cada disciplina creativa incorporada a ésta estancia.

Daniel Augustí quien analiza las dinámicas sociales realizadas en un barrio de implantación artística en un barrio de Poblenou en Barcelona, considera que muchos de los procesos de transformación urbana, las actividades culturales juegan un papel fundamental, ya que los primeros en instalarse y realizar una transformación importante son los artistas pertenecientes a diferentes campos. Siendo los primeros en crear un proceso

⁹ BUITRABO Y DUQUE (201), OP.CIT.,P.38.

¹⁰ BUITRABO Y DUQUE (2013) IBID.,P. 38.

¹¹ DE ACUERDO CON EL ECONOMISTA ESPAÑA, COLIVING SE DEFINE COMO "LA EXTENSIÓN O EVOLUCIÓN DEL COWORKING EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA QUE DOTA DE ESPACIOS A LOS RESIDENTES ,GENERALMENTE PROFESIONALES AFINES, QUE ADEMÁS DE COMPARTIR UN LUGAR DE TRABAJO, COMPARTEN UN ESPACIO DE VIVIENDA DONDE PUEDEN SEGUIR INTERCAMBIANDO EXPERIENCIAS LABORALES Y VITALES

de cambio de la imagen urbana, que en caso de llegar a consolidarse, crear una transformación física del área.¹²

“Considerando que el sector cultural, lejos de ser una rama inviable requiere de apoyos de carácter público y privado.

Merece por tanto ser apoyado mediante programas y estrategias”¹³, en éste caso espaciales, capaces de generarle a la cultura y los creativos locales un ingreso económico activo a través de un espacio con identidad.

0.2 OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Crear un co-living para creativos que ayude a fomentar la reintegración de la creación artística y cultural como agente económico, a través de espacios que permitan el desarrollo y activación económica de éste sector a nivel local. ¹⁷ A través de la recuperación de espacios industriales y procesos de transformación urbana mediante la cultura y la creatividad.

ACTIVACIÓN
COMERCIAL
DE LA ZONA

ESPACIO DE
IMPLANTACIÓN
DE ARTISTAS

GENERACIÓN
DE ECONOMÍA
CREATIVA

¹² AUGUSTI, (2012)

¹³ PIEDRAS, (2004)

02. OBJETIVOS PARTICULARES

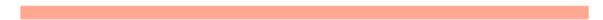
- Disminuir la tasa de ocupación de labores creativas de manera local.
- Crear modos de vida relacionados con la actividad económica que se realiza.
- Diseño de espacios acuerdo a las demandas de la labor creativa.
- Creación de espacios contemporáneos equipados con tecnología y diseño estratégico.

OBJETIVOS DEL PROMOTOR

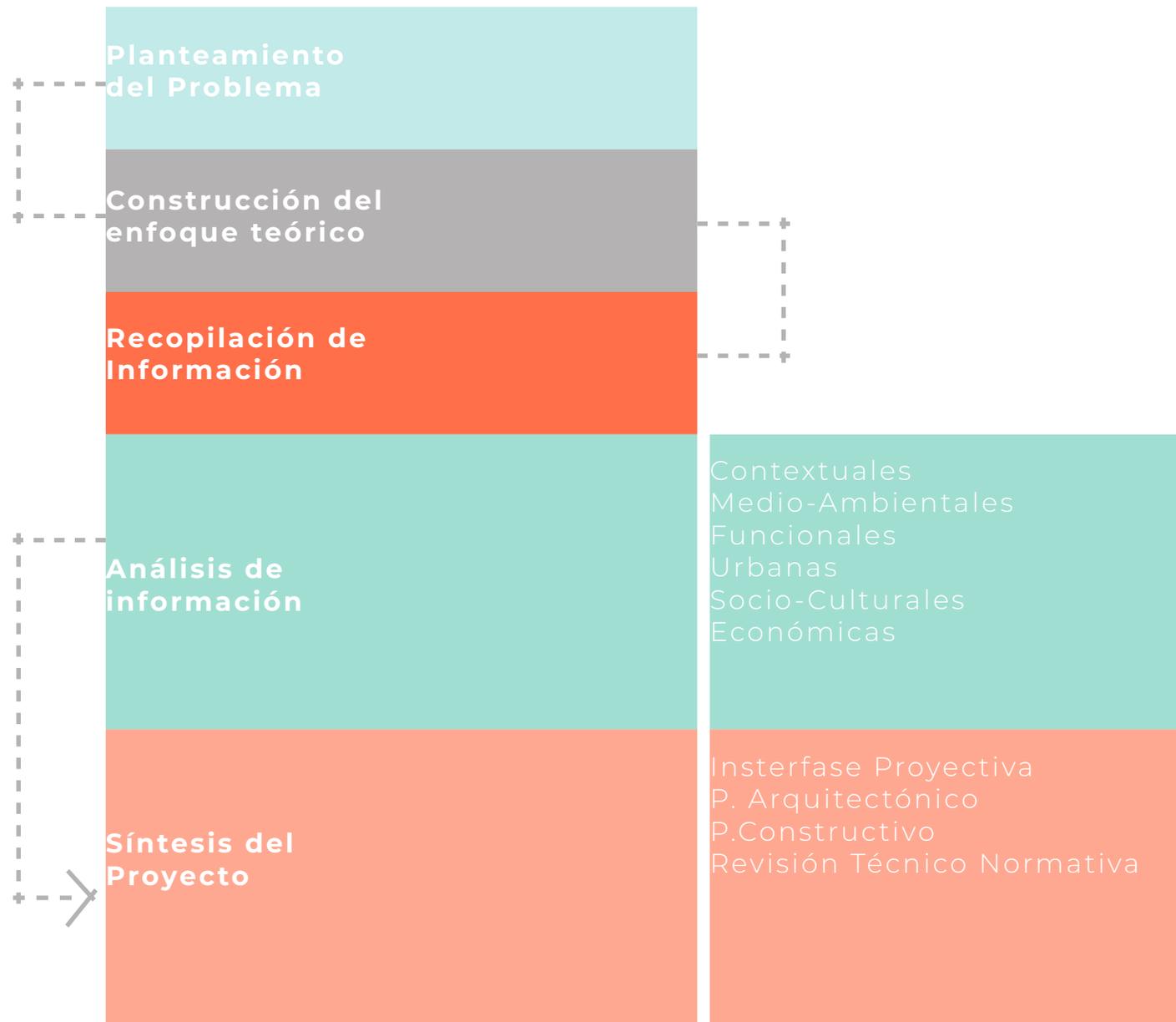
- Creación de un proyecto que implemente un modelo de negocio de autogestión en el cual pueda aprovecharse la concesión del lugar dada por 40 años. Debido al destino de la zona como espacio para la manifestación cultural, el proyecto deberá generar un retorno de inversión en periodo a mediano plazo. Busca implementar espacios comerciales que sean compatibles con la zona y el uso de suelo.

0.3 HIPÓTESIS

Si se coloca éste modelo de co-living dentro de un panorama exitoso, en donde se llegue a su situación en el espacio y en el tiempo, creará oportunidades económicas para el sector y cambiará la manera de relacionarse con las personas que también se dedican a ésta misma labor. Entre los factores más importantes que se pretende lograr dentro de éste nuevo modelo de vivienda, es fomentar las nuevas formas de habitar de modo colaborativo y las actividades y proyectos que puedan surgir a partir de éste. Podrá funcionar como modelo y aumentar la producción de éste modo de vida, así como está sucediendo en otras ciudades a nivel nacional e internacional.



0.4 ESQUEMA METODOLÓGICO





01C CONSTRUCCIÓN
DEL ENFOQUE
TEÓRICO

1.1 CONCEPTOS BÁSICOS

•Coliving

Extensión o evolución del co-working en el mercado de la vivienda, que dota de espacios en los residentes, generalmente profesionales afines, que además de compartir un lugar de trabajo, comparten espacios comunes como sala, cocina, comedor donde pueden seguir intercambiando experiencias, laborales y vitales.¹⁴

•Comunidad

f. Conjunto de personas vinculadas por características o intereses comunes.¹⁵

•Vivienda

Del lat. vulg. *vivenda 'cosas con que o en que se ha de vivir', y este del lat. vivendus 'que ha de vivirse', gerundivo de vivere 'vivir'.¹⁶

1. f. Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas.

2. f. desus. Género de vida o modo de vivir.

•Identidad

2. f. Conjunto de rasgos propios de un individuo o de una colectividad que los caracterizan frente a los demás.¹⁷

•Permanencia

2. f. Estancia en un lugar o sitio¹⁸

•Creativo

1. adj. Que posee o estimula la capacidad de creación, invención, etc.¹⁹

•Arraigar

3. intr. Establecerse de manera permanente en un lugar, vinculándose a personas y cosas. U.t.c.p.rnl.²⁰

•Economía Creativa

Conjunto de actividades que de manera encadenada permite que las ideas se transformen en bienes y servicios culturales cuyo valor está determinado por su contenido de propiedad intelectual. Incluye la economía intelectual y las industrias creativas, así como las áreas de soporte para la creatividad²¹

• Cultura

“Conjunto de rasgos distintivos, espirituales y materiales, intelectuales y afectivos, que caracterizan a una sociedad o a un grupo social y que abarca, además de artes y letras, los modos de vida, las maneras de vivir juntos, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias”.²²

•Capital cultural

Activo que incorpora o proporciona valor cultural, además de cualquier valor económico que pueda poseer, y donde el valor cultural se define como una combinación estética, espiritual, social y de valores históricos, simbólicos y de autoridad, producida normalmente por los artistas. La división público/privado también se plantea en relación con el capital cultural.²³

•Clúster Creativo

La economía creativa suele constituirse en grupos o clústeres de actividad, como se examinó en el Informe de 2010. El clúster es contemplado como un modo de equipar a las industrias o regiones para explotar sus ventajas naturales de formas que les permitan alcanzar mayores niveles de innovación y competitividad. Como la noción fue originalmente descrita para la industria como un todo, un clúster es una concentración local de empresas que producen un producto o servicio determinado.

La proximidad de estas empresas se traduce en una pujante competencia que estimula la innovación, incrementa las oportunidades

de compartir información, aumenta la demanda global de determinados insumos y reduce los costos de transacción²⁴

¹⁴ ZULUEA GONZALO, 2018
¹⁵ DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (RAE)
¹⁶ RAE.OP.CIT,P_8
¹⁷ RAE.OP.CIT,P_8

¹⁸
¹⁹
²⁰
²¹
²²

²³

²⁴

1.2 REFERENTES EVOLUTIVOS DEL TEMA

Para el desarrollo correcto del tema es importante dividirlo en tres ejes principales que se entrelazan entre sí para crear un coliving creativo:

1. Historia de la vivienda colaborativa
2. Surgimiento de la Economía Creativa
3. Referentes de Hitos Creativos + Vivienda

REFERENTES EVOLUTIVOS VIVIENDA COLABORATIVA



Charles Fourier
Falansterio
Francia

1820



Degania
(Primer Kibutz)
Israel

1911



Moisei Ginzburg, Ignaty Milinis
Narkomfin
Moscú, Rusia

1928



Stacken
Gotemburgo, Suecia

1979

Dinamarca-**Bofølle-skaber**
Holanda- **Central Wonen**
Suecia-**Kollektivhus**

1970

REFERENTES EVOLUTIVOS ECONOMÍA CREATIVA



David Throsby
Cultural Capital



John Howkins
The Creative Economy



Charles Landry
The Creative City



Buitrabo y Duque
Economía Naranja

1999

2001

2008

2013

REFERENTES
EVOLUTIVOS
HITOS CREATIVOS
VIVIENDA + ARTE



FARO Oriente
Iztapalapa, México



Luis Barragán, Max Cetto
Melchor Ocampo 38
CDMX



Distrito 22@Barcelona
Barcelona, España



Fàbriques de Creación
Barcelona, España



Tadao Ando
Casa Wabi
Oaxaca, México

1939

2000

2007

2014

Falansterio, Charles Fourier

Dueño de una imaginación desbordada-que al tiempo que concebía ideas científicas notables desarrollaba fantasías dementes- y descontento con el orden imperante y con la situación económica francesa a fines del siglo XVIII y principios del XIX, Fourier dedica su tiempo a elaborar una severa crítica de la civilización y a proponer la creación de un nuevo sistema de vida, apoyado fundamentalmente en un orden de pasiones. Fourier imagina la vida de un falansterio regido por la armonía pasional como “una sucesión ininterrumpida y variada de placeres siempre productivos”.²⁵

Se le presenta el universo como una sociedad jerarquía y armónica de seres cuyas relaciones y cuyos movimientos se rigen por las leyes matemáticas de la atracción, la falange es el modelo reducido del mundo. Pero cree construir el falansterio según el modelo del universo; en realidad imagina al universo según el modelo de su falansterio.²⁶

Una de sus ideas de utopía socialista era reunir entre 1500 y 1600 personas de desigualdad graduada en fortunas, edades y caracteres, en conocimientos teóricos y prácticos; se procurará que haya en esta reunión la más grande variedad posible; porque mientras más variedad exista en las pasiones y facultades de cualquier género de los societarios, más fácil será armonizarlos en poco tiempo.²⁷

Kibutz, Israel

Nace como un modelo de comunidad en donde 400 o 500 personas viven en comunidad, trabajan juntos, comen juntos, y poseen todos los bienes en común. Cada persona posee una habitación si es soltero o dos si es casada. Trabaja aproximadamente 8 horas al día en labores agrícolas o de otro tipo, come en el comedor colectivo y no recibe dinero.

El kibutz le provee cuanto necesita, abundantes, alimentos, ropas, cigarrillos, medicinas, libros, conciertos, Escuelas. La propiedad es colectiva, y sólo los bienes de consumo son privados.²⁸

Narkomfin, Moscú

Las Unidades F de la casa comunal Narkomfin de Moisei Ginzburg e Ignatii Milinis, construidas para ayudar a sus usuarios a dejar atrás sus hábitos individualistas, clasistas y patriarcales hacia un modo de vida comunal, socialista e igualitario.²⁹

La tarea de des-familiarizar lo real encuentra un potencial incomparable en la vivienda: el día a día suele empezar y terminar en el hogar.³⁰

El Narkomfin fue el resultado más depurado de las directrices desarrolladas para la vivienda colectiva por el OSA, grupo de arquitectos constructivistas de la Unión Soviética.³¹

El origen del cohousing, es la premisa del coliving, que se puede clasificar como un modo de vida reciente que tiene una importante demanda a partir del 2015 en Estados Unidos en estados donde las bienes raíces suelen ser inaccesibles tales como California y Nueva York.

Cohousing

surge como tal en Dinamarca, Holanda y Suecia, casi de forma paralela a principio de la década de los 1970. Como explica Killock (2014), las primeras comunidades danesas recibieron el nombre de bofoellesskaber, que en inglés se traduciría como living communities. En Holanda el concepto era central wonen (central living) y en Suecia surgieron Kollektivhus (collective buiding). A finales de los 1980 ya se habitan levantado más de 120 en Dinamarca, y treinta años más tarde se estimaban más de 1000 en todo el mundo, y otros tantos en proceso de creación.

Sus orígenes están en la aldea, pero también en las soluciones utópicas de los falansterios de Fourier o en las experiencias reales de los kibutz de Israel, donde efectivamente hay una comunidad de personas que libremente ha escogido adherirse y disfruta de una autonomía real, pero con economía comunitaria³². A diferencia de muchos de estos modelos de comunidades autogestionadas, el cohousing mantiene como un principio básico la privacidad de sus habitantes y su independencia económica.

Muchas de las razones para la creación de entornos comunitarios con estrategias de fortalecimiento de las relaciones vecinales provenía de la necesidad de compartir tareas domésticas principalmente encomendadas a las mujeres³³.

La socialización de las tareas reproductivas será la clave de

25 ARMAND,F Y MAUBLANC R. (1940), "FOURIER" PP.89

26 ARMAND,F Y MAUBLANC R. (1940), OP.CIT.P.13

27 ARMAND,F Y MAUBLANC R. (1940), "FOURIER" PP.343

28 ARDILA,RUBEN (1965) " LOS KIBUTZ DE ISRAEL: ANÁLISIS DE UNA SOCIEDAD COOPERATIVISTA"

29 RODRIGO RIEIRO DÍAZ. "COSMONAUTAS DEL FUTURO. EXPERIENCIAS DE TRANSVIVIENDA PARA TIEMPOS DE POSBIENESTAR", EN BOLETÍN ACADÉMICO:

30 DÍAZ,RODRIGO (2018) OP.CIT., P.14

31 DÍAZ,RODRIGO (2018) OP.CIT., P.14

32 MALRAUX, 1968, P.13.

33 HAYDEN, 2002.

muchas de las experiencias que harán por germinar el modelo de cohousing. Las 28 casas sin cocina de Melusina Fay Pierce en 1868 se completaban con zonas comunes de cocina, lavado o cuidado de los hijos. El modelo de “ciudad jardín” de Evanecer Howard (1902) se basaba también en un modelo cooperativo de tareas compartidas. Las iniciativas posteriores, como las de vivienda mínima obrera de la Viena roja, en la década de los 1920, o los programas de vivienda pública de Heimhof, seguían sin disponer de cocina individual y se complementaban con equipamientos comunitarios. “En realidad, la familia desarrollaba una parte de la vida en el interior privado y otra en comunidad, en los lavaderos, la guardería, los espacios de almacenamiento, los huertos comunitarios, etc.”³⁴

Stacken

Es un edificio de apartamentos en Bergsjön, una ciudad dormitorio en las afueras de Gotemburgo, Suecia. En 1979, Stacken se convirtió en el primer proyecto de cohousing (kollektivhus) de su tipo en el país. Se trataba de una tipología de vivienda proyectada para reducir las tareas domésticas de las mujeres de clase alta, una respuesta del funcionalismo tanto a la incorporación de modelo de cohousing. Las 28 casas sin cocina de Melusina Fay Pierce en 1868 se completaban con zonas comunes de cocina, lavado o cuidado de los hijos. El modelo de “ciudad jardín” de Evanecer Howard (1902) se basaba también en un modelo cooperativo de tareas compartidas. Las iniciativas posteriores, como las de vivienda mínima obrera de la Viena roja, en la década de los 1920, o los programas de vivienda pública de Heimhof, seguían sin disponer de cocina individual y se complementaban con equipamientos comunitarios. “En realidad, la familia desarrollaba una parte de la vida en el interior privado y otra en comunidad, en los lavaderos, la guardería, los espacios de almacenamiento, los huertos comunitarios, etc.”³⁵

Stacken: es un edificio de apartamentos en Bergsjön, una ciudad dormitorio en las afueras de Gotemburgo, Suecia. En 1979, Stacken se convirtió en el primer proyecto de cohousing (kollektivhus) de su tipo en el país. Se trataba de una tipología de vivienda proyectada para reducir las tareas domésticas de las mujeres de clase alta, una respuesta del funcionalismo tanto a la incorporación de muchas de estas mujeres al mercado laboral, como a la subida del coste del servicio doméstico. Pertenecía a la

³⁴ MONTANER Y MUXÍ, 2011.

³⁵ RODRIGO RIEIRO DÍAZ. “COSMONAUTAS DEL FUTURO. EXPERIENCIAS DE TRANSVIVIENDA PARA TIEMPOS DE POSBIENESTAR”, EN BOLETÍN ACADÉMICO: REVISTA DE INVESTIGACIÓN Y ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA, N.º. 8, 2018, PÁGS. 79-102.

tradición racionalista de la vivienda colectiva complementada con equipamientos comunes y personal contratado junto a las viviendas con cocina central en el norte y centro de Europa, los hoteles de apartamentos estadounidenses o experimentos de vivienda colectiva como el Narkomfin en la Unión Soviética.³⁵

David Throsby, Cultural Capital

Alude a la mercantilización de la cultura en la visión marxista, pero tiene al menos otros tres significados en la sociología:

- 1) describe las características tangibles e intangibles de los individuos;
- 2) Para Bourdieu, hay tres formas de capital cultural: el personificado, el objetivado y el institucionalizado, que involucran la mente y el cuerpo del individuo; o se expresan en objetos culturales (cuadros, libros) o diplomas académicos.
- 3) En Europa el título de “Capital cultural” se otorga a una ciudad durante un año, en el que se efectúan importantes actividades culturales.³⁶

John Howkins “The creative economy”

El término “economía creativa” fue popularizado en 2001 por el escritor y gestor de medios de comunicación británico John Howkins, que lo aplicó a 15 industrias que iban desde las artes hasta la ciencia y la tecnología. Según los cálculos de Howkins, en el año 2000 la economía creativa tenía un valor de 2.2 billones de dólares estadounidenses a nivel mundial y crecía al año a una tasa de 5%. La noción es, y sigue siendo, muy amplia, porque no sólo abarca bienes y servicios culturales, sino también juguetes y juegos, así como todo el ámbito de “investigación y desarrollo” (I+D). Por tanto, aun cuando reconozca las actividades y los procesos culturales como el núcleo de una nueva y poderosa economía, también se ocupa de manifestaciones creativas en ámbitos que no serían contemplados como “culturales”. Sin embargo, antes de explorar las implicaciones de esta amplia interpretación de creatividad, es importante analizar los otros dos términos utilizados en este Informe.³⁷

³⁶ THROSBY, DANIEL (2001) “ECONOMICS AND CULTURE”

³⁷ PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO, PNUD (2013) “INFORME SOBRE LA ECONOMÍA CREATIVA, EDICIÓN ESPECIAL 2013” PP. 20

Charles Landry: The Creative City: “The Creative City

Describe un nuevo método de planificación urbana estratégica y examina cómo las personas pueden pensar, planificar y actuar creativamente en la ciudad. Explora cómo podemos hacer que nuestras ciudades sean más habitables y vitales al aprovechar la imaginación y el talento de las personas. No proporciona respuestas definitivas, pero busca abrir un “banco de ideas” de posibilidades del que surgirán innovaciones. La mayoría de nosotros sentimos que el lugar donde vivimos podría ser un lugar mejor”.

Buitrabo y Duque

La Economía Naranja: El manual de la economía naranja tiene como premisa la economía creativa de Howkins, es un conjunto de las ideas analizadas por el Banco Interamericano de Desarrollo, en donde explican por qué es importante las actividades creativas como factor económico.³⁸

Barragán y Max Cetto: Melchor Ocampo

Melchor Ocampo: El edificio de residencias para artistas se diseñó funcionalista, lo que se evidenciaba en sus materiales y su racionalidad, pero también en la manera en que su fachada reflejaba el dinámico interior. Los cuatro grandes ventanales en ambos extremos dejaban ver las dobles alturas y los tapancos al fondo. Las ventanas pequeñas del lado derecho correspondían a los servicios de dos de los departamentos, mientras que las del lado izquierdo, desfasadas en altura, se ubicaron en los descansos de las escaleras comunes. Este juego con el tamaño y la ubicación de los vanos era una muestra de los movimiento internos. Por último, la única abertura hacia la calle en la azotea se ubicó del lado izquierdo en el espacio del roof garden. A pesar de la presencia de tantos vanos, el edificio se diseñó y se percibe como un bloque. Melchor Ocampo³⁹ no sólo era parte de la ola funcionalista que estaba invadiendo la ciudad, sino que mostraba todas las ideas modernas con las que había llegado el alemán y las ideas europeas que el mexicano conocía.⁴⁰ Con el paso de los años y los cambios urbanos, el edificio fue decayendo. A pesar de haber tenido como habitantes a personas como Clara Porset, también fue habitado por quienes no lo cuidaron demasiado y por quienes lo

38 PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAD PARA EL DESARROLLO, PNUD (2013) “INFORME SOBRE LA ECONOMÍA CREATIVA, EDICIÓN ESPECIAL 2013” PP. 20

39 HOGREBE, JIMENA, (2017) “MELCHOR OCAMPO 38”. PORTAVOZ

40 HOGREBE, JIMENA (2017). OP.CIT.,_17

intervinieron desde en los acabados hasta en cambios mayores.

Distrito2@Barcelona

El proyecto 22@Barcelona transforma las antiguas áreas industriales de Poblenou en un entorno de elevada calidad para trabajar, vivir y aprender. Como proyecto de renovación urbana responde a la necesidad de recuperar el dinamismo económico y social de Poblenou y crea un entorno diverso y equilibrado en el que los espacios conviven con viviendas protegidas, equipamientos y zonas verdes que mejoran la calidad de vida y de trabajo. Como proyecto de renovación económica, constituye una oportunidad única de transformar el Poblenou en una importante plataforma científica, tecnológica y cultural que convierta Barcelona en una de las ciudades más dinámicas e innovadoras en el ámbito internacional. Como proyecto de renovación social, favorece la interrelación entre los diversos profesionales que trabajan en la zona y la participación de los vecinos y las vecinas del distrito en las oportunidades que les ofrecen las nuevas tecnologías.⁴¹

FARO Oriente: La Fábrica de Artes y Oficios de Oriente representa una propuesta alternativa de intervención cultural. Su objetivo es brindar una oferta seria de promoción cultural y formación en disciplinas artísticas y artesanales a una población marginada física, económica y simbólicamente de los circuitos culturales convencionales. El FARO de Oriente se ubica en la delegación Iztapalapa, zona de alta marginalidad dentro de la Ciudad, porque considera que la cultura es el centro del desarrollo social. Con un millón 815 mil 786 habitantes es la más poblada de la ciudad y una de las que reporta mayor índice de violencia en todos sus géneros. Iztapalapa aloja cinco de los diez reclusorios del Distrito Federal y, en contraste, tiene un espacio cultural por cada 19 mil 139 habitantes. Por lo que la impresionante nave de concreto que alberga el Faro, obra luminosa del Arquitecto Alberto Kalach, sintetiza la naturaleza de proyecto: es un remanso en medio del abandono.⁴²

41 22 ARROBA BCN, S.A.. (2006). DISTRITO 22@BARCELONA . 2006, DE AJUNTAMEN DE BARCELONA SITIO WEB: [HTTP://WWW.22BARCELONA.COM/CONTENT/BLOGCATEGORY/27/391/LANG,ES](http://www.22barcelona.com/content/blogcategory/27/391/lang/es)

42 GOBIERNO DE LA CDMX. (2016). FÁBRICA DE ARTES Y OFICIOS DE ORIENTE.-DE SECRETARIA DE CULTURA SITIO WEB: [HTTPS://WWW.CULTURA.CDMX.GOB.MX/RECINTOS/FARO-ORIENTE](https://www.cultura.cdmx.gob.mx/recintos/faro-oriente)

La Escocesa

La Escocesa es un centro de producción artística multidisciplinar enfocado a las artes visuales autogestionado con vocación pública, que da cobertura a las necesidades de los artistas en las diferentes fases de su proceso de creación artística, en primer lugar, poniendo a disposición de los artistas espacios para talleres, en segundo lugar, potenciando la movilidad de los artistas, y finalmente, acompañando los creadores en la presentación de su obra y buscando acuerdos con espacios y entidades para su promoción.

La Escocesa es un centro de producción artística que quiere:

- Difundir y ofrecer el servicio de talleres, espacios, equipos y materiales para la creación
- Favorecer la formación, difusión y promoción del trabajo de los artistas residentes en la Fábrica de Creación de La Escocesa
- Favorecer la profesionalización y la mejora de sus carreras artísticas
- Promover el conocimiento del proyecto, las capacidades y sensibilidades creativas y artísticas por parte de los ciudadanos del territorio donde está ubicada
- Desarrollar un programa de intercambios y de trabajo con entidades y artistas internacionales.

Actualmente, La Escocesa dispone de 21 talleres en funcionamiento de 25 a 35 m² de tamaño. En sus instalaciones trabajan alrededor de 21 artistas.⁴³

Casa Wabi

Fundación Casa Wabi es una Asociación Civil sin fines de lucro que busca impulsar la colaboración y el compromiso social a través de las artes. Estamos convencidos de que un encuentro personal con el arte tiene un impacto positivo. Por ello buscamos generar espacios de diálogo y convivencia que enriquezcan a quienes participan de nuestros programas.

Creada en 2014 por iniciativa del artista mexicano Bosco Sodi, la Fundación toma su nombre del concepto “Wabi-Sabi” el cual representa una visión del mundo centrada en la aceptación de lo efímero y la imperfección. Bajo dicha filosofía, Casa Wabi, nuestra sede principal ubicada en la Costa Oaxaqueña, fue diseñada por el arquitecto Tadao Ando con la finalidad de generar un espacio propicio para la convivencia que permita un acercamiento entre nuestros residentes y las comunidades de la zona.

Actualmente la Fundación opera dos proyectos de residencias, Casa Wabi en Oaxaca y Casa Na-No en Tokio, dos espacios de exposición, uno en Casa Wabi y otro en Santa María, nuestra

⁴³ LA ESCOCESA . (JUNIO 2010). ¿QUÉ ES LA ESCOCESA?. - DE LA ESCOCESA · CARRER DE PERE IV, 345 SITIO WEB: [HTTP://WWW.LAESCOCESA.ORG/ES](http://www.laescocesa.org/es)

sede de la Ciudad de México, así como los programas de Barro y Cine que se llevan a cabo en la Costa Oaxaqueña.⁴⁴ Casa Wabi se compone de diferentes espacios intervenidos por varios arquitectos.

Gallinero de Kengo Kuma

Kengo Kuma concibe el gallinero como una representación de vivienda colectiva y sus relaciones. Para recrear el mundo ascético e incoloro de las lejanas playas mexicanas, las tablas de madera fueron carbonizadas, un método tradicionalmente practicado en el occidente de Japón. Como resultado, un proyecto que permite diversas libertades en su interacción, además el sistema permite permeabilidad en paredes y techos, y un flujo constante de ventilación.⁴⁵

⁴⁴ CASA WABI ARQUITECTURA..ARCHITECTURE — CASAWABI. (2020). CONSULTADO 19 OCTUBRE 2020, FROM [HTTPS://CASAWABI.ORG/ARQUITECTURA-1](https://casawabi.org/arquitectura-1)

⁴⁵ CASA WABI ARQUITECTURA..ARCHITECTURE — CASAWABI. (2020). CONSULTADO 19 OCTUBRE 2020, FROM [HTTPS://CASAWABI.ORG/ARQUITECTURA-1](https://casawabi.org/arquitectura-1)



Actualmente la situación de las personas dedicadas a las actividades creativas, culturales, artísticas, resuelven sus problemas de vivienda de manera general, alquilando un cuarto, habitando casa propia, dependiendo de su familia, o cohabitando en espacios no aptos para el desarrollo de labores creativas.

En cuanto a los espacios de trabajo, los principales espacios en donde se labora son en casas de la cultura según el Sistema de Información Cultural (SIC)

11 espacios registrados como casas y centros culturales en Morelia, Michoacán. Oficialmente para el labor de las artes, en los cuales cabe destacar la adaptación y restauración de monumentos históricos es predominante en éste tipo de recintos, de los cuales el Centro Cultural Alternativo el 100, es el único que cuenta con residencias artísticas temporales.

1.3 TRASCENDENCIA TEMÁTICA

1.4 ANALISIS SITUACIONAL DEL PROBLEMA A RESOLVER

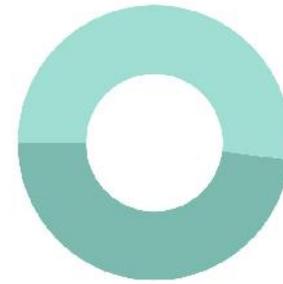


IMG.06 COLECTIVO ALTERNATIVO EL 100
CONSULTADO EN : GOOGLE MAPS

1. Centro Cultural Alternativo el 100
2. Centro Cultural de Morelia
3. Centro Cultural ISSTE
4. Centro Cultural Morelia
5. Casa de la Cultura de Morelia
6. Centro Cultura Casa de las Musas
7. Centro Cultural Universitario
8. Centro Mexicano para la Música y las Artes Sonoras
9. Centro Cultural Clavijero
10. Nano Centro Cultura M
11. Plaza Nicolaita de Arte y Cultura

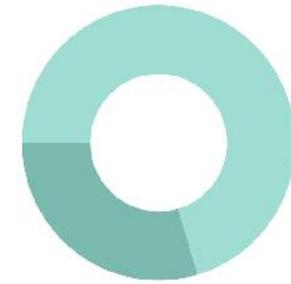
IMG.07 TABLA DE LISTADO CENTROS CULTURALES EN LA CIUDAD DE MORELIA. TOMADO DEL SISTEMA DE UNIFORMACIÓN CULTURAL

SEXO



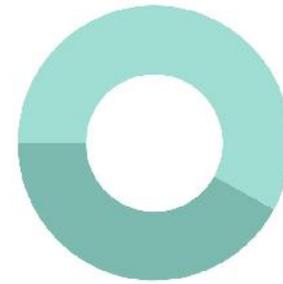
HOMBRES (52%) MUJERES (48%)

INGRESO CREATIVO



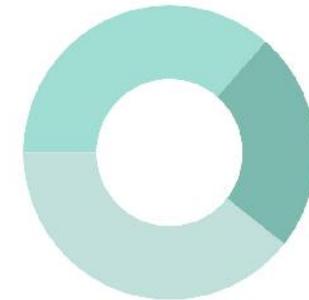
SI (70.4%) NO (29.6%)

PERTENECE A UN COLECTIVO



SI (58%) NO (42%)

MODO DE VIDA



CASA PROPIA (36.37%) RENTA (24.28%)
DEPENDIENTE (39.34%)



IMG.08 DATOS OBTENIDOS DE LA ENCUESTA "MODOS DE VIDA DE CREATIVOS EN MÉXICO" REALIZADA POR ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO SEPTIEMBRE 2019

Actualmente la situación de las personas dedicadas a las actividades creativas, culturales, artísticas, resuelven sus problemas de vivienda de manera general, alquilando un cuarto, habitando casa propia, dependiendo de su familia, o cohabitando en espacios no aptos para el desarrollo de labores creativas.

De acuerdo con la encuesta anteriormente presentada, se entrevistaron a 40 creativos de diferentes puntos del estado de Michoacán y del país. Con la intención de conocer sus formas de vida, en conjunto con la actividad creativa que realizan y si ésta les genera un ingreso, al que nombramos "ingreso creativo", para poder entender y analizar las condiciones de vida en las que se encuentran actualmente.

Puede determinarse que la mayoría de los creativos no cuentan con vivienda propia ni las condiciones óptimas para la realización de sus labores.

También es importante recalcar que el 24.28% de los encuestados rentan una casa o cuarto, mientras que el 39.34% son dependientes parcial o completamente de su familia.

De acuerdo a éstos porcentajes era importante conocer, cuál era

1.5 VISION DEL PROMOTOR

el promedio de gasto mensual en renta dando como resultado que el 55% gasta entre \$2000.00 a \$3000.00 por un cuarto compartiendo áreas comunes con 1 o más de 3 personas.

Coliving Creativo es un proyecto que pretende innovar de en diferentes ámbitos para llegar a ser no solo un edificio exitoso, sino también, un modelo de negocio que sirva como analogía para la creación de una red en diferentes partes de la república.

Para la viabilidad del proyecto presente, se presenta un modelo de "co-gestión" al promotor J.L.S.G. con la finalidad de cubrir sus principales alcances en éste proyecto que se encuentra en un status de concesión por 30 años del inmueble, donde se pretende desarrollar el proyecto. Siendo éstos los puntos principales:

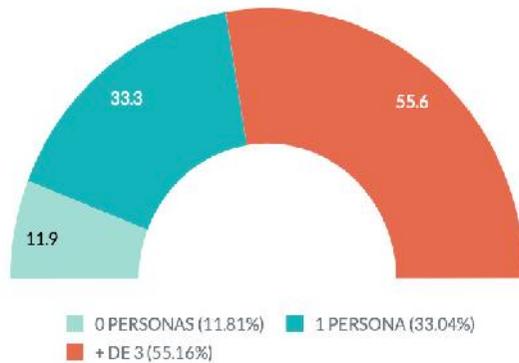
4.0

- Acciones mayoritarias por parte del concesionario
- Modelo de negocio que permita la venta o renta de espacios para generar utilidad.
- Ejecución de obra por parte del concesionario
- Participación económica parcial de instituciones públicas para su recompra futura.

Para entender mejor la creación de éste modelo de negocio se utilizó el método lienzo canvas descrito a continuación

- Independiente de la tipología del proyecto el período del retorno de inversión sea corto debido a la duración de la concesión
- Respetar el marco del Morelia Next apartado del distrito

CO-HABITABILIDAD



IMG.09 DATOS OBTENIDOS DE LA ENCUESTA "MODOS DE VIDA DE CREATIVOS EN MÉXICO" REALIZADA POR ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO SEPTIEMBRE 2019

<p>ASOCIACIONES CLAVE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inmobiliaria y Constructora Solorzano S.A. de C.V • Gobierno Municipal • Gobierno Estatal • Gobierno Federal 	<p>ACTIVIDADES CLAVE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Talleres • Conciertos • Galerías/Muestras de arte • Encuentros creativos <p>RECURSOS CLAVE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Creativos • Actividades Culturales 	<p>PROPUESTAS DE VALOR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Co-habitar con personas afines para la creación de nuevos proyectos • Modelo de auto-gestión del coliving 	<p>RELACIONES CON LOS CLIENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Co-Creación : Realizar obra en donde se brinda el lugar de trabajo a bajo costo. • Público en general: venta de diferentes actividades <p>CANALES</p> <p>Plataformas digitales Facebook, Instagram, KickStarter, Meetup Inventario nacional y estatal de creativos</p>	<p>SEGMENTOS DE MERCADO</p> <p>2 segmentos de cliente identificados Diversificado no relacionado Creativos: 23-35 años Nivel Socioeconómico Medio Solteros Población en general (1km(</p>
<p>ESTRUCTURA DE COSTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Costos variables dependen de la obra producida, asistencia a las actividades, flujo de habitantes del coliving. 		<p>FUENTES DE INGRESOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Costos variables dependen de la obra producida, asistencia a las actividades, flujo de habitantes del coliving. • Regalías: 40% creativo 60% coliving. • Cursos ofertados • Conciertos • Muestras de arte • Zona comercial 		

ESQUEMA DE MODELO DE NEGOCIO

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL	COSTO DESARROLLO	UTILIDAD 30%	VALOR RECUPERACION PROMEDIO 30%	CONSIDERACIONES		
TERRENO VALOR CONCESIÓN	\$9,721,882.00	\$9,721,882.00	\$2,916,564.60	\$12,638,446.60	DIARIO OFICIAL		
DESARROLLABLE			0	0			
PRELIMINARES A DESARROLLO		\$8,259,480.00	\$2,477,844.00	\$10,737,324.00			
TOTAL PREDIO Y PRELIMINARES		\$17,981,362.00	\$5,394,408.60	\$23,375,770.60			
PROYECTO EJECUTIVO DESARROLLO		\$0.00	\$0.00	\$0.00			
LOCALES COMERCIALES	\$7,500.00	\$6,105,000.00	\$1,831,500.00	\$7,936,500.00			
EXPLANADA DE INGRESO	\$2500.00		0	0			
ADMINISTRACIÓN Y TALLERES	\$10,000.00	\$4,140,000.00	\$1,242,000.00	\$5,382,000.00			
FORO DE EXPOSICIONES Y GALERIAS	\$10,000.00	\$10,020,000.00	\$3,006,000.00	\$13,026,000.00			
CAFETERÍA Y RESTAURANTE PUBLICOS	\$10,000.00	\$3,580,000.00	\$1,074,000.00	\$4,654,000.00			
CO LIVING NIVEL 1	\$8,000.00	\$4,000,000.00	\$1,200,000.00	\$5,200,000.00			
CO LIVING NIVEL 2	\$9,000.00	\$4,500,000.00	\$1,350,000.00	\$5,850,000.00			
CO LIVING NIVEL 3	\$10,000.00	\$5,000,000.00	\$1,500,000.00	\$6,500,000.00			
CO LIVING NIVEL 4	\$11,000.00	\$5,500,000.00	\$1,650,000.00	\$7,150,000.00			
CO LIVING NIVEL 5	\$12,000.00	\$6,000,000.00	\$1,800,000.00	\$7,800,000.00			
AMENITIES CO LIVING NIVEL 6	\$15000.00	\$7,500,000.00	\$2,250,000.00	\$9,750,000.00			
ROOFTOP NAVE INDUSTRIAL	\$10000.00	\$8,120,000.00	\$2,436,000.00	\$10,556,000.00			
AREAS VERDES	\$2500.00	\$2,925,000.00	\$877,500.00	\$3,802,500.00			
TOTAL DESARROLLO CONSTRUCTIVO		\$67,390,000.00	\$20,217,000.00	\$87,607,000.00		RENTA MENSUAL POR M2	RECUPERACIÓN ESTIMADA
M2 RENTABLES LOCALES		\$6,105,000.00	\$1,831,500.00	\$317,460.00	INGRESO MENSUAL 4%	\$390.00	25 MESES
M2 RENTABLES EXPOSICIÓN Y GALERIAS		\$10,020,000.00	\$3,006,000.00	\$130,260.00	INGRESO MENSUAL 1%	\$147.69	100 MESES
M2 RENTABLES CAFETERIA Y RESTAURANTE EN CONCESIÓN A TERCERO		\$3,580,000.00	\$1,074,000.00	\$186,160.00	INGRESO MENSUAL 4%	\$520.00	25 MESES
M2 RENTABLES CO LIVING		\$32,500,000.00	\$9,750,000.00	\$211,250.00	INGRESO MENSUAL .075%	\$120.71	100 MESES
COSTO MENSUAL POR UNIDAD				\$4225.00		\$3802.50	
COSTO OPERACION MENSUAL				\$21,125.00			
VALOR TOTAL DE PROYECTO	COSTO	\$85,371,362.00	VALOR COMERCIAL	\$110,982,770.60			
	TOPE INVERSIÓN EN CONCESIÓN		\$249,764,195.00		DIARIO OFICIAL		
	INVERSIÓN POSIBLE EN DESARROLLO			56%			
	INVERSIÓN LIBRE EN CONCESIÓN		\$138,781,424.40	34%	CAM		

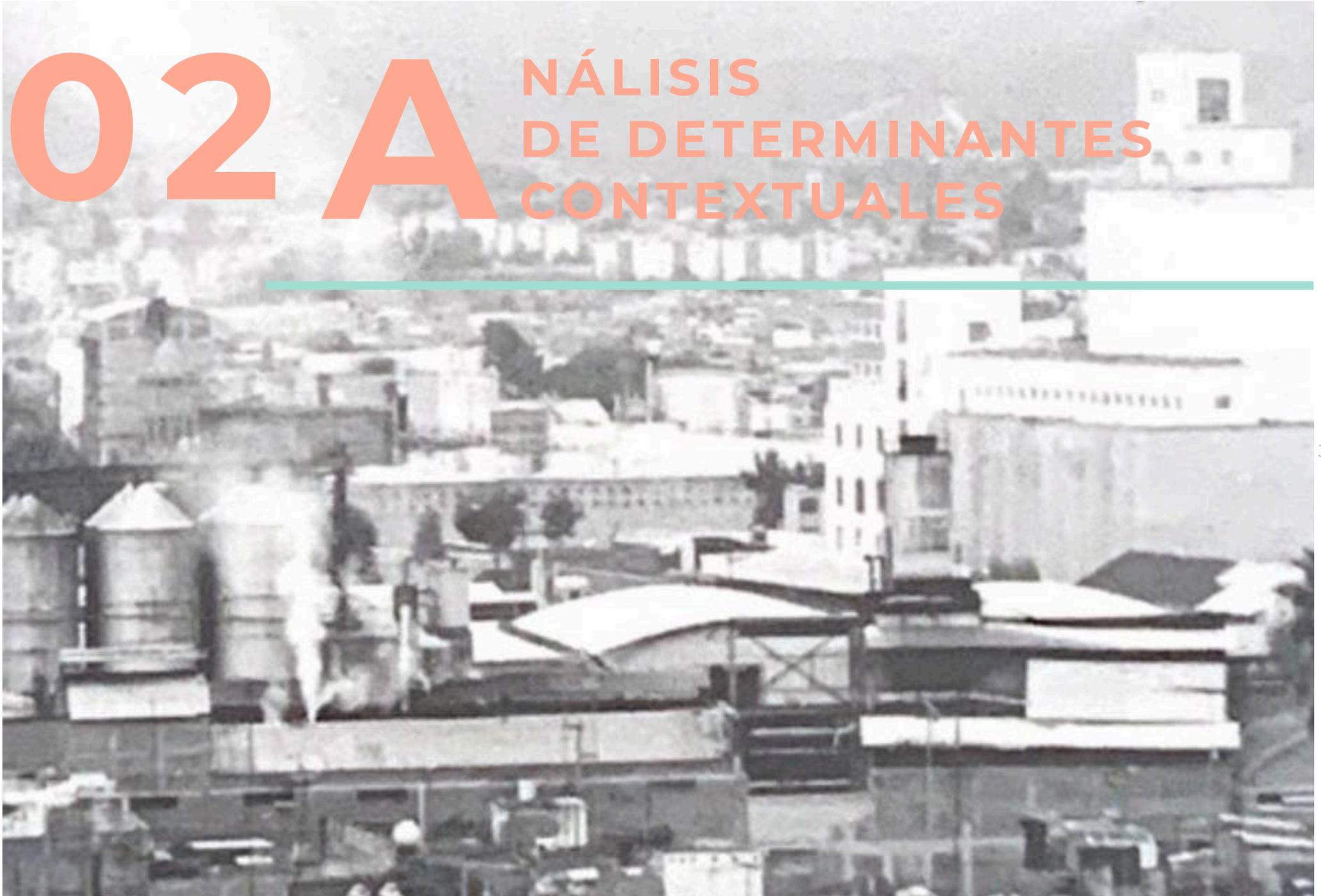
IMG.12 TABLA DE ESQUEMA DE NEGOCIO E INVERSIÓN DEL PROYECTO
REALIZADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO OCTUBRE 2020

El esquema de modelo de negocio presentado parte de una inversión inicial por el valor del terreno concesionado y estudios preeliminares, a partir del programa arquitectónico se realizó un presupuesto inicial por m2 construidos, para conocer utilidad mensual, gastos operativos y períodos de retorno de inversión. Haciendo especial énfasis en las unidades de coliving tenemos una renta mensual de **\$4225.00** en promedio por unidad de coliving con equipamiento y amenidades. El modelo de negocio solo se tomó en cuenta la utilidad por metros rentables, con posibilidad de contemplar el ingreso que generen las diferentes actividades en cada espacio.

02

A

NÁLISIS
DE DETERMINANTES
CONTEXTUALES



2.1 CONSTRUCCIÓN HISTÓRICA DEL LUGAR

36



Partiendo de la línea del tiempo presentada, que muestra los cambios que ha sufrido la zona industrial en la Ciudad de Morelia, Michoacán. Es importante situar históricamente los hechos a partir de la década de 1930, en donde comienza un crecimiento de la mancha urbana, dadas las circunstancias se realizaron varios censos de población entre 1931 y 1933, donde la ciudad ya contaba con una importante creciente de infraestructura urbana, alumbrado público, infraestructura vial y servicios básicos como electricidad y agua potable.

En el año de 1936 se registra la expropiación de la colonia "Los Urdiales" que posteriormente se convertiría en la Colonia Industrial.

Posteriormente para el año 1937 existe una preocupación por las autoridades de la época por cuantificar y regular los asentamientos industriales dispersos en la zona, que convivían con usos de suelo incompatibles (vivienda e industria) y la carencia de reglamentación en materia urbana.⁴⁶

De acuerdo a la investigación "Modernidades Arquitectónicas Morelia 1925-1960" en el año 1942 se realizó un censo de actividad Industrial con el fin de tener registro de las principales fábricas de la ciudad, en donde ya se encuentra asentada el registro de la existencia de la Fábrica Aceites "La Torre" propiedad de Tron Hermanos.

Para 1944, se registró una creciente en actividad industrial en la zona. Se hizo un nuevo censo y registro de las fábricas industriales, como se muestra en la siguiente tabla.

Censo Industrial, 1944						
Ramo, ubicación, nombre, propietario, producción, número de empleados y jornada de trabajo						
Ramo o actividad	Ubicación	Nombre	Propietario	Prod. Mensual	Trabajadores	Jornada
Fábrica de hielo		"El Tzirate"	Jesús Molina Zavala	4 ton. de hielo	4 varones adultos y un menor.	Diurna: 8 hrs.
Fábrica de hielo	1º de Mayo 581	Sin nombre	Rafael Molina Zavala	300 kg.	Un varón adulto	Diurna: 8 hrs.
Aguas gaseosas	Corregidora 679	"La Aurora"	Ester Barba Casillas	600 botellas	1 adulto, dos menores	Diurna: 8 hrs.
Ensiladora	20 de Noviembre 64	Sin nombre	Manuel Barriga	450 sifones	No registra	Sin horario establecido
Aguas gaseosas	Abasco 580	Sin nombre	José Villanueva Mota	5000 botellas	No registra	No registra
Molino de trigo	Calzada Madero 108	La Providencia	Pastor Castro Tinoco	1,250 bultos	5 hombres	Diurna: 8 hrs.
Fábrica de chocolates	Madero Poniente 512	Sin nombre	Rosa Bárcenas Vara	50 kg.	2 mujeres	Diurna: 6 hrs.
Pastas alimenticias	Antonio Alzate 246	Sin nombre	Manuel González R.	6,096 kg.	3 hombres y 2 mujeres adultos	Diurna: de 8 a 10 horas.
Fábrica de ates	Portal Hidalgo 255	"Olimpia"	Teodoro Markakis	No registra	No registra	No registra
Industria de ates	Bosque Cuauhtémoc, lote 13	"La Moreliana"	Gabriel Bravo Padilla	1000 kg.	3 hombres	Diurna: 8 hrs.
Aguas gaseosas	Mártires de Tacubaya 99	Sin nombre	Flavia Martínez de Barriga	450 sifones	Sólo la propietaria	Diurna: 3 hrs.
Aguas gaseosas	Matamoros 73	"El riego"	Mra. Soledad Méndez Vda. de Aguado	18,000 botellas mensuales	3 hombres y una mujer adultos	Diurna: 8 hrs.
Ropa interior y para obreros	Virrey de Mendoza 82	"La Industrial"	José Pavel Kleski	2,500 pzas.	Un hombre y 35 mujeres adultas	Diurna: 8 hrs.
Harina de trigo	Apartado postal 1	"El Parayas"	Cía. Harinera "El Parayas"	1,200 ton.	21 hombres y un menor	Diurna: 8 hrs., nocturna: 7 hrs.
Fábrica de hielo	Virrey de Mendoza 604	"La Suiza"	Santiago J. Zolliker	1500 kg.	2 hombres adultos	Diurna: 8 hrs.
Fábrica de hielo	Santiago Tapia 981	"La Moderna"	Salvador Roque Piña	1500 kg.	Un hombre adulto	No registra
Calzado y ropa	1º de mayo 32	Sin nombre	Mercedes Rincón Vta. de P.	129 pares y 288 vestidos	6 hombres y 4 mujeres adultos	Diurna: 8 hrs.
Molino de trigo	Frente de los FF CC lado noroeste	Molino de Trigo "San José"	Harinera Michoacana	420 ton.	15 hombres adulto	Diurna: 8 hrs., nocturna: 7 hrs.
Ates	Antonio Alzate 274	Fábrica Mor. de ates	Rafaela Zamudio	5 ton.	Un hombre y 3 mujeres	Diurna: 8 hrs., nocturna: 7 hrs.
Aceite comestible	Juan Álvarez y García Pueblita	"La Torre"	Tron Hermanos y Suc. S.A.	2.4 ton. De aceite y 124.5 ton. Manteca	36 hombres	No registra
Aguas gaseosas	Corregidora 138	Sin nombre	Salvador Verduzco	24,000 botellas.	3 adultos	No registra
Muebles	Santiago Tapia y Regules y FFCC	"El Carmen"	Cía Industrial El Carmen	225 juegos	50 hombres adultos	Diurna: 8 hrs.
Fábrica de básculas	Santos Degollado 351	Oken, S.A.	Oken, S.A.	1750 básculas	54 hombres adultos	No registra
Aguardiente	Madero Poniente 902	Sin nombre	Gil Vázquez	1400 lts.	4 hombres, una mujer	No registra

Directorio industrial, 1944			
Relación de giros comerciales, mercantiles e industriales en la ciudad de Morelia, 1944			
Ramo o actividad	Ubicación	Nombre	Propietario
Molino de trigo	Calzada Madero 108	"La Providencia"	Pastor Castro T.
Molino de trigo	Estación de Ferrocarriles	Negociación Industrial "Santa Lucía"	
Molino de harinas	García Pueblita 799	"La Industrial"	Cía. Harinera Parayas
Aceitera	G. Pueblita y G.A. (sic).	Aceites "La Torre"	Tron Hermanos
Fábrica de harinas	Estación de Ferrocarriles	Harinera Michoacana	Harinera Michoacana
Fábrica de galletas	Rayón 276	"Alimenticia Regional"	Salvador Roque Piña
Fábrica de hielo	Santiago Tapia 981	"La Moderna"	Salvador Roque Piña
Fábrica de aguardiente	Madero Poniente 402	"La Montaña"	Gil Vázquez
Tubos de cemento	Benito Juárez 67	Sin nombre	Gaspar Hiribarne
Fábrica de sillas	Granaditas 60	Sin nombre	Jesús B. Mirajo
Velas y parafina	Eduardo Ruiz 136	Sin nombre	David Soto H.
Fábrica de jabones	1º de mayo 487	La Aurora	Francisco Ponce M.
Fábrica de chocolates	Quintana Roo 186	"El Asilo, S. de R. L."	No se indica

IMG.12 TABLA "DIRECTORIO INDUSTRIAL 1944"

FUENTE: MODERNIDADES ARQUITECTÓNICAS MORELIA 1925-1960 PP.258



IMG.13 MAPA "ZONA INDUSTRIAL LOS URDIALES, MORELIA"
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO, SEPTIEMBRE 2020

Una de las principales tendencias que se puede encontrar, es que la mayoría de la industria incluyendo la aceitera "La Torre" se encuentran cercanas al antiguo corredor ferrocarrilero, actualmente situado en la Avenida Héroes de Nocupétaro.

Después de la reubicación de industria al Nororiente de la ciudad, la aceitera "La Torre" perteneciente a Tron Hermanos quedó en manos del municipio.

En el año de 2004 se otorgó a al concesionario particular. J.L.S.G. la usufructo del terreno donde se encuentra la fábrica " Tron Hermanos", adjunto a otros terrenos e inmuebles de la zona. Dicha concesión tiene una duración de 30 años a partir del 2004.

2.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LA POBLACIÓN A ATENDER



- HITOS CULTURALES
- CATEDRAL DE MORELIA
- PREDIO A INTERVENIR

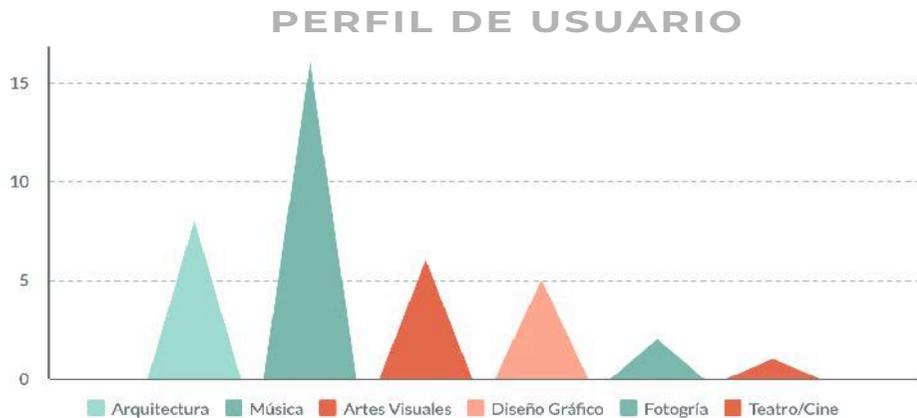
IMG.13 MAPA DE UNIDADES ECONÓMICAS "HITOS CREATIVOS"
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

De acuerdo con el DENU (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas) la principal concentración de hitos culturales, y unidades económicas dedicadas a la cultura se encuentran principalmente en la zona centro que la zona industrial de Morelia donde se ubica el proyecto, se encuentra en la zona de transición del centro histórico.

ID	Nombre de la Unidad Económica	Nombre de clase de la actividad	Descripción estrato personal ocupado	Tipo de asentamiento humano	Nombre de asentamiento humano	Localidad	AGEB	Tipo de establecimiento
2615077	BAZAR DIAMANTE MUSICAL	Cantantes y grupos musicales del sector privado	0 a 5 personas	COLONIA	EDUARDO RUIZ	Morelia	1056	Fijo
2569191	CASA DE LA CULTURA DE MORELIA	Museos del sector público	51 a 100 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	293	Fijo
6439195	CASONA DEL TEATRO	Compañías de teatro del sector privado	0 a 5 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	310	Fijo
2570127	CENTRO CULTURAL CLAVIJERO	Museos del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	293	Fijo
2570360	EL CORRAL DE LA COMEDIA	Compañías de teatro del sector privado	6 a 10 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	293	Fijo
2631489	ELABORACIÓN DE DIBUJOS TALLER DE ARTES	Artistas, escritores y técnicos independientes	0 a 5 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	433	Fijo
2565988	ESTUDIO DE OBRA PLÁSTICA PINTURA Y GRABADO SIN NOMBRE	Artistas, escritores y técnicos independientes	0 a 5 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	378	Fijo
2630262	GALERÍA DE ARTE Y VINO MELVINS	Museos del sector privado	0 a 5 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	382	Fijo
2632111	MAQUILLAJE INFANTIL	Artistas, escritores y técnicos independientes	0 a 5 personas	COLONIA	FELIX IRETA	Morelia	1925	Fijo
2557902	MUSEO CASA NATAL DE MORELOS	Museos del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	382	Fijo
2569325	MUSEO DE ARTE COLONIAL	Museos del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	293	Fijo
2577342	MUSEO DE ARTE CONTEMPORANEO ALFREDO ZALCE	Museos del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	448	Fijo
6487722	MUSEO DE HISTORIA NATURAL MANUEL MARTINEZ SOLORZANO	Museos del sector público	11 a 30 personas	CONJUNTO HABITACIONAL	CENTRO	Morelia	448	Fijo
2560977	MUSEO DE SITIO Y ARCHIVO HISTORICO CASA MORELOS	Museos del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	397	Fijo
2570268	MUSEO DEL ESTADO	Museos del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	293	Fijo
2562258	MUSEO HISTORICO DEL PODER JUDICIAL DE MICHOACÁN	Museos del sector público	6 a 10 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	382	Fijo
2566270	MUSEO REGIONAL DE MICHOACÁN DR NICOLAS LEÓN	Museos del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	382	Fijo
2615767	MUSICO VOCAL SIN NOMBRE	Cantantes y grupos musicales del sector privado	0 a 5 personas	COLONIA	ALAMOS	Morelia	1126	Fijo
2690926	ORGANIZACIÓN DE EVENTOS SOCIALES EVENTOS CAMELINAS	Cantantes y grupos musicales del sector privado	0 a 5 personas	COLONIA	EJIDAL SANTA MARÍA	Morelia	753	Fijo
2681833	ORQUIDARIO DE MORELIA DOCTOR Y GENERAL ALBERTO OVIEDO M	Jardines botánicos y zoológicos del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	FELIX IRETA	Morelia	193A	Fijo
2682811	PARQUE ZOOLOGICO BENITO JUAREZ	Jardines botánicos y zoológicos del sector público	101 a 250 personas	COLONIA	FELIX IRETA	Morelia	1925	Fijo
2681831	PLANETARIO FELIPE RIVERA	Museos del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	FELIX IRETA	Morelia	193A	Fijo
2615879	POPO PEREZ Y SU GRUPO SUPER TROPICAL	Cantantes y grupos musicales del sector privado	6 a 10 personas	COLONIA	EDUARDO RUIZ	Morelia	1041	Fijo
2632972	RENTA DE BOTARGAS SHOW DE LUS RAFAEL	Artistas, escritores y técnicos independientes	0 a 5 personas	COLONIA	FELIX IRETA	Morelia	193A	Fijo
2630595	TALLER DE PINTURA ARTE PERRON	Artistas, escritores y técnicos independientes	0 a 5 personas	COLONIA	JUAREZ	Morelia	467	Fijo
2630213	TEATRO MARIANO MATAMOROS	Compañías de teatro del sector público	11 a 30 personas	COLONIA	CENTRO	Morelia	382	Fijo
2581141	VITRALES ARTE EN VIDRIO	Artistas, escritores y técnicos independientes	0 a 5 personas	COLONIA	ELECTRICISTAS	Morelia	058A	Fijo

2.3 HÁBITOS CULTURALES DE LOS FUTUROS USUARIOS

De acuerdo con el mapeo del DENUE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas) se lograron identificar los hitos culturales y creativos que pueden ser candidatos o usuarios prospecto para el proyecto a 1 KM de radio de influencia. Tomando como pauta éstos lugares que pretenden ser los hitos donde los creativos trabajan y habitan la mayor parte del tiempo. Se realizó una encuesta para muestreo a 40 creativos locales. Arrojando los siguientes resultados.



IMG.14 PERFIL DE USUARIO
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO



■ 22-26 (43.9%) ■ 27-31 (29.27%) ■ 32-36 (9.76%) ■ 37-41 (17.07%)

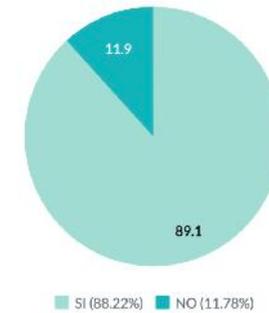
IMG.15 EDAD DE FUTUROS USUARIOS
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

EN CASO DE RENTA, ¿CON CUÁNTAS PERSONAS HABITAS?



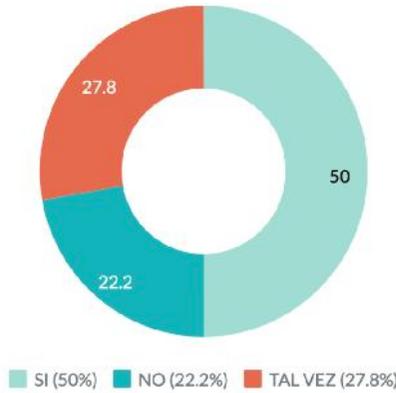
IMG.16 PORCENTAJE DE CO-HABITACIÓN
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

¿HABITARÍAS EN UN LUGAR DONDE PUDIERAS VIVIR Y TRABAJAR?



IMG.17 GRÁFICA "ACEPTACIÓN PARA COHABITAR"
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

¿CONSIDERAS QUE EL ESPACIO EN EL QUE HABITAS ES APTO PARA LLEVAR A CABO TUS ACTIVIDADES?

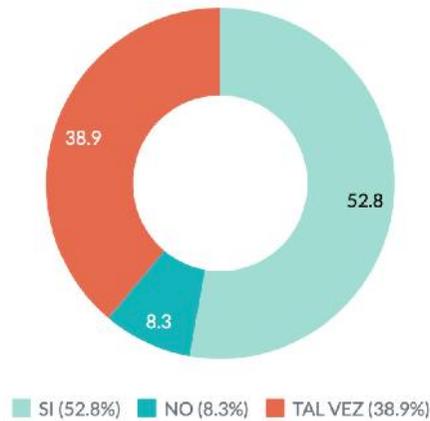


IMG.18 GRÁFICA "ANÁLISIS DE CONDICIONES ESPACIALES"
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

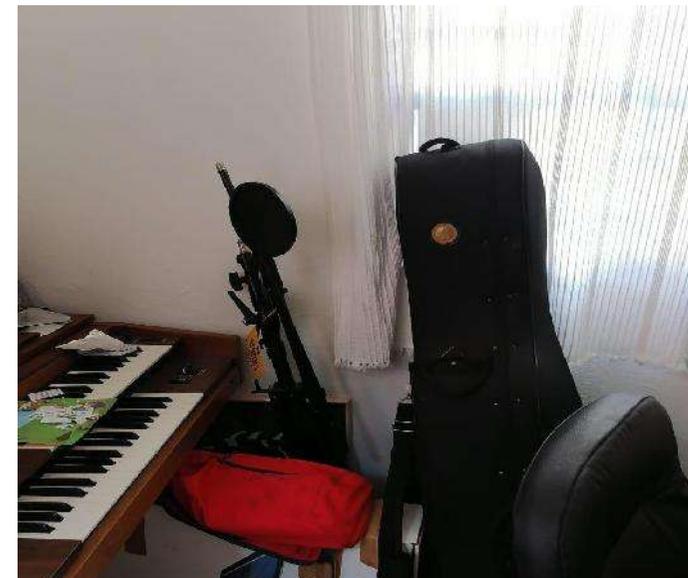


42

¿CONSIDERAS QUE EL ESPACIO EN EL QUE HABITAS ES APTO PARA LLEVAR A CABO TUS ACTIVIDADES?



IMG.19 GRÁFICA "GRADO DE ACEPTACIÓN DE COLIVING"
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO



IMG.18 FOTOGRAFÍAS DE ESPACIOS EN LOS QUE HABITAN ACTUALMENTE LOS FUTUROS USUARIOS



En conclusión se encontraron es medianamente adecuado indicadores que los usuarios para realizar sus actividades. que comparten con más de tres Los usuarios que consideran mensualmente el pago de la poder vivir en mismo lugar la renta. Dentro de las colonias donde pueden trabajar, es en donde se puede encontrar por cuestiones de comodidad una predominante en zonas economía, así de transporte cercanas al centro histórico. principalmente. Para conocer la viabilidad y 43 relaciones que puedan generar De acuerdo con los resultados los usuarios es importante obtenidos en la encuesta, conocer el nivel de aceptación podemos decir que los usuarios de convivencia, y colaboración consideran que el espacio que entre los usuarios teniendo un habitan para llevar a cabo sus porcentaje de aceptación del actividades creativas, 52%.

2.4 ASPECTOS ECONÓMICOS RELACIONADOS AL PROYECTO

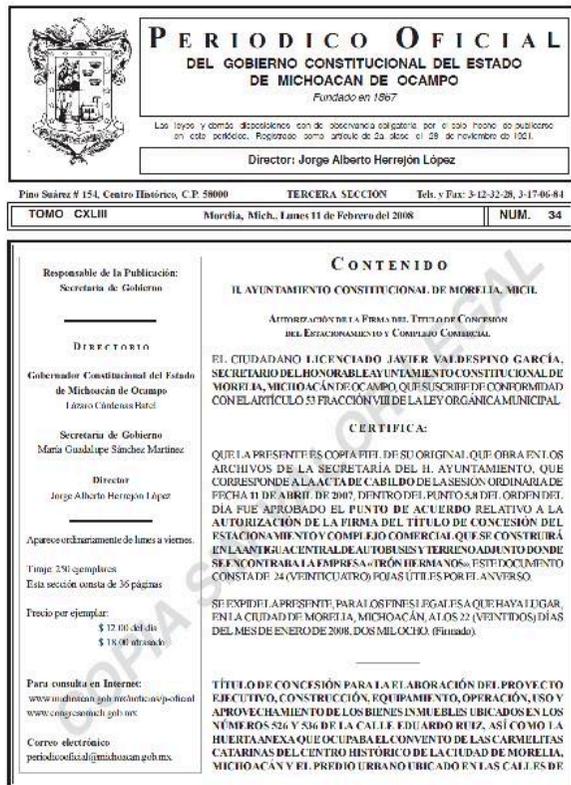
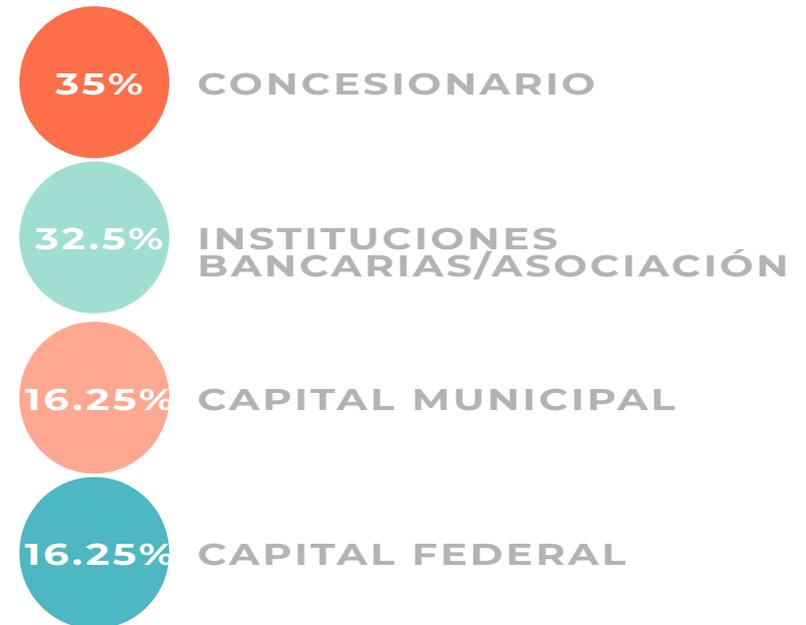
Hablar de los aspectos económicos del proyecto, es entender los antecedentes históricos antes mencionados que se ligan a una Concesión del predio donde se desarrolla el proyecto.

Contemplando una inversión inicial por el concesionario de \$9,721,882.00, cantidad que contempla valor del terreno y pago por estudios preeliminares para conocer el estado actual del predio.

Dentro del oficio de concesión por 30 años se estipula que:

- El 35% del Costo Total de la obra provendrá de los recursos propios de capital de riesgo del Concesionario.
- El remanente el 65% del costo total de la obra,provendrá del financiamiento que obtenga el concesionario de bancos y otras instituciones financieras.

De acuerdo a lo anteriormente estipulado se propone repartir los siguientes porcentajes de financiamiento.



IMG.20 "PORTADA PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO INSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO DONDE SE CELEBRA CONCESIÓN DEL PREDIO"

Morelia Next 2041

De acuerdo con el programa de desarrollo Morelia Next, se pretende realizar una integración del centro histórico y sus zonas de transición, incluía la zona en donde se desarrolla el proyecto señalando los siguientes los siguientes objetivos específicos:

- Implementar programas de renovación urbana y habitabilidad. Rehabilitación de inmuebles y de espacios públicos mediante un diseño urbano respetuoso en aspectos como el tratamiento de mobiliario

urbano, señalización, fachadas, pavimentos, carteles y en todos los aspectos de la imagen urbana orientados a reforzar el carácter singular de este ámbito. Con lo anterior se busca mejorar la habitabilidad y la experiencia vivencial, así como destacar los elementos identitarios tangibles e intangibles.⁴⁷

- Implementar programas y proyectos para formar, retener y atraer profesionales en el arte, diseño y nuevas tecnologías, así como aquellos que deseen integrarse a esta dinámica o personas capacitadas en la prestación de servicios

47 MORELIA NEXT 2041 PLAN A GRAN VISIÓN 2016, P.200

relacionados.⁴⁸

- Se debe generar una oferta residencial en sitios donde sea adecuado, de una manera respetuosa con el patrimonio, mediante una diversidad de tipologías: viviendas sociales, oferta de alquiler, rehabilitación de viviendas tradicionales y de edificios de departamentos, etc.⁴⁹

Distrito 4.0

Dentro del plan Morelia Next, se incluye el proyecto de "Distrito 4.0" que es un proyecto de renovación urbana integral dentro de la avenida Héroes de Nocupétaro como eje para la

48 MORELIA NEXT 2041, OP.CIT.P_200

49 MORELIA NEXT 2041, OP.CIT.P_201

creación de un distrito creativo digital. Siendo clave importante para la competitividad y el salto tecnológico, funcional y desarrollo económico de Morelia.⁵⁰

- Aprovechando la proximidad con el centro histórico y vacantes de área industrial obsoleta, se tienen condiciones idóneas para desarrollar un gran nodo de innovación, para nuevas actividades vinculadas a la economía del conocimiento,⁴⁵ a la creatividad y a la tecnología.⁵¹

La singularidad de este lugar puede conservarse o insertarse en un sitio urbano

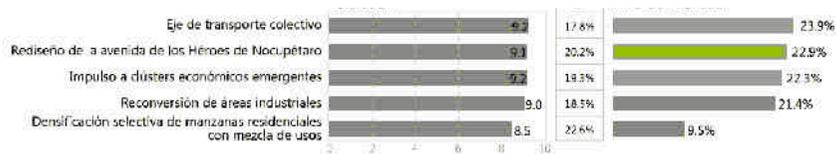
50 MORELIA NEXT 2041, OP.CIT.P_206

51 MORELIA NEXT 2041, OP.CIT.P_208

2.5 ANÁLISIS DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS QUE HACEN VIABLE EL PROYECTO



IMG.21 "ZONA DE DELIMITACIÓN DE DISTRITO 4.0"
CONSULTADO EN: MORELIA NEXT 2041 PLAN A GRAN VISIÓN / NOVIEMBRE 2019



IMG.22 "ORDEN DE PRIORIDAD DE COMPONENTES PRINCIPALES DISTRITO 4.0"
CONSULTADO EN: MORELIA NEXT 2041 PLAN A GRAN VISIÓN / NOVIEMBRE 2019



IMG.23 "ESQUEMA INICIAL DISTRITO 4.0"
CONSULTADO EN: MORELIA NEXT 2041 PLAN A GRAN VISIÓN / NOVIEMBRE 2019

denso y atractivo en el que coexisten talleres y estudios de artistas y profesionales, oficinas coworking, que dan servicio a profesionistas y emprendedores independientes, laboratorios y centros de investigación, actividades comerciales y equipamientos diversos, espacios de ocio, residencia en forma de "lofts", incubadoras y catalizadoras de emprendimientos, entre otros espacios.⁵²

Los componentes principales de distrito 4.0

- Rediseño de la avenida Héroes de Nocupétaro.
- Áreas de economía del conocimiento
- Densificación selectiva
- Conectividad transversal
- Clústeres emergentes: diseño, arte y tecnología, economía digital, turismo, educación y ecotecnología y soluciones urbanas.⁵³

52 MORELIA NEXT 2041, OP.CIT.P_208
53 MORELIA NEXT 2041, OP.CIT.P_208

ACUERDO DE COMISIÓN DE CULTURA Y ARTES

Cabe mencionar el acuerdo de Comisión de Cultura y Artes, que estipula en el tercer informe de gobierno de Silvano Aureoles Conejo en el que manifiesta lo siguiente:

Artículo Primero. - Se exhorta al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Michoacán de Ocampo, para que, en lo sucesivo a través de la Secretaría de Cultura, se dé cumplimiento al Programa Operativo Anual del año 2019, considerando las propuestas de obras y acciones contenidas en el Plan de Desarrollo Integral del Estado de Michoacán de Ocampo.⁵⁴

Artículo Segundo. - Se exhorta al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Michoacán de Ocampo, para que realice los ajustes necesarios en el Plan de Desarrollo Integral del Estado de Michoacán de Ocampo y considere a la Cultura como un eje transversal con políticas públicas bien definidas que permitan dar resultados precisos y concretos⁵⁵.

⁵⁴ TERCER INFORME DE GOBIERNO, [HTTP://CONGRESOMICH.GOB.MX/FILE/DICTAMEN-GLOSA-TERCER-INFORME-DE-GOBIERNO-CULTURA-FINAL-1.PDF](http://congresomich.gob.mx/file/dictamen-glosa-tercer-informe-de-gobierno-cultura-final-1.pdf)

⁵⁵ TERCER INFORME DE GOBIERNO, [HTTP://CONGRESOMICH.GOB.MX/FILE/DICTAMEN-GLOSA-TERCER-INFORME-DE-GOBIERNO-CULTURA-FINAL-1.PDF](http://congresomich.gob.mx/file/dictamen-glosa-tercer-informe-de-gobierno-cultura-final-1.pdf)

MO

A NÁLISIS
DE DETERMINANTES
MEDIO AMBIENTALES

3.1 LOCALIZACIÓN

La Ciudad de Morelia es la capital del estado de Michoacán de Ocampo. Está situada en el valle de Guayangareo, formado por un repliegue del Eje Neovolcánico Transversal, en la Región Morelia del estado, en el centro-occidente del país.

Para fines de este informe, las coordenadas geográficas de Morelia son latitud: 19,701°, longitud: -101,184°, elevación de 1920 m.s.n.m.; huso horario UTC-6 (en verano UTC-5).⁵⁶

Fisiografía

La provincia pertenece Eje Neovolcánico (98.40%) y Sierra Madre del Sur (1.60%). La subprovincia es Neovolcánica Tarasca (50.68%), Sierras y Bajíos Michoacanos (25.14%), Mil Cumbres (22.14%) y Depresión del balsas (1.60%).

Dentro del Sistema de Topoformas encontramos la Sierra volcánica con estrato volcanes o estrato volcanes aislados (22.14%), Escudo volcanes (20.06%), Sierra volcánica con estrato volcanes o estrato volcanes aislados con llanura (16.58%), Llanura aluvial (14.60%), Meseta basáltica con lomerío y malpaís (11.12%), Sierra con laderas de escarpa de falla (5.98%), Lomerío de basalto (4.00%), Sierra volcánica de laderas tendidas (3.49%) y Valle ramificado con lomerío (1.59%)⁵⁷

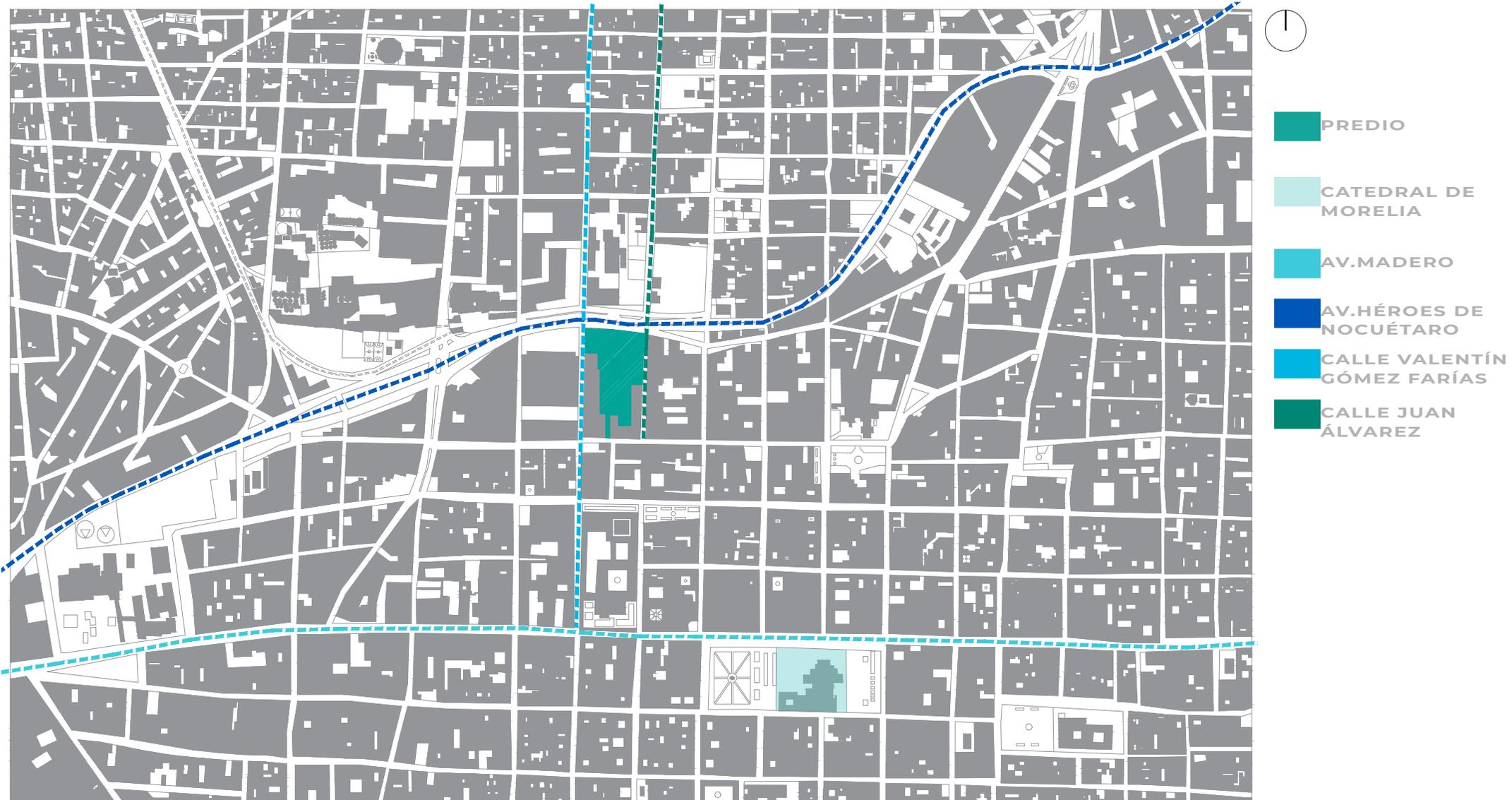


49

IMG.24 MACROLOCALIZACIÓN
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO SEPTIEMBRE 2020

El predio se localiza al norte de la ciudad de Mo-

⁵⁶ H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA.. "ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, MORELIA. "ENCICLOPEDIA DE LOS MUNICIPIOS Y DELEGACIONES DE MÉXICO. N/A. INAFED. FEBRERO 2019 [HTTP://WWW.INAFED.GOB.MX/WORK/ENCICLOPEDIA/EMMI6MICHACAN/MUNICIPIOS/16053A.HTML](http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/emmi6michoacan/municipios/16053a.html).
⁵⁷ PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, MORELIA, MICHOACÁN MÉXICO, CLAVE GEOESTADÍSTICA: 16053



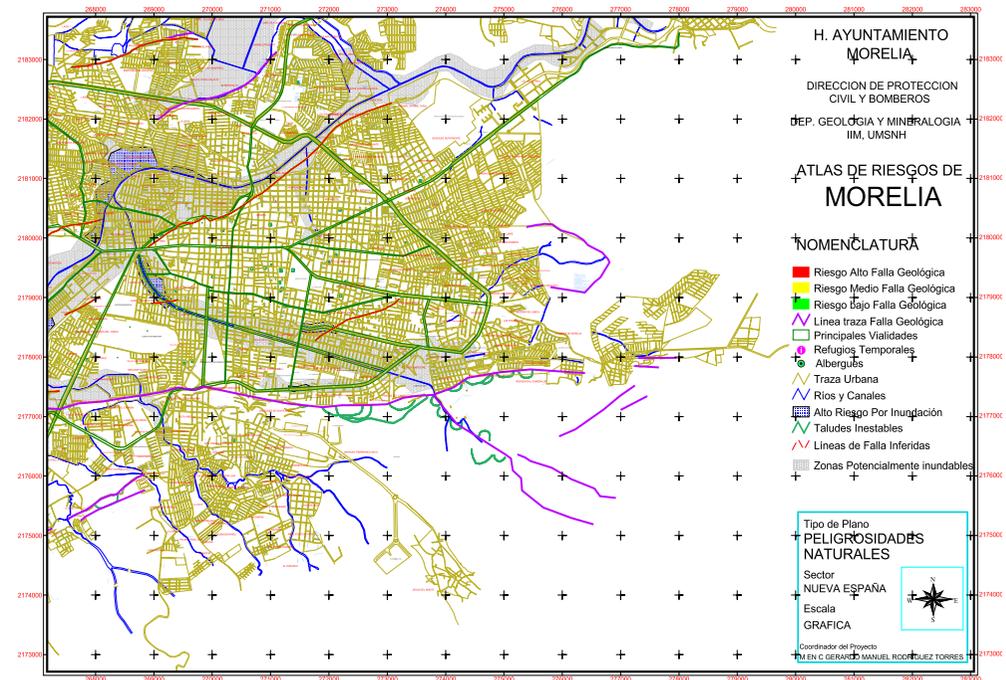
IMG.25 MICROLOCALIZACIÓN Y REFERENTES URBANOS
 ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO SEPTIEMBRE 2020

relia, importante zona industrial como antes se mencionó y está identificada como zona de transición del Centro Histórico de la ciudad, perteneciente al sector revolución. Al norte, colinda con la Avenida Héroes de Nocupétaro, al sur con la calle Eduardo Ruiz, al poniente con la calle Valentín Góme Farías y al oriente con la calle Juan Álvarez.

3.2 AFECTACIONES FÍSICAS EXISTENTES

Geología

Los periodos Plioceno-Cuaternario (48.90%), Neógeno (34.55%) y Cuaternario (6.72%) los tipos de roca ígnea extrusiva: basalto (50.04%), andesita-brecha volcánica intermedia (14.61%), toba ácida (10.55%), dacita-brecha volcánica ácida (6.06%), dacita (1.14%), brecha volcánica básica (0.77%), volcanoclástico (0.41%) riolita (0.38%), andesita (0.24%), toba básica (0.18%) y toba intermedia-brecha volcánica intermedia (0.13%)
Sedimentaria: conglomerado (0.29%)
Suelo: aluvial (5.16%) y lacustre (0.22%)
, siendo Riolita el tipo de suelo en el predio de estudio. (SIGEM IMPLAN MORELIA 2020).



IMG.26 ATLAS DE RIESGOS DE MORELIA
FUENTE: DIRECCIÓN DE PROTECCION CIVIL Y BOMBEROS DE LA CIUDAD DE MORELIA
(SEPTIEMBRE 2020)

Falla geológica

Datos proporcionados por protección civil de Morelia, indican la preexistencia de la falla geológica en Nocupétaro colindante al predio de estudio, dato importante para la consideración de revisión estructural y diseño por falla en el proyecto.

Edafología

De acuerdo al Mapa Interactivo de IMPLAN MORELIA, el suelo dominante al que pertenece el predio es de tipo Phaoezem.

Hidrografía

El municipio de Morelia se encuentra en la región hidrológica número 8, denominada Lerma-Santiago, en el Distrito Morelia-Queréndaro.⁵⁸

3.3

CLIMATOLOGÍA

El clima que predomina en Morelia es templado subhúmedo con lluvias en verano, las temperaturas varían durante el año entre los 14.2° y 21° centígrados, con una media anual de 17.1°C. (CONAGUA, 2000) La temperatura mínimo más extrema puede llegar en hasta los 2° entre los meses de diciembre y enero, mientras que la máxima extrema es de 34° en los meses de mayo y junio, por lo que en estos meses los habitantes de estas viviendas es cuando son más vulnerables a las altas y bajas temperaturas.⁵⁹

Precipitación

Morelia tiene una variación extrema de lluvia mensual por estación. La temporada de lluvia dura 8,9 meses, del 8 de mayo al 5 de febrero, con un intervalo móvil de 31 días de lluvia de por lo menos 13 milímetros. La mayoría de la lluvia cae durante los 31 días centrados alrededor del 9 de julio, con una acumulación total promedio de 150 milímetros.

El periodo del año sin lluvia dura 3,1 meses, del 5 de febrero al 8 de mayo. La fecha aproximada con la menor cantidad de lluvia es el 11 de abril, con una acumulación total promedio de 2 milímetros⁶⁰

Temperatura

La temporada templada dura 2,0 meses, del 7 de abril al 7 de junio, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 27 °C. El día más caluroso del año en mayo, con una temperatura

58 PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, MORELIA, MICHOACÁN MÉXICO, CLAVE GEOESTADÍSTICA: 16053

59 PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, MORELIA, MICHOACÁN MÉXICO, CLAVE GEOESTADÍSTICA: 16053
60 CONAGUA. "NORMALES CLIMATOLÓGICAS MORELIA." COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA. 2000. CONAGUA. OCTUBRE 2019 [HTTP://200.4.8.21/OBSERVATORIOS/HISTORICA/MORELIA.PDF](http://200.4.8.21/OBSERVATORIOS/HISTORICA/MORELIA.PDF)

máxima promedio de 29 °C y una temperatura mínima promedio de 12 °C.

La temporada fresca dura 2,3 meses, del 25 de noviembre al 6 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 23 °C. El día más frío del año es el 8 de enero, con una temperatura mínima promedio de 5 °C y máxima promedio de 22 °C⁶¹.

Humedad

Se basa el nivel de comodidad de la humedad en el punto de rocío, ya que éste determina si el sudor se evapora de la piel enfriando así el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, así es que, aunque la temperatura baje en la noche, en un día húmedo generalmente la noche es húmeda.

El nivel de humedad percibido en Morelia, medido por el porcentaje de tiempo en el cual el nivel de comodidad de humedad es bochornoso, opresivo o insoportable, no varía considerablemente durante el año, y permanece prácticamente constante en 0 %. (CONAGUA 2000).

Vientos Dominantes

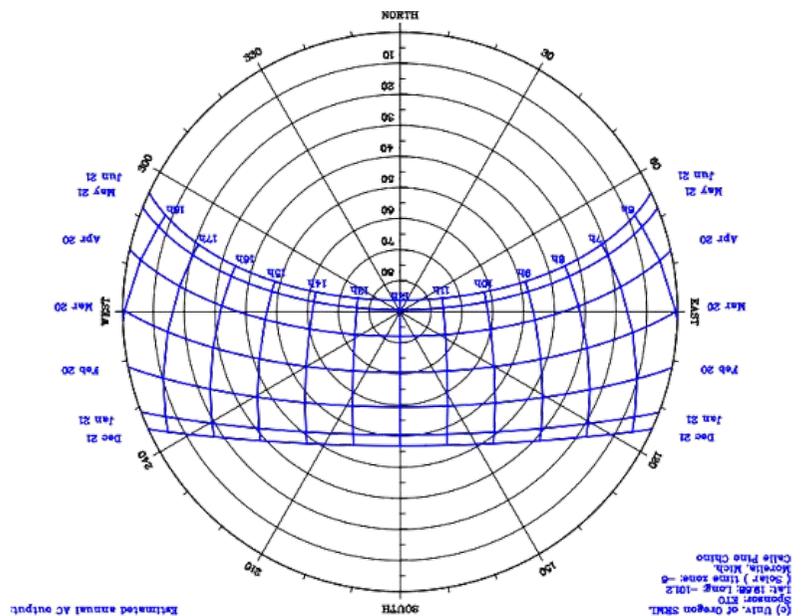
En la ciudad de Morelia el viento dominante proviene del suroeste, durante el año se pueden apreciar vientos menores provenientes del sur y el sureste.

Es necesario considerar los vientos dominantes para una ventilación adecuada y poder crear espacios confortables para los usuarios.

Gráfica Solar

La duración del día en Morelia varía durante el año. En 2019, el día más corto es el 21 de diciembre, con 10 horas y 57 minutos de luz natural; el día más largo es el 21 de junio, con 13 horas y 19 minutos de luz natural.

La salida del sol más temprana es a las 6:34 el 6 de abril, y la salida del sol más tardía es 1 hora y 9 minutos más tarde a las 7:43 el 26 de octubre. La puesta del sol más temprana es a las 18:04 el 25 de noviembre, y la puesta del sol más tardía es 2 horas y 24 minutos más tarde a las 20:27 el 5 de julio.⁶²



IMG.27 GRÁFICA SOLAR DE LA CIUDAD DE MORELIA MICHOACÁN
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

61 CONAGUA. "NORMALES CLIMATOLÓGICAS MORELIA. "COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA. 2000. CONAGUA. OCTUBRE 2019 HTTP://200.4.8.21/OBSERVATORIOS/HISTORICA/MORELIA.PDF

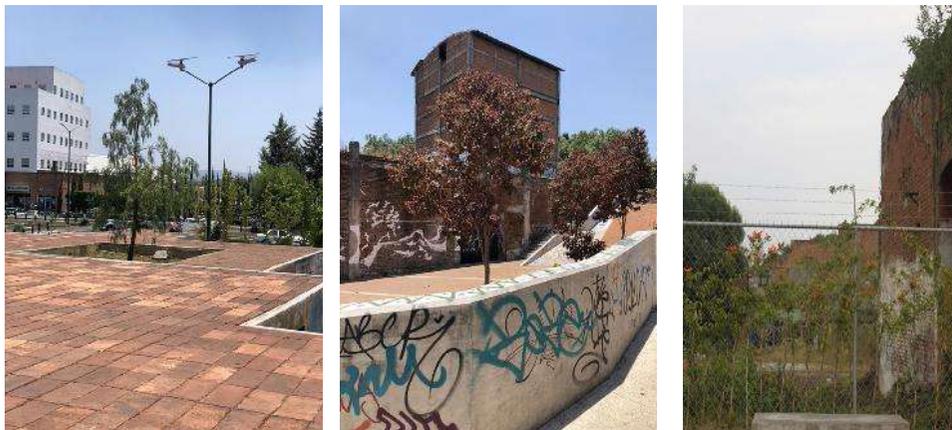
62 UO SOLAR RADIATION MONITORING LABORATORY. "POLAR SUN PATH CHART PROGRAM. "UO SOLAR RADIATION MONITORING LABORATORY-UNIVERSITY OF OREGON. 2008. UNIVERSITY OREGON. OCTUBRE 2019 HTTP://SOLARDAT.UOREGON.EDU/POLARSUNCHARTPROGRAM.HTML.

3.4 VEGETACIÓN Y FAUNA

Vegetación

El uso de suelo corresponde a Agricultura (30.64%) y Zona urbana (9.11%). La vegetación predominante en el Municipio de Morelia es Bosque (33.65%), Pastizal (13.07) y Selva (9.70%)⁶³

Dentro del predio podemos encontrar vegetación perteneciente a un sistema bosque tales como: pino endémico, fresno, sauce llorón, liquidambar, hiedra inglesa, pastizal y maleza.



IMG.28 LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE VEGETACION EXISTENTE
FOTOGRAFÍA POR : ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

63 PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, MORELIA, MICHOACÁN MÉXICO, CLAVE GEOESTADÍSTICA: 16053

Fauna

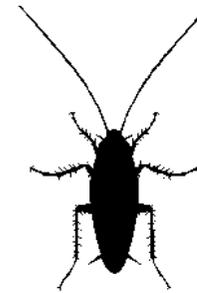
Se considera dentro de la fauna nociva urbana aquellas especies animales que son capaces de ocasionar daños a la salud, como transmisores de enfermedades epidémicas. Dentro de ésta clasificación podemos considerar como fauna nociva a plagas de animales como: ratas, cucarachas, palomas, arañas, aves.



Paloma / Columba livia



Rata



Cucaracha / Blattodea



Gorrión común



Araña/ Araneae

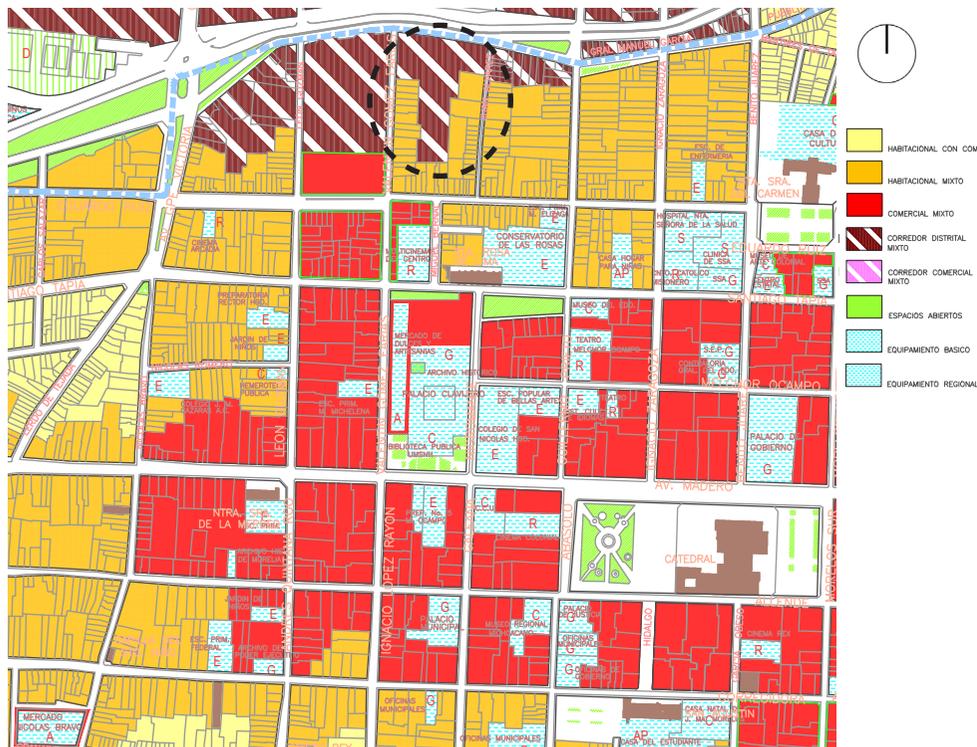


Abeja/ Apis mellifera



A NÁLISIS DE DETERMINANTES URBANAS

4.1 EQUIPAMIENTO URBANO



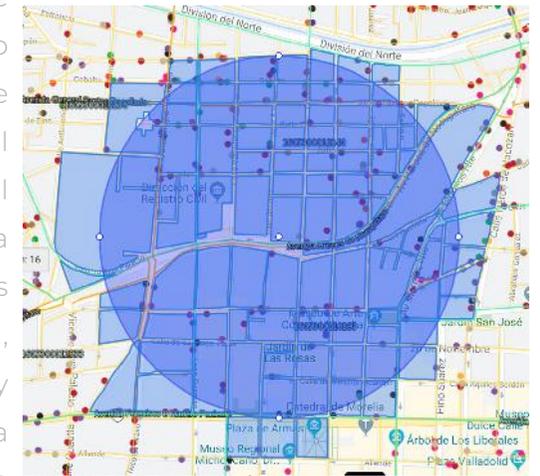
IMG.29 MAPA DE USOS Y DESTINOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE MORELIA
FUENTE: IMPLAN MORELIA 2020

El objetivo de este apartado es estudiar las preexistencias, equipamiento y delimitantes físicas que pueda tener el terreno, con la finalidad de proyectar el edificio de acuerdo a éstas preexistencias. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, en el apartado de Usos y Destinos se Identifica al predio como corredor distrital mixto. Se establece para generar opciones de nuevos desarrollos habitacionales, comerciales, administrativos y de servicios, aprovechando la infraestructura vial existente y el potencial de predios con áreas importantes. Corresponde a la Av. Héroes de Nocupétaro, que permitirá canalizar a lo largo de la misma, inversiones importantes de desarrollos inmobiliarios y comerciales con alta intensidad de uso del suelo.⁶⁴

El equipamiento con el que cuenta la zona en un radio de 1km a la redonda son:

- Habitacional
- Comercial
- Industrial en uso
- Industrial desuso
- Mixto

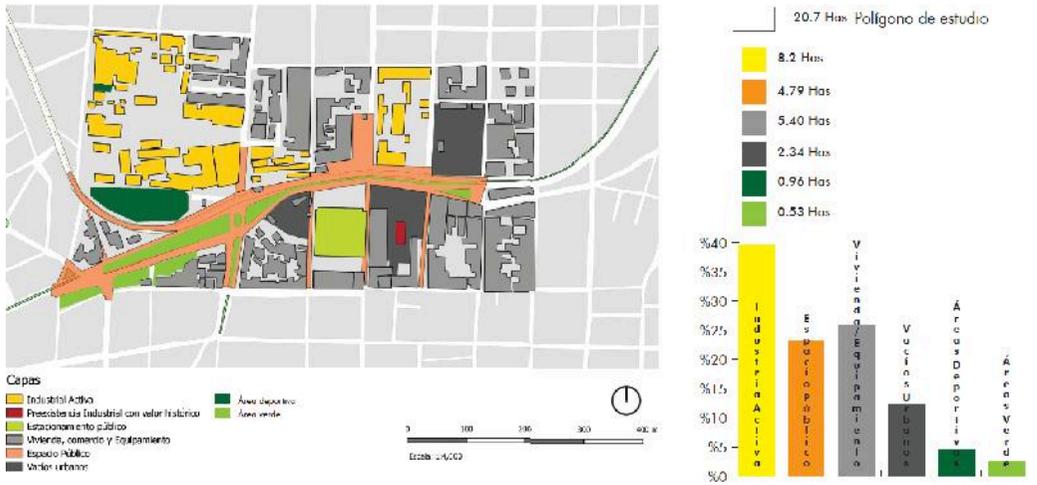
De acuerdo con el Inventario Nacional de Vivienda (2016) dentro de un radio de 1km. Se encuentran estos tipos de actividades económicas.



Establecimientos económicos

- ✓ ● Panaderías {311812}
- ✓ ● Tortillerías {311830}
- ✓ ● Tiendas de Abarrotés {461110}
- ✓ ● Minisúpers {462112}
- ✓ ● Carnicerías {461121}
- ✓ ● Pollerías {461122}
- ✓ ● Pescaderías {461123}
- ✓ ● Fruterías y Verdulerías {461130}
- ✓ ● Farmacias {464111} , {464112}
- ✓ ● Papelerías {465311}
- ✓ ● Ferreterías y Tlapalerías {467111}
- ✓ ● Gasolineras {468411}
- ✓ ● Lavanderías y Tintorerías {812210}
- ✓ ● Guarderías {624411}
- ✓ ● Consultorios Dentales {621211}

IMG.30 RADIO DE INFLUENCIA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
FUENTE: INVENTARIO NACIONAL DE VIVIENDA, INEGI (2010).



IMG.31 CAPAS DE USO DE SUELO. TOMADA DE LA TESIS "RE-DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO DESDE LA PERSPECTIVA DE LAS DINÁMICAS HUMANAS, JOSÉ ANTONIO MORALES ARRIAGA

De acuerdo a un estudio previo realizado por el Arq. José Antonio Morales Arriaga en su tesis de maestría Re-diseño del espacio público desde las perspectivas de estudio podemos decir que, las dinámicas humana, investiga la zona cuenta con un basto las capas de uso de suelo y su equipamiento y áreas de porcentaje de influencia en la esparcimiento, contemplando zona, teniendo como resultado el estacionamiento como una los siguientes espacios con posible concesión para uso de mayor importancia:

- Vacíos Urbanos
- Áreas deportivas
- Áreas verdes.
- Industrial Activa
- Preexistencia industrial con valor histórico
- Estacionamiento público
- Vivienda, comercio y equipamiento
- Espacio Público

El equipamiento urbano que podemos encontrar en el mismo radio de influencia, son:

- Centros de Asistencia Médica
- Escuelas
- Mercados
- Palacio de Gobierno
- Templos
- Camellones

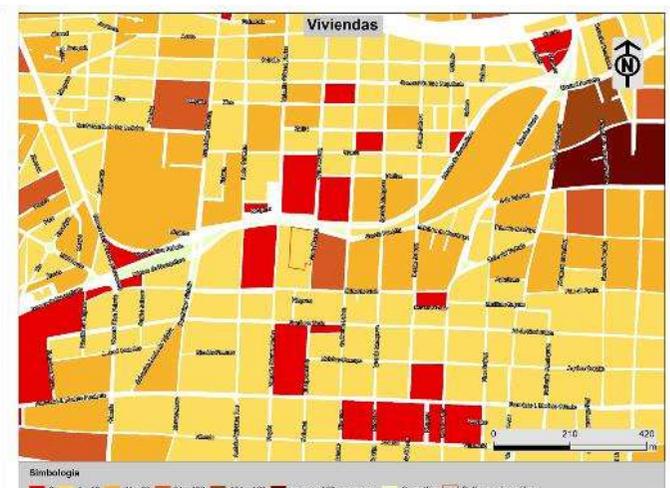
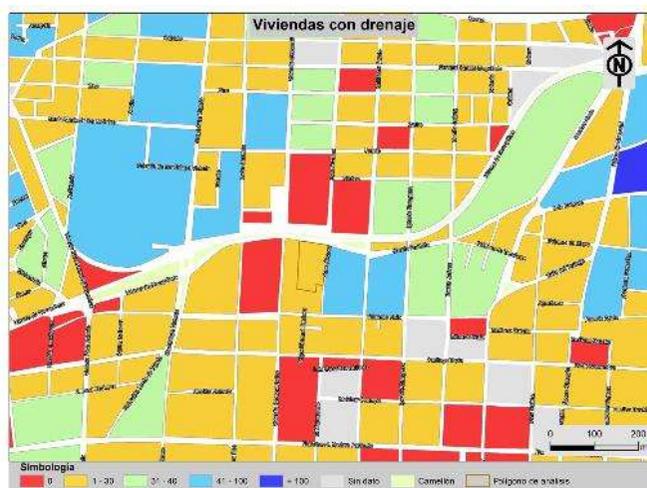
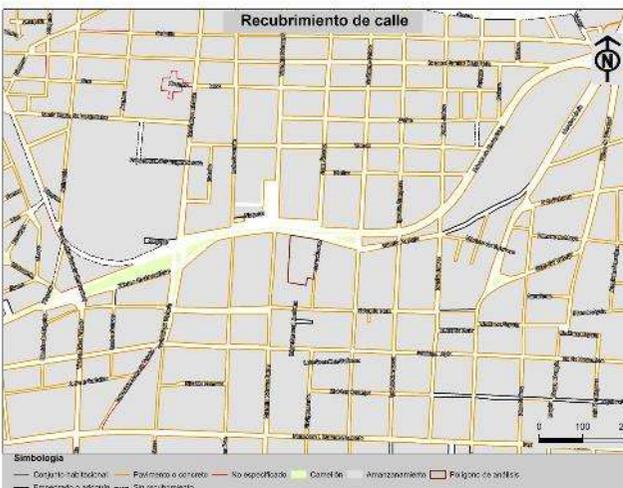
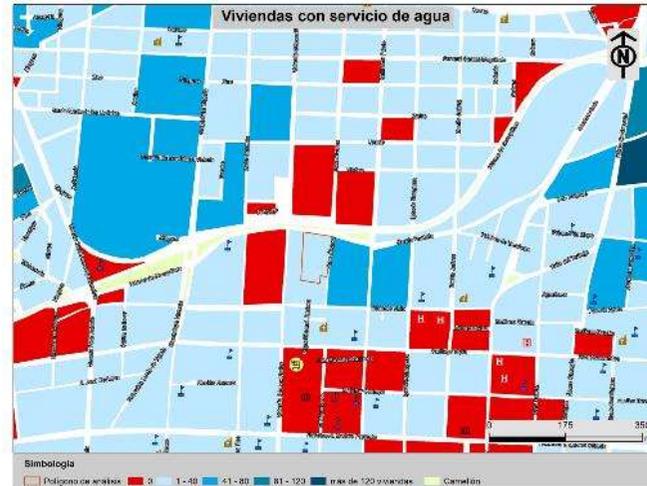
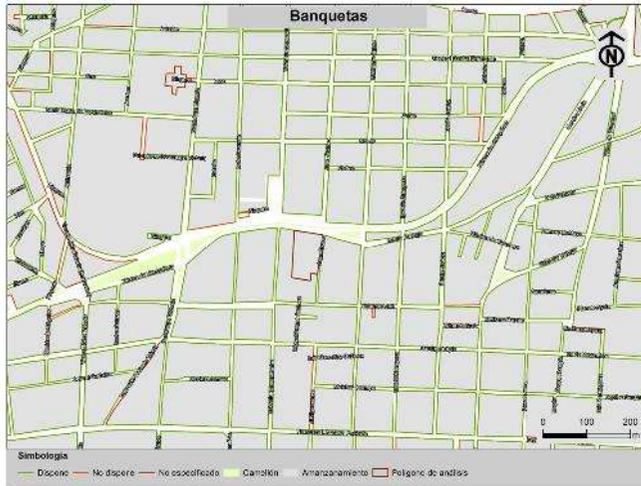
Debido a su cercanía con el centro histórico se puede decir que cuenta con un basto equipamiento así como hitos turísticos, monumentos históricos entre otros.



IMG.32 EQUIPAMIENTO URBANO ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

4.2 INFRAESTRUCTURA URBANA

La infraestructura y servicios con los que cuenta la zona son bastos debido a la presencia de la vialidad principal Av. Héroes de Nocupétaro, así como una alta presencia de densidad probacional en la zona nororiente de la zona. Así como información respectiva de servicios básicos, tales como drenaje, electricidades y agua potable, se considera que cumple con el abastecimiento promedio.



4.3 JERARQUÍA VIAL

El predio se encuentra al sur de la vialidad principal Av. Héroes de Nocupétaro que cuenta con cuatro carriles, dos centrales y dos laterales, una ciclovía y un andador peatonal central. Al nororiente se ubica la vialidad secundaria Av. Guadalupe Victoria.

Al poniente el predio tiene acceso por la calle Valentín Gómez Farías, al oriente por la calle Juan Álvarez y al sur por la calle Eduardo Ruiz.



- VIALIDAD PRINCIPAL AV. HÉROES DE NOCUPÉTARO
- VIALIDAD SECUNDARIA AV. GUADALUPE VICTORIA
- VIALIDAD TERCIARIA CALLE JUAN ÁLVAREZ
- VIALIDAD SECUNDARIA CALLE VALENTIN GOMEZ FARÍAS
- VIALIDAD PRIMARIA AV. MADERO
- ESTACIONAMIENTO CENTRAL CAMIONERA
- PREDIO DE DESARROLLO DE PROYECTO

4.4 IMAGEN URBANA



IMG.34 LARGUILLO DE IMAGEN URBANA CALLE VALENTÍN GÓMEZ FARÍAS
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

60 La colindancia del lado poniente correspondiente a la calle Valentín Gómez Farías, predomina la vista hacia la plaza de la Paz, vivienda y uso mixto de comercio y vivienda. Se aprecia la pendiente de casi 7 m. de pendiente hacia el nivel de la Av. Nocupétaro.



IMG.35 LARGUILLO DE IMAGEN URBANA CALLE JUAN ÁLVAREZ
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA MEDRANO

La colindancia del lado oriente corresponde a la calle Juan Álvarez, donde predomina el vestigio de la barda perimetral de la antigua fábrica de aceites elaborada de mampostería y ladrillo. Así como terrenos baldíos, viviendas abandonadas o en riesgo de derrumbe.



IMG.36 AVENIDA HÉROES DE NOCUPÉTARO
FOTO POR : JOSE ANTONIO MORALES ARCIGA

De la misma altura, sobresale el edificio perteneciente a la Coordinación Estatal Del Inegi y en la parte posterior el Registro Civil, que pretende seguir la tipología del contexto con aplanados blancos y fachaletas de ladrillos y 2 niveles de ventanas cuadradas continuas.



IMG.37 HARINERA ACM
FOTO POR : JOSE ANTONIO MORALES ARCIGA

Es importante mencionar la tipología de las imagen de las viviendas tanto de las industrial del contexto en el que se sitúa el terreno. El asentamiento de la Industria Harinera en la década de 1920 en la zona es parteaguas de la imagen urbana de la zona. Es un edificio de 6 niveles color rojo con una forma orgánica, y con grandes ventanales de cristal y herrería reticular.



IMG.38 HARINERA 2
FOTO POR : ESTEFANÍA BEDOLLA MEDRANO

A un costado del edificio de la harinera, se encuentra otro bloque perteneciente a la misma, pero con diferentes características: cuenta con una fachada exterior con seis formas cilíndricas, seguido por un bloque de un nivel con pequeñas ventanas cuadradas, en el último nivel se encuentran otro cuerpo de cuatro cilindros que podrían ser hornos o calderas de la misma fábrica. Este edificio fue intervenido recientemente por un artista local.

4.5 PROBLEMÁTICA URBANA VINCULADA AL PROYECTO



IMG.39 MAPA DE ANÁLISIS DE ZONAS DE RIESGO
FOTO POR : ESTEFANÍA BEDOLLA MEDRANO

Las problemáticas urbanas a las que se vincula el proyecto, se basan principalmente en la existencia de industria activa y su manejo de desechos, que produce contaminación olfativa, lo que causa malestar a los transeúntes y habitantes de la zona tales como: migraña, malestar estomacal, vómito, entre otros. Debido a estos factores, la zona se encuentra en abandono, generando otros fenómenos como ocupación informal de comercio y vivienda, inseguridad, focos de prostitución debido a su cercanía a la zona de tolerancia de la ciudad.

FOTO

FOTO

63

FOTO



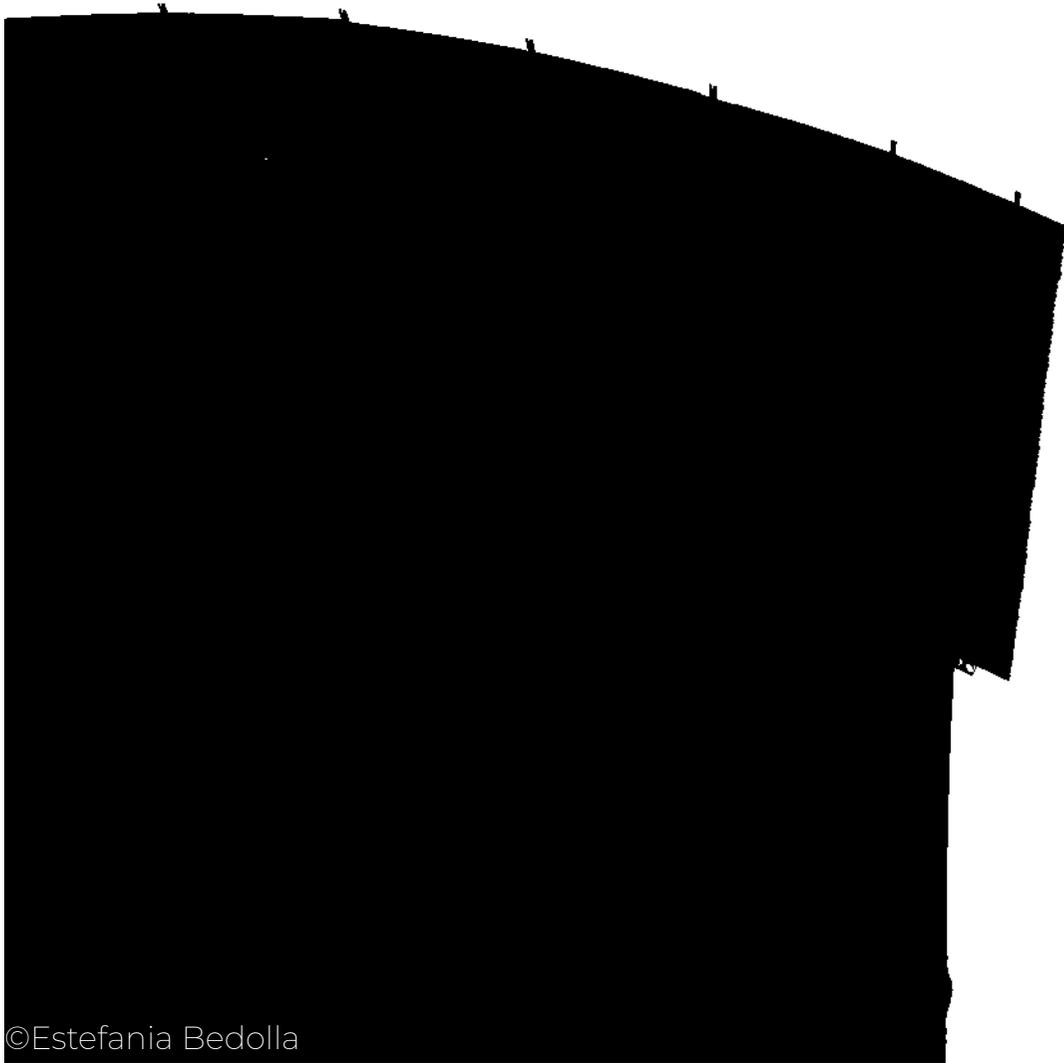
©Estefania Bedolla



©Esterania Bedolla



©Estefania Bedolla



©Estefania Bedolla



©Estefania Bedolla



©Estefania Bedolla



©Estefania Bedolla



A

NÁLISIS
DE DETERMINANTES
FUNCIONALES

5.1

Las analogías de los proyectos presentados, se eligieron en base a su modelo de negocio, funcionamiento y logística, así como el diseño de sus espacios e intervención en espacios industriales-históricos

Cabe mencionar la importancia de dos ejes principales: el modelo de co-living implementado como nuevo modo de vida y la reintegración artística – creativa en la sociedad a través de un espacio de expresión e incentivación económica.



La unidad principal se compone de una habitación tipo estudio, con área de trabajo, cocineta, sala de estar y baño completo.



La segunda unidad, de menor costo, es una unidad similar a la primera, con la variante de una terraza con vista la ciudad y más áreas de guardado.



La tercera unidad, de menor costo, consiste en una unidad de habitación tipo estudio, cocineta y baño compartido para dos personas.

We live, el modelo de vivienda de la exitosa empresa We Work, ha sido el pionero en integrar espacios de convivencia multidisciplinaria para vivir y trabajar. Sus dos residencias se encuentran en Nueva York y en Washington D.C., dentro de las comodidades que ofrecen, existen las posibilidades de quedarte unas noches o rentar por meses con un plazo no mayor a un año. Cuentan con tres prototipos de estudio de los cuales varía el precio y el tamaño, así como la posibilidad de elegir si compartir o no habitación. En este conjunto se encuentran espacios compartidos como: comedor principal, cocinas, espacios co-working, salas, baños, regaderas, lavandería, gimnasio, entre otros espacios. Tienen diferentes modalidades de espacios o unidades que comparten baño entre dos personas o la posibilidad de tener un estudio para una sola persona.

DOCE 18 CONCEPT HOUSE, S.M.A MÉXICO

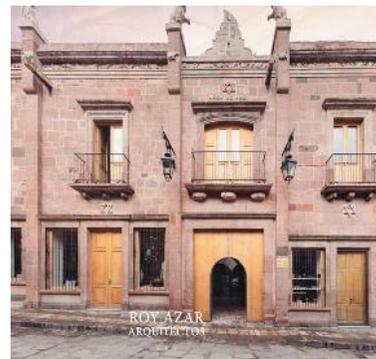
ROY AZAR ARQUITECTOS



El proyecto se concibe en la restauración de Casa Cohen, le programa arquitectónico se compone de una planta baja en donde se concentran la zona gastronómica y comercial, compuesta de un patio principal para comensales y habitaciones con diferentes tiendas de diseño. La intervención interior del edificio es cuidadosa y aparente, muros de ladrillo expuestos con algunos aplanados en colores neutros.



Cuenta con una terraza rooftop para los huéspedes del hotel que alberga, que se compone de una alberca panorámica, salas de estar y área de yoga. Cuenta con habitaciones sencillas, dobles y junior suite. El edificio conserva su fachada original intervenida minimamente con puertas y ventanas de madera natural, tratando de respetar contexto preexistente en el centro de San Miguel de Allende. Cabe destacar que todos los



comercios a su interior son de diseño mexicano, así como la gastronomía que se ofrece también es regional.

DÔCE 18 concept house, es un proyecto nacido del deseo de crear un nuevo espacio en el corazón de San Miguel de Allende. Un concepto diferente enraizado en una propiedad icónica que durante más de 100 años se conoce como Casa Cohen.

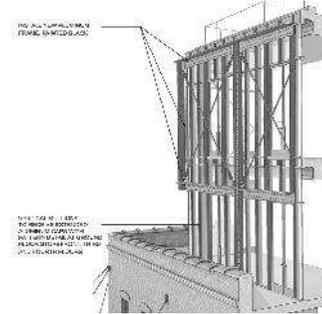
Dôce 18 Concept House fusiona el pasado con el presente, lo tradicional con lo contemporáneo. Todo en un lugar. Un concepto que sirve como una plataforma para mostrar la diversidad creativa y apoyar el talento nacional e internacional, que reúne a un colectivo curado de diseño, moda, arte, gastronomía y hospitalidad. “Eat, shop, drink & sleep, all in one place, Dôce 18 Concept House”

RH NEW YORK, MEAT PACKING DISTRICT

BACKEM GILLAM ARCHITECTES



Desde la construcción de la primera sección de High Line en 2009, el Meatpacking District de Manhattan ha experimentado una transformación dramática de un distrito industrial en declive a un sitio floreciente de desarrollo que atrae a empresas líderes nacionales e internacionales. Ahora, Backen & Gillam Architects de California ha marcado su presencia en el vecindario con una moderna pared de pantalla de aluminio y vidrio insertada sobre un histórico almacén restaurado de ladrillos de color marrón rojizo.



El edificio en sí fue construido hace más de un siglo como almacén minorista y, finalmente, se transformó en un garaje para la reconocida familia Astor. Para el líder del proyecto, Jim Gillam, las restricciones impuestas por la Comisión de Preservación de Monumentos empujaron al equipo de diseño a recurrir a los elementos históricos predominantes del vecindario: los pernos, empalmes y patrones de remaches que se encuentran en toldos de acero y hierro fundido, así como en infraestructura



elevada.

Los espacios interiores de Gillam mantienen los huesos históricos de la estructura al tiempo que brindan espacio para respirar lo nuevo. El momento central y definitorio de los espacios internos es el atrio de seis pisos lleno de luz que se extiende a toda la altura del complejo, con filas sucesivas de columnas corintias estriadas que bordean los balcones de aluminio y vidrio.

CÍRCULO MEXICANO

CDMX

AMBROSI+ETCHEGARAY

Círculo Mexicano es la nueva propuesta de Grupo Habita en el centro de la Ciudad de México. Diseñado por Jorge Ambrosi y Gabriela Etchegaray, el proyecto interviene y transforma un edificio residencial del siglo XIX. En esa casa nació en 1902 Manuel Álvarez Bravo y ahí tomó una de sus conocidas imágenes, El ensueño, incluida en la exposición que del fotógrafo presentó el MoMA de Nueva York en 1977. El programa en el primer nivel es un mercado contemporáneo, mientras que en los dos pisos siguientes se encuentra el hotel. La principal característica de las habitaciones es su diseño simple y claro.

De las veinticinco habitaciones, dieciocho tienen un patio privado que les proporciona iluminación y ventilación naturales, mientras que el resto cuenta con un balcón que ofrece vistas a la calle de Guatemala. La terraza en la azotea, cuenta con alberca y un restaurante con vistas a la

Catedral Metropolitana, Palacio Nacional y el Templo Mayor.⁶⁵

La simpleza y atmósfera de tranquilidad lograda a través de la materialidad de las habitaciones, con colores crudos, carpinterías y mobiliario en su estado puro y los detalles en cada uno de sus elementos, hacen de éste proyecto de restauración, un ejemplo de la arquitectura contemporánea mexicana a través de la rememoración de espacio existente.



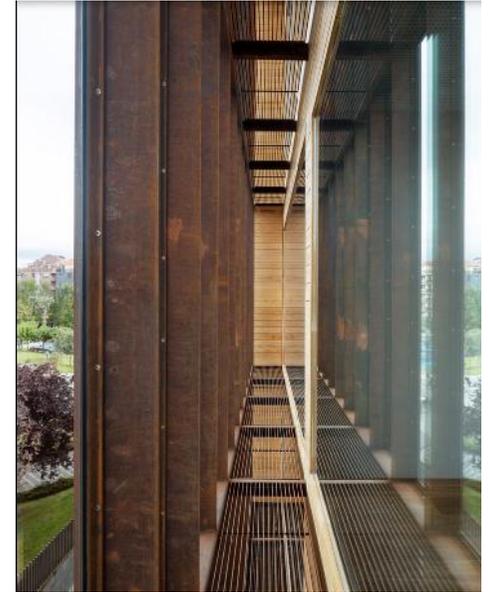
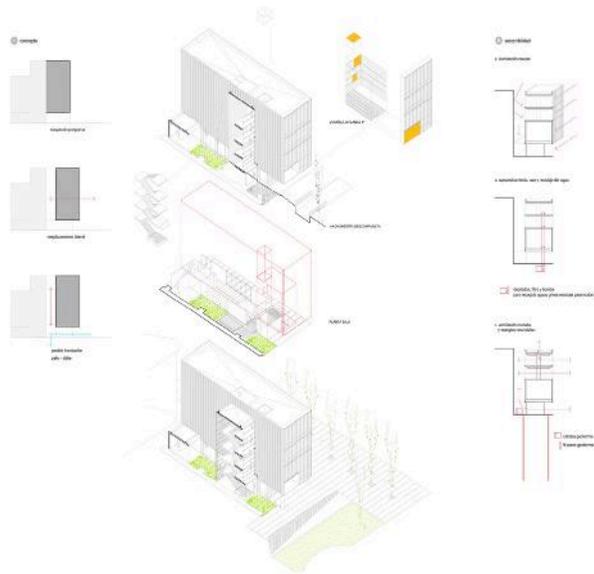
⁶⁵ [HTTPS://WWW.ARQUINE.COM/CIRCULO-MEXICANO-AMBROSI-ETCHEGARAY/](https://www.arquine.com/circulo-mexicano-ambrosi-etchegaray/)

ZUBIAUR MUSIKA ESKOLA, ESPAÑA

JAVIER DE LAS HERAS SOLÉ

Las plantas superiores resuelven el programa formando un prisma regular de tres plantas, paralelo a la nueva fachada -medianera- y en voladizo. Plantas compactas que buscan el mayor aprovechamiento de la superficie disponible. Caja compacta, útil y eficaz.

Con una fachada ventilada hecha de acero corten perforado, logra mimetizar con el contexto preexistente.



5.2 PERFIL DE USUARIO

La intención del proyecto es albergar a la mayoría de mentes creativas posibles, de las cuáles John Howkins, ha dado una clasificación de las economías creativas. Tomando como premisa ésta clasificación con la finalidad de asegurar la creación de proyectos con personas afines y multidisciplinarios, los usuarios tendrían los siguientes:

- Artistas Visuales
- Música
- Fotografía
- Cine
- Artes Escénicas
- Diseño
- Arquitectura
- Moda
- Publicidad
- Software

Por otro lado, con la implementación de talleres y galerías, se consideró la población de la zona en un radio de 1 km. Para conocer sus características De 0 a 14 años- 1071 px.

- **De 15 a 29 años- 1999 px.**
- **De 30 a 59 años- 2290 px.**
- **De 60 y más años -1196 px.**
- **Con discapacidad- 393 px.**

Con la finalidad de conocer a los futuros usuarios, se presentan algunos creativos locales, quienes ayudaron al muestreo, para conocer sus hábitos cotidianos, cómo son las actividades que realizan y cómo son los espacios que habitan para llevarlas a cabo.

Doce creativos que su intención es conectar con la sociedad a través de la actividad que realizan tales como, música, teatro, cine, fotografía, entre otros.



VIANEY MARTINEZ M.
COLATURA SOPRANO



SERGIO ALEJANDRO
BARÍTONO / MERCADÓLOGO



JUAN SOLORIO
ARQUITECTO



SEBASTIAN PORTILLO
ARTISTA VISUAL



TAVO CORTÉS
ARTISTA VISUAL



KASSANDRA NOGUERA
DISEÑADORA GRÁFICA



GONZALO COTTONARO
FOTÓGRAFO



LUIS ARTURO GARCÍA
CLARINETISTA /
FOTÓGRAFO



ABRIL CIRA
ACTRIZ DE TEATRO

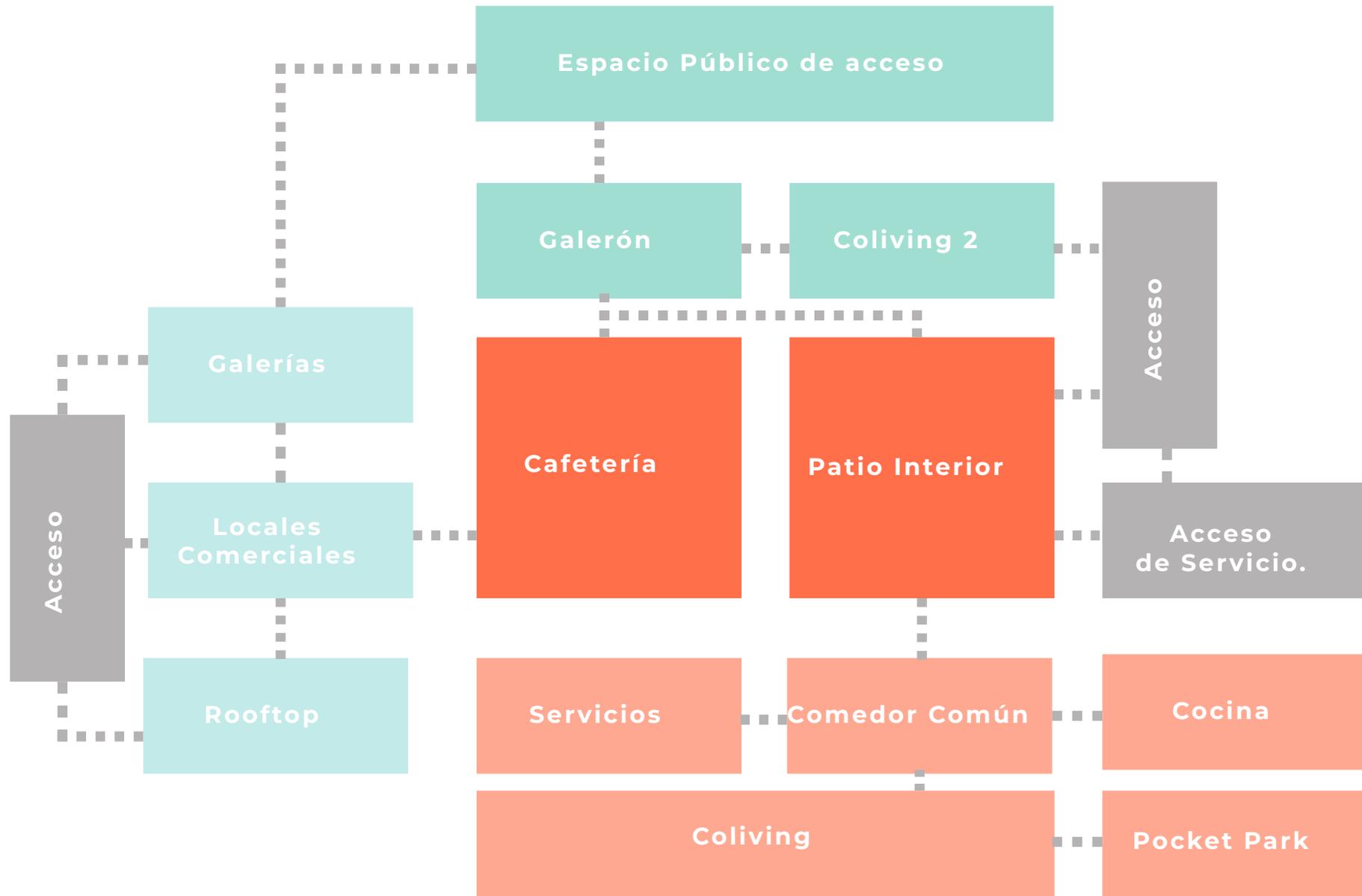
5.3 ANÁLISIS PROGRAMÁTICO

De acuerdo al análisis de las determinantes anteriores y el estudio de los futuros usuarios, tanto como las limitantes que nos marca el Plan de Desarrollo de la ciudad y los intereses del promotor. Se propone el siguiente

Programa arquitectónico:

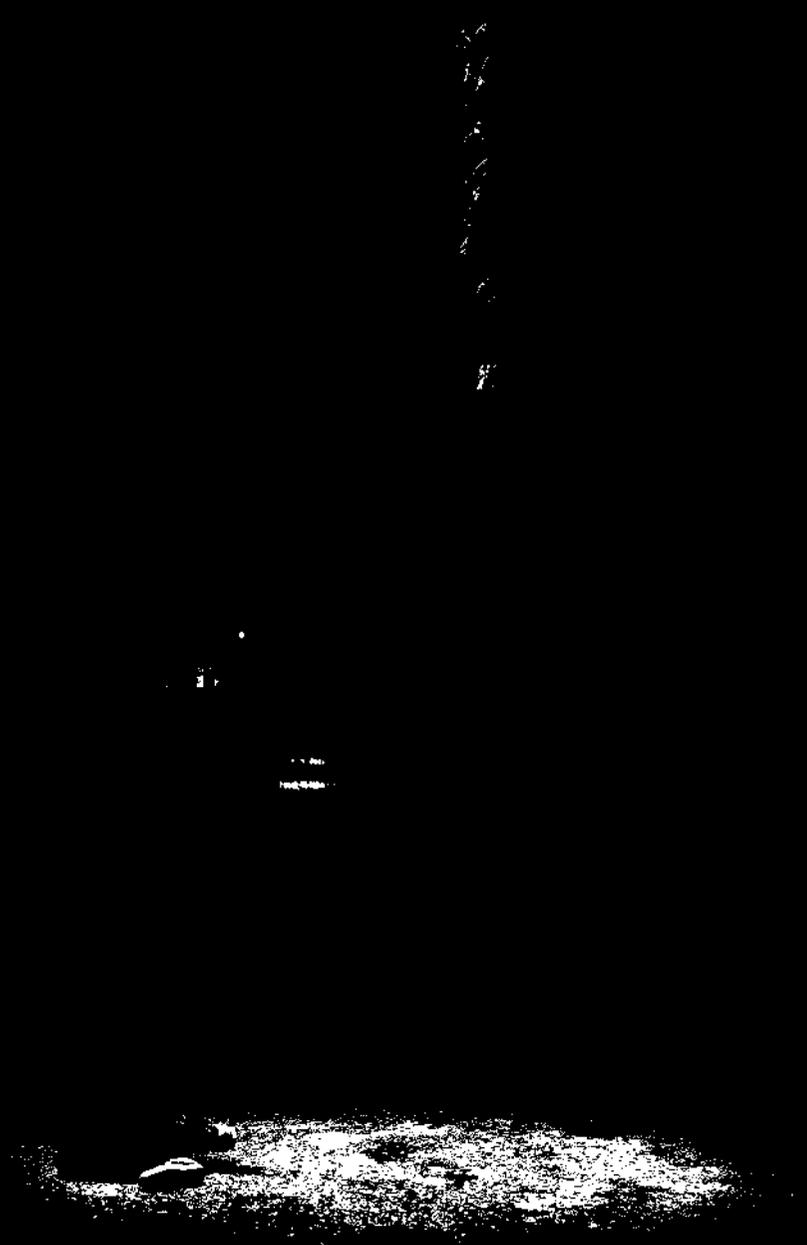
ÁREA PRIVADA	
Coliving (44 Unidades).....	2028.21 M2
ÁREA COMÚN	
Coworking	399.57 M2
Lavandería	15.21 M2
Living Común.....	70.00 M2
Cocina Común.....	42.00 M2
Gimnasio	73.00 M2
Lounge Bar.....	73.00 M2
ÁREA PÚBLICA	
Galerón de exhibiciones.....	388.00 M2
Locales comerciales	289.00 M2
Galerías	256.00 M2
Cafetería	115.00 M2
Baños	115.00 M2
Espacio Públicos	42.00 M2
Pocket Park	
Rooftop	813.05 M2
ÁREA DE SERVICIO	
Caseta de vigilancia	7.23 M2
Almacén	21.65 M2
Estacionamiento de ser.....	79.90 M2
Montacargas.....	9.52 M2
Cuarto de Máquinas.....	13.40 M2

5.4 ANÁLISIS DIAGRAMÁTICO



A NÁLISIS DE INTERFASE PROYECTIVA

06

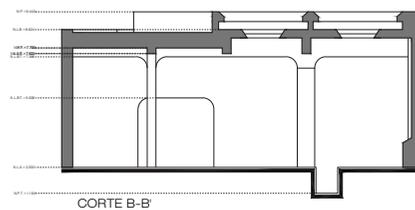
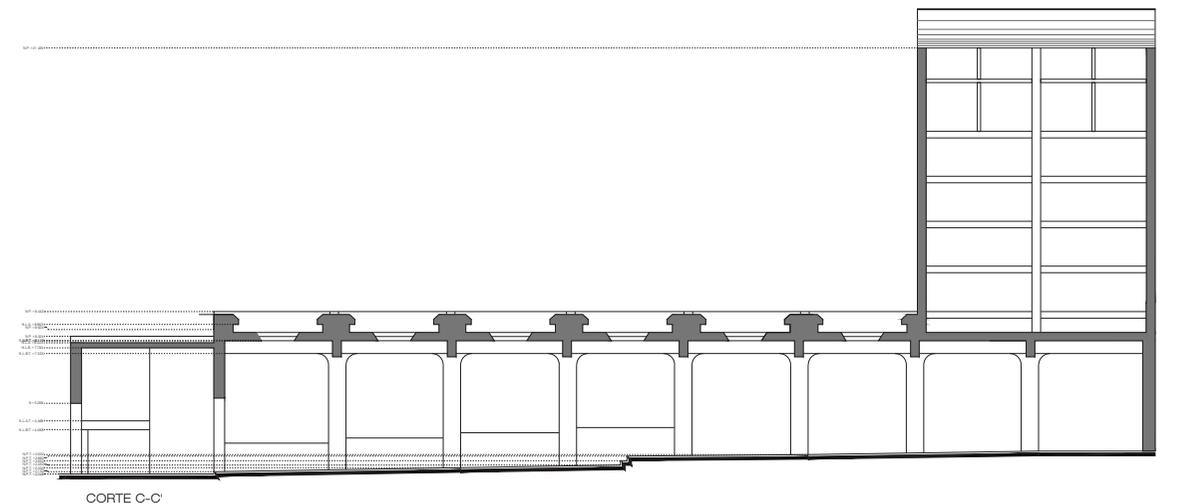
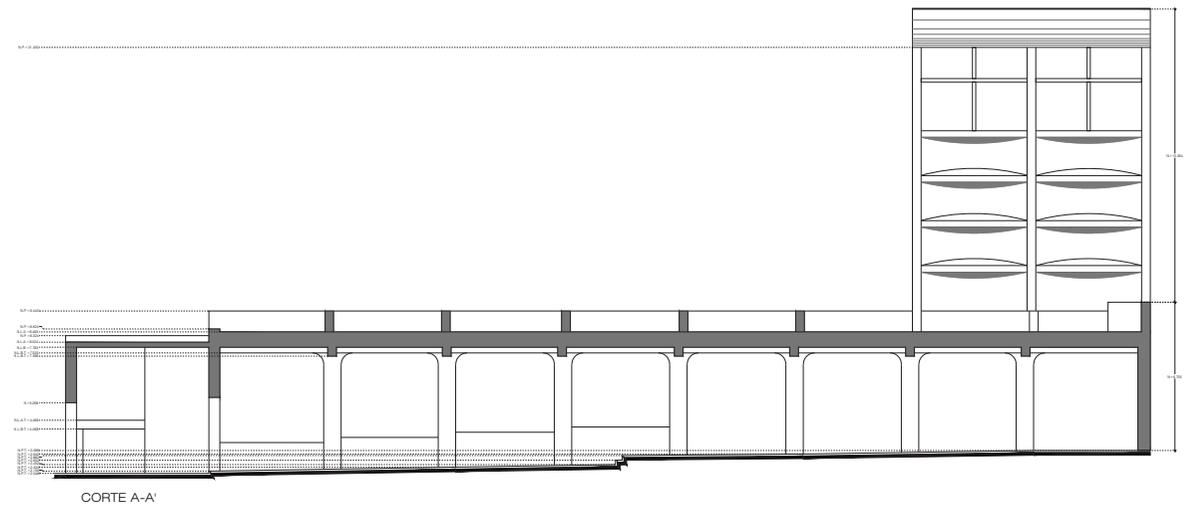
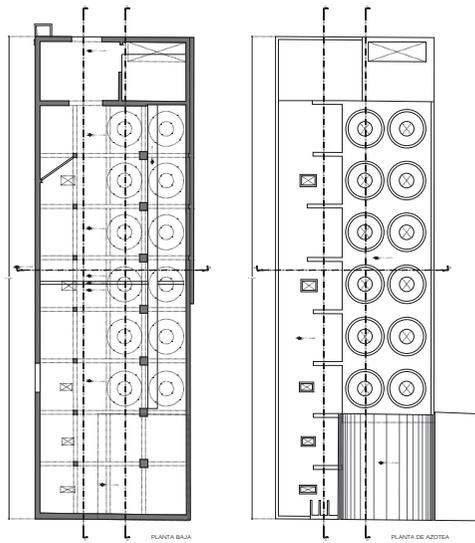


6.1 ANÁLISIS DE PREEXISTENCIA

El Análisis de la Interfase proyectiva parte principalmente del análisis del contexto en donde se encuentra el terreno, su valor histórico y su uso anterior como fábrica de aceites.

El edificio cuenta con 12 lucarnas o silos que funcionaban como vaciadores de los granos para el proceso de producción.

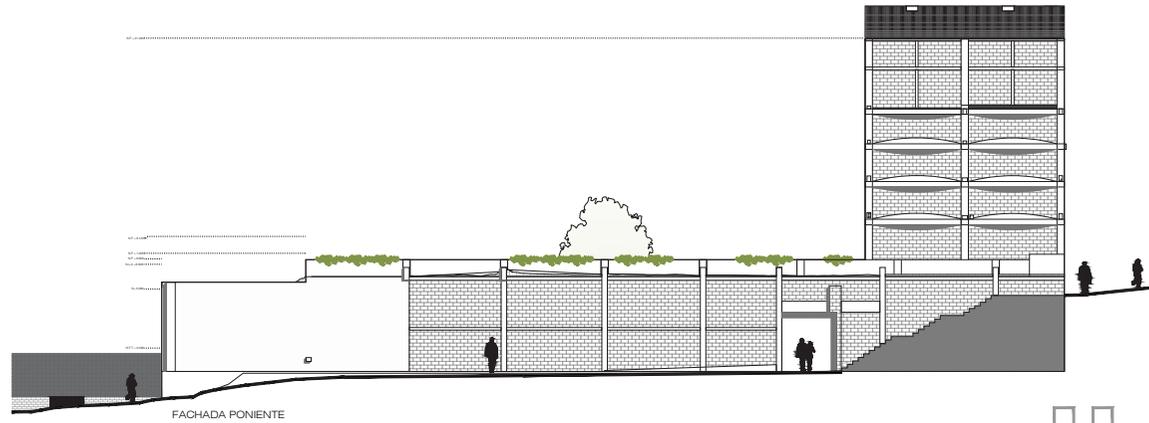
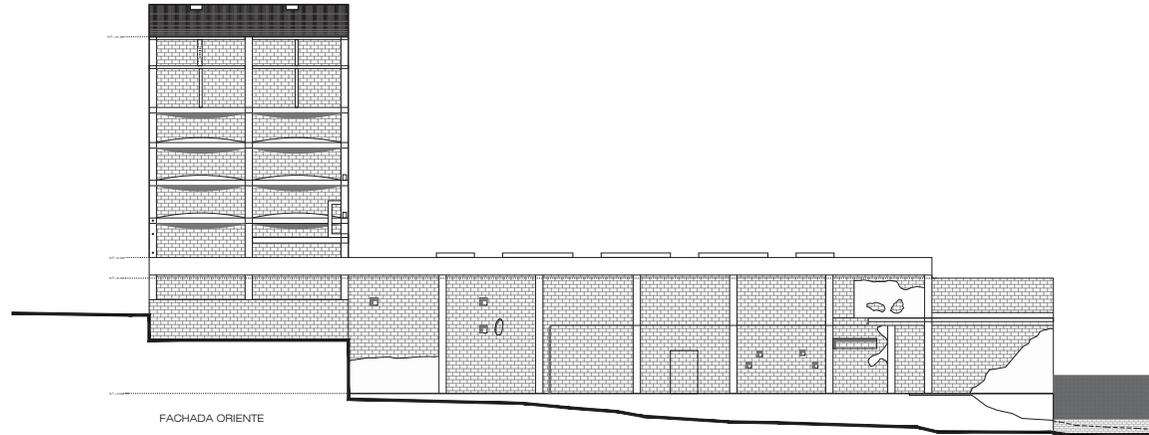
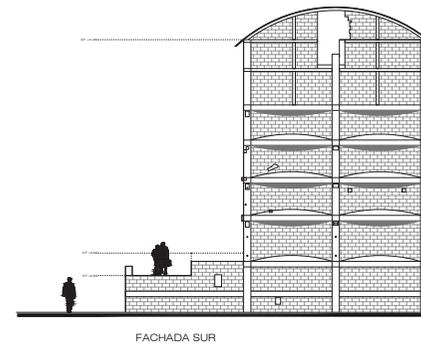
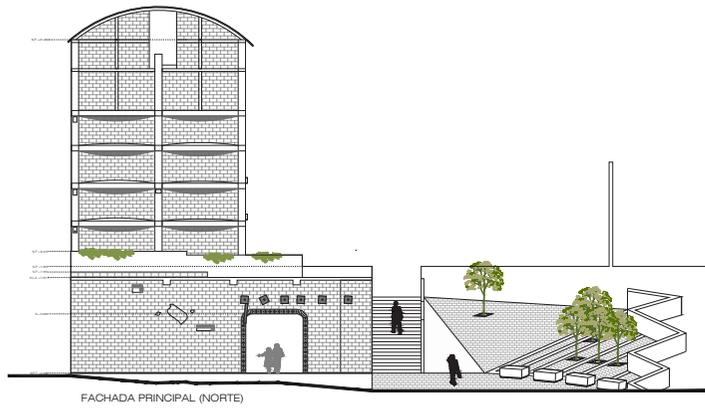
Cuenta con una torre que servía como almacén o bodega



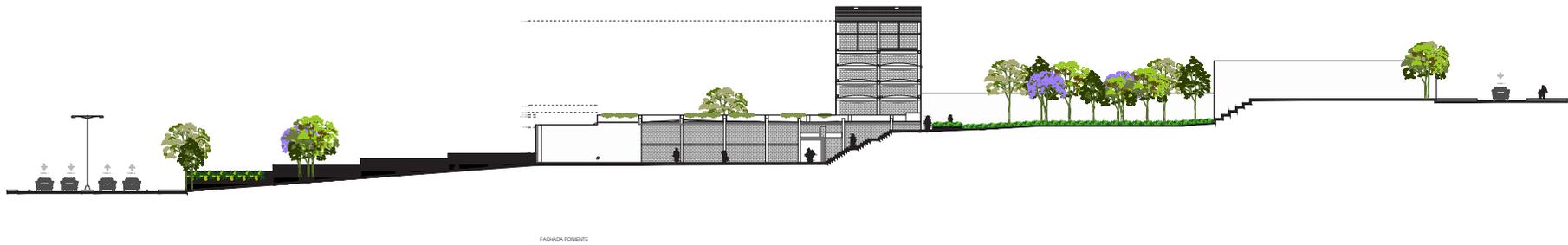
81

EA-01

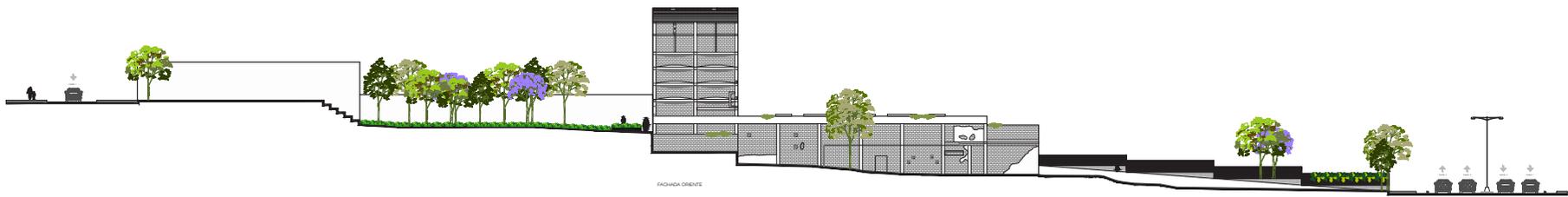




EA-02



FACIADA PONENTE



FACIADA ORIENTE

EA-03





6.2 ARGUMENTO COMPOSITIVO

“En la ideología clásica romana, un *genius loci* (genii loci plural) era el espíritu protector de un lugar. En uso contemporáneo, se refieren generalmente a la atmósfera distintiva de un espacio, o al “espíritu del lugar”, más que necesariamente a un espírituguardián.

Alexander Pope hizo del *Genius Loci* un principio importante en el diseño de jardines y paisajes con las siguientes líneas de la Epístola IV a Richard Boyle, conde de Burlington:

Consultar al genio del lugar en todo;
Eso dicen las aguas o se levantan, o caen;
O ayuda a la colina ambiciosa de los cielos a escalar,
O recoger en círculos los teatros del valle;
Llamadas en el país,
las claras capturas de

apertura,
Se une a bosques dispuestos,
y varía sombras de sombras,
Ahora rompe, o dirige ahora,
las líneas de intención;
Pinturas mientras que usted planta, y, mientras que usted trabaja, diseña.

Sobre este principio los diseños paisajísticos deben adaptarse al contexto en el que se encuentran.

En el contexto de la teoría arquitectónica moderna, *genius loci* tiene implicaciones profundas para la fabricación del lugar, cayendo dentro de la rama filosófica de la “fenomenología”. Los distintos contextos dan diferentes explicaciones para la existencia de *genius loci*. Sin embargo, en la mayoría de los casos, la entidad inteligente, mágica, simplemente se desarrolla a

partir del llamado “espíritu de lugar” durante mucho tiempo. En otros contextos, *genius loci* está formado por poderosos eventos mágicos, y en otros son los resultados de las líneas ley, las piscinas de maná o un equivalente.”(Guízar Isauro, Casa Wabi, 2020)

Los principios que rigen el proyecto de Coliving Creativo son la unión de lo preexistente, su materialidad y espacialidad. Entender el *Genius Loci* del lugar y su preexistencia para crear una unidad con el espacio público que tiene a un costado: La plaza de la Paz, que se une con un árbol que funciona como eje central de la plaza y podría funcionar como eje también para el Coliving propuesto.

Así los principios que encontramos en el proyecto

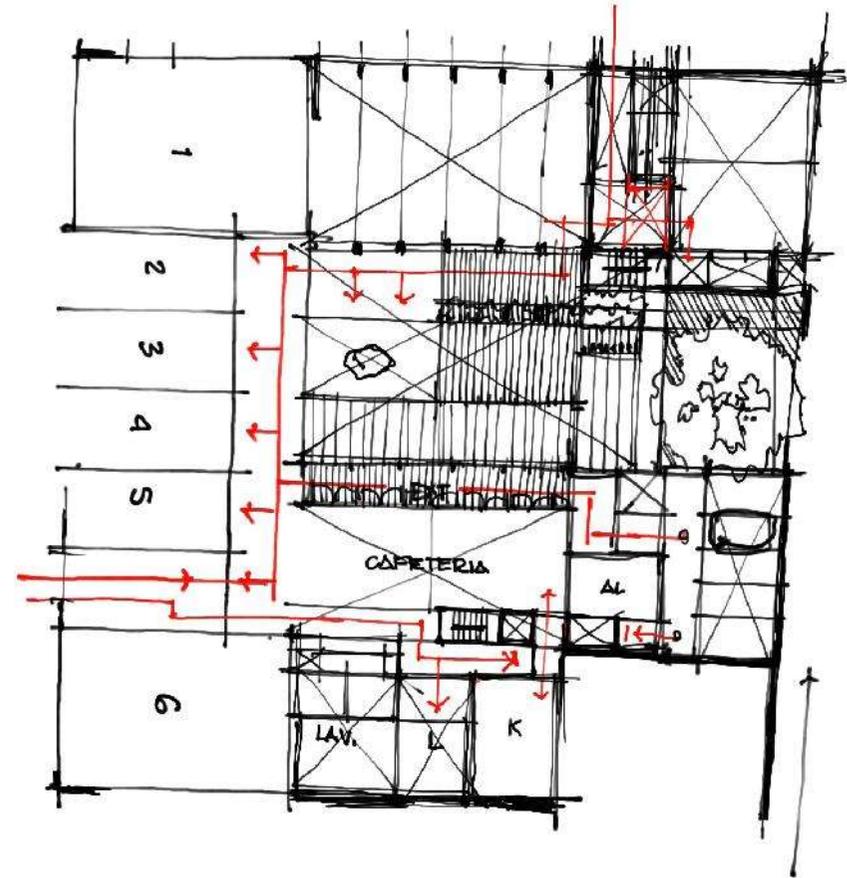
son: Contexto, Espacio Colectivo y la Conexión entre el interior con el exterior.

Ubicar dos accesos principales: lo privado y lo público. Entendiendo como lo privado al Coliving y lo público a la zona comercial, galerías, y el galerón de usos múltiples.

Las preexistencias que se encuentran dentro del contexto del terreno, delimitan 85 el espacio de desarrollo del nuevo edificio.

6.3 COMPOSICIÓN GEOMÉTRICA

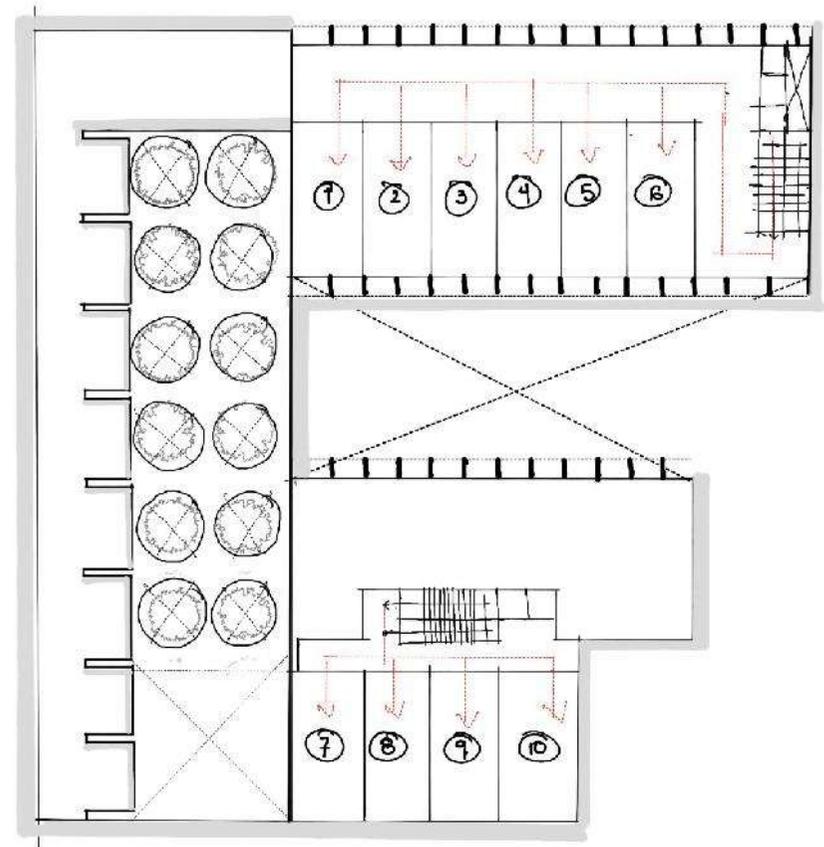
86 Siguiendo los ejes principales que rigen la Plaza de la Paz y la Fábrica de Aceites, se optó por una geometría simple que consta de 3 cuerpos para crear un remate visual en la fachada frontal. La extracción del volumen se rige por un árbol existente sobre la fachada oriente. De acuerdo con el programa arquitectónico y el análisis espacial previo, se obtuvo la siguiente zonificación de los espacios. La Fábrica de Aceites, funciona como espacio de conexión entre el complejo de co-living y el espacio de cafetería y foro al aire libre cumpliendo funciones de comercial y galerías de arte al interior y un rooftop en la parte superior. Teniendo un acceso desde el lado poniente que colinda con la Plaza de la Paz.



IMG.46 DIAGRAMA DE CIRCULACIONES
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA M.

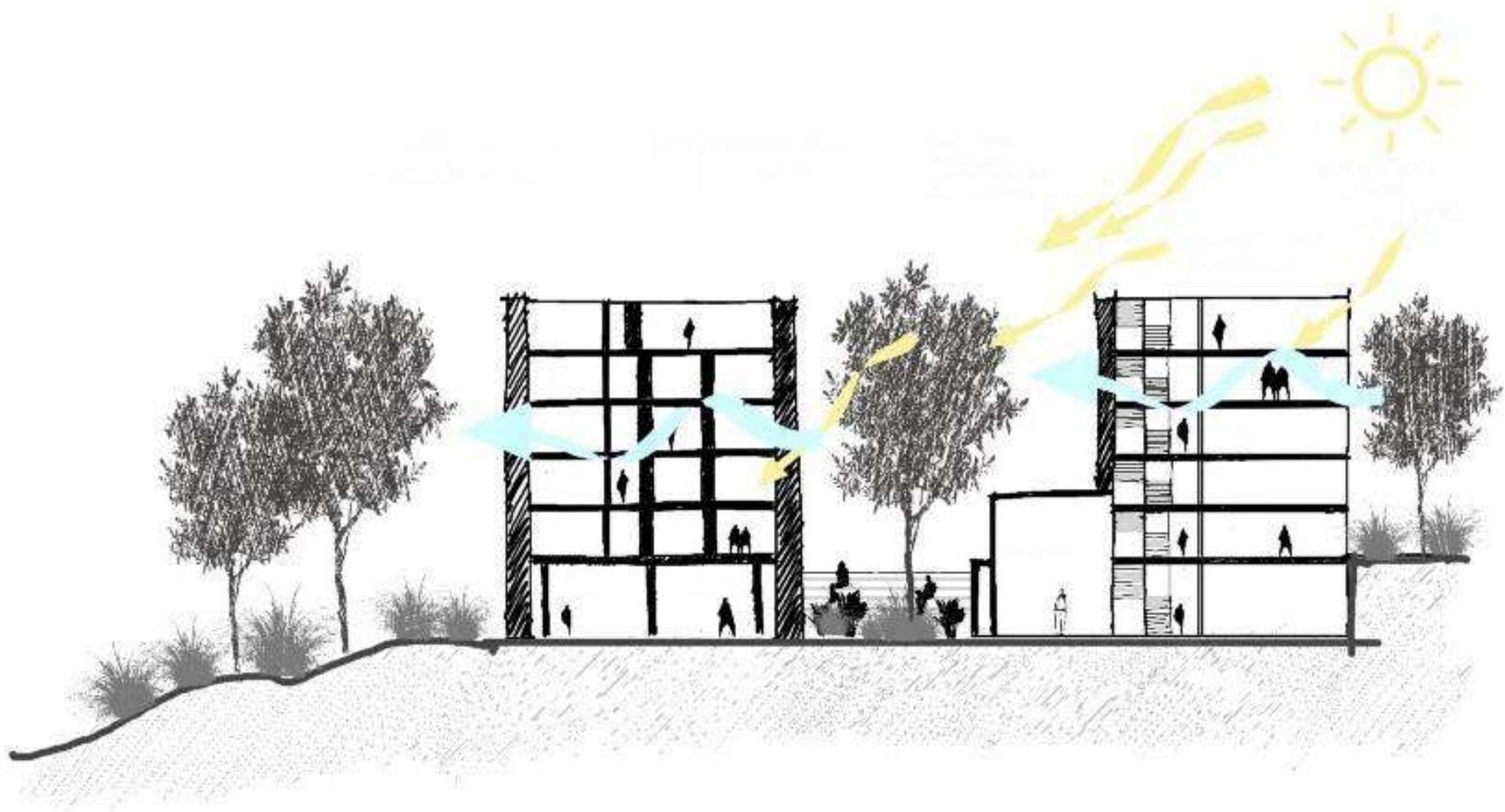
6.4 DISEÑO CONTEXTUAL

Parte del diseño contextual está regido por las preexistencias y el diseño urbano de la plaza, considerando darle la mayor jerarquía a la torre de la fábrica de aceites, se pretende mimetizar con utilizando materiales similares a los existentes, así como la búsqueda no alterar su naturaleza y su pureza. La identificación e integración al diseño de la vegetación existente, es uno de los principales objetivos de éste proyecto.



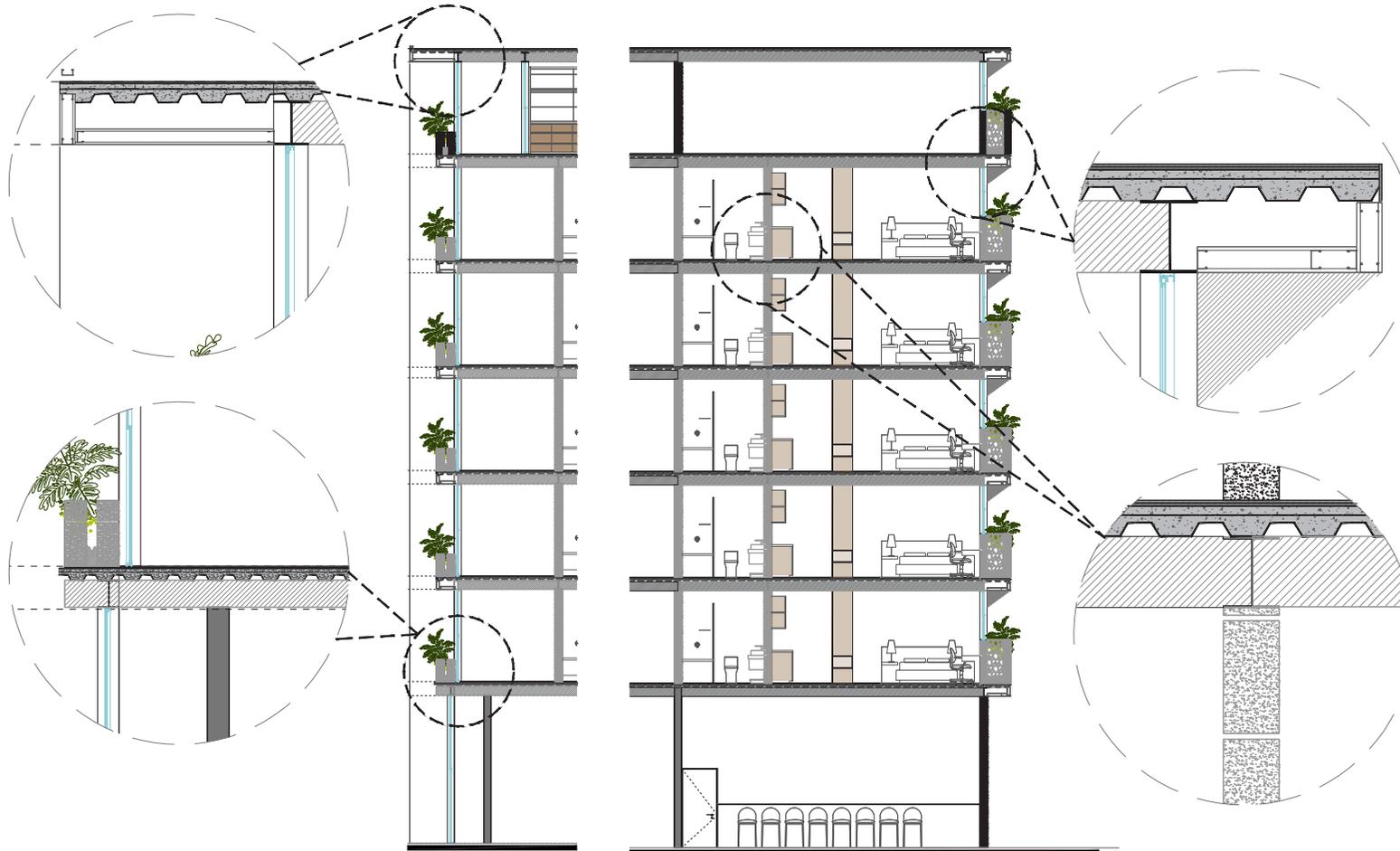
IMG.47 DIAGRAMA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL II
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA M.

6.5 CRITERIO ESPACIO-AMBIENTAL



IMG.48 DIAGRAMA ANÁLISIS VOLUMÉTRICO
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA M.

6.6 PRINCIPIOS CONSTRUCTIVOS



IMC.49.DIAGRAMA DE PRINCIPIOS CONSTRUCTIVOS
ELABORADO POR: ESTEFANIA BEDOLLA M.



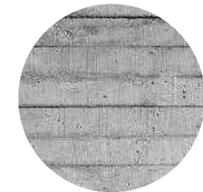
ACERO CORTEN



LÁMINA GALVANIZADA



PERFIL IPR



CONCRETO



BLOCK DE CONCRETO HUECO



VIDRIO TINTEX



07 PROYECTO



¡AVISO IMPORTANTE!

De acuerdo a lo establecido en el inciso “a” del **ACUERDO DE LICENCIA DE USO NO EXCLUSIVA** el presente documento es una versión reducida del original, que debido al volumen del archivo requirió ser adaptado; en caso de requerir la versión completa de este documento, favor de ponerse en contacto con el personal del Repositorio Institucional de Tesis Digitales, al correo dgbrepositorio@umich.mx, al teléfono 443 2 99 41 50 o acudir al segundo piso del edificio de documentación y archivo ubicado al poniente de Ciudad Universitaria en Morelia Mich.

U.M.S.N.H
DIRECCIÓN DE BIBLIOTECAS