



COLIVING PARA ESTUDIANTES FORÁNEOS

MORELIA, MICHOACÁN

UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

MORELIA MICH.

OCTUBRE 2021

ABSTRACT

El surgimiento de las universidades, trajo consigo una problemática que desde entonces no ha dejado de afectar a los centros de población donde se localizan estas mismas. Estos centros educativos tan ansiados por los jóvenes, provocan movimientos migratorios masivos hacia las ciudades en donde se localizan, sin embargo, muy pocas de estas ciudades, en realidad se encuentran preparadas para recibir a tal cantidad de jóvenes que año con año arriban a su territorio en búsqueda de una preparación académica que les permita mejorar su calidad de vida.

Es por eso que, en este documento, se propone una tipología de proyecto arquitectónico que no es para nada nueva, como lo es el coliving, pero orientado específicamente a ese gran mercado de jóvenes estudiantes foráneos, que, debido a la ausencia de propuestas acordes a sus necesidades, terminan optando por alternativas de vivienda ineficientes tanto funcional como económicamente para ellos, lo cual puede llegar a afectar su desempeño académico, desencadenando diversas problemáticas adicionales.

Además, se hace énfasis en las ventajas que dicha propuesta presenta sobre las otras opciones disponibles en el mercado, siendo muy superior desde puntos de vista económicos, eco-sustentables, funcionales, etc. Por lo tanto, se propone al coliving para estudiantes foráneos, como la solución definitiva para la alta demanda de viviendas que generan los centros de educación superior.

SUSTENTABILIDAD, CONDOMINIO, EFICIENCIA, INVERSIÓN, BIEN RAIZ.

The emergence of universities, brought with it a problem that affects since then the population centres where these universities are placed. These educational institutions so coveted for the Young people, are the cause of massive migratory movements towards the cities where they are placed, however, almost none of these cities are actually prepared to receive such a big amount of people that, year by year arrives to its territory looking for educational opportunities that allows them to increase their life quality.

Therefore, in this work, it is proposed an architectural typology that isn't new at all, which is the "Coliving", but oriented specifically to the big market that the massive migration of people creates. Those people, due to the lack of proper housing alternatives, end up choosing poor and inefficient solutions to their housing needs that could end up affecting their academic performance, triggering even more troubles.

Furthermore, it emphasizes on the advantages that this proposal presents over the current alternatives the market has to offer, being quite superior from the stand point of budget, environmental sustainability and functionality. Therefore, the coliving for foreign students is presented as the ultimate solution to the housing needs that are caused for the presence of universities on certain cities.

INTRODUCCIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	07
JUSTIFICACIÓN	09
EXPECTATIVAS	10
OBJETIVOS	11
ALCANCES DEL TRABAJO	12

ENFOQUE TEÓRICO

CONCEPTOS BÁSICOS	16
REFERENTES EVOLUTIVOS	18
TRASCENDENCIA TEMÁTICA	21
CIRCUNSTANCIAS ACTUALES	23
POTENCIAL DEL PROYECTO	27
VISIÓN DEL PROMOTOR	30

DETERMINANTES CONTEXTUALES SOCIALES

CONSTRUCCIÓN HISTÓRICA DEL LUGAR	33
ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LA POBLACIÓN A ATENDER	36
HÁBITOS CULTURALES DE FUTUROS USUARIOS	38
ASPECTOS ECONÓMICOS	42

DETERMINANTES MEDIO AMBIENTALES

LOCALIZACIÓN	45
AFECTACIONES FÍSICAS EXISTENTES	47
CLIMATOLOGÍA	48
FLORA Y FAUNA	50

DETERMINANTES URBANAS

EQUIPAMIENTO URBANO	53
INFRAESTRUCTURA URBANA	56
IMÁGEN URBANA	58
PRINCIPALES VIALIDADES	61

DETERMINANTES FUNCIONALES

PERFIL DEL USUARIO	64
ANÁLISIS DE CASOS ANÁLOGOS	66
ANÁLISIS PROGRAMÁTICO	73
ANÁLISIS DIAGRAMÁTICO	77
ANÁLISIS GRÁFICO DEL SITIO	79
ANÁLISIS NORMATIVO	81

ANÁLISIS DE INTERFASE PROYECTIVA

ARGUMENTO COMPOSITIVO	86
COMPOSICIÓN GEOMÉTRICA	90
DISEÑO CONTEXTUAL	92
CRITERIOS ESPACIO-AMBIENTALES	94
PRINCIPIOS CONSTRUTIVOS	96

PROYECTO

ANÁLISIS DIAGRAMÁTICO	101
ZONIFICACIÓN	103
PROYECTO ARQUITECTÓNICO	105
CRITERIOS ESTRUCTURALES	124
INSTALACIONES	132
DISEÑO DE INTERIORES	152

PROYECTO

ILUMINACIÓN	179
SEÑALÉTICA	186
PRESUPUESTO	190

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA	195
---------------------	------------

0

INTRODUCCIÓN

Identificación

del

Problema





<https://www.milenio.com/estados/estudiantes-regresan-a-casa>



Foto: Agencia Enfoque

[Poblanerías.com](https://www.poblanerías.com)

<https://www.oronoticias.com.mx/estudiantes-foraneos-cambian-de-habitos-por-la-inseguridad-en-puebla/>

Identificación del Problema

De acuerdo con una investigación realizada por una institución periodística de Morelia, de los 55 mil estudiantes matriculados con los que cuenta la Universidad Michoacana, el 20% son de carácter foráneo (MiMorelia, 2018). Sin embargo, la UMSNH considera foráneos únicamente a aquellos estudiantes cuyo certificado de terminación de estudios medio-superiores provenga de otro estado, por lo tanto, dentro de ese grupo de 11 mil estudiantes considerados foráneos, no se están considerando a todos aquellos estudiantes provenientes de los otros 112 municipios del estado.

Y tomando en cuenta que, además de la UMSNH, en Morelia existen otras 62 universidades o centros de educación superior (Anónimo, s. f.), la cifra antes mencionada, resultaría muy conservadora en cuanto a la cantidad real de estudiantes foráneos presentes en el municipio.

¿Pero en dónde se encuentran viviendo estos estudiantes?

Algunas de las prácticas más comunes que los estudiantes foráneos utilizan para satisfacer sus necesidades de vivienda, son, de acuerdo con sus posibilidades económicas, la renta de casas, renta de departamentos, renta de cuartos “acondicionados”, se mudan con algún familiar, buscan espacio en alguna casa para estudiantes, etc. Sin embargo, la mayoría de las veces estas soluciones terminan siendo muy deficientes e incluso en algunos casos excesivas, los estudiantes terminan pagando grandes cantidades de dinero por espacios demasiado grandes que no necesitan y por lo tanto terminan siendo desperdiciados, o por el contrario, otros terminan optando por lugares en malas condiciones, en zonas inseguras, teniendo que realizar largos y complicados trayectos para llegar a sus universidades todos los días, con espacio insuficiente para su desarrollo, ya que espacios con estas características, que no fueron diseñados pensando en las dinámicas de vida de un estudiante, son los únicos que se adecuan a su presupuesto.

Por lo tanto, es evidente que no hay una oferta adecuada de viviendas asequibles y de calidad, que cuenten con un ambiente y un equipamiento óptimo para el estudio y el desarrollo integral de los miles de estudiantes universitarios foráneos que año con año arriban a la capital del estado.

Por último, es importante mencionar que según un análisis realizado (Anónimo, 2017), algunas de las principales causas de la deserción estudiantil a nivel superior tienen que ver, con problemas económicos para solventar los gastos que conlleva estudiar una carrera universitaria y con la falta de motivación producto de diversos factores como la falta de preparación, altas carga de trabajo, la falta de apoyo a los estudiantes por parte de sus docentes, sus familiares y sus compañeros, y por los ambientes que se viven en las instituciones, que lejos de motivar logran lo contrario.

Justificación



Justificación

Por lo tanto, es importante otorgar a los estudiantes universitarios foráneos, alternativas de vivienda que satisfagan sus necesidades, tanto económicas como personales y profesionales, con el fin de aligerar la carga que implica ser un estudiante universitario foráneo, tratando así de combatir la deserción estudiantil y la deficiente tasa de terminación de estudios universitarios.

De acuerdo con la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), en México sólo el 38% de los jóvenes que ingresan a la universidad logran graduarse, siendo el aspecto económico uno de los principales causantes de esto y de que, de acuerdo a cifras otorgadas por la Secretaría de Educación Pública, la tasa de deserción universitaria a nivel nacional se encuentre entre el 7.5% y el 8.5% en los últimos 15 años. (Gracia Hernández, 2015)

Por lo tanto, se espera que con este proyecto, se pueda favorecer el desarrollo integral estudiantil, mejorando su desempeño académico, lo que eventualmente los convertirá en profesionistas mejor preparados para enfrentar el mundo laboral y puedan acceder a una mejor calidad de vida y apoyar el crecimiento del país.

Además, dada la situación de deterioro ambiental en la que nos encontramos, es importante explorar alternativas a nuestros modos de vida, que sean más amigables con el ambiente. La Organización de las Naciones Unidas, en su agenda 2030 por un Desarrollo Sustentable marca como objetivo número 12 el “Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles” (ONU, s.f.), que esencialmente es un modo de producción y consumo basado en la premisa de hacer más y mejor con menos, y esto es precisamente un concepto base del sistema coliving, pues busca un aprovechamiento más eficiente de los recursos usados en una vivienda.

Estadísticas de Deserción Estudiantil a nivel Superior UMSNH

2010 - 2011

Ingresaron: 37,264 estudiantes

Egresaron: 5,637 estudiantes

% de Egreso: 15.1%

2011 - 2012

Ingresaron: 39,646 estudiantes

Egresaron: 5,942 estudiantes

% de Egreso: 15 %

2012 - 2013

Ingresaron: 38,561 estudiantes

Egresaron: 5,706 estudiantes

% de Egreso: 14.8 %

2013 - 2014

Ingresaron: 31,439 estudiantes

Egresaron: 5,561 estudiantes

% de Egreso: 17.7%

2014 - 2015

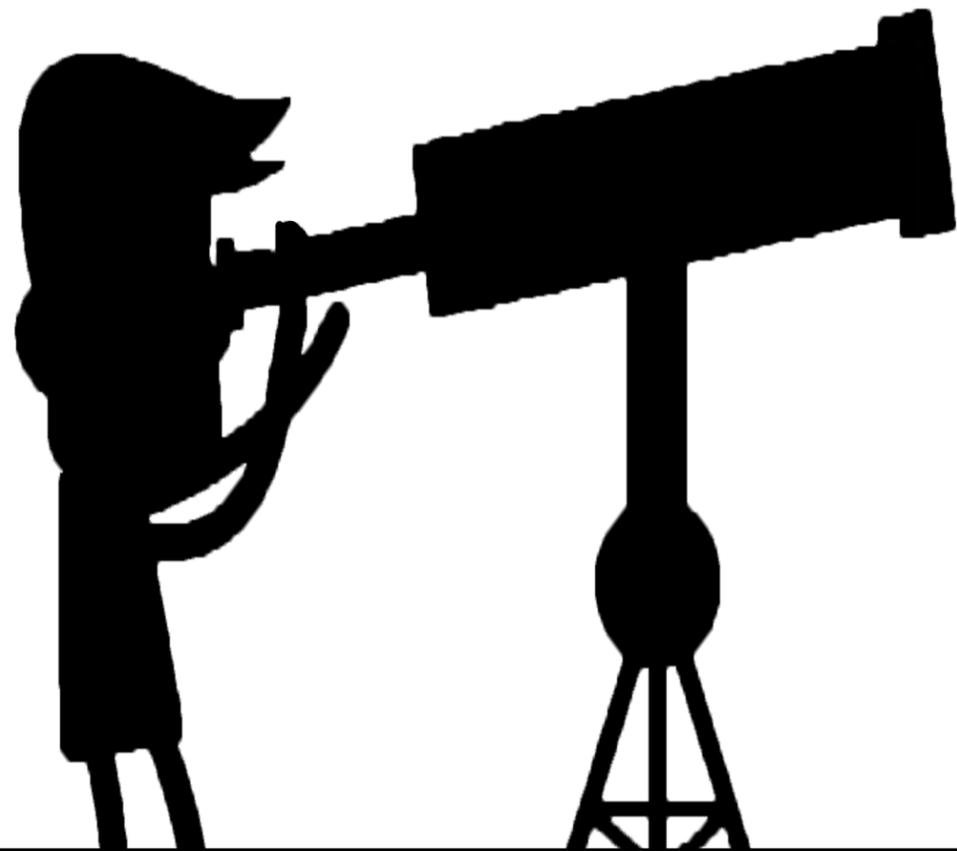
Ingresaron: 37,139 estudiantes

Egresaron: 4,355 estudiantes

% de Egreso: 11.7%

(Rodríguez, M. G. O., 2017, 17 febrero)

Expectativas

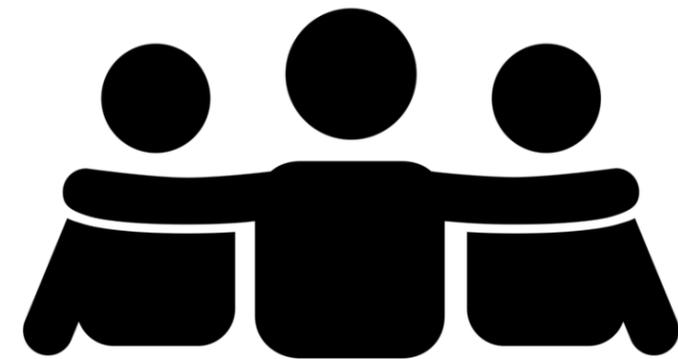


Expectativas

Con la construcción de este proyecto, se demostrará que la vivienda de un estudiante puede ser algo más que un lugar donde comer y pasar la noche.

Pues debido a que se contempla que dicho proyecto sea habitado por un grupo de estudiantes, se espera que estos formen vínculos a través de la convivencia y el intercambio social que se desarrolle dentro del lugar, creando relaciones que sirvan de apoyo y motivación para los estudiantes cuando la estén pasando mal, ya que es más factible desarrollar empatía por alguien que vive las mismas situaciones que tú, evitando que esas malas rachas afecten su desempeño y puedan terminar en casos de deserción.

Además al finalizar este proyecto, se demostrará que es posible orientar las necesidades de crecimiento de una ciudad, como lo es en este caso, la demanda de viviendas para estudiantes, hacia un camino sustentable, e incluso se logrará demostrar que este camino puede ser, no solamente la alternativa “verde” para el desarrollo de una ciudad, si no que por las implicaciones que este tipo de proyectos conllevan, resultaran ser más atractivos económicamente a comparación de las alternativas habituales, creando nuevos modelos y estrategias de inversión y desarrollo eco-sustentables que impulsen el tan anhelado desarrollo sustentable de las ciudades.



Objetivos



Objetivos

Principal:

- Diseñar un proyecto de coliving que satisfaga óptimamente las necesidades de los estudiantes foráneos, tomando en cuenta sus dinámicas y modos de vida, sus capacidades económicas y sus necesidades como estudiantes foráneos y como seres humanos.



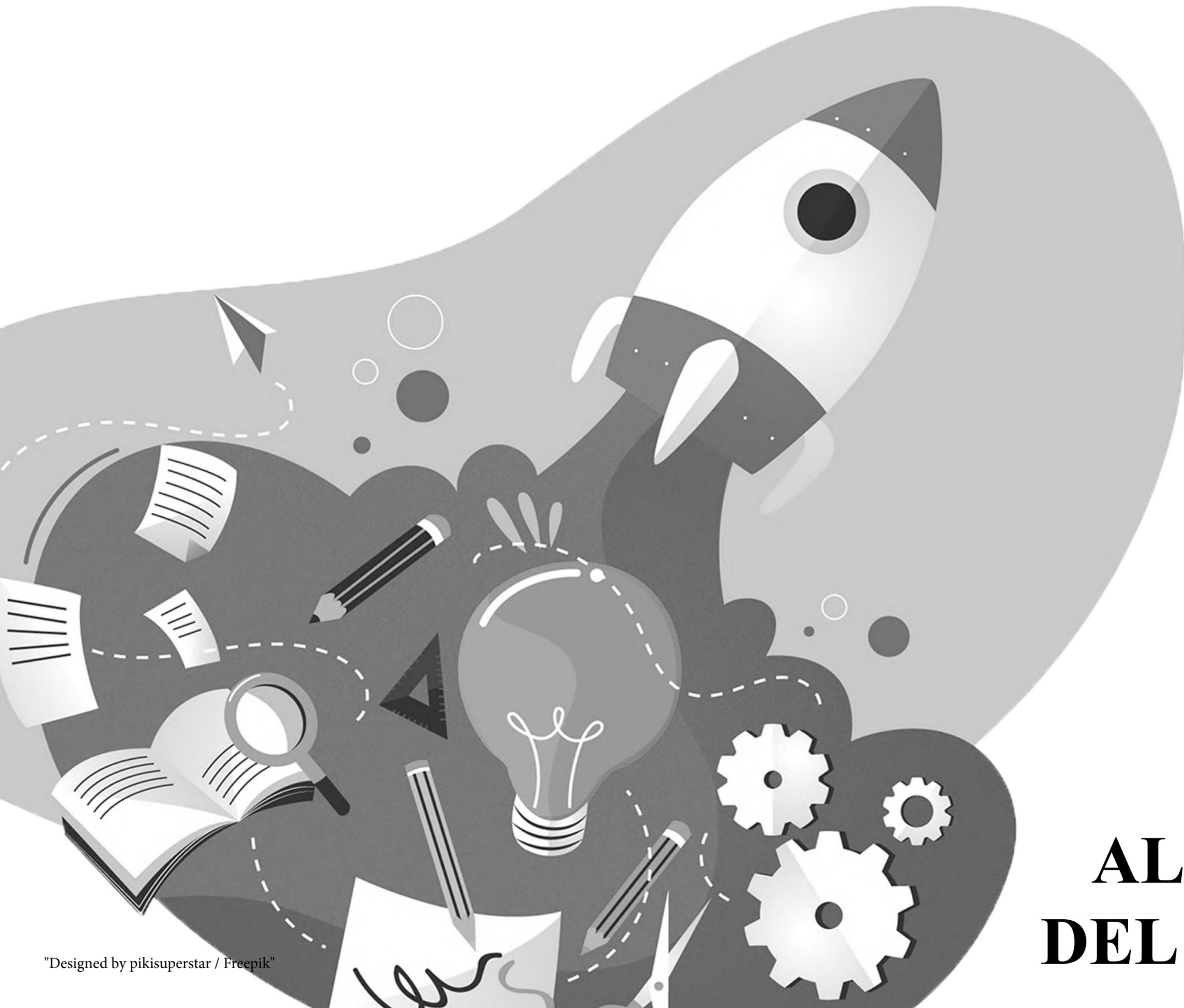
Secundarios:

- Analizar los factores de deserción estudiantil universitaria y demostrar que hay alternativas para combatirlos desde el punto de vista del diseño arquitectónico.



- Demostrar que el coliving es una alternativa atractiva como una inversión eco sustentable, a través del desarrollo de un proyecto que sea rentable económicamente.





ALCANCES DEL TRABAJO

Alcances del Trabajo

1. Identificación y análisis del problema

- a. Identificar, analizar y delimitar el problema.
- b. Justificar el proyecto
- c. Establecer objetivos del trabajo
- d. Establecer las expectativas del proyecto
- e. Visión del promotor (Expectativas de promotor y usuarios)

2. Desarrollo del tema desde el enfoque teórico

- a. Desarrollar el tema desde lo general
 - i. Conceptos Básicos
- b. Estudiar antecedentes
 - i. Estudio de casos de éxito
- c. Estudiar casos análogos actuales
 - i. Éxitos

3. Análisis del sitio y sus determinantes

- a. Análisis de su contexto socio-cultural
 - i. Construcción histórica
 - ii. Estadística poblacional a atender
 - iii. Características de futuros usuarios
 - iv. Aspectos económicos del proyecto
 - v. Políticas y estrategias que harían viable el proyecto
- b. Análisis de las determinantes medio-ambientales
 - i. Localización (chechar potencial demanda del proyecto)
 - ii. Afectaciones físicas existentes
 - iii. Análisis del clima
 - iv. Análisis de flora y fauna
- c. Análisis urbano
 - i. Equipamiento urbano cercano
 - ii. Infraestructura urbana
 - iii. Imagen urbana
 - iv. Movilidad (principales vialidades)
 - v. Checar si hay algún impedimento urbano para el proyecto

4. Desarrollo del tema desde el enfoque de diseño arquitectónico

- a. Determinantes funcionales
 - i. Analogías arquitectónicas
 - ii. Perfil del usuario
 - iii. Análisis programático
 - iv. Análisis diagramático
 - v. Análisis gráfico y fotográfico del terreno
- b. Idea compositiva
 - i. Argumento compositivo (fundamento conceptual)
 - ii. Análisis morfológico (composición geométrica)
 - iii. Diseño contextual (integración urbana)
 - iv. Criterios espacio-ambiental (iluminación, escala y confort térmico)
 - v. Principios constructivos (criterio estructural, pieles, etc.)
- c. Proyecto
 - i. Levantamiento topográfico (Terreno y contexto inmediato)
- d. Desarrollo del proyecto arquitectónico:
 - i. Plantas (conjunto urbano y arquitectónicas)
 - ii. Secciones
 - iii. Alzados
 - iv. Renders
- e. Proyecto de interiorismo
 - i. Acabados (pisos, muros y plafones)
 - ii. Iluminación (natural y artificial)
 - v. Mobiliario
 - vi. Señalización

f. Proyecto de exteriorismo

- ii. Jardinería
- iii. Mobiliario urbano
- iv. Señalización

g. Criterio constructivo

- i. Planos de cimentación
- ii. Planos estructurales
- iii. Planos de albañilería (muros y firmes)

h. Proyecto de instalaciones

- i. Hidráulica y Sanitaria
- ii. Contra incendios
- iii. Gas

i. Diseños especiales

- i. Tratamiento de aguas residuales

5. Desarrollo del tema desde el enfoque de gestión y desarrollo

a. Análisis preliminar de costos

- i. Costo paramétrico
- ii. Costo por partidas

b. Revisión técnico-normativa

- i. Sistemas de construcción
- ii. Sistemas de ingenierías
- iii. Programas de desarrollo urbano
- iv. Leyes y reglamentos generales
- v. Leyes y reglamentos específicos

6. Reflexiones finales y conclusiones

- a. Revisión de los objetivos
- b. Conclusión
- c. Bibliografía
- d. Glosario
- e. Anexos

1

ENFOQUE TEÓRICO

A

Conceptos Básicos

B

C

1. ENFOQUE TEÓRICO

1.1 Conceptos Básicos

Vivienda:

Desde el origen, el ser humano siempre ha necesitado un refugio en donde protegerse de las inclemencias que existen en el mundo exterior, así surgió la vivienda, que se define como el espacio físico, cuya razón de ser es ofrecer refugio y descanso a las personas. (Definición ABC)



Coliving:

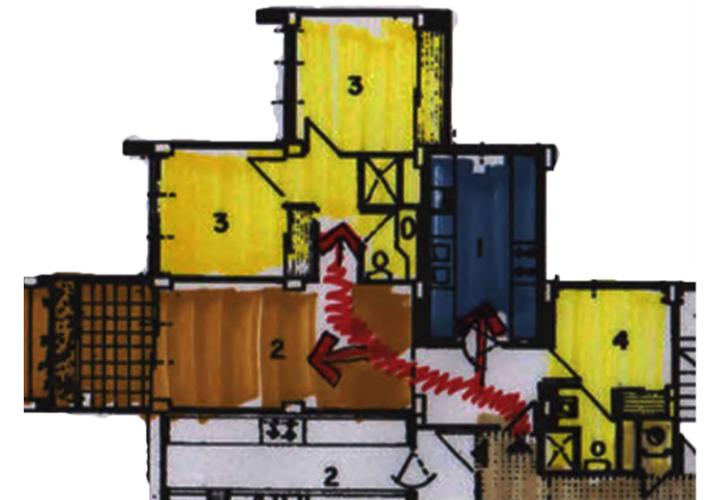
El coliving es un modo de vida relativamente moderno, cuyos orígenes son diversos, sin embargo sus principales características y razones por las que se ha vuelto tan popular son que fomenta un estilo de vida sustentable al favorecer un mejor aprovechamiento de los espacios mediante el uso compartido de éstos, mayor accesibilidad a la vivienda debido a que por lo general presenta bajos costos, lo cual es atractivo para las jóvenes generaciones que no cuentan con un patrimonio suficiente para adquirir con una vivienda propia, ofrecen la oportunidad a los residentes de formar parte de una comunidad (ofrece sentido de pertenencia), y es además una solución sustentable al problema de los altos índices de crecimiento urbano, pues favorece una vez más, el mejor aprovechamiento del espacio. (Wikipedia, 2018)

Zonas de una Vivienda:

Con el objetivo de favorecer un funcionamiento adecuado, los espacios de una vivienda se clasifican por zonas según su función:

Zona privada: "Zona de máxima intimidad de una vivienda, por lo general destinada al descanso y de uso exclusivo para los habitantes de la casa" (CEDEC & INTEF)

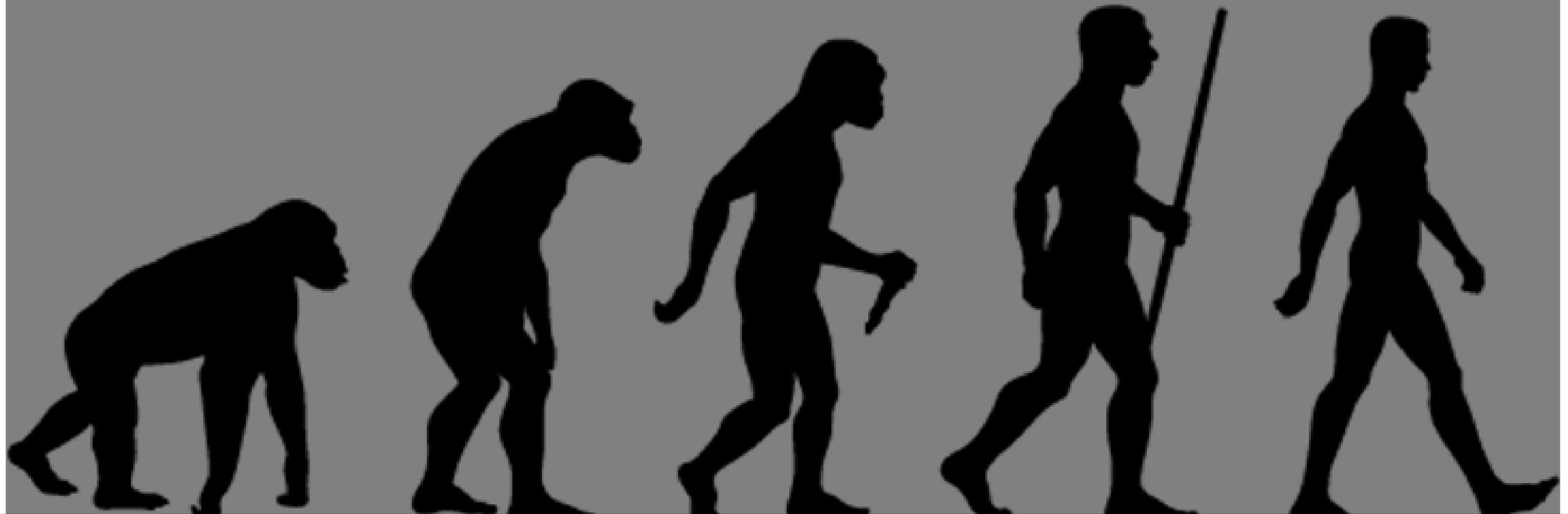
Zona Social: "También conocida como zona pública, es la zona de menor restricción en cuanto a acceso de una vivienda, pues ahí se llevan a cabo las actividades sociales, ya sea entre habitantes o entre habitantes y visitantes. (CEDEC & INTEF)



Estudiante foráneo:

El desplazamiento de jóvenes en busca de oportunidades tiene su origen junto a la aparición de las universidades, las cuales por lo general se ubican en los centros de población de mayor jerarquía, lo que obliga a que aquellos jóvenes que desean estudiar una carrera universitaria y no viven en alguno de estos centros de población, tengan que migrar, abandonando su hogar y su familia para acudir a donde sea que se encuentre la universidad.

Referentes Evolutivos



1.2 Referentes Evolutivos (Origen de la Tipología de Vivienda)

Siglo III

Surgimiento de los monacatos cristianos en Egipto (Historia del Monacato, s.f.), grupos de personas llamadas monjes, que abandonaban su vida cotidiana, incluyendo a su familia y sus pertenencias, con el objetivo de ir en búsqueda de una nueva vida alejada de la mayoría de la gente.

Los monjes buscaban reunirse en torno a otro monje de edad avanzada para tenerlo como consejero (El Monacato), y es aquí donde surgen los llamados monasterios, grupos de monjes que vivían en comunidad y que, por su estilo de vida austero, compartían espacios y programas, regidos por una serie de normas llamadas reglas monásticas. (Pérez y Gardey,2019)

Distribución de los monasterios:

Las zonas privadas de los monjes se caracterizaban por ser de dimensiones reducidas y con un equipamiento muy austero, también llamadas celdillas, comúnmente tenían una cama, una silla y una mesa con algunas imágenes religiosas (Wikipedia,2019), por lo tanto, a excepción de dormir, las demás necesidades de los monjes debían satisfacerse mediante espacios de uso común como comedores, baños, cocinas, bibliotecas, etc. (Pérez y Gardey,2019)



Monasterio de Santa Catalina, Egipto.
https://www.abcviajes.com/turismo/egipto_conocer_el_monte_sinai_y_el_monasterio_de_santa_catalina.php

Siglo III

Siglo XIII

Posteriormente, a principios del siglo XIII surge la primera universidad como la conocemos hoy en día, La Universidad de Bolonia cuyos estudios eran reconocidos universalmente, por lo que logró atraer estudiantes provenientes de toda Europa (Pinchao,s.f.).

Naturalmente esto provocó una migración masiva de jóvenes, que se vieron obligados a buscar donde vivir, lo que no fue un problema para los más ricos, sin embargo, también había una gran cantidad de estudiantes de escasos recursos que tuvieron que vivir en condiciones de precariedad. Razón por la cual se crearon los “colegios” que fueron instituciones financiadas por las donaciones de los ricos, con el objetivo de proporcionar alojamiento y comida a los estudiantes pobres. (Historia National Geographic,2013)



Universidad de Bologna, Italia
<https://boyacaestudiaenel exterior.co/italia/universidad-de-bolonia/>

Siglo XIII

Siglo XIII

Estos colegios, como ya se mencionó, proporcionaban a los estudiantes alojamiento y comida, pero lo interesante es que al igual que en los monasterios, en los colegios la organización de los espacios estaba dada de manera que los estudiantes tenían como único espacio privado o semiprivado sus dormitorios, y los demás espacios del colegio eran de carácter común, tales como comedores, salas de estudio, bibliotecas, baños, etc. (Alcor,2018)

Con el tiempo, estos “colegios” se alejaron del objetivo inicial, y comenzaron a recibir estudiantes de todas las clases sociales, pasando de ser lugares auxiliares, a ser complementos de las universidades, pues ahí se desarrollaban importantes actividades tanto académicas como sociales, incluyendo la participación de los docentes. (Gil,2015,pág. 57)

Un ejemplo de estos “colegios, fue el Colegio de Sorbona, en París, Francia, que fue creado con el objetivo de facilitar a los pobres el acceso a la enseñanza de la teología en la Universidad de París. (Wikipedia,2020)



Universidad La Sorbona, París
<https://www.viveparis.es/sorbona>

Siglo XIII

Siglo XIII

Sin embargo, al popularizarse este fenómeno de apoyo a estudiantes pobres, los pocos espacios que las universidades ofrecían se vieron rápidamente ocupados y, por lo tanto, los demás jóvenes que no consiguieron un lugar, se vieron en la necesidad de buscar otras opciones, como rentar una casa compartida, e incluso muchos se vieron en la necesidad de servir para poder tener alojamiento. (Gil, 2015, pág. 60)

“Al regular un estilo de vida, orientado hacia la residencia comunitaria y la formación, el colegio propició la aparición de un modelo arquitectónico...” (Gil, 2015, pág. 64)



Evento en Oxford
<https://www.mansfield.ox.ac.uk/events>

Siglo XIII

Siglo XX

Casas del Estudiante, albergues con más de 100 años de tradición en el estado de Michoacán, que operan mediante el uso de recursos públicos, otorgados de parte del presupuesto de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo y que ofrecen además de alojamiento, los servicios básicos necesarios para el desarrollo de un estudiante tales como: agua, luz, comida, salas de cómputo, internet y acceso a bibliotecas. (Goche, 2012)

Estas casas existen desde sus primeras apariciones en 1915 (UMSNH, 2012), únicamente con el objetivo de apoyar los estudios de personas de escasos recursos que viven en condiciones de pobreza y que sin apoyos de este tipo, sería prácticamente imposible que accedieran a la educación media superior y superior.

Aparentemente, estos lugares cumplen de manera adecuada con su objetivo y cabe mencionar que el acceso a estos apoyos es relativamente simple, ya que como se menciona en el Reglamento General de Beneficios y Casas del Estudiante de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, los requisitos de ingreso son los siguientes:

- Ser mexicano
- Preferentemente con vecindad en un Municipio del Estado de Michoacán
- Ser alumno inscrito en alguno de los programas educativos que ofrece la Universidad
- Contar con un promedio de la Institución de origen mínimo de ocho
- Acreditar ser de escasos recursos
- No haber sido sancionado por la Universidad
- No haber sido sentenciado por delito doloso



Casa del estudiante, UMSNH
<https://www.mimorelia.com/casas-del-estudiantes-a-los-mas-necesitados-al-autogobierno-estudiantil/>

Siglo XX

Siglo XXI

Residencias Estudiantiles:

Las residencias estudiantiles son espacios creados por las mismas universidades, con la finalidad de ofrecer a sus estudiantes, más allá de una solución a sus problemas de alojamiento, una experiencia completa de inmersión en la vida estudiantil.

Estos espacios cuentan con gran variedad de equipamiento, que va desde lo más básico como casas o departamentos con habitaciones ya sean individuales o compartidas, áreas comunes como cocina, comedor, sala de TV, terraza, cuarto de servicio, etc., hasta elementos enfocados en el desarrollo deportivo, cultural, social o académico de los estudiantes como auditorios, centros deportivos, bibliotecas, centros de estudio, etc. (Residencias UDEM, s.f)

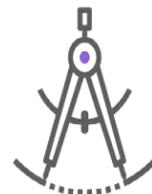


Residencias Universidad de Monterrey

Siglo XXI



Trascendencia Temática



1.3 Trascendencia Temática



<https://www.bbva.com/es/la-educacion-la-mejor-inversion-pais-puede-realizar/>

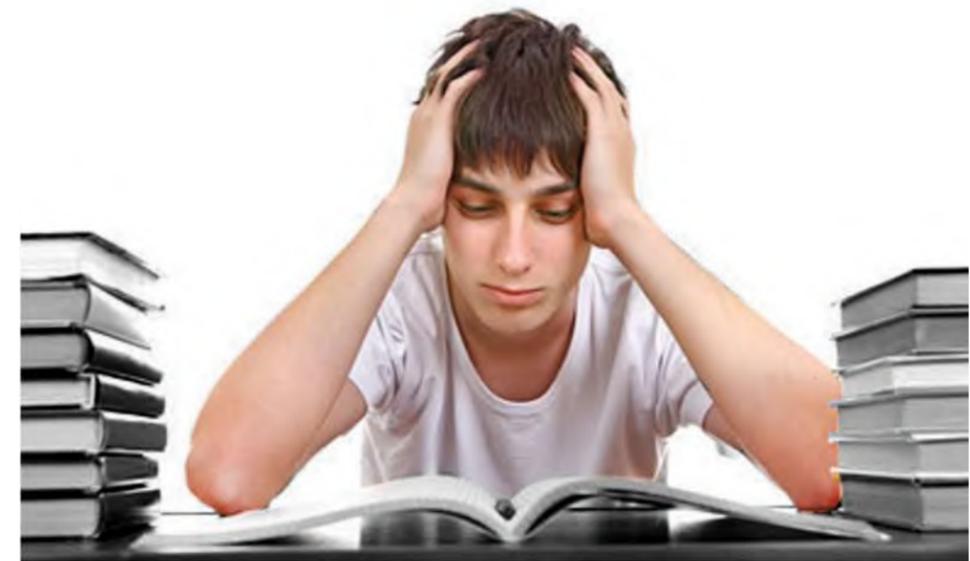
Educación: Deserción Estudiantil

Una investigación realizada por el Instituto de Investigaciones en Educación de la Universidad Veracruzana arrojó los siguientes datos:

Algunos de los problemas de mayor importancia para la educación superior en México son:

- Altos índices de reprobación de materias
- **Deserción estudiantil**
- Baja eficiencia de los egresados

Para efectos de este trabajo, se centrará el interés en el problema de la **deserción estudiantil**, sin embargo, más adelante será evidente que existe una correlación entre los 3.



Para poder atacar eficazmente un problema, siempre es necesario conocer su origen, así como sus causas por lo que a continuación se presenta un análisis de las principales causas de la deserción estudiantil.

8 causas más comunes de la deserción estudiantil por U-Planner (U-Planner, 2017):



• Problemas financieros:

Los estudiantes no pueden solventar todos los gastos que conllevan realizar estudios universitarios y terminan abandonando.



• Pobre preparación escolar:

Los estudiantes llegan mal preparados a la universidad y eso les cobra factura después ya que se quedan rezagados y les cuesta más trabajo avanzar.



• La carrera no convence al estudiante:

Por falta de convencimiento, los estudiantes se arrepienten de la carrera que eligieron y terminan abandonando.



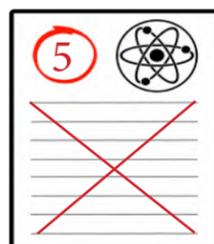
• Conflictos entre el estudio, la familia y el trabajo:

Algunos estudiantes se ven en la necesidad de estudiar y trabajar para solventar sus gastos y apoyar a su familia, sin embargo, esto muchas veces termina siendo demasiado pesado.



• Falta de apoyo estudiantil:

Aquí se involucran todos los problemas antes mencionados y la falta de interés por las instituciones, los profesores, la familia e incluso los compañeros, por ofrecer apoyo al estudiante.



• Alto índice de reprobación de materias:

Cuando un estudiante comienza a rezagarse respecto a sus compañeros, se empieza a desmotivar y frustrar, y terminan optando por abandonar sus estudios.

Según el trabajo titulado “Determinación de los factores que afectan al rendimiento académico en la educación superior” es el esfuerzo efectivo que este pone a sus estudios, lo que afecta el rendimiento de los estudiantes. (Jano & Ortiz, 2005)



• Falta de interacción de calidad con profesores:

Muchas veces los profesores lejos de apoyar a los estudiantes, los desmotivan al emplear métodos de enseñanza poco efectivos y amenos.

En el libro “How College Affects Students: Findings and Insights from Twenty Years of Research”, se menciona que muchas instituciones universitarias se enfocan más en el procesamiento cuantitativo de estudiantes que en la calidad de educación que ofrecen. (Instituto de Investigación en Educación, Universidad Veracruzana, 2011)



• Ambiente poco motivante:

Cuando las cosas se ponen difíciles, siempre es mejor tener a alguien o algo que te motive a seguir, sin embargo, en muchos casos los estudiantes no cuentan con esta motivación y ante la pesada carga de trabajo deciden que el esfuerzo no vale la pena y desertan.

En el trabajo “Modelos de análisis de la deserción estudiantil en la educación superior” se menciona que “la deserción es el resultado de la falta de integración de los estudiantes en el entorno de la educación superior.” (Himmel, 2002)

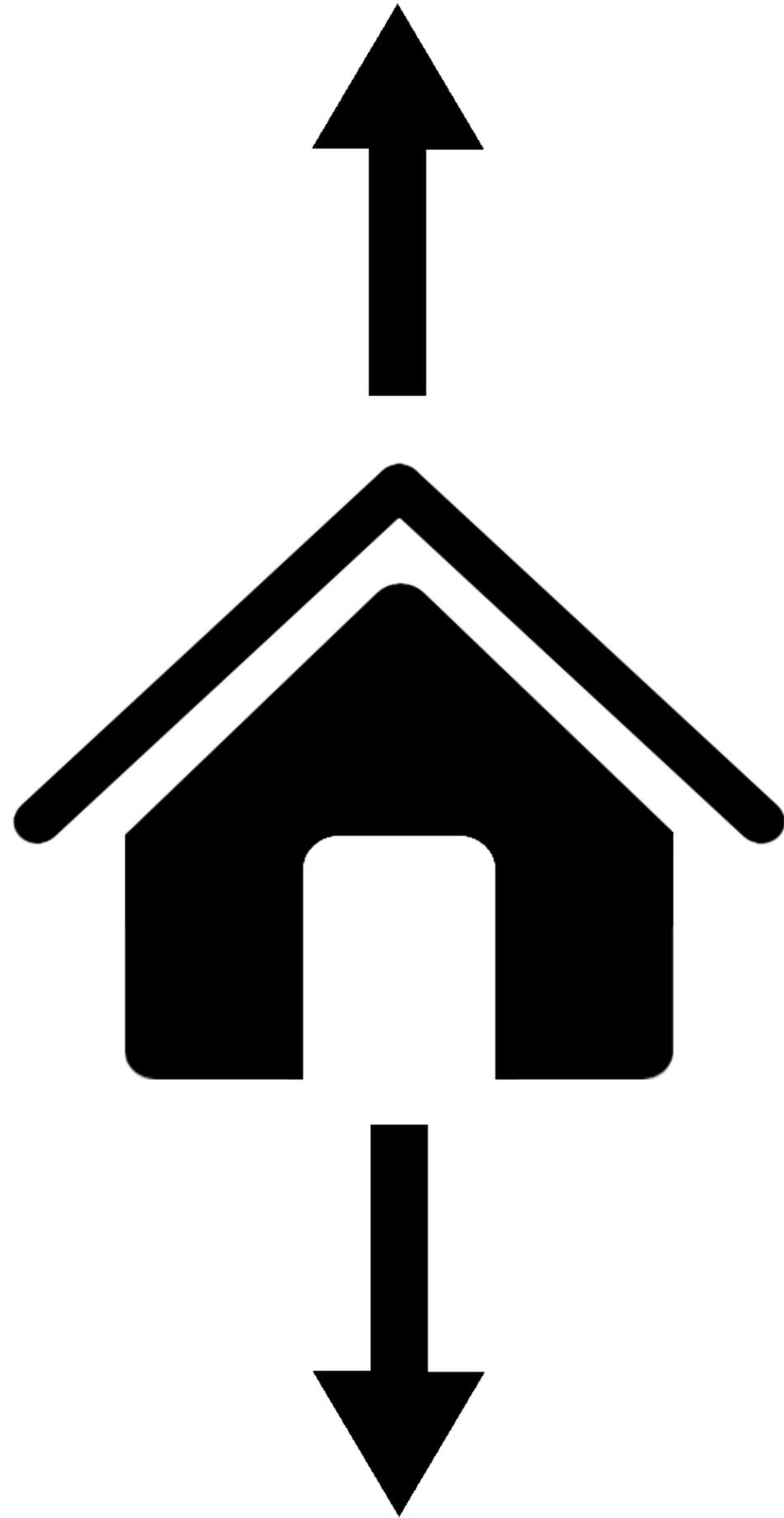
Por lo tanto, podemos resumir que el **rezago económico** y la **falta de apoyo al estudiante** son dos factores que provocan la deserción estudiantil y son precisamente estos factores los que se buscan atacar con la realización de este proyecto:

1. Creando una alternativa de vivienda que fomente la creación de vínculos entre sus habitantes, propiciando que estos vínculos sean puntos de apoyo para los estudiantes, les sirvan de motivación e impacte de manera positiva su rendimiento académico y su desarrollo personal.



2. De igual manera se espera que dicha alternativa de vivienda sea de bajo costo, para que más estudiantes tengan la oportunidad de acceder a los beneficios que este tipo de vivienda ofrece.



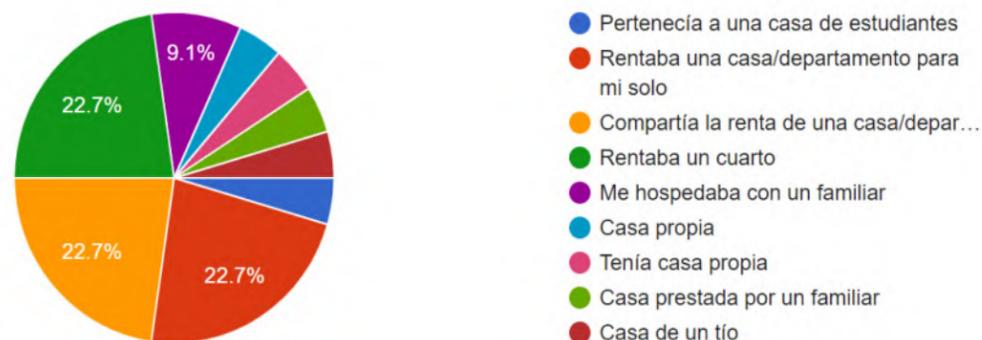


**Circunstancias
Actuales**

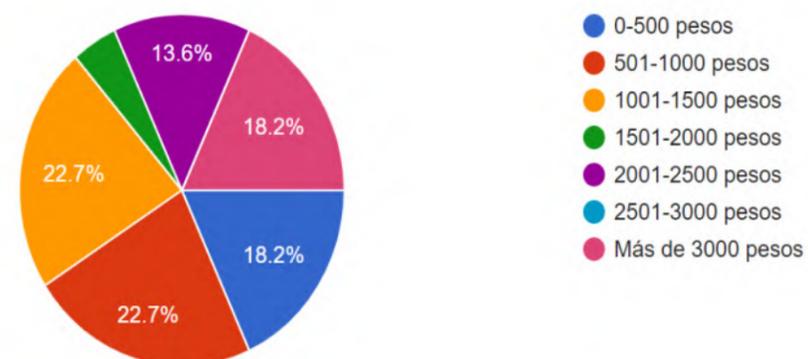
1.4 Circunstancias Actuales

Para conocer las alternativas que actualmente eligen los estudiantes foráneos para satisfacer sus necesidades de vivienda, se realizó una encuesta a estudiantes foráneos de la UMSNH de la carrera de arquitectura, a través de la plataforma Google Forms, la cual contestaron 25 individuos y gracias a eso, se obtuvieron los siguientes datos:

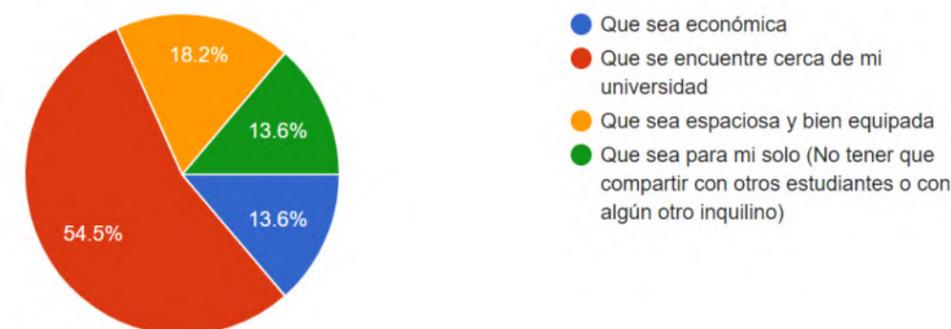
¿Cómo satisfacía antes de la pandemia sus necesidades de vivienda como estudiante foráneo?



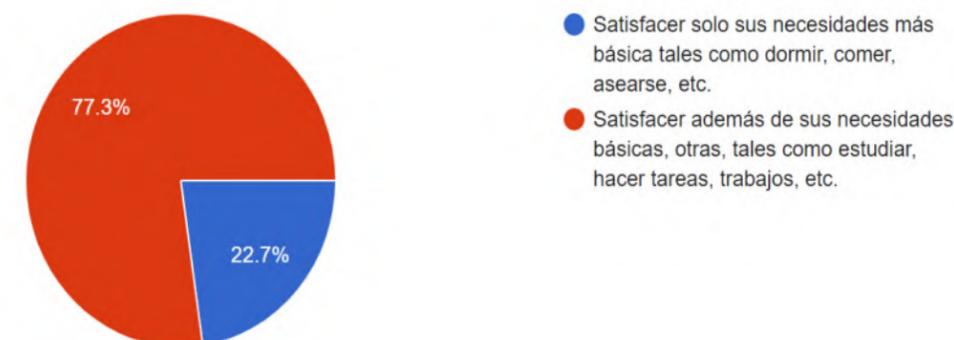
¿Cuánto dinero destinaba mensualmente para pagar por su vivienda?



¿Qué es lo primero que considera al momento de buscar vivienda?



Como estudiante universitario foráneo, considera que su vivienda le debe servir para:



Consideraba que su vivienda:



Análisis de alternativas más usadas por los estudiantes foráneos para satisfacer sus necesidades de vivienda

Debido a la naturaleza de este trabajo, se enfocará la atención en las alternativas que involucran el pago de una renta mensual:

1. Renta de casa/departamento (Sin compartir):

Renta mensual promedio:

Configuraciones arrojadas en la encuesta:

- 1 habitación con baño, sala, comedor, patio de servicio, etc.
- 2 habitaciones, baño, cocina, comedor, sala, patio de servicio y cochera.
- Casa de 2 pisos, 4 cuartos, sala, comedor, 2.5 baños, cocina, cochera, patio, etc.

\$5,500



Casa en Renta en Morelia, 2020
<https://www.vivanuncios.com.mx/a-casas-en-renta/morelia/fracc-antares/1003530823070911184598109>

Ventajas:



Privacidad Total



Mayor Espacio Disponible

Desventajas



Mayor Costo



Desperdicio de Espacios (Aprovechamiento Ineficiente)

1. Renta de casa/departamento (Compartida):

Renta mensual promedio:

Configuraciones arrojadas en la encuesta:

- 2 habitaciones, sala, cocineta, comedor, patio de servicio, 1 baño y 1 estudio.
- Casa habitación totalmente amueblada.
- Departamento con 1 baño, cocina/comedor, patio de servicio y dos habitaciones con clóset.

\$2,200

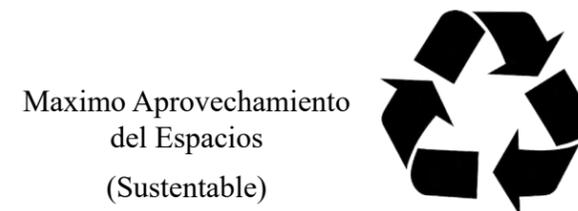


Departamento en Renta en Morelia, 2020
<https://www.segundamano.mx/anuncios/michoacan/morelia/renta-inmuebles/departamento-en-renta-en-morelia-centro-930333484>

Ventajas:



Rentas Accesibles



Maximo Aprovechamiento del Espacios (Sustentable)

Desventajas



Poca Privacidad



Menor Espacio Disponible

1. Renta de cuarto:

Configuraciones arrojadas en la encuesta:

- “Solo contaba con lo indispensable, 1 cama, 1 parilla y 1 refri.”
- “Habitación chica, cama, mesa y sillas.”
- Cuarto sin muebles y baño compartido.
- Cuarto con cama y área de cocina, baño compartido.

Renta mensual promedio:

\$1,500



Cuarto en Renta cerca de Ciudad Universitaria, Morelia Mich. (\$2,000 mensuales)
<https://www.vivanuncios.com.mx/a-renta-cuartos/felicitas-del-rio/rento-cuartos-para-estudiantes/1003506990110910336512709>

Ventajas:



Rentas Accesibles

Maximo Aprovechamiento
del Espacios
(Sustentable)



Desventajas



Poca Privacidad

Muy Poco Espacio
Disponible

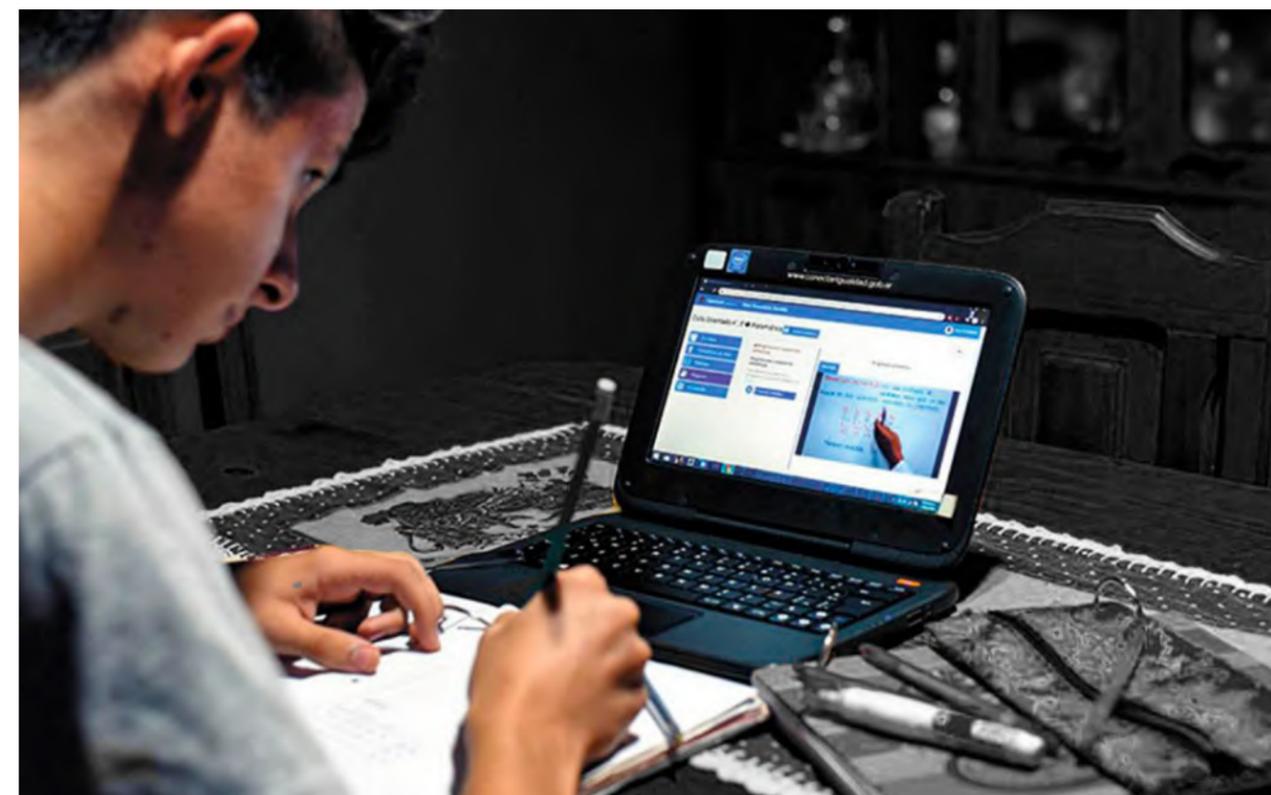


Conclusiones:

Por lo tanto, se puede concluir que las alternativas más populares para satisfacer las necesidades de vivienda, entre los estudiantes foráneos de la UMSNH son el rentar un cuarto o un departamento, ya sea compartiendo la renta entre varios o absorbiendo el gasto individualmente.

De la misma manera, se observó que los estudiantes perciben sus viviendas no solo como un lugar donde pasar la noche, si no que las considera una extensión más de la universidad, en donde llevan a cabo diversas tareas como estudiar, hacer tareas, hacer trabajos, etc.

Por lo tanto, la vivienda debe poder responder a esta necesidad.



“Estudiando en casa”, editado por RLV
<https://www.uch.edu.pe/uch-noticias/p/consejos-para-estudiar-en-casa-en-tiempos-de-aislamiento-social-obligatorio>

Potencial del Proyecto



1.5 Potencial del Proyecto

Beneficiarios

Directamente, este proyecto planea beneficiar a un número muy reducido de estudiantes, para ser exactos, a un grupo de entre 8 y 10. Ya que el terreno y la inversión planeadas para el mismo son reducidas para facilitar su gestión.



Precedente

Sin embargo, se busca crear un precedente de que este tipo de proyectos son altamente rentables y que el impacto positivo que generan en la vida de los estudiantes es bastante alto igualmente. Para de esta manera, favorecer que se comience a replicar como estrategia de inversión y como crecimiento de la infraestructura en apoyo a la educación.



Resumen de plan

Se planea utilizar un terreno, que por sus características, es óptimo para el desarrollo de una vivienda, ya sea en formato casa/habitación o departamento, pero con el diferenciador de que con el formato coliving, se espera maximizar el aprovechamiento de los metros cuadrados, incrementando el valor de capitalización de renta del inmueble a comparación de una casa/habitación o de un departamento, con lo cual se logrará motivar y atraer la inversión necesaria para la gestión del proyecto.

Plan de Negocio

El plan de negocio que se presenta a continuación está basado en los costos que conlleva construir un proyecto similar al propuesto en este trabajo, y las rentas que se pueden recolectar del mismo, para así determinar un tiempo de recuperación de la inversión y las posibles ganancias que se podrían obtener a largo plazo.



Dimensiones mínimas de espacios para vivienda multifamiliar (1) :

- Alcobas: 6 m2 x 10 = **60 m2**
- Estancia: 7.20 m2 x 2 = **14.80 m2**
- Comedor: **6.30 m2**
- Cocina integrada a comedor: **4.40 m2**
- Cuarto de lavado: **2.25 m2**
- Baños: 2.70 m2 x 4 = **10.8 m2**

Sub-Total= **98.55 m2** + 30% circulaciones

Total= **128.115** (Con dimensiones mínimas)

Lo cual deja **182.925 m2** extra para distribuir en los espacios de uso común o que no se construirán, lo cual abaratará el proyecto.



1. Reglamento de Construcciones y de los Servicios Urbanos de Morelia

Plan de negocio:

Capacidad del coliving: **10** estudiantes

Renta promedio de estudiante: **\$4,500**

Renta mensual a obtener: **\$45,000**

Renta anual a obtener: **\$540,000**

ISR: -21% = **-\$113,400**

IVA: -16% = **-\$86,000**

Deducible: +10% = **+\$54,000**

Ingreso Pasivo Anual: \$395,000

Recuperación de inversión:

• **Costo \$3,386,614** — **8.5 años**
Ingreso 395,000

Impuestos
Infobae, 2020

Inversión a largo plazo

Ingreso Pasivo Neto

\$395,000





Visión del Promotor

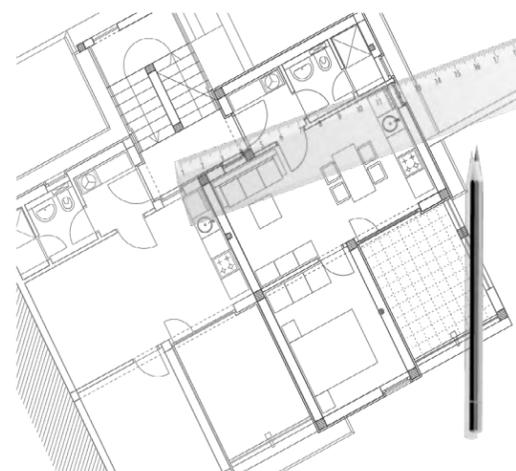
1.6 Visión del Promotor

Para obtener la visión de un posible promotor, y entender cuales son sus expectativas y requerimientos con lo que respecta a un proyecto como el que se plantea en este trabajo, se realizó una entrevista al Arquitecto Sadot Reyes Godínez, quien cuenta con más de 30 años de experiencia en el campo, dedicándose a construir, remodelar, rehabilitar y restaurar inmuebles con el objetivo de obtener una ganancia económica, ya sea vendiendo o rentando los mismos.

La entrevista arrojó los siguientes datos:

Presupuesto:

\$6000 - \$7000 / M2



Considerando un proyecto de casa/habitación nivel medio, ya que es un proyecto comparable de acuerdo a las características del proyecto propuesto en este trabajo.

Posible Costo de la Renta:

\$1000 - \$1500 / Mes



“...para que sea accesible de acuerdo a los servicios que ofrecería el proyecto.”

Configuración del proyecto (En que enfocarse):

“Ofrecer espacios privados como recámaras y sanitarios para que sea atractivo y cómodo para los usuarios, así como generar espacios funcionales y ofrecer todos los servicios necesarios para los estudiantes.”



Importante considerar:



“Creo que es importante que el proyecto se realice cerca de una universidad o escuela para que sea atractivo para los estudiantes.”

2

**DETERMINANTES
CONTEXTUALES
SOCIALES**

Construcción Histórica del Lugar



2. DETERMINANTES CONTEXTUALES SOCIALES

2.1 Construcción Histórica del Lugar

Colonia Villa Universidad

Superficie:

Según datos de MarketDataMéxico, empresa dedicada al manejo de información estadística, la Colonia Villa Universidad cuenta con 96 hectáreas de superficie.



“Colonia Villa Universidad”

Fuente: Google Maps, editado por RLV

Población:

La colonia cuenta con una población aproximada de 2,690 personas distribuidas en 748 viviendas.



2,690



748

Economía:

Existen alrededor de 310 establecimientos comerciales activos, siendo la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo junto con otras dos organizaciones la que más personas emplea, alrededor del 88% del total de empleos en la colonia existen gracias a ésta, aproximadamente 3590,



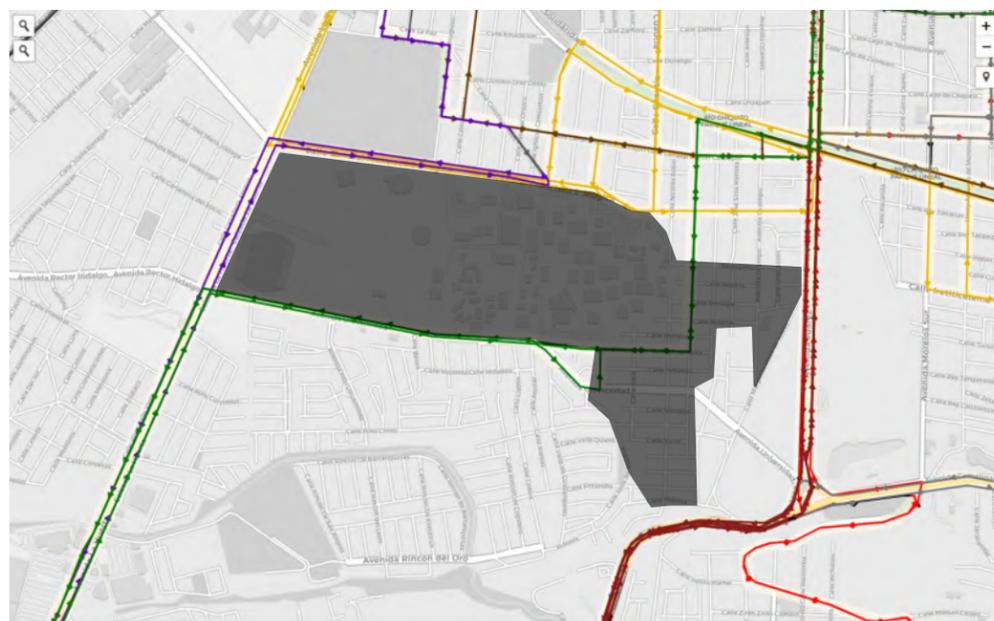
Empleo
88%

Movimiento Vial



- Avenida La Huerta
- Avenida Universidad
- Av. Calzada Juárez
- Av. Gral. Francisco J. Mújica

Principales Vialidades (RLV)



- Amarilla 1
- Amarilla 2
- Café-Oro 2A
- Gris 1 Circuito
- Gris 2
- Guinda 1
- Guinda 2 (Praderas)
- Guinda 2 (Peña Blanca)
- Morada 1 (Buenos Aires)
- Verde 3 (Ocolusen)
- Verde 4
- Camión Atécuaro
- Camión Durazno-Sta. María (Trincheras)

Rutas de Transporte Público (RLV)

Equipamiento Urbano:

Como se puede observar, la Universidad Michoacana tiene una gran influencia en la colonia, y no solo debido a que directamente aporta una gran cantidad de empleos, si no porque la gran mayoría de negocios presentes en la colonia, dependen indirectamente de la universidad, ya que es la encargada de atraer miles de jóvenes todos los días a la zona.

Negocios tales como restaurantes, panaderías, papelerías, tiendas de abarrotes, cocinas económicas, incluso gimnasios, bares, etc. Que sin la presencia de la universidad, no tendrían ni una fracción de los clientes con los que cuentan actualmente.

Hecho que se vuelve evidente cuando por algún motivo la universidad cierra sus puertas temporalmente, ya sea por alguna huelga, por vacaciones o por cuestiones de causa mayor como una pandemia. Los negocios de los alrededores son los primeros en resentir el impacto que esto implica, dejan de percibir los ingresos a los que están acostumbrados y eso impacta la economía de los dueños. Incluso las rutas amarillas del transporte público comentan que en periodos en los que la universidad no opera, perciben un fuerte decremento de ingresos.

Por lo tanto, se puede concluir que esta colonia y la Universidad Michoacana mantienen una relación simbiótica, pues se complementan mutuamente.

El equipamiento urbano de la zona está compuesto en su mayoría por los micro-comercios antes mencionados, sin embargo también existe un hospital llamado Clínica Universidad.



Comercios en Av. Universidad



Clínica Universidad (Av. Universidad)

Fotografías tomadas de Google Maps "Street View"

Análisis Estadístico de la Población a Atender

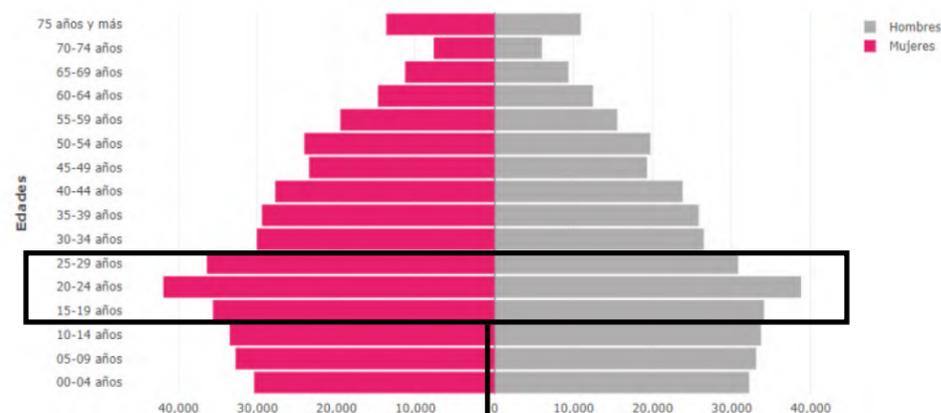


2.2 Análisis Estadístico de la Población a Atender

Población Morelia (2015) = 784,776

Pirámide Poblacional 2015

Población de la ciudad de Morelia por grupos quinquenales de edad y sexo durante la encuesta intercensal 2015.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Encuesta Intercensal 2015.

Jóvenes en edad de estudios universitarios:

15-19 años: +70,000

20-24 años: +80,000

25-29 años: +67,000

217,000 jóvenes

27.65% de la población de Morelia

Matrícula de la UMSNH:

“De los más de 55 mil estudiantes matriculados en la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo (Umsnh) al menos el 20 por ciento son foráneos, según lo dió a conocer el rector Medardo Serna González.” (Hernández, 2018)

20% de 55,000 :

11,000 Estudiantes

“Señaló que se cataloga como «foráneos» a aquellos jóvenes cuyo certificado de conclusión de estudios de bachillerato provegan de otro estado, y no en referencia al lugar de nacimiento.” (Hernández, 2018)

Por lo tanto, si se consideran a todos los estudiantes foráneos provenientes de municipios del estado de Michoacán, la cifra antes mencionada resultará muy conservadora, sobre todo tomando en cuenta que, en palabras del ex-rector Medardo Serna: “...el grueso de los jóvenes es proveniente de municipios michoacáanos”.(Hernández, 2018)

Cifra final:

+11,000 Estudiantes



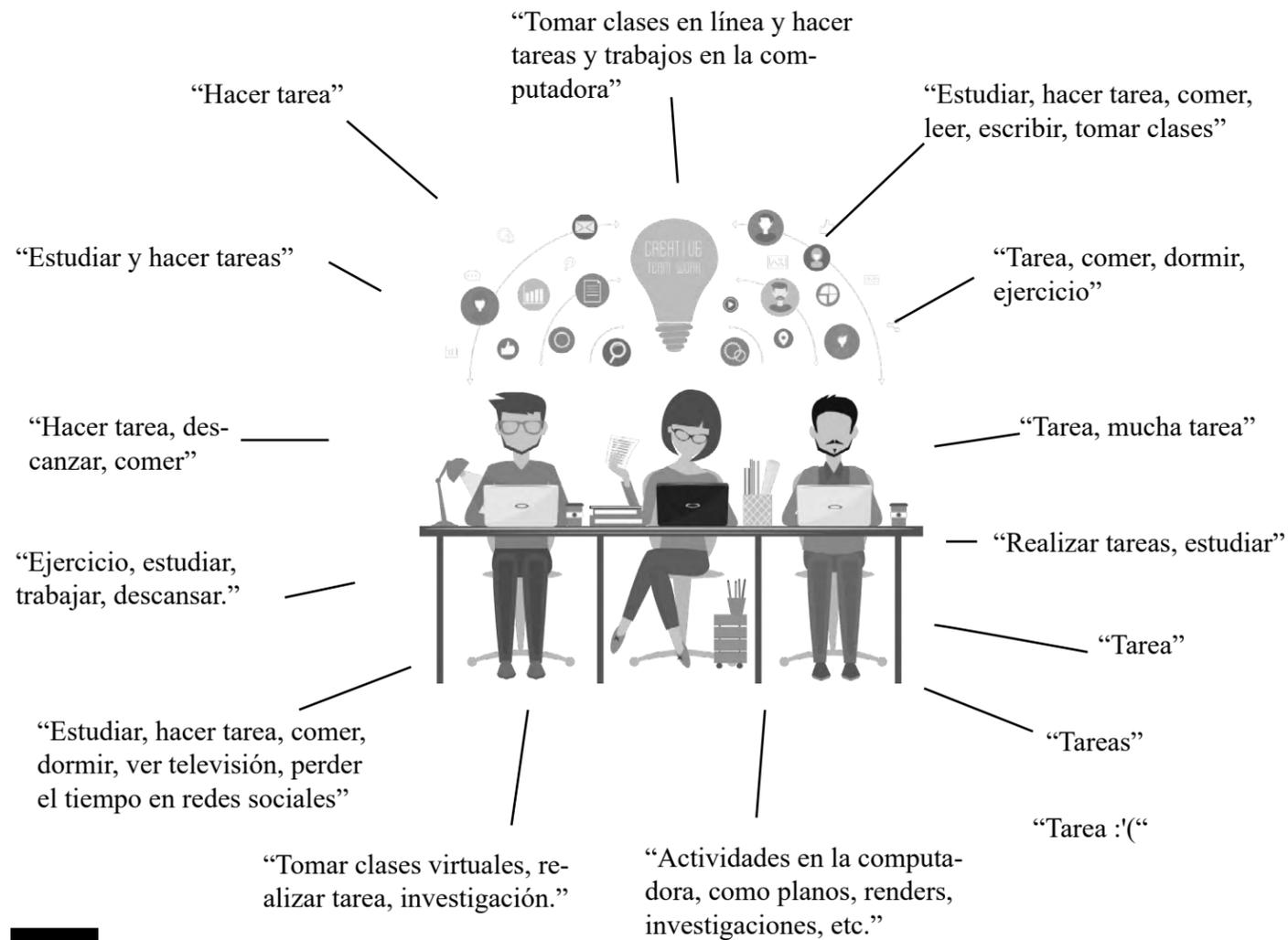
Hábitos Culturales de Futuros Usuarios



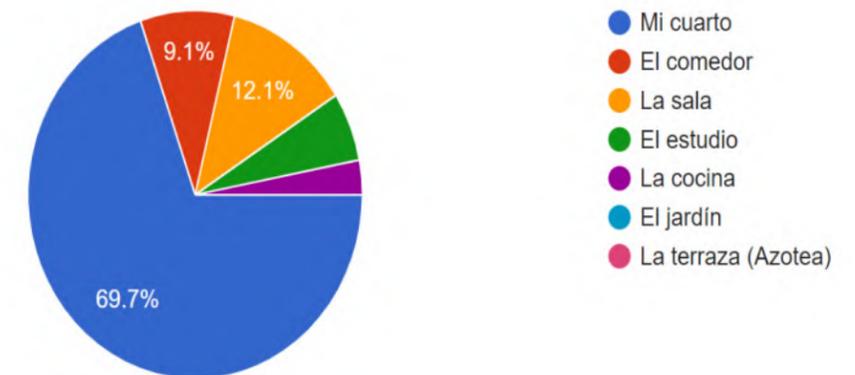
2.3 Hábitos Culturales de Futuros Usuarios

Se realizó una encuesta a varios estudiantes, con el objetivo de conocer cuáles son sus actividades más comunes como estudiantes, en que ocupan su tiempo, en donde lo hacen, que prefieren y que no, a continuación se presentan los resultados:

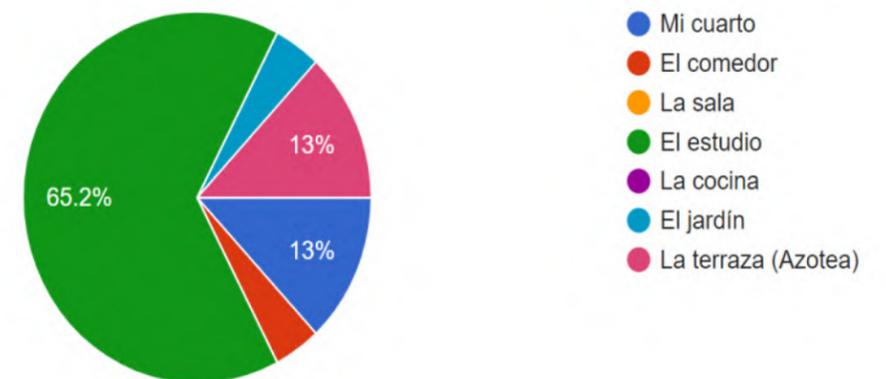
Actividades más comunes en la vivienda del estudiante:



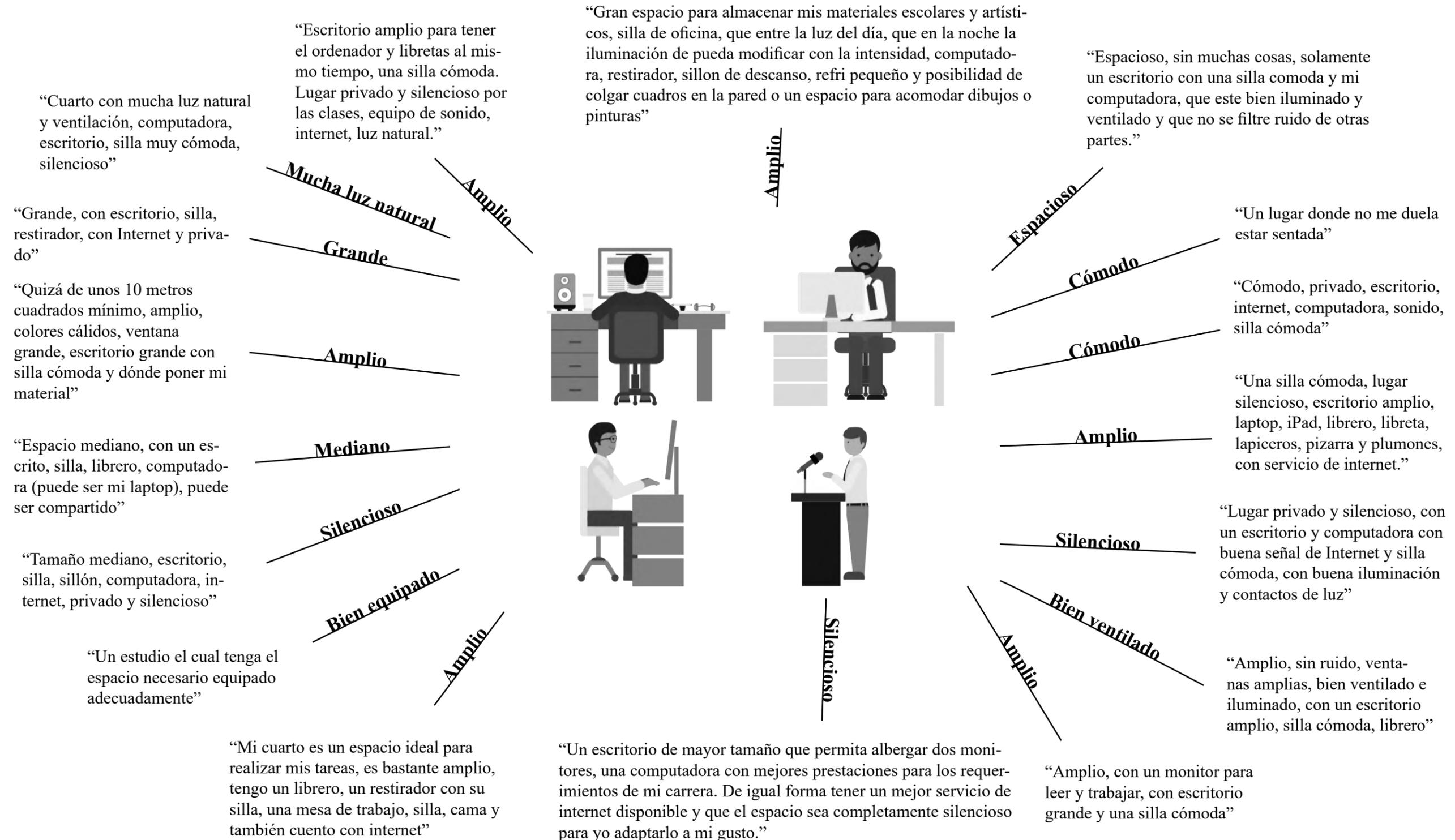
¿En qué parte de su vivienda realiza sus actividades de estudiante, tales como trabajos, tareas, etc. ? (El más común)



Si no le gusta o no le parece cómodo el lugar en donde las realiza, ¿En que parte le gustaría realizarlas? Si si le gusta, saltar esta pregunta.



Su espacio ideal de trabajo:



Resúmen:

Actividad más común:



“Hacer Tareas”

¿En dónde la realizan?:



“Su Cuarto”

¿En dónde les gustaría realizarla?



“Un estudio”

Características de su área de estudio ideal:

“Amplio”

“CÓmodo”

“Silencioso”



Aspectos Económicos

2.4 Aspectos Económicos

El recurso económico necesario para poder llevar a cabo este proyecto se espera provenga de capital privado.

1.-



Presentación del plan de negocio a inversionistas

2.-

Presentar proyecciones económicas



3.-



Presentar proyecto arquitectónico

4.-

Presentar costo del proyecto (Presupuesto requerido)



5.-



Llegar a un acuerdo común

6.-

Ejecución del proyecto



3

**DETERMINANTES
MEDIO
AMBIENTALES**



Localización

3. DETERMINANTES MEDIO AMBIENTALES

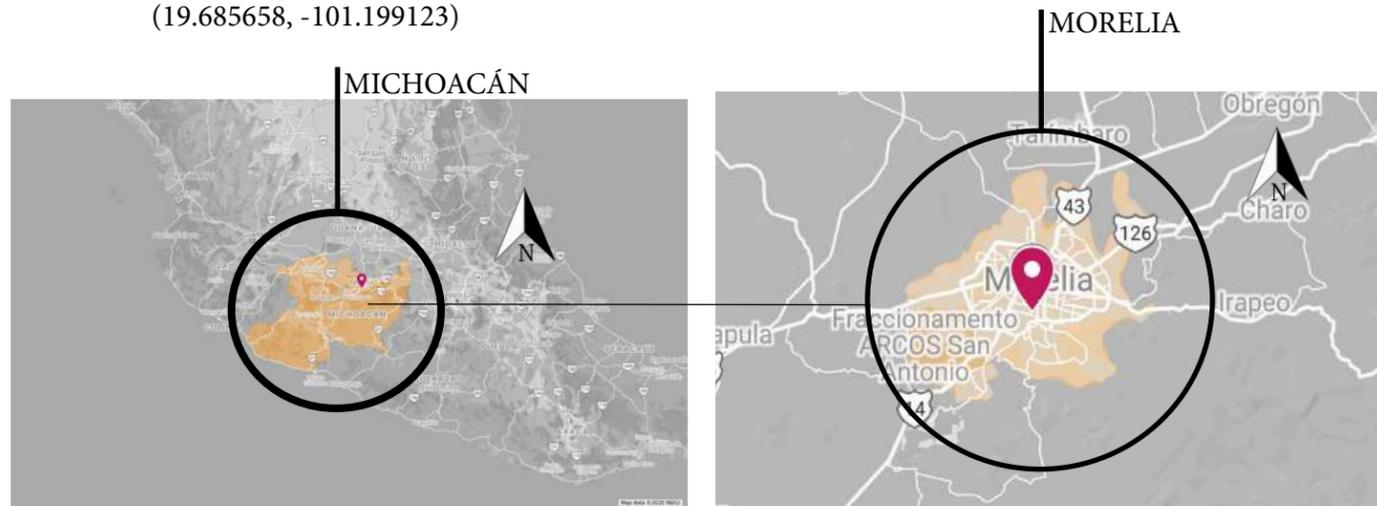
3.1 Localización

Régimen de propiedad: Privado

Dirección: Holanda 12, Villa Universidad, 58060 Morelia, Michoacán, México.

19°41'08.4"N 101°11'56.8"O

(19.685658, -101.199123)



Google Maps, editado por RLV

Colonia Villa Universidad (Sector Independencia)

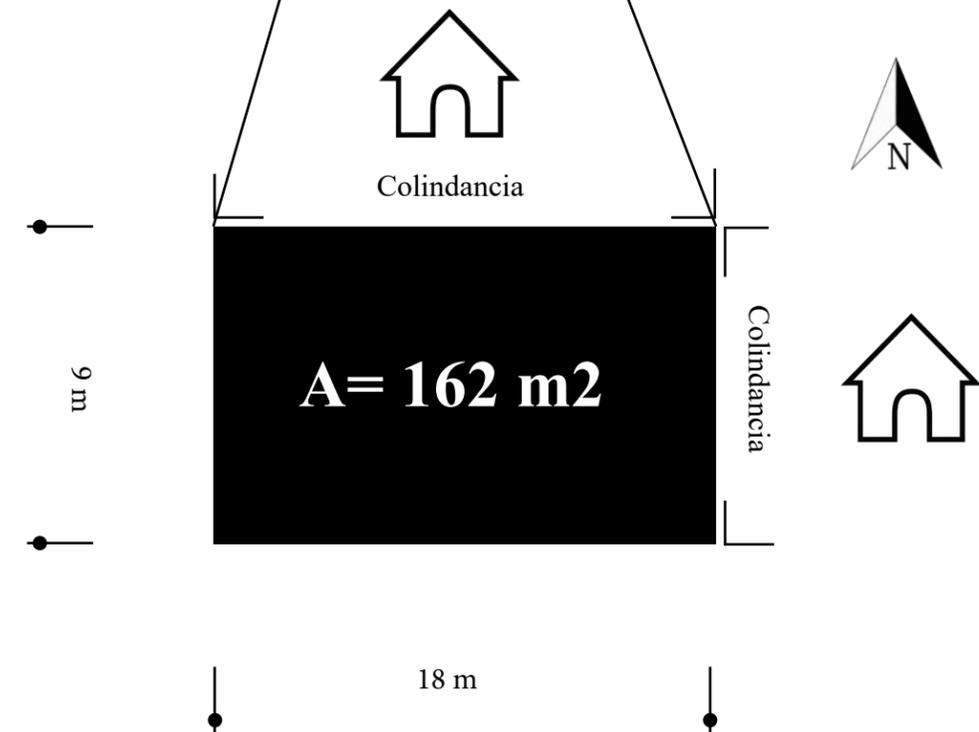


Google Maps, editado por RLV

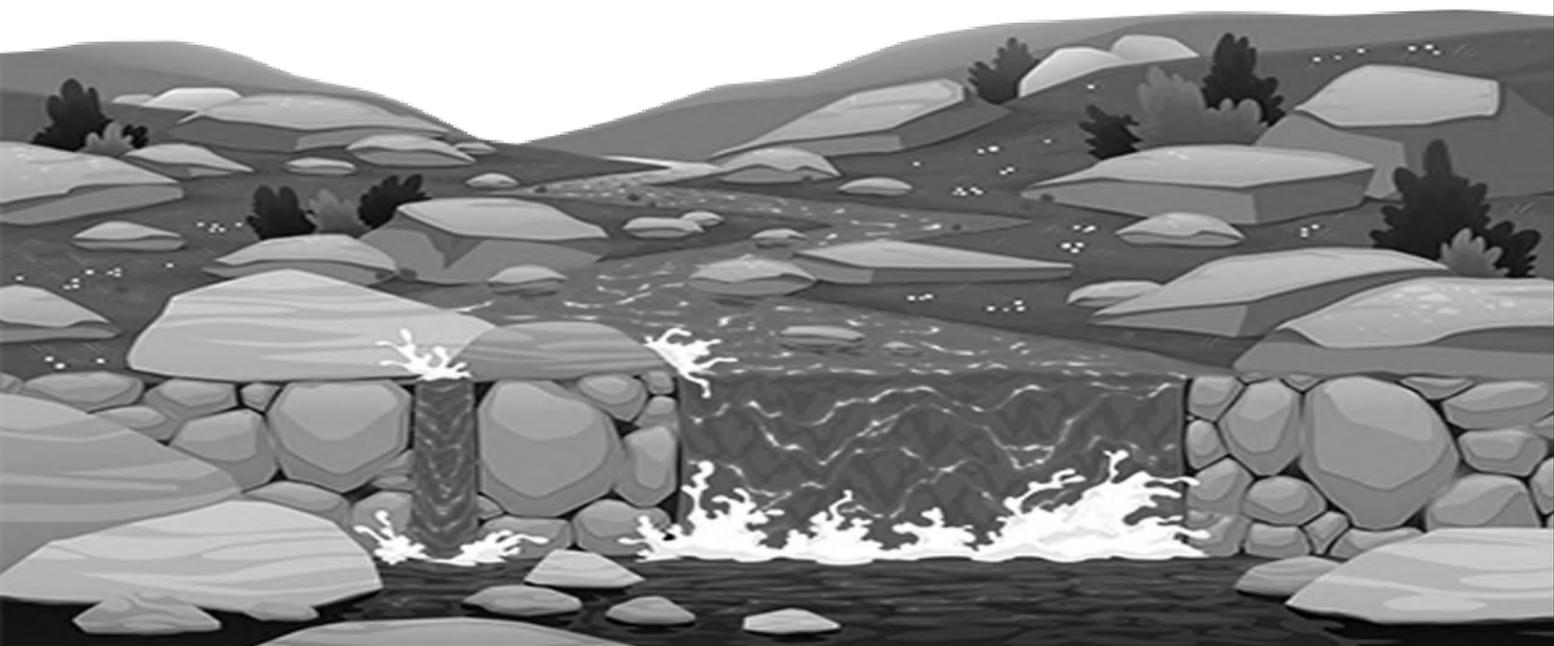
Predio:



Google Maps, editado por RLV



Afectaciones Físicas Existentes

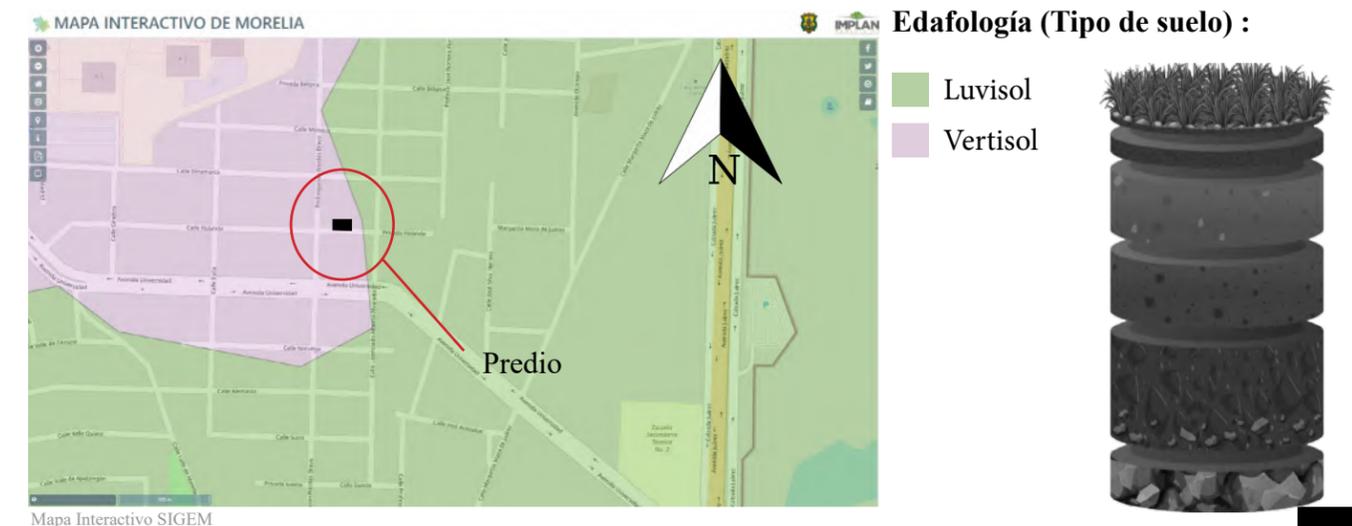


3.2 Afectaciones físicas existentes:

Dentro de los aspectos naturales que comúnmente influyen en el diseño y realización de proyectos de construcción, el predio únicamente cuenta con la presencia de un árbol de medianas dimensiones, mismo que más adelante durante el proceso de diseño, se evaluará si se conserva o si es necesario retirarlo.

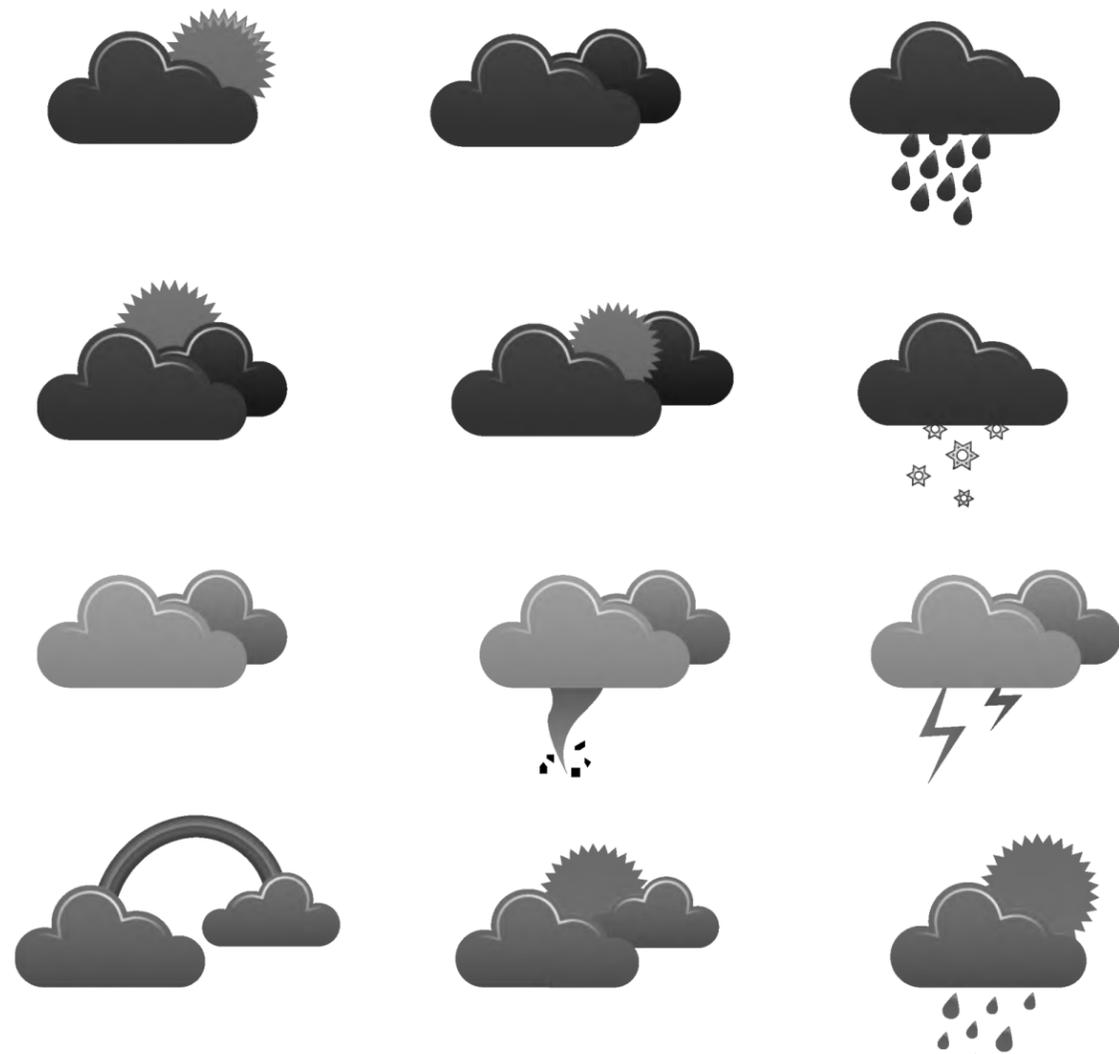


Fotografía de Google Street View editada por Rodrigo López Villicaña

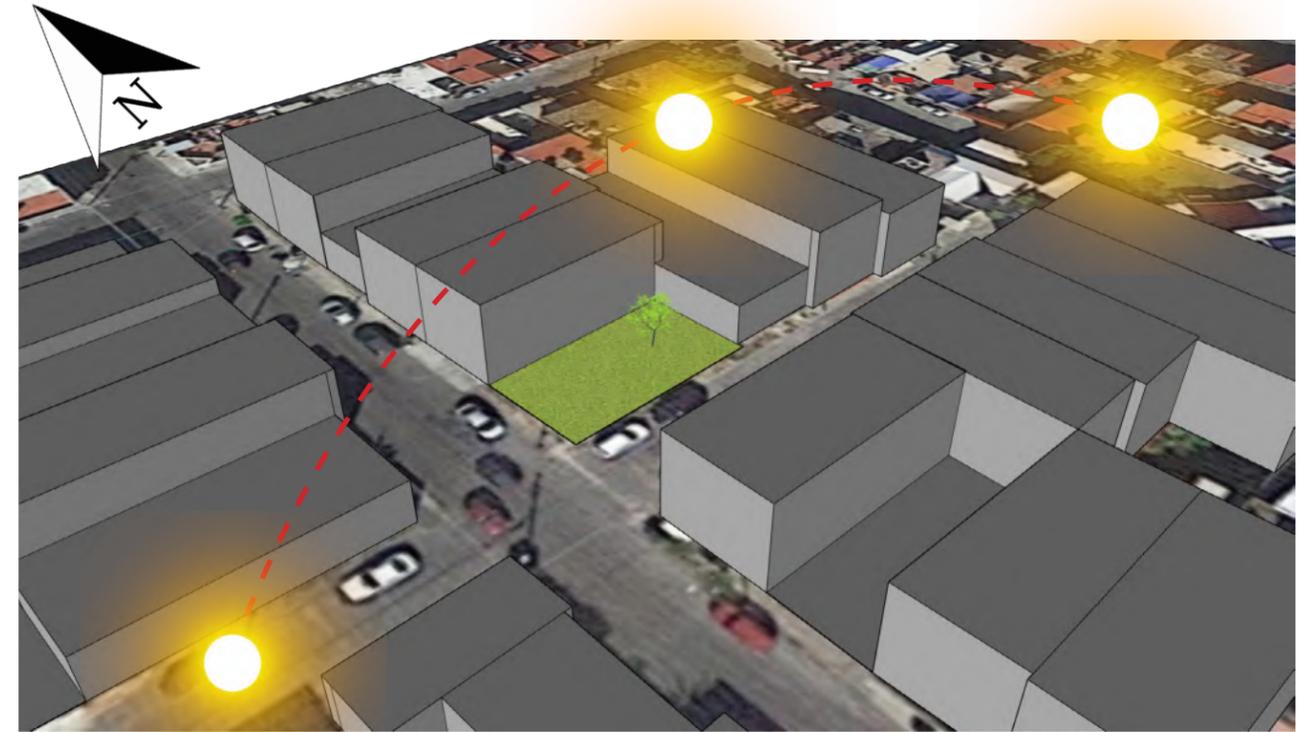


Mapa Interactivo SIGEM

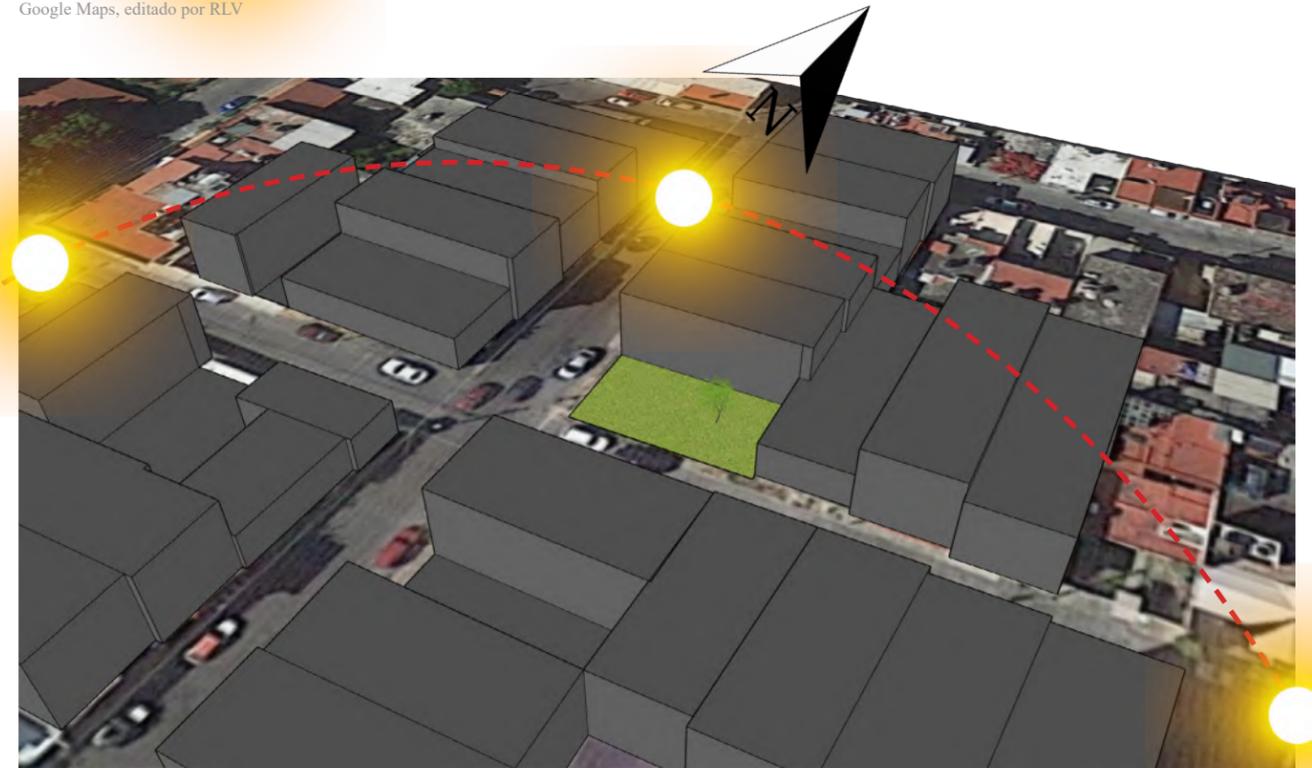
Climatología



Asoleamientos:



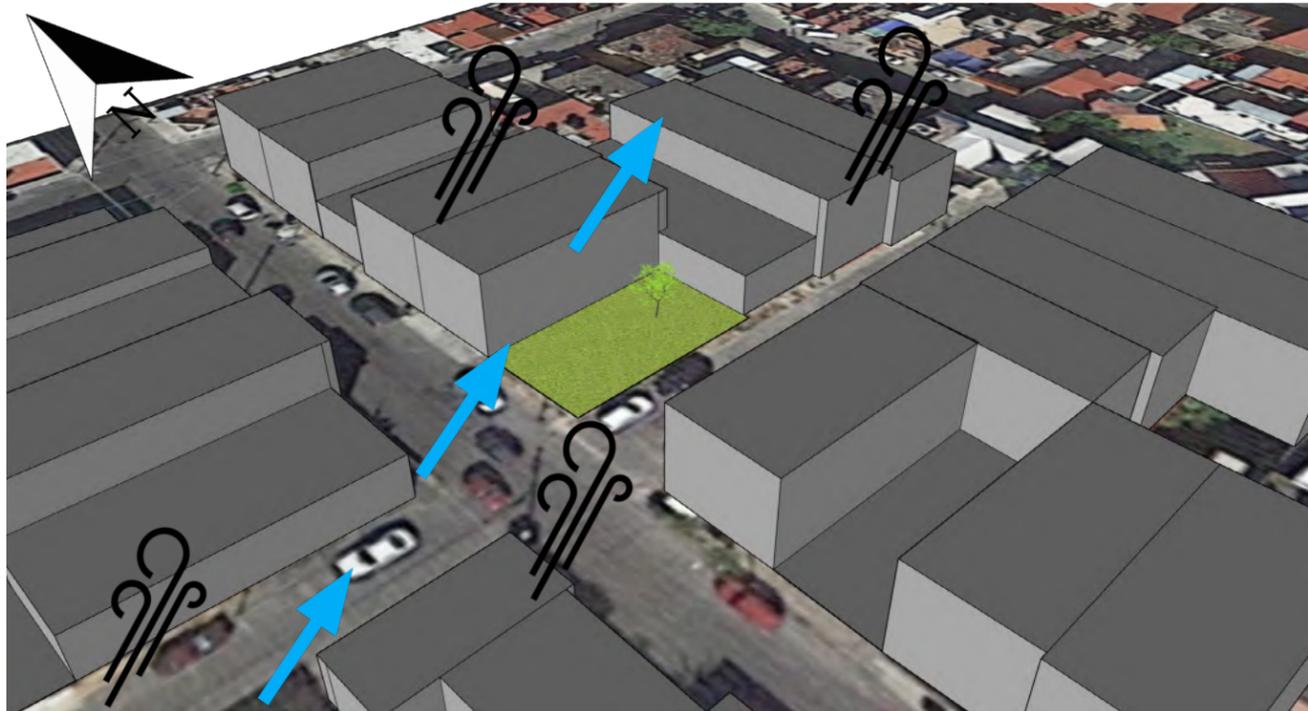
Google Maps, editado por RLV



Google Maps, editado por RLV

Vientos dominantes:

Suroeste → **Noreste**



Google Maps, editado por RLV

Temperaturas:

Máxima Media Anual:

26.9 °C



Media Media Anual:

18.7 °C



Minima Media Anual:

10.5 °C



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (Normal Climatológica de Morelia, Michoacán)

Precipitación:

770.5 mm / año

110.2 días con lluvia / año



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (Normal Climatológica de Morelia, Michoacán)

Conclusiones:

Como se pudo observar, las condiciones climatológicas del sitio no son de carácter extremo, por lo tanto no afectarán en gran medida el diseño del proyecto.

Sin embargo habrá que poner especial atención a la orientación del predio, ya que la fachada sur del mismo, debido a su orientación y ubicación, estará expuesta a largos periodos de asoleamiento, por lo que se deberá tomar en cuenta eso al diseñar para asegurar las mejores condiciones de confort para con el proyecto.

Flora y Fauna



3.4 Flora y Fauna

Flora (Vegetación):



Google Street View, editado por RLV

Fresno

Sauce

Ciprés Italiano



Fresno



Fresno



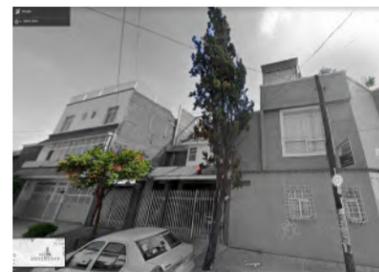
Ficus



Pino



Google Street View, editado por RLV



Cedro y Pino

Fuente: Guía de Campo de árboles comunes en Morelia, Treetalon

Fauna :

Al tratarse de una zona densamente poblada, la fauna se limita únicamente a animales callejeros tales como perros, gatos, ratas, ratones, etc. Además, debido a la presencia de jardines grandes en la Universidad Michoacana, hay también presencia de ardillas.



Ardillas



Gatos Callejeros



Perros Callejeros



Ratones



Ratas

Conclusiones:

Buscando que el proyecto genere el menor impacto posible en su entorno, se buscará incluir flora endémica, entendiendo que dicha flora tiene cierta predilección para subsistir en la zona sin cuidados o tratamientos específicos.

Además, también se buscará que el diseño del proyecto impida el acceso a la fauna local, ya que podría llegar a causar problemas de higiene y salud a sus habitantes.

4

**DETERMINANTES
URBANAS**

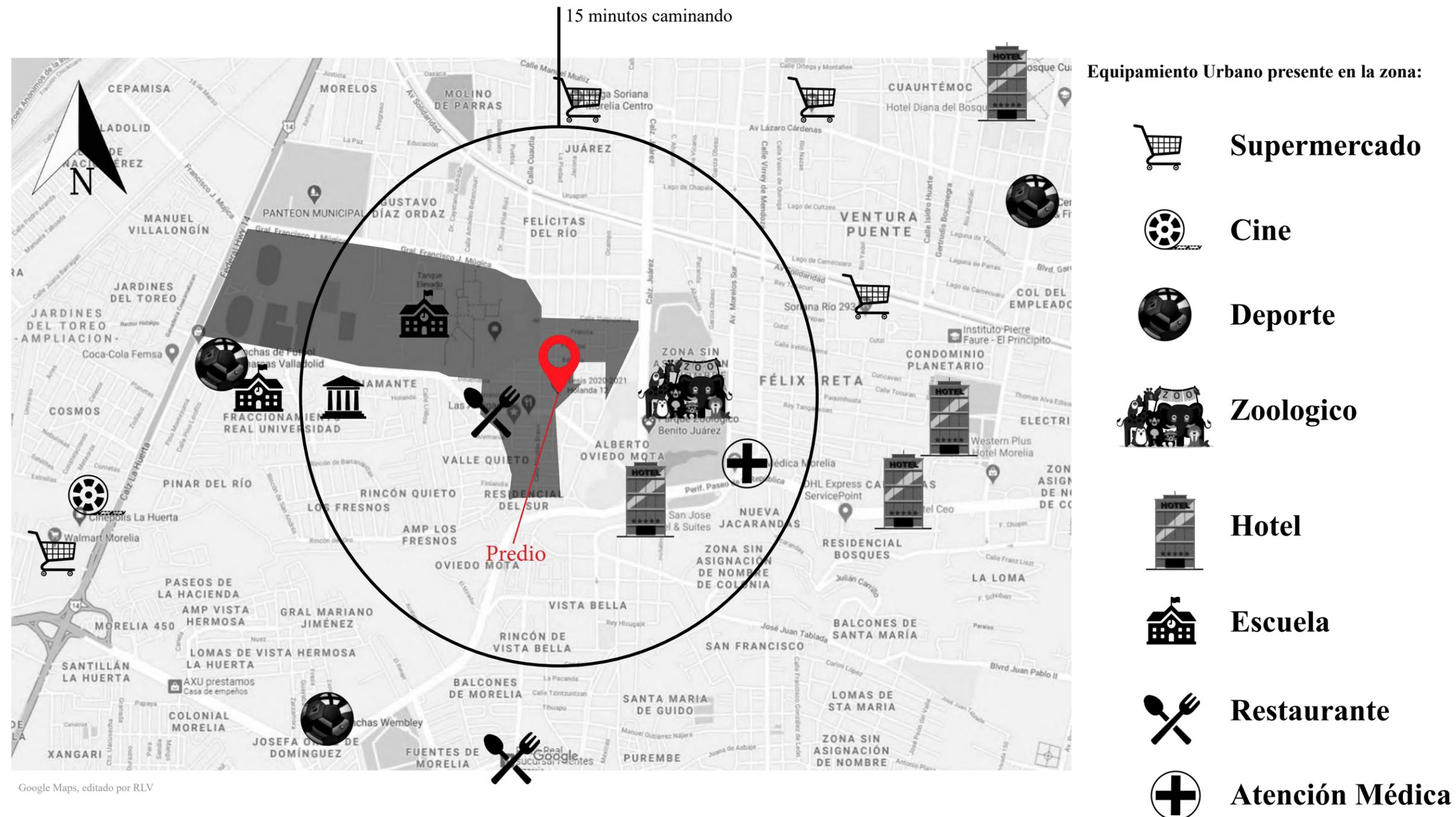
Equipamiento Urbano



4. DETERMINANTES URBANAS

4.1 Equipamiento Urbano

Debido a que el predio se ubica dentro de la ciudad y en una colonia densamente poblada, el equipamiento urbano es bastante completo, predominando la presencia de establecimientos comerciales de comida, sin embargo también hay 1 hospital, varias farmacias, hoteles, gimnasios, tiendas de abarrotes y mini supers, 1 zoológico, etc.



Alcance con caminata de 5 minutos o menos:



-  **Restaurante**
-  **Supermercado**
-  **Escuela**
-  **Atención Médica**

Google Maps, editado por RLV

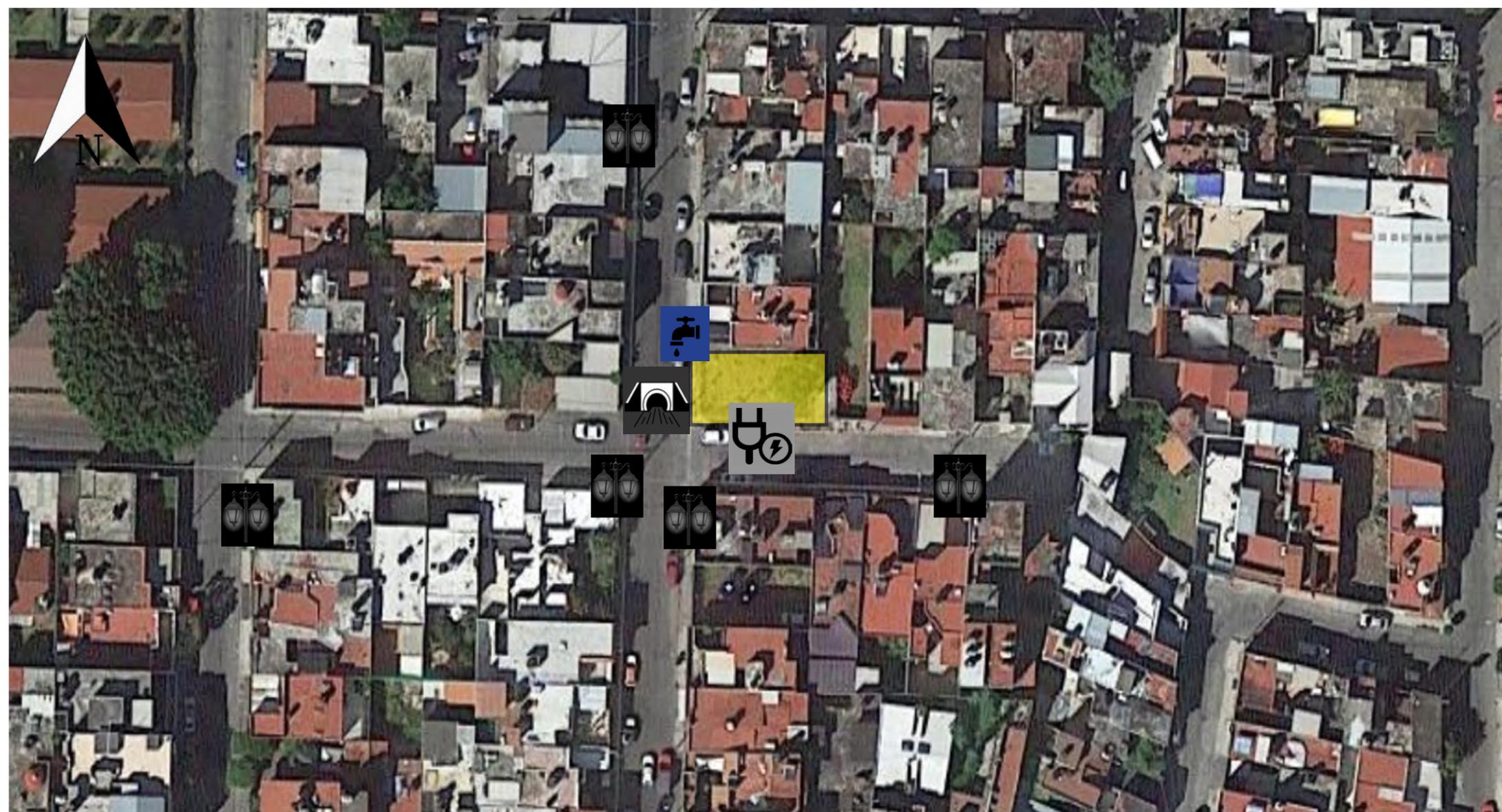
Sin embargo, la tipología de edificación desarrollada en este trabajo como lo es el coliving para estudiantes, al no ser muy común en el país, no se encuentra presente ni en la colonia ni en el municipio ni en el estado.

Infraestructura Urbana



4.2 Infraestructura Urbana

Al ser un predio urbano ubicado en una zona densamente poblada, se cuenta con toda la infraestructura necesaria para el desarrollo y operación del proyecto.



	Agua Potable	<input checked="" type="checkbox"/>
	Drenaje	<input checked="" type="checkbox"/>
	Electricidad	<input checked="" type="checkbox"/>
	Pavimentos	<input checked="" type="checkbox"/>
	Alumbrado	<input checked="" type="checkbox"/>

Google Maps

Imagen Urbana



4.3 Imágen Urbana

A continuación se presenta un análisis de las construcciones que rodean al predio, con el objetivo de identificar sus procesos constructivos, materiales constitutivos, estilos, etc. Para tomar en cuenta esta información durante el proceso de diseño y procurar crear un elemento que no rompa la armonía del lugar.



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura y cerámica
- Estado de conservación: Bueno
- Niveles: 2



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura y cerámica
- Estado de conservación: Bueno
- Niveles: 2



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura
- Estado de conservación: Bueno
- Niveles: 2



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura y cerámica
- Estado de conservación: Bueno
- Niveles: 2



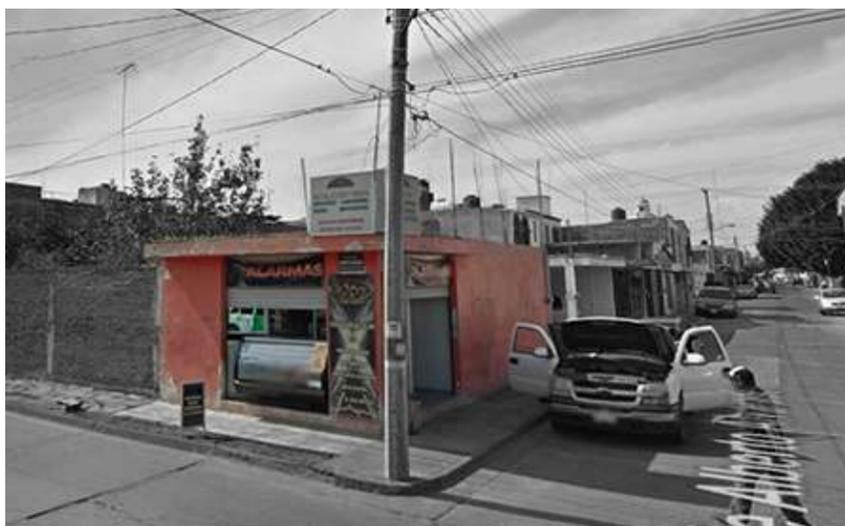
Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura
- Estado de conservación: Regular
- Niveles: 3



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Material aparente
- Estado de conservación: Malo
- Niveles: 1



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura
- Estado de conservación: Malo
- Niveles: 1



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura
- Estado de conservación: Bueno
- Niveles: 2



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura
- Estado de conservación: Bueno
- Niveles: 2



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura
- Estado de conservación: Bueno
- Niveles: 2



Google Street View, editada por RLV

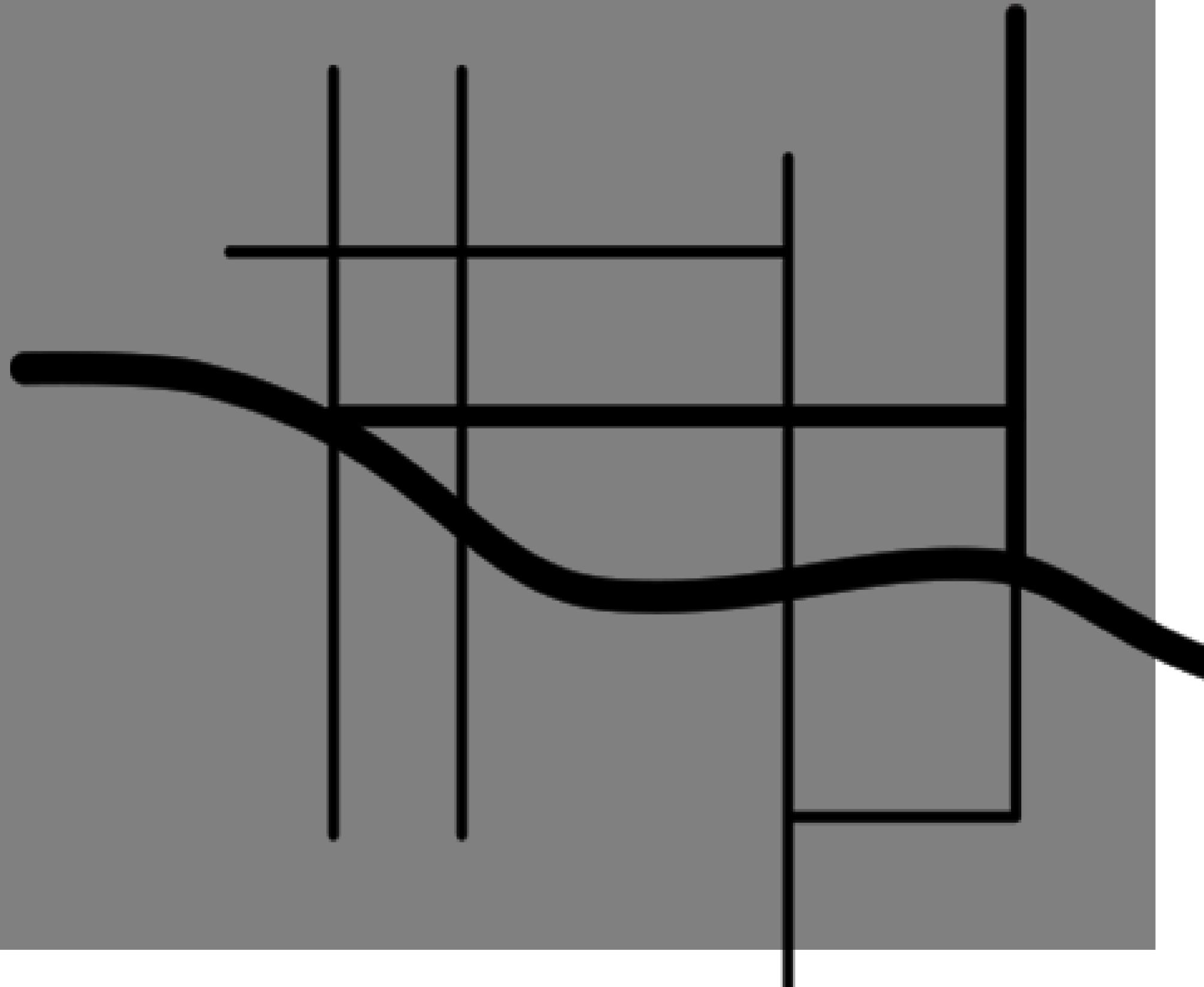
- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Pintura
- Estado de conservación: Malo
- Niveles: 1



Google Street View, editada por RLV

- Estructura: Concreto, acero y tabique
- Acabados: Materiales aparentes
- Estado de conservación: Malo
- Niveles: 1

Principales Vialidades

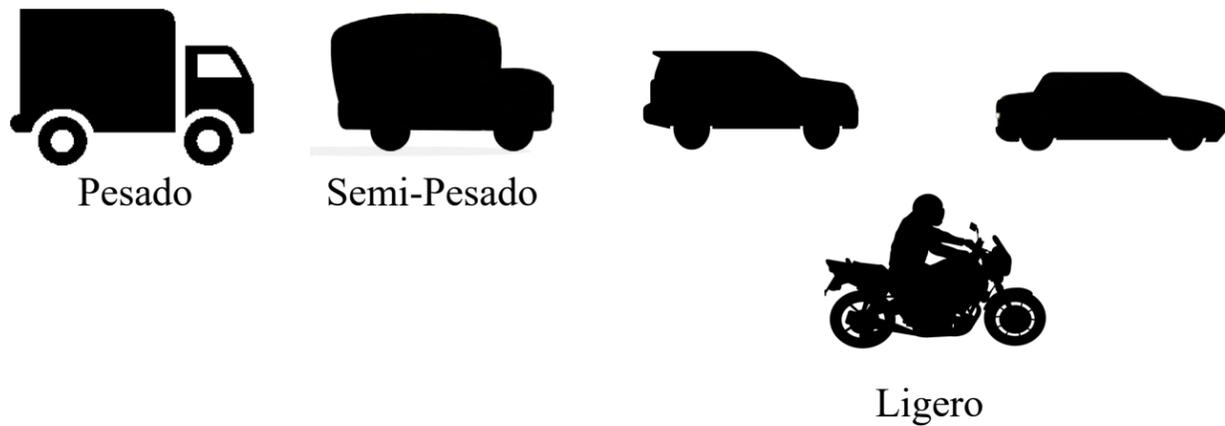


4.4 Principales Vialidades

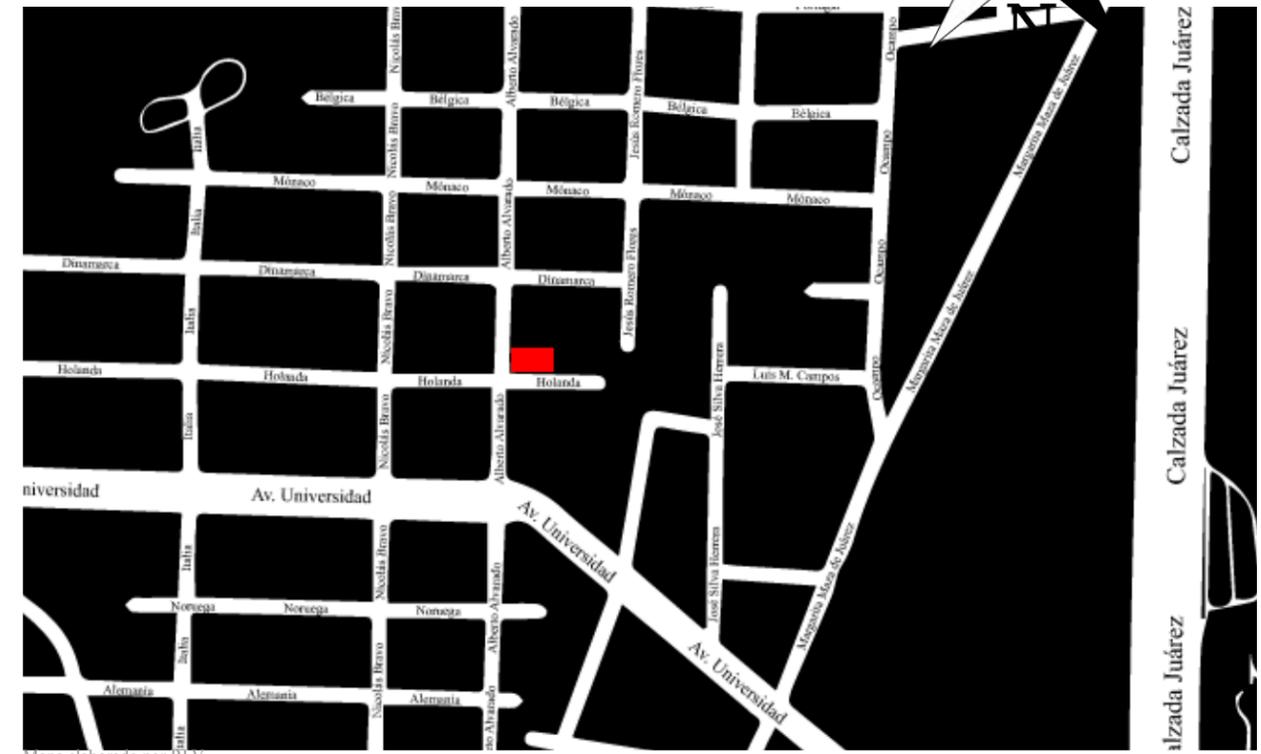
Avenidas:



Tipo de tráfico:



Calles:



Tipo de tráfico:



Ligero

Conclusión:

La accesibilidad al predio es óptima, debido a que se encuentra cercano a 4 avenidas las cuales se comunican con el resto de la ciudad, sin embargo entre el predio y dichas avenidas hay diversas calles secundarias, las cuales conectan el predio con dichas avenidas, pero disminuyen el riesgo que conlleva el habitar en un lugar cercano a vialidades que tengan un alto flujo vehicular y sobre todo de tipo pesado.

5

**DETERMINANTES
FUNCIONALES**

Perfil del Usuario



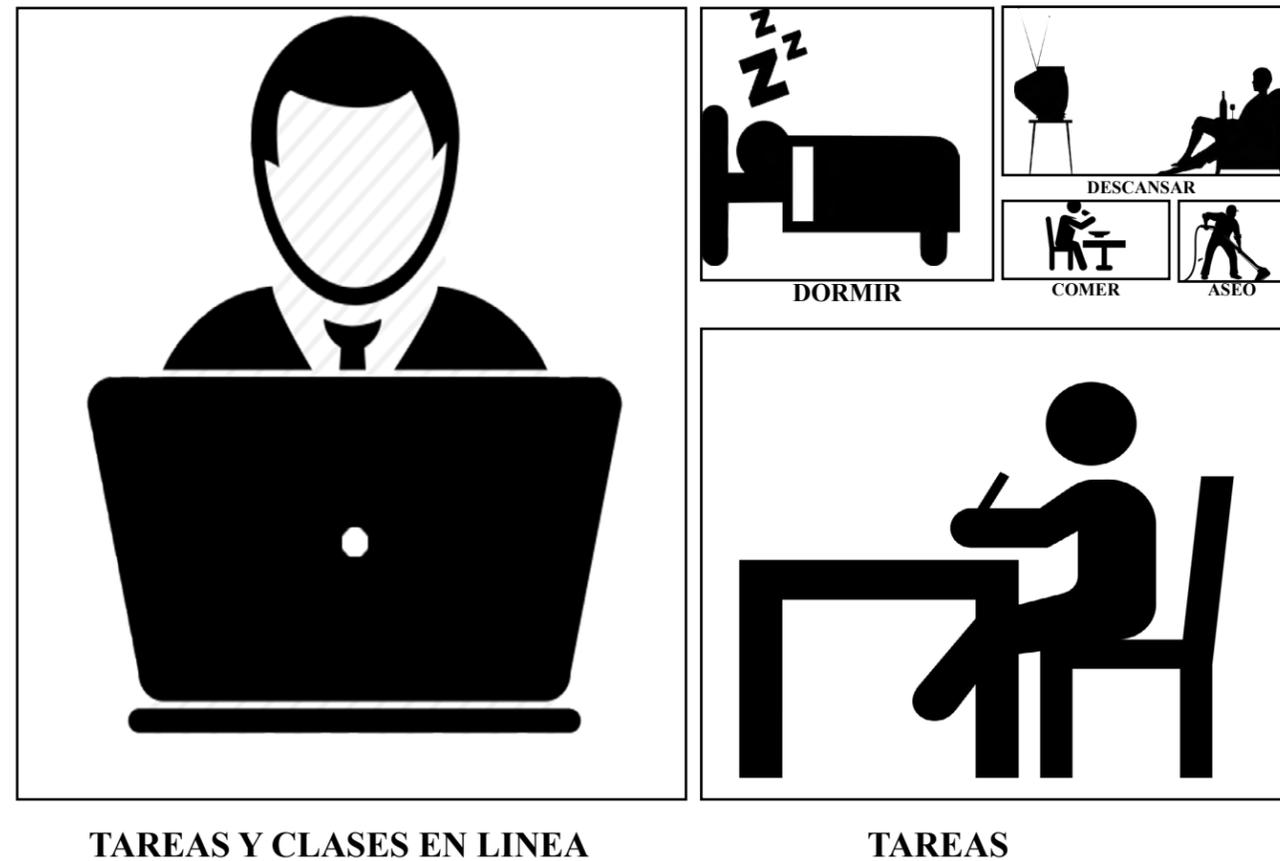
5. DETERMINANTES FUNCIONALES

5.1 Perfil del Usuario

Estudiantes foráneos:

Una encuesta realizada para conocer las actividades más comunes en las rutinas diarias de los estudiantes arrojó los siguientes datos:

Actividades más comunes

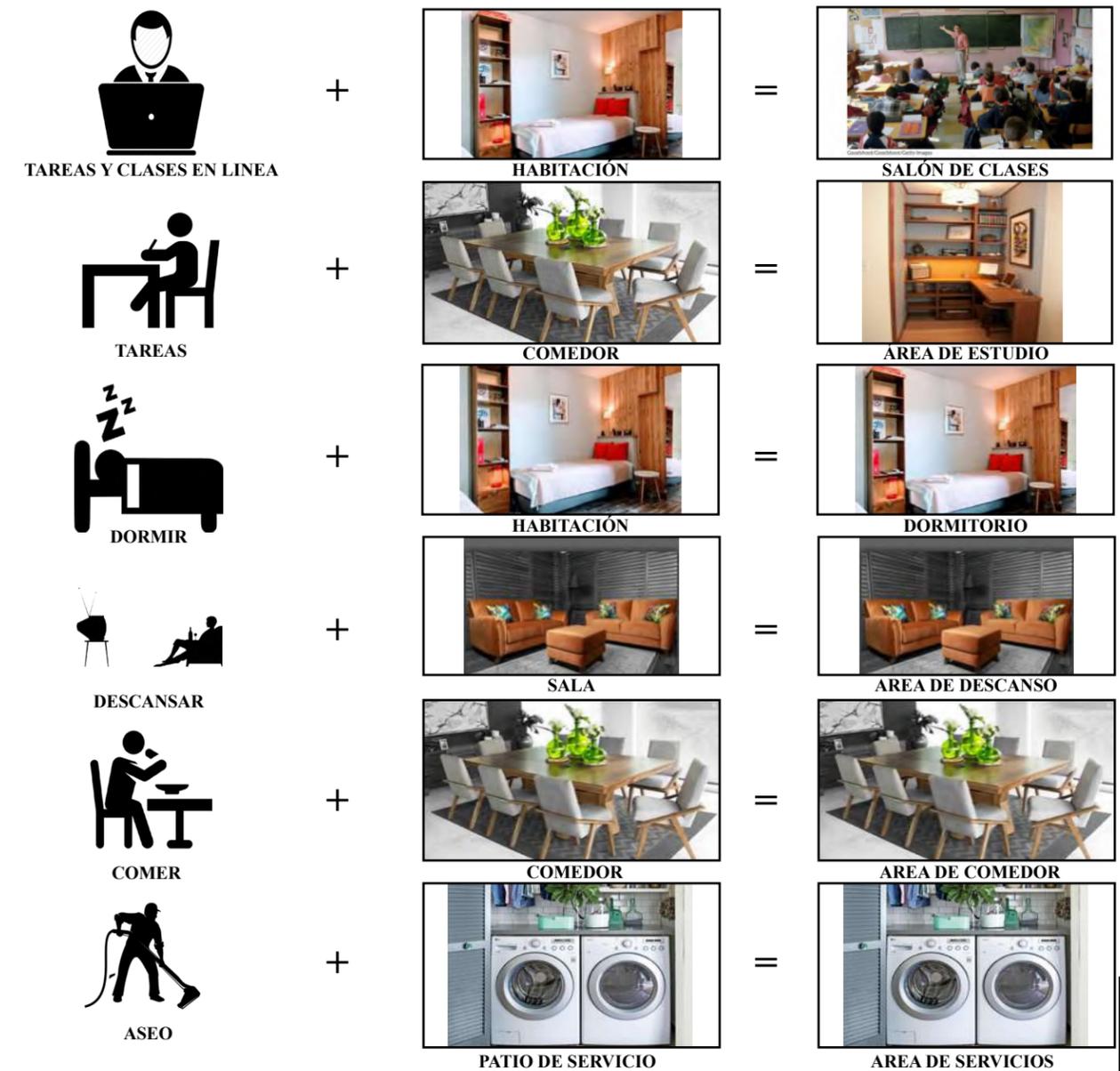


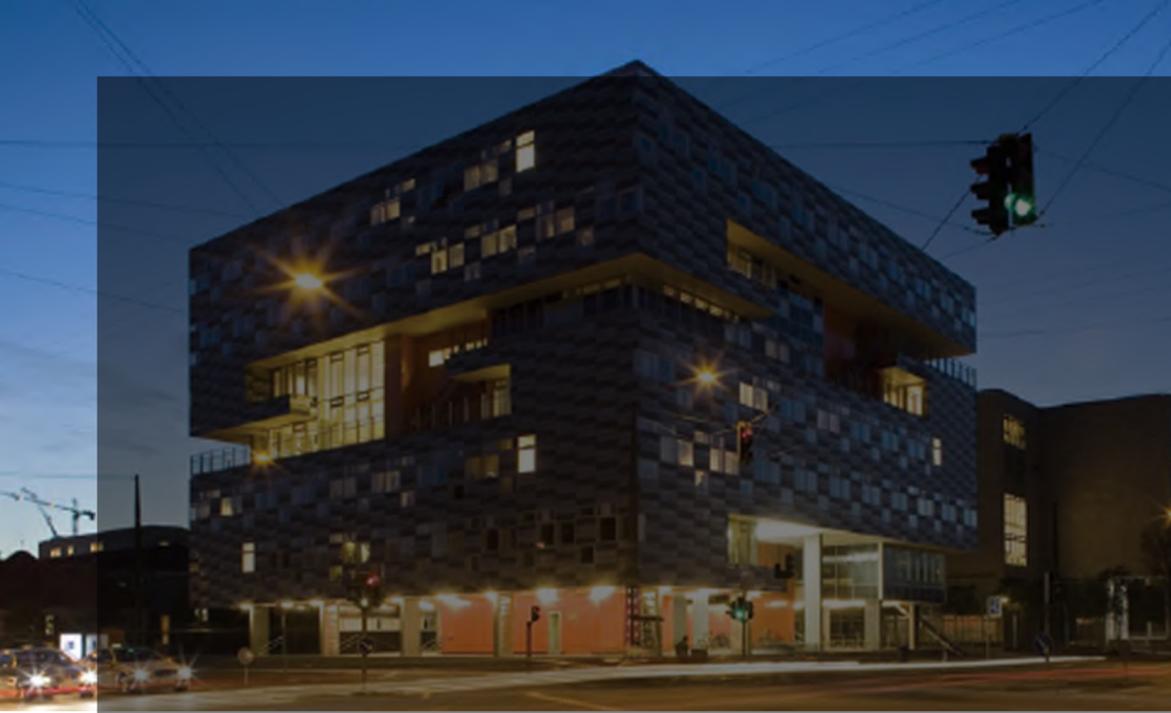
Apropiación del espacio (Construcción del lugar):

La apropiación del espacio consiste en como las personas generan vínculos con los espacios en donde realizan sus actividades, dándose así la construcción de un lugar, con un significado simbólico y una función específica de acuerdo al vínculo que cada persona tenga con ese espacio. (Vidal, T. y Pol, E. (2005))

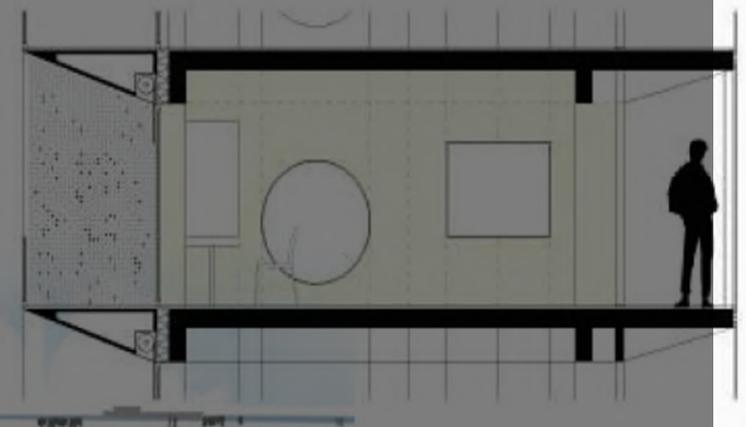
Persona + Espacio = Lugar

¿En dónde realizan sus actividades los estudiantes?

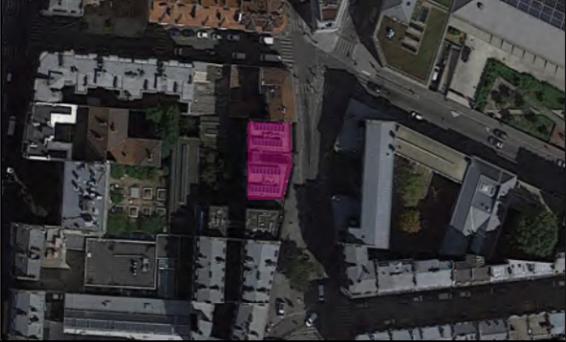
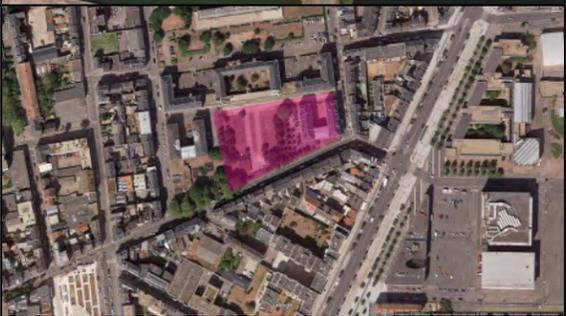




Análisis de Casos Análogos



5.2 Análisis de Casos Análogos

Imágen	Nombre	Año	Autor	País, Ciudad	Imágen Satelital	URL Localización
	Bikuben Student Residence	2008	AART A/S - Arkitekter MAA, PAR	Copenhague, Dinamarca.		https://www.google.com/maps/place/Mindful-ly/@55.6628211,12.592488,329m/data=!3m1!1e3!4m1!1m6!3m5!1s0x-0:0xdb3e5eec7be7316712sBikuben+Kollegium!8m2!3d55.6628802!4d12.5933974!3m4!1s0x465253d-dedc2ca71:0xfcdceba6b194e48d-!8m2!3d55.6628198!4d12.5934082
	Residence Etudiante a Paris	2011	LAN Arrchitecture	París, Francia.		https://www.google.com/maps/place/Student+Residence/@48.8864965,2.3603325,192m/data=!3m2!1e3!4b!4m1!1m7!3m6!1s0x47e66e7a87472ba5:0x2fc34c2cd35c0a17!2s21+Rue+Pajol,+75018+Paris,+Francia!3b!8m2!3d48.8864783!4d2.3609498!3m4!1s0x47e66f201afb0d-5b:0x70365f2d51df3960!8m2!3d48.8864956!4d2.3608797
	100 Logements Etudiants Au Havre	2010	Atelier Cattani	Le Havre, Francia.		https://www.google.com/maps/place/R%C3%A9sidence+Universitaire+CROUS+A+Docks/@49.4831537,0.1381971,276m/data=!3m1!1e3!4m1!1m7!3m6!1s0x-47e02fef22cb140d:0x3688981211a86b07!2sPlace+Robert+Schuman,+76610+Le+Havre,+Francia!3b!8m2!3d49.5139132!4d0.16164-84!3m4!1s0x47e02e53c694dd99:0x-98b6a4d3ba441808!8m2!3d49.4831446!4d0.1384194
	Student Houses in 100 Recycled Shipping Containers	2009	Olga Architectes	Le Havre, Francia.		https://www.google.com/maps/place/CROUS+University+Residence+Saint+Nicolas/@49.4926563,0.1253956,379m/data=!3m1!1e3!4m1!1m7!3m6!1s0x-47e02f05e0e88f:0x5406423bdd0b8972!2s117+Rue+-Casimir+Delavigne,+76600+Le+Havre,+Francia!3b!8m2!3d49.4961962!4d0.1256324!3m4!1s0x47e02efe3c4b54f3:0x-186979c29375e424!8m2!3d49.4863608!4d0.1272205
	365 Logements Etudiants A Paris	2015	Eric Lapierre	París, Francia.		https://www.google.com/maps/place/R%C3%A9sidence+Jourdan/@48.8226122,2.3305848,192m/data=!3m1!1e3!4m1!1m6!3m5!1s0x47e671d8e7b03f49:0xf72570b8c7de8038!2s-R%C3%A9sidence+Jourdan!8m2!3d48.8226842!4d2.3303468!3m4!1s0x47e671d8e7b03f49:0xf72570b8c7de8038!8m2!3d48.8226842!4d2.3303468

Bikuben Student Residence



Fuente: Torben Eskerod
<https://archidose.blogspot.com/2008/06/bikuben-student-residence.html>

Capacidad: 107 estudiantes

Equipamiento por piso:

Cocina común
Sala de estar común

Equipamiento general:

Gimnasio
Lavandería
Salón de fiestas
Terrazas

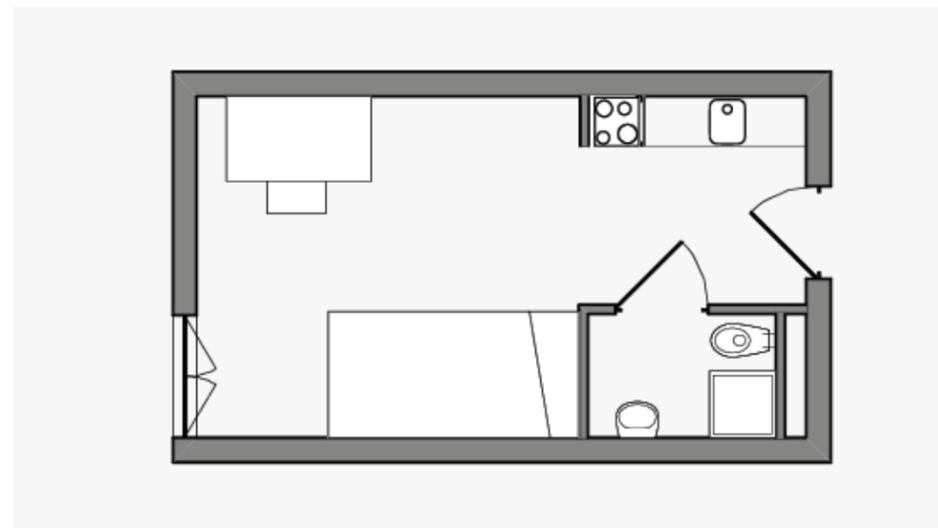
Los diseñadores quisieron fomentar lo más posible las relaciones entre áreas comunes y privadas, sin comprometer la privacidad de cada residente.

(Hill, J, 2015)

Architects aart a/s: “La soledad y la falta de relaciones sociales son un importante problema para muchos estudiantes”



Fuente: Torben Eskerod
<https://archidose.blogspot.com/2008/06/bikuben-student-residence.html>



Análisis del dormitorio:

El dormitorio cuenta con un cuarto de baño cerrado, una pequeña cocina y un espacio principal bastante versátil.

Ventajas:

No se ve la cama desde la entrada
Tiene espacio de cocina

Desventajas:

Sin ventilación baño y cocina

RECUPERADO DE “LA VIVIENDA ESTUDIANTE” <https://habitatgecollectiu.files.wordpress.com/2013/01/vivienda-estudiante-de-20mc2b2-coline-vinc3a7on.pdf>

Residence Etudiante a París

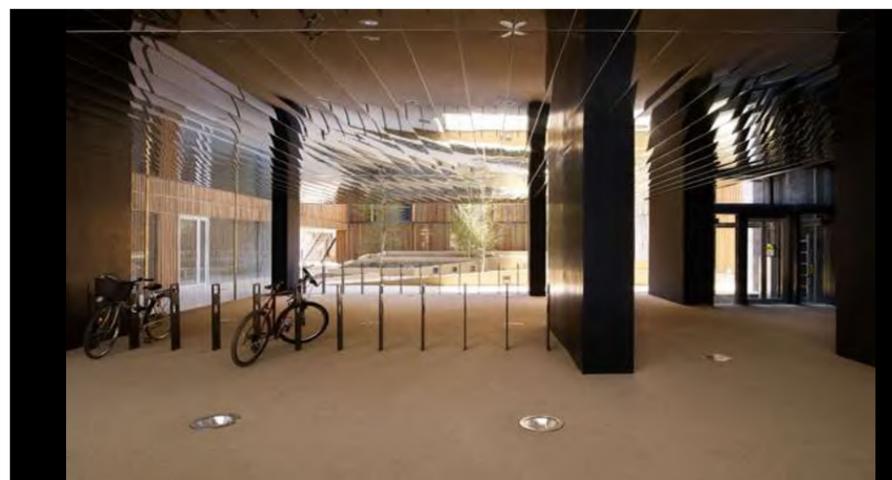


“Fachada Principal” Fuente: LAN Architects
<https://www.archdaily.com/141892/student-residence-in-paris-lan-architecture>

Capacidad: 143 estudiantes

El patio central es el corazón del proyecto, distribuye el acceso a todos los edificios del complejo y asegura una adecuada iluminación y ventilación a los espacios del interior ya que cuenta con unas medidas de 15 x 15 m.

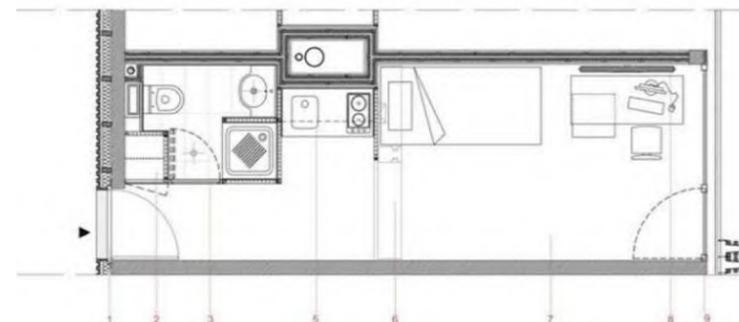
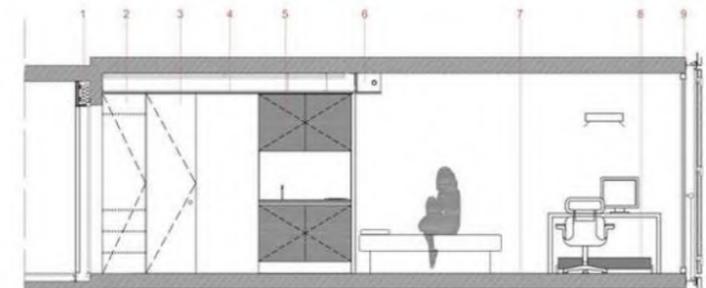
El proyecto cuenta con 143 habitaciones, espacios comunes de estudio, entretenimiento y espacios administrativos.(ArchDaily, 2011)



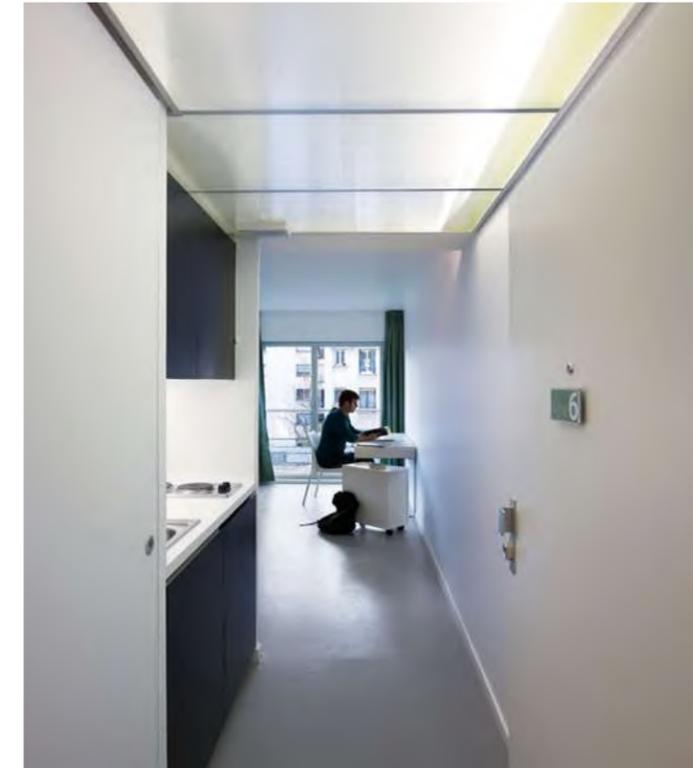
“Fachada Principal” Fuente: LAN Architects
<https://www.archdaily.com/141892/student-residence-in-paris-lan-architecture>



Fuente: LAN Architects
<https://www.archdaily.com/141892/student-residence-in-paris-lan-architecture>



Fuente: LAN Architects
<https://www.archdaily.com/141892/student-residence-in-paris-lan-architecture>



Fuente: LAN Architects
<https://www.archdaily.com/141892/student-residence-in-paris-lan-architecture>

Análisis del dormitorio:

Las habitaciones cuentan con una superficie promedio de 18 m² y están equipadas con 1 baño completo, 1 área de cocina y un área para dormir y estudiar.

Ventajas:

No se ve la cama desde la entrada
 Tiene espacio de cocina

Desventajas:

Sin ventilación baño y cocina

100 Logements Etudiants Au Havre



Fuente: Archilovers
<https://www.archilovers.com/projects/31860/residence-etudiants-adock-le-havre.html#info>

Capacidad: 100 estudiantes

La modulación de ésta residencia se hizo mediante el uso de viejos contenedores marítimos, con los cuales se creó una estructura de 4 pisos que da forma al edificio.

La estructura metálica que une a los contenedores, funcionó además como una extensión del espacio, pues ahí se crean espacios de circulación, terrazas y balcones.

La estrategia utilizada para conseguir un aislamiento adecuado del exterior en el interior de los contenedores, consistió recubrir interiormente las paredes con muros de concreto y acero de 40 cm de espesor. (Archilovers, 2010)



Fuente: Archilovers
<https://www.archilovers.com/projects/31860/residence-etudiants-adock-le-havre.html#info>



Fuente: Archilovers
<https://www.archilovers.com/projects/31860/residence-etudiants-adock-le-havre.html#info>



Fuente: Archilovers
<https://www.archilovers.com/projects/31860/residence-etudiants-adock-le-havre.html#info>

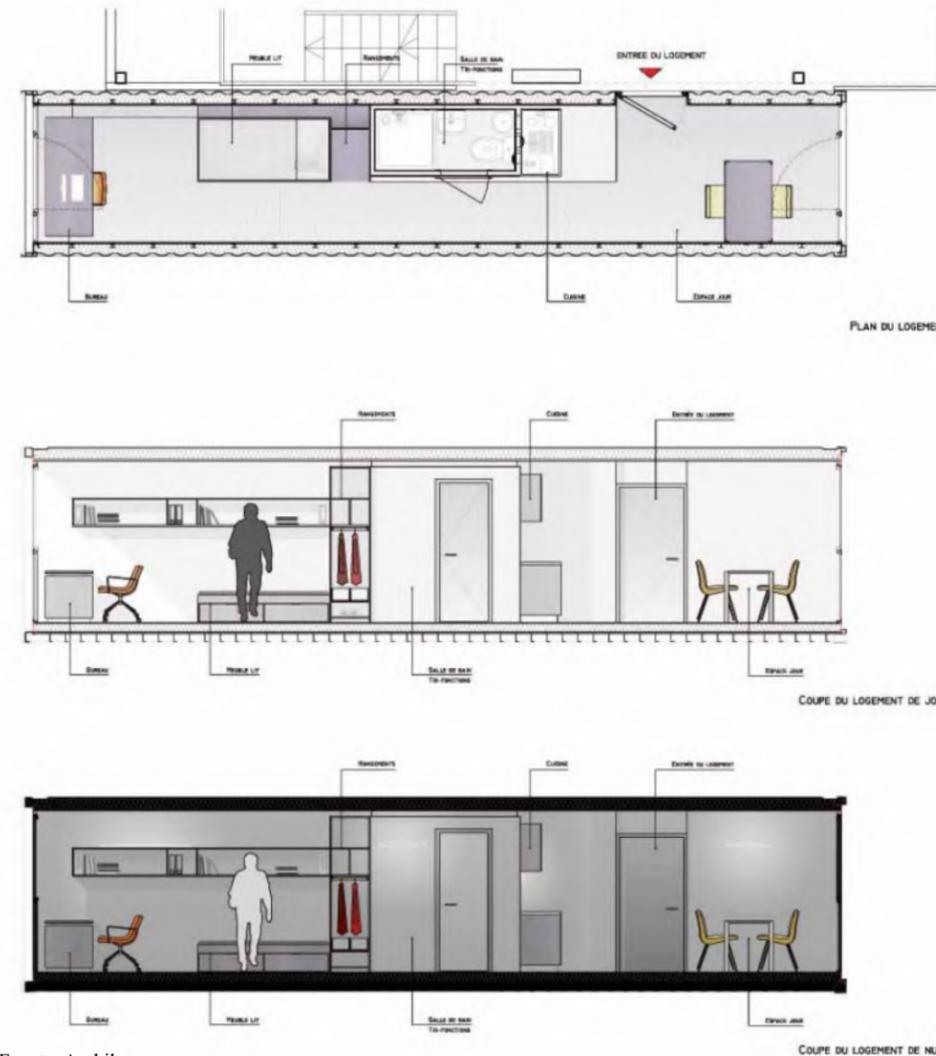


Fuente: Archilovers
<https://www.archilovers.com/projects/31860/residence-etudiants-adock-le-havre.html#info>



Fuente: Archilovers
<https://www.archilovers.com/projects/31860/residence-etudiants-adock-le-havre.html#info>

Arquitecto Cattani: “¿Como evitar que los estudiantes, futuros arrendatarios, se sintieran encerrados en cajas?”



Fuente: Archilovers
<https://www.archilovers.com/projects/31860/residence-etudiants-adock-le-havre.html#info>

Análisis del dormitorio:

Cada departamento cuenta con una superficie de 24m², dentro de los cuales se tiene un equipamiento de 1 baño, área de cocina y WIFI.

Ventajas:

- No se ve la cama desde la entrada
- Tiene espacio de cocina
- Ventilación en ambos extremos de la habitación
- Zonas pública y privadas separadas

Desventajas:

- En general el departamento es muy estrecho, similar a un corredor o un pasillo.
- Las dimensiones del baño son algo reducidas.
- De igual manera las dimensiones de la cocina son reducidas.



Fuente: Archilovers
<https://www.archilovers.com/projects/31860/residence-etudiants-adock-le-havre.html#info>

Student Houses in 100 Recycled Shipping Containers



Fuente: The Tech Journal
<https://thetechjournal.com/green-tech/student-housing-complex-designed-from-100-recycled-shipping-containers-in-france-by-olgga.shtml>

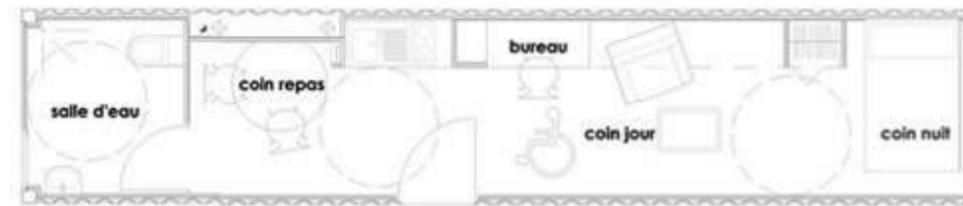
Capacidad: 100 estudiantes

Al igual que el modelo anterior, este complejo está diseñado para estructurarse a partir de viejos contenedores marítimos.

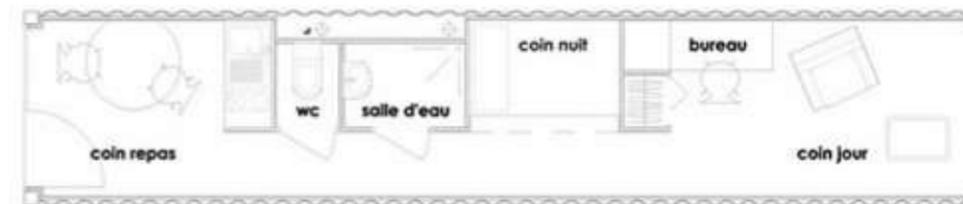
Cada contenedor cumple la función de ser un departamento individual, y mediante el apilamiento de estos se genera la estructura mayor.
 (The Tech Journal, 2010)



Fuente: The Tech Journal
<https://thetechjournal.com/green-tech/student-housing-complex-designed-from-100-recycled-shipping-containers-in-france-by-olgga.shtml>



Fuente: The Tech Journal
<https://thetechjournal.com/green-tech/student-housing-complex-designed-from-100-recycled-shipping-containers-in-france-by-olgga.shtml>



Fuente: The Tech Journal
<https://thetechjournal.com/green-tech/student-housing-complex-designed-from-100-recycled-shipping-containers-in-france-by-olgga.shtml>

Análisis del dormitorio:

Al ser contenedores, las habitaciones tienen la característica de que son muy largas y muy estrechas.

Ventajas:

El cuarto de baño está separado de todo.
 El espacio en general es bastante amplio y por lo tanto da la opción de recibir a más personas.

Desventajas:

Escritorio sin iluminación natural
 Poca iluminación y ventilación natural en general, debido a la ubicación de las ventanas.

365 Logements Etudiants A París



Fuente: BMIAA
<https://www.bmiaa.com/the-chris-marker-student-residence-in-paris-by-eric-lapierre-experience/>
Capacidad: 100 estudiantes

Debido a la escala del edificio, el principal reto para los diseñadores fue que el diseño no asemejara a una cárcel, con características monótonas.

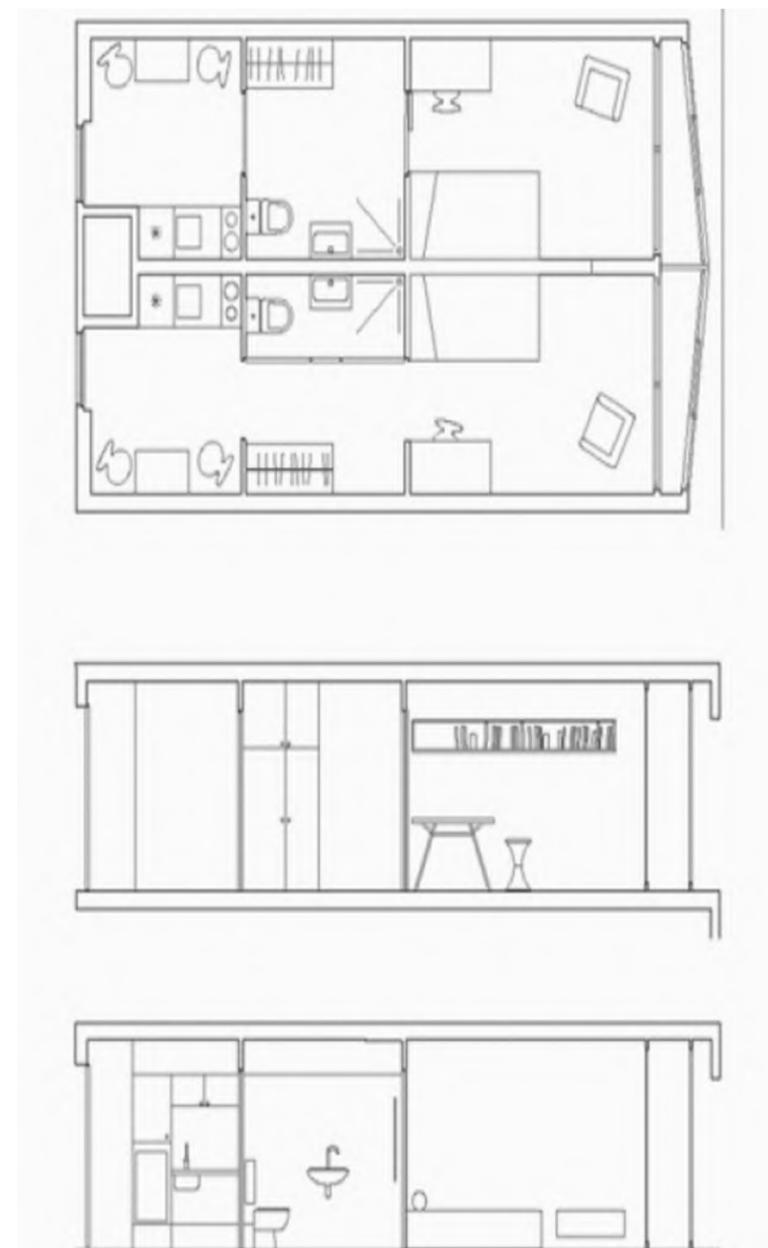
Lo anterior se evitó creando una “cascada de espacios”, conectados mediante una escalera general que los conecta, espacios tales como corredores, habitaciones, espacios sociales, patios, etc.

La estructura del edificio se compone principalmente de concreto, sin juntas expansivas ni divisiones, incluso las columnas de 9 metros de alto se colaron en 1 sola pieza, esto para emular la tradición parisina de los edificios de piedra. (BMIAA, 2020)



Fuente: BMIAA
<https://www.bmiaa.com/the-chris-marker-student-residence-in-paris-by-eric-lapierre-experience/>

BMIAA: “Su intención es definir un nuevo estándar para las viviendas estudiantiles, mejorando dramáticamente los espacios dedicados a la vida social...”



Fuente: BMIAA
<https://www.bmiaa.com/the-chris-marker-student-residence-in-paris-by-eric-lapierre-experience/>

Análisis del dormitorio:

Los espacios están bien definidos y se dividen en 3 zonas, lo cual marca muy claramente los usos de cada uno y otorga privacidad donde se necesita.

Ventajas:

- Espacios bien definidos y organizados.
- Buen espacio para almacenar cosas.
- La cama no se ve desde la entrada.
- Buena iluminación y ventilación natural.
- Balcón para salir a tomar aire.
- Instalaciones compartidas con otro bloque.

Desventajas:

- Baño muy reducido en sus dimensiones.
- En el espacio de circulación central se desperdicia mucho espacio.



Fuente: BMIAA
<https://www.bmiaa.com/the-chris-marker-student-residence-in-paris-by-eric-lapierre-experience/>

¡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