

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO - USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores**

**STUDENT HALL - Residencia Estudiantil USFQ**

**Génesis Soraya Alvarez Cárdenas**

**Diseño de Interiores**

**Trabajo de titulación presentado como requisito para la obtención del  
título de Licenciada en Diseño de Interiores**

**Quito, 14 de Mayo del 2020**

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO - USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores**

**HOJA DE CALIFICACIÓN**

**DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA**

**STUDENT HALL - Residencia Estudiantil USFQ**

**Génesis Soraya Alvarez Cárdenas**

**Andrea Pinto Andrade, M.F.A**

**Quito, 14 de Mayo del 2020**

## **Derechos de Autor**

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

**Nombres y apellidos:** Génesis Soraya Alvarez Cárdenas

**Código:** 00121090

**Cédula de Identidad:** 1717633513

**Lugar y fecha:** Quito, 14 de Mayo del 2020

## **ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN**

**Nota: El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETheses>.**

## **UNPUBLISHED DOCUMENT**

**Note: The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project - in whole or in part - should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETheses>.**

## RESUMEN

Esta tesis se enfoca en la construcción interior de un proyecto de tipología residencial que toma espacio en el edificio Centro Plaza en Cumbayá, se basa en crear un dormitorio estudiantil que integre varios servicios enfocados para estudiantes nacionales y extranjeros de la Universidad San Francisco de Quito, el proyecto busca acoplarse a los hábitos, necesidades y expectativas de los estudiantes en un mismo lugar.

**Palabras Clave:** Relaciones Sociales, Vida Académica, Comfort, Dinamismo, Envolverte

## **ABSTRACT**

This thesis focuses on the interior construction of a residential typology project that takes up in the Centro Plaza building in Cumbayá, is based on creating a student dormitory that integrates various services focused on national and foreign students of the Universidad San Francisco de Quito, this project seeks to adapt to the habits, needs and expectations of the students all in one building.

**Key words:** Social Relationships, Academic Life, Comfort, Dynamism, Enveloping

## **Tabla de Contenido**

### **ÍNDICE**

Introducción	10
1. Planteamiento del Proyecto	11
1.1. Residencia Estudiantil	11
1.2. Propuesta	12
1.3. Razón	12
1.4. Problematica	14
1.5. Target	16
1.6. Funcionamiento	16
1.7. Ubicación	17
1.8. Movilidad y Accesibilidad	18
1.9. Analisis Arquitectonico	19
1.10. Clima	20
1.11. Asoleamiento	21
2. Area - Analisis Fotografico	22
3. Referentes	25
3.1. The Student Hotel - Berlín - Paris - Amsterdam - Barcelona	26
3.2. Hotel Click Clack - Medellín, Colombia	27
4. Encuesta	28
4.1. Análisis de Encuesta	32

5. Programación General _____	35
5.1 Descripción Áreas de Innovación _____	37
6. Concepto _____	39
6.1. Mood Board _____	40
Referentes _____	41

## INDICE DE ANEXOS FOTOGRÁFICOS

- *Fotografía 1. Fachada - Entrada Principal*
- *Fotografía 2. Circulación de Local Jerárquico - Segunda Planta*
- *Fotografía 3. Fachada Principal - Estacionamientos "Express"*
- *Fotografía 4. Primera Vista dentro de la Plaza*
- *Fotografía 5. Fachada Interior Lado Izquierdo*
- *Fotografía 6. Entrada Plaza Central*
- *Fotografía 7. Espacio / Área de juegos, Plaza Central (semiprivada)*
- *Fotografía 8. Único Local Subsuelo*
- *Fotografía 9. Circulación Vertical - Parqueadero a Plaza Central*
- *Fotografía 10. Circulación Vertical - Segunda Planta*
- *Fotografía 11. Vista Fachada Interna Derecha, Primera y Segunda Planta*
- *Fotografía 12. Circulación Vertical - Local Segundo Piso*
- *Fotografía 13. Vista Fachada, Segunda Planta- Oficinas, Tercera Planta- Residencial*
- *Fotografía 14. Circulación Interna*
- *Fotografía 15. Vista Detalles de Fachada*
- *Fotografía 16. Vista Interna Locales*
- *Fotografía 17. Circulación Directa a Servicios*



## ÍNDICE DE FIGURAS

- Figura 1. Cuadro de Funcionamiento y Membresía para el “Student Hall” USFQ
- Figura 2. Vista Aérea Tipo Mapa del Centro Comercial Centro Plaza - Parroquia de Cumbaya
- Figura 3. Diagrama de Asoleamiento
- Figura 4. Fotografías de las Diferentes Áreas de Esparcimiento del Student Hotel
- Figura 5. Fotografías Exteriores e Interiores del Hotel Click Clack Medellín, Colombia
- Figura 6. Gráfico de Barras - Edad
- Figura 7. Gráfico Circular - Género
- Figura 8. Gráfico Circular - ¿Eres estudiante extranjero o de otra ciudad del país?
- Figura 9. Gráfico Circular - ¿Vives con tu familia - familiar - pareja?
- Figura 10. Gráfico Circular - ¿Como estudiante universitario, te alojarías en una residencia estudiantil (Dorm) perteneciente a la USFQ, con acceso al bus de la universidad?
- Figura 11. Gráfico Circular - ¿En una residencia estudiantil, compartirías dormitorio con 1 o más personas?
- Figura 12. Gráfico de Barras - ¿Además de dormir, que otras actividades llevadas acabo en tu dormitorio?
- Figura 13. Gráfico de Barras - ¿Qué áreas necesitas o disfrutarás tener para realizar tus actividades diarias?
- Figura 14. Gráfico de Barras - ¿Qué tipo de establecimiento de venta disfrutarás al alcance?
- Figura 15. Diagrama de Actividades del Estudiante
- Figura 16. Diagrama Actividades - Espacio
- Figura 17. Programación de Áreas
- Figura 18. Diagrama de Concepto
- Figura 19. Mood Board

## **Introducción**

El centro comercial “centro plaza” está ubicado en un de los sectores con mejor ubicación y plusvalía de la parroquia de Cumbayá, como lugar central está rodeado de zonas residenciales, comerciales y como punto importante se encuentra a pocos metros de distancia del campus de la Universidad San Francisco de Quito.

Actualmente en sus instalaciones se ofrecen diversos servicios, como cafeterías, restaurantes de diferentes temáticas, locales comerciales, diferentes talleres de arte y deportes, incluso el edificio cuenta en su segundo y tercer piso con consultorios médicos y departamentos residenciales.

El edificio tiene un diseño moderno genérico, y superficialmente está correctamente equipado, no obstante, es fácil percibir la falta de mantenimiento en ciertas áreas, o algunos materiales que no han sido utilizados de manera apropiada en ciertos espacios lo cual causa algunos problemas de mantenimiento que están a la vista de los visitantes. Si bien el edificio es de tipo moderno, es difícil ver un diseño claro, ya que se mezclan diferentes materiales y disposiciones de materiales para lograr un diseño llamativo sin lograr tener un lineamiento claro de lo que se desea lograr; incluso muchos de los locales comerciales tienen su propia imagen por lo cual se ve una mezcla de diferentes colores, materiales y texturas a lo largo del recorrido del primer piso, el cual funciona como plaza principal, siendo el espacio más visitado.

La carga estética del edificio y la diferencia de diseño de los diferentes locales, hacen que la fachada interior sea confusa y de estilo poco llamativo.

Mi proyecto propone crear una Residencia Estudiantil para la Universidad San Francisco de Quito, la cual será de utilidad para estudiantes nacionales y extranjeros, facilitándoles residencia, áreas específicas para sus actividades diarias y espacios de esparcimiento en general, con el fin de facilitar y acomodar a los estudiantes a la vida estudiantil en el campus de la Universidad San Francisco de Quito.

---

## **Planteamiento del Proyecto**

### **1.1. Residencia Estudiantil**

La tipología de una residencia estudiantil toma forma en diferentes bloques de edificios pertenecientes a una universidad, estos edificios se componen de habitaciones para albergar a grandes números de estudiantes, usualmente nacionales y extranjeros. Frecuentemente las residencias se encuentran integradas a las inmediaciones del campus universitarios, pero también existen residencias universitarias que no se encuentran en campus e incluso son independientes las cuales solo ofrecen el servicio residencial sin pertenecer a una universidad pero ofreciendo la misma seguridad y comodidades.

En general, las residencias ofrecen una cantidad de servicios a favor y pedido de los estudiantes, residencia, servicio de limpieza, un lugar privado para lavandería y un espacio equipado para estudiar, siendo estos los servicios más utilizados dentro de la tipología de una residencia estudiantil. En todo el mundo los dormitorios suelen ser de un solo género (F/M) o los géneros se alojan en pisos separados o en habitaciones separadas.

Como dato importante, la mayoría de Universidades en Estados Unidos obliga a los estudiantes a residir en los dormitorios al menos el primer año de universidad, con el fin de aportar beneficios físicos y psicológicos a los estudiantes. Los beneficios son: ayudar a los estudiantes nuevos a ser más sociables, tener un mejor desempeño como estudiante, ahorrar el tiempo del estudiante al no tener que transportarse a largas distancias y ser enseñarles a ser más prácticos al tener un espacio más pequeño.

## **1.2 Propuesta**

Mi propuesta sirve como respuesta a la necesidad de vivienda para los estudiantes con el fin de aportar un beneficio a la Universidad y dar seguridad y comodidad a los usuarios.

## **1.3 Razón**

La Universidad San Francisco de Quito, es la universidad número #1 en el ranking a nivel nacional y está ubicada en el ranking #751 a nivel mundial siendo un puesto de importancia, por lo cual recibe cada año recibe cientos de estudiantes nacionales e internacionales en los tres diferentes ciclos (primer semestre - verano - segundo semestre), hasta el momento la universidad cuenta con 9150 alumnos inscritos, en horario vespertino, diurno, y en línea.

Según datos de la Oficina de Programas Internacionales (OPI), cada año vienen alrededor de 300 estudiantes extranjeros, y existen dos tipos de programas, el primero se divide en dos campus, mitad de semestre en el campus Cumbayá y la otra mitad de semestre se cambian al campus Galápagos donde finalizan su estadía en el país, por otro lado hay otra porción de estudiantes quienes realizan su intercambio a tiempo completo en el campus Cumbayá, y de acuerdo al OPI, 120 estudiantes buscan alojamiento con

familias de acogida y 180 buscan alojamiento en Airbnb, hostales o departamentos cercanos a la universidad, lo cual es bastante complicado por los precios, espacios, o por falta de disponibilidad, y para el OPI, es un trabajo complicado el tratar de mantener un control de los estudiantes ya que muchas veces se reubican y representa una responsabilidad extra para la universidad, siendo esta una de las razones principales por la cual es necesario tener una residencia estudiantil, ya que esto daría mayor seguridad tanto a los estudiantes como a la universidad.

Al igual que el OPI, para estudiantes nacionales que vienen de diferentes partes del país existe la oficina de Programa de Diversidad Étnica, el cual se encarga de diferentes programas para estudiantes nacionales, sin embargo, las cifras que manejan no son muy claras, pero a breves rasgos calculan que la Universidad cuenta con 500 estudiantes que son parte del programa de Diversidad Étnica, y cada semestre ingresan alrededor de 70 estudiantes nuevos de diferentes ciudades, esta oficina no lleva control de la residencia de cada estudiante.

Al conversar con un grupo de estudiantes, específicamente foráneos y extranjeros, en su gran mayoría son estudiantes becados por la universidad en el caso de estudiantes foráneos, quienes buscan ubicarse en alojamientos cercanos a la universidad así ahorrando gastos de transporte, los pocos estudiantes con los cuales pude conversar me comentaron que viven cerca del parque de Cumbayá, donde el precio de alquileres por departamentos pequeños es aparentemente más económico; por otro lado, al conversar con otros alumnos que vienen de diferentes ciudades y provenientes de familias con economía cómoda, optan por rentar departamentos a pocos pasos de la universidad o vivir en habitaciones independientes de casas dentro de los conjuntos que rodean la Universidad (Urb. Jardin del Este 1 y 2, y La Comarca), la mayoría de estos se encuentran

por precios entre (\$ 550 - \$ 900), sin embargo, es lo más cómodo ya que pueden vivir solos o si viven dentro de casa tienen servicio de limpieza por parte de la familia que les acoge y tienen tres comidas al día.

Es por estos motivos y debido al alto porcentaje de estudiantes nacionales y extranjeros con la necesidad de encontrar una residencia estudiantil segura, cómoda y ajustada a las necesidades de un estudiante, propongo la creación de la Residencia Estudiantil "Student Hall", con espacios principalmente de uso estudiantil, cómodos, confortables, con áreas de estudio, esparcimientos y alojamiento, que sea de alcance económico y sobre todo de utilidad en todo sentido para sus usuarios. Dado al tipo de target que tendrá la residencia hay que crear espacios que satisfaga los diferentes requerimientos.

#### **1.4 Problemática**

La problemática principal es la estructura interior del centro comercial Centro Plaza, al realizar una entrevista con la administración se comentó que la programación de las áreas se planteó por pisos desde la construcción, la intención principal era crear un edificio multiuso, que tenga espacios residenciales y comerciales, la idea del concepto era la fusión entre el espacios natural y el espacio urbano, por lo cual era lo indicado fusionar la vida residencial con la comercial, creado en un espacio de balance, sin embargo, una de las grandes falencias del diseño es la falta de normativa de diseño interior, es decir no se dio especificaciones a los locales por lo cual cada local optó por cambiar la fachada del local a su preferencia, y esto solo representa un problema para el centro comercial, el cual no tiene un lineamiento claro, tiene un estilo ecléctico no agradable a la vista, y actualmente debido a los diferentes restaurantes presentes en el centro comercial, ha

hecho que la ocupación del espacio residencial sea cada vez menor, pues otro problema es la contaminación auditiva, y esto genera incomodidad al residente, no se logró crear un espacio que fuese privado para residentes, debido a la afluencia de usuarios no permite dar un espacio de tranquilidad a los residentes, dado a esta problemática también el uso de oficinas ha decrecido, pues no se dieron los resultados esperados e incluso los precios de arrendamiento son elevados, obligando a residentes y comerciantes a retirarse del lugar y buscar otro espacio con mayor accesibilidad, privacidad y orden.

En los últimos años es claro que el centro comercial y residencial ha perdido su función, actualmente la plaza central cuenta con unos pocos talleres de arte y deporte, algunos restaurantes de comida rápida en su mayoría, y un par de servicios útiles, por lo cual el sitio ya no es tan llamativo como se planeo, y como resultado gran mayoría de departamentos y oficinas están desocupados. Otra problemática estructural es la falta de iluminación en algunos espacios y falta de sombra en la plaza central, pues en diferentes horarios y dependiendo del clima, el edificio está oscuro en el interior dado al retranqueo que se dio para espacio de circulación, y a los diferentes bloques de fachada, durante horas de mucho sol o lluvia la plaza central no cuenta con un espacio para cubrirse y estás obligado a salir del centro comercial o entrar en un restaurante.

### **1.5 Target**

El target de la Residencia Estudiantil es unicamente de uso para estudiantes de la Universidad San Francisco de Quito, los usuarios tendrán entre 17 a 26 años. El target se basa en la Generación Z se trata de la generacion nacida desde el año 1995 hasta el 2012. Se los conoce como “nativos digitales” pues nacieron y han crecido con tecnología toda

su vida. Tienen características muy buenas pues son muy fáciles de adaptarse a entorno, están pendientes del medio ambiente y los derechos tanto humanos como animales. Sienten apego al exterior y tienden a pasar el mayor tiempo posible fuera de casa, suelen tener vínculos muy fuertes de amistad y procuran realizar actividades en conjunto con mayor frecuencia.

## 1.6 Funcionamiento

El funcionamiento de la residencia Estudiantil, se da al igual que el funcionamiento interno del campus universitario, todo estudiante que resida en el “Student Hall” tendrá un carnet de estudiante un chip que le permita el ingreso al edificio, y de misma manera deberá tener el carnet para realizar compras en las cafeterías y minimarket, de igual manera el carnet será la única forma de alquilar bicicleta y se deberá presentar al subir al bus que le transporte dentro del circuito: “Student Hall” - Campus Cumbayá.

Hay tres tipos de habitación por lo cual los precios varían:

### FUNCIONAMIENTO + MEMBRESÍA

- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| ● DORMITORIO 2 p | \$ 600 mensual x dorm  |
| ● DORMITORIO 3 p | \$ 850 mensual x dorm  |
| ● DORMITORIO 4 p | \$ 1100 mensual x dorm |

- \* USO DE LAVANDERIA
- \* USO DE ÁREAS DE GIMNASIO
- \* USO DE STUDIO LOUNGE
- \* SERVICIO DE LIMPIEZA DOS VECES POR SEMANA (OPC)
- \* ESPACIO DE LOCKER EN COOKING LOUNGE (OPC)
- \* WIFI Y SERVICIOS BÁSICOS SON PARTE DE LA RENTA

### TARJETA RECARGABLE

TODO ESTUDIANTE QUE VIVA DENTRO DE LA RESIDENCIA TENDRÁ UNA TARJETA CON LA QUE SE LE PERMITE ACCESO AL EDIFICIO Y CON LA CUAL PUEDE REALIZAR COMPRAS EN CAFETERÍA, CAFÉ-USFQ, MINIMARKET Y USO DE BICICLETAS “BIKE TO GO”.

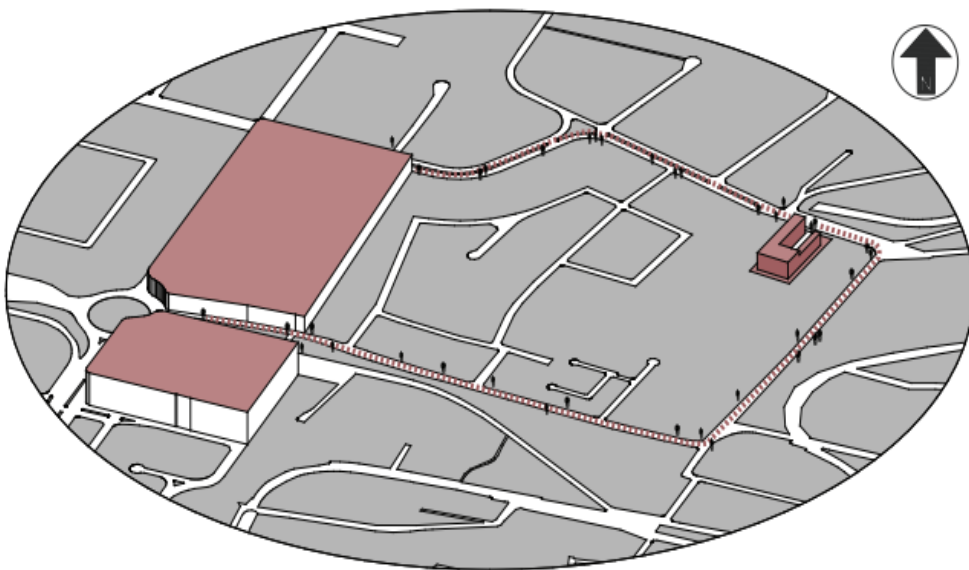


*Figura 1. Cuadro de Funcionamiento y Membresía para el “Student Hall” USFQ.*

En el caso de estudiantes del Programa de Diversidad Étnica, quienes cuentan con beca estudiantil también podrían tener un porcentaje de descuento, sin embargo esto será decisión de la Universidad San Francisco de Quito.

### **1.7 Ubicación**

El lote se ubica en la avenida Pampite y Calle Chimborazo, en el sector de Cumbayá. El centro comercial Centro Plaza, es un nodo urbano del valle de Cumbayá, el lote se encuentra a una distancia caminable del campus de la universidad situado en la calle Diego de Robles, está ubicado en una zona residencial, comercial, educativa y de entretenimiento rodeado de espacios deportivos (Reservorio de Cumbayá y Ruta Ecológica El Chaquiñán y se rodea de farmacias, panaderías, bancos, restaurantes, centros médicos y cuenta con grandes centros comerciales a pocos metros de distancia.



*Figura 2. Vista aérea tipo mapa del Centro Comercial Centro Plaza - Parroquia de Cumbayá*

### **1.8 Movilidad y Accesibilidad**

El centro comercial Centro Plaza está ubicado en un lugar estratégico para realizar la Residencia Estudiantil “Student Hall”, pues esta se encuentra en la misma manzana del campus Cumbayá de la USFQ.

- Desde el “Student Hall” al campus Cumbayá son 5 a 7 minutos caminando e ingresando por la entrada lateral de la Av. Pampite o por el ingreso principal de la Calle Diego de Robles.
- Con el circuito que se planea cubrir con el bus de transporte de la USFQ, el tiempo a la entrada principal de la Calle Diego de Robles desde el “Student Hall” se calcula de 3 a 5 minutos dependiendo el tráfico, esta contempla una parada en la entrada con acceso al puente para estudiantes que tengan que movilizarse al Campus Hayek.
- La última opción planteada es el local de arriendo de bicicletas “Bike to go”, el cual se puede utilizar por día y el tiempo entre “Student Hall” al campus Cumbayá será de apenas 2 a 4 minutos y con acceso a barras de estacionamiento de bicicletas en la entrada principal del Campus Cumbayá.

### **1.9 Análisis Arquitectónico**

Centro Plaza fue diseñado y construido por el Arq. Juan Erazo en el año 2005, cuenta con una área de construcción de 3.800 m<sup>2</sup>. El edificio fue construido con la intención de formar parte del contexto Natural y urbano, se conforma de un bloque en U

y un cubo que jerarquiza la fachada, el edificio fue pensado para ser multiusos, pues la idea principal era una centro residencial moderno, el cual fusionaría la vida residencial y vida comercial, la intención del arquitecto fue fusionar las dos por medio de la recreación de un espacio con una plaza central que fuera de importancia para los usuarios como es el Parque de Cumbayá, el cual es una centralidad única del valle que funciona de muy buena manera, y por donde se ha ido construyendo restaurantes y lugares de entretenimiento de élite sin perder el icónico parque, a partir de esta idea nace el nombre “Centro Plaza”, y se crea con la idea de un espacio donde los usuarios puedan disfrutar tanto del área comercial como de la vida residencial.

La forma de la U es un envolvente que jerarquiza la plaza que es visible desde su fachada, el edificio se compone de cuatro pisos, un piso de subsuelo, y va dividido por plantas.

- Primera planta es el espacio comercial
- Segunda planta es el espacio de oficinas y consultorios
- Tercera planta es de espacio residencial
- Cuarta planta es de espacio residencial

En la programación interior existen 19 departamentos, unos tipo suite y otros con dos o más habitaciones, 14 oficinas, 22 locales comerciales y 78 parqueaderos en total.

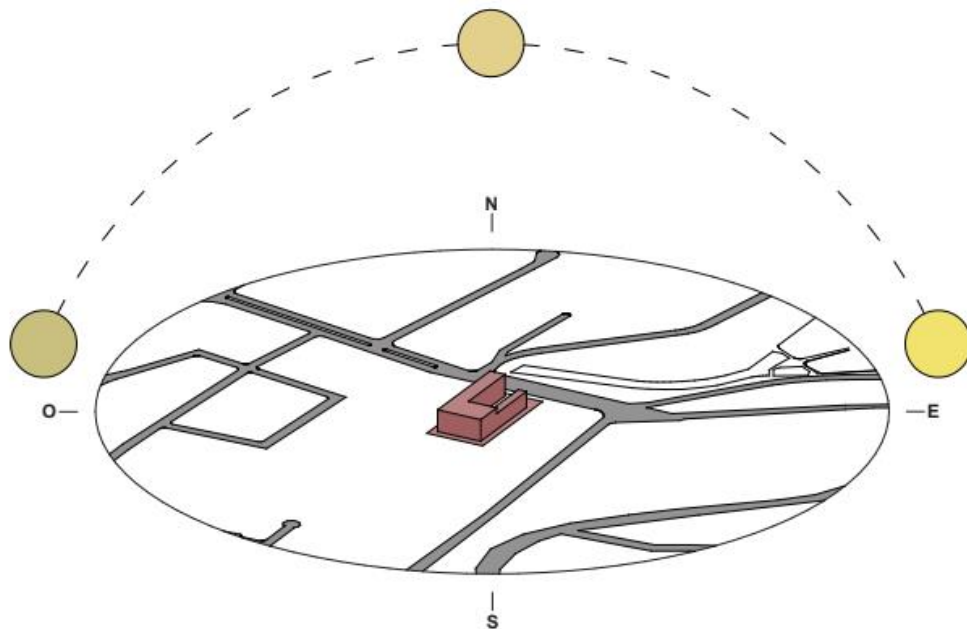
La arquitectura de Centro Plaza se basa en transmitir la idea de historia, cultura y tradición de Quito, pues se trató de dar mayor importancia a la plaza urbana y la cual arquitectónicamente una de las edificaciones más importantes históricamente para la ciudad, por lo cual en Centro Plaza se trató de recuperar la idea de las famosas plazas como centro estructural del edificio.

El edificio le da importancia a su entorno, sobre todo al natural por lo cual se puede ver también jardines internos con ocupación de espacio representativo, haciendo alusión a la fusión entre lo urbano y naturaleza en un mismo lugar.

### **1.10 Clima**

Cumbayá al ser un valle tiene un clima bastante cálido, considerado subtropical, el área de Cumbayá se destaca por tener más días soleados que días fríos, por lo cual la temperatura media anual oscila en los 16.4 °C siendo caluroso la mayor parte del año. Las temperaturas mínimas y máximas a las que llega el clima en Cumbayá es de 10°C - 28°C.

### **1.11 Asoleamiento**



*Figura 3. Diagrama de asoleamiento*

Como se ve en el diagrama la construcción preexistente permite que el sol de la mañana ingrese de manera directa a la plaza central debido a la altura de la volumetría,

mientras que el sol de la tarde se ve bloqueado en su mayoría por el volumen de cuatro pisos ubicados en la fachada oeste.

La importancia de esta información es relevante para el proyecto pues de este análisis partirá la forma y disposición de las áreas de la Residencia Estudiantil “Student Hall” para utilizar de manera óptima el clima y horas de sol, esto también servirá para una correcta elección de materiales.

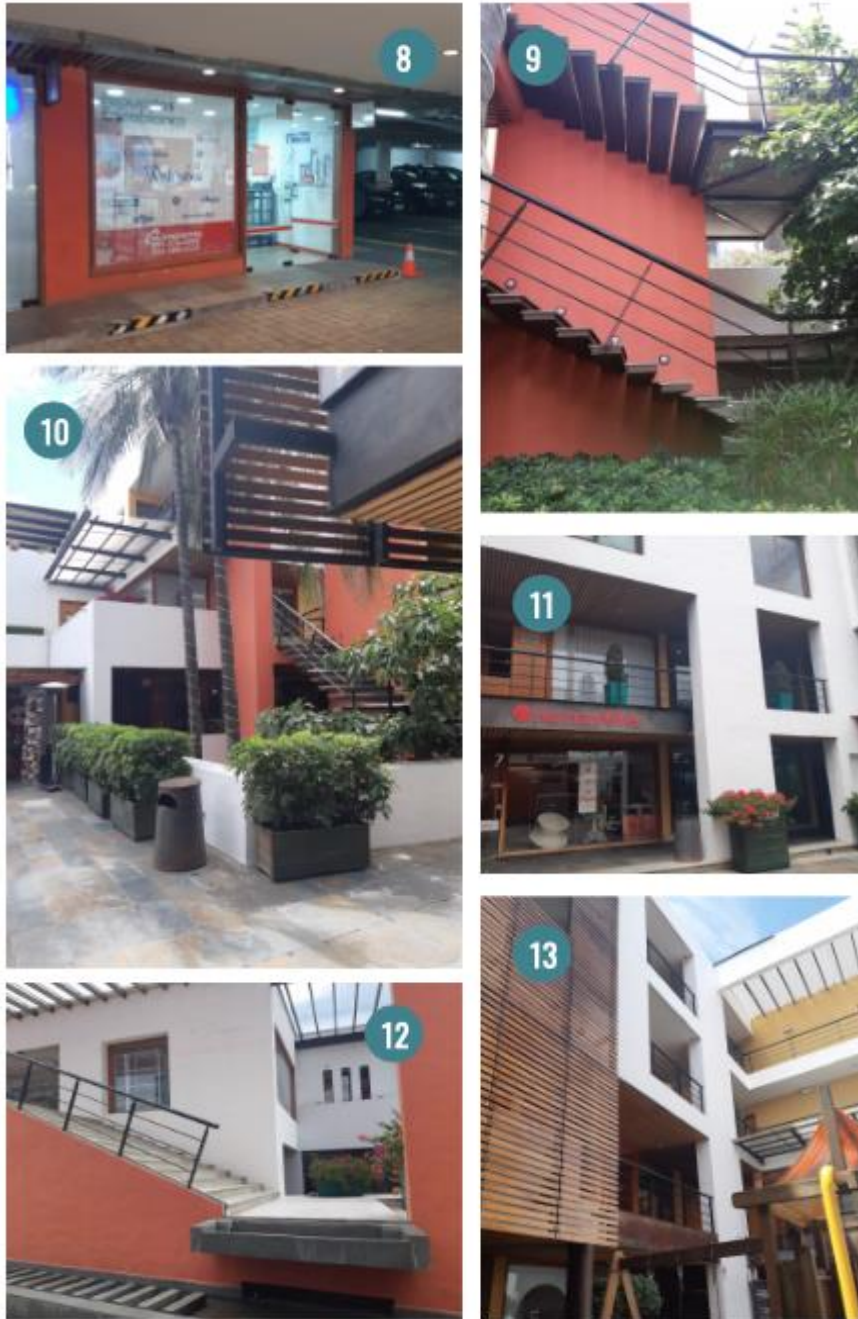
### Áreas - Análisis Fotográfico



- *Fotografía 1. Fachada - Entrada Principal*
- *Fotografía 2. Circulación de Local Jerárquico - Segunda Planta*
- *Fotografía 3. Fachada Principal - Estacionamientos "Express"*
- *Fotografía 4. Primera Vista dentro de la Plaza*
- *Fotografía 5. Fachada Interior Lado Izquierdo*
- *Fotografía 6. Entrada Plaza Central*
- *Fotografía 7. Espacio / Área de juegos, Plaza Central (semiprivada)*

En general el Centro Comercial Centro Plaza, es un edificio que se mezcla con el contexto inmediato, tiene una arquitectura moderna que perdurará sin tener que realizar cambios radicales, sin embargo, falla en la distribución interna, al estar en la plaza central el envoltorio da la sensación de falta de espacio, todo se ve muy cargado por lo cual genera incomodidad, no se siente como un lugar en el cual quisieras pasar el día, siendo esta la intención del arquitecto al momento de crear el edificio, la de una plaza, por otro lado, también es un centro comercial que no tiene una normativa interna para las fachadas de sus diferentes locales, por lo cual visualmente no es agradable, sin embargo, al rediseñar el interior con una residencia estudiantil, tomará una sola forma estética y el edificio volverá a retomar la forma original de un edificio que fusiona la vida residencial con la vida activa.

En las imágenes es fácil apreciar los espacios abiertos, pero de igual manera se puede ver lo limitadas que están las áreas, se puede ver como las marcas de las tiendas están sobrepuestas en la fachada, así dañando la estética interior. La circulación en la primera planta es un círculo; si caminas por el alrededor de los locales comerciales en apenas 2 minutos habrás acabado de ver todo lo que Centro Plaza ofrece comercialmente, los espacios de esparcimiento son limitados y no es un lugar que da sensación de relajación.



- *Fotografía 8. Único Local Subsuelo*
- *Fotografía 9. Circulación Vertical - Parqueadero a Plaza Central*
- *Fotografía 10. Circulación Vertical - Segunda Planta*
- *Fotografía 11. Vista Fachada Interna Derecha, Primera y Segunda Planta*
- *Fotografía 12. Circulación Vertical - Local Segundo Piso*
- *Fotografía 13. Vista Fachada, Segunda Planta- Oficinas, Tercera Planta- Residencial*



- *Fotografía 14. Circulación Interna*
- *Fotografía 15. Vista Detalles de Fachada*
- *Fotografía 16. Vista Interna Locales*
- *Fotografía 17. Circulación Directa a Servicios*

## Referentes

### [The Student Hotel - Berlin - Paris - Amsterdam - Barcelona](#)

El concepto del Student Hotel es un hotel con disponibilidad de estadia hasta 12 meses con oportunidad a contratar el servicio cuantas veces se deseo, el tipo de acomodaciones que presta son las misma de un dormitorio residencial estudiantil, el diseño interior es ecléctico - moderno, y trata de dar la mayor comodidad a sus huéspedes, cuenta con áreas de esparcimiento como gimnasio, area de trabajo, cafeteria, piscina, restaurante, bar, área de juegos, etc.. Este hotel ha tenido gran acogida por lo cual



le ha sido sencillo abrir diferentes sucursales en las ciudades europeas con mayor afluencia de estudiantes universitarios, sin embargo, este hotel no es solo de uso para estudiantes, pues ofrece también habitaciones para no estudiantes, la tipología es la misma sin embargo, el target al que apunta es jóvenes y tiene buena acogida al estar ubicado en sectores céntricos de las diferentes ciudades, algo llamativo también son los eventos que ofrecen estos hoteles, pues es normal que se den seminarios, Ted Talks y conciertos, tiene un target muy marcado por lo cual su diseño interior está en continua evolución para satisfacer las necesidades de sus huéspedes.



*Figura 4. Fotografías de las diferentes áreas de esparcimiento del Student Hotel*

## Hotel Click Clack - Medellín, Colombia

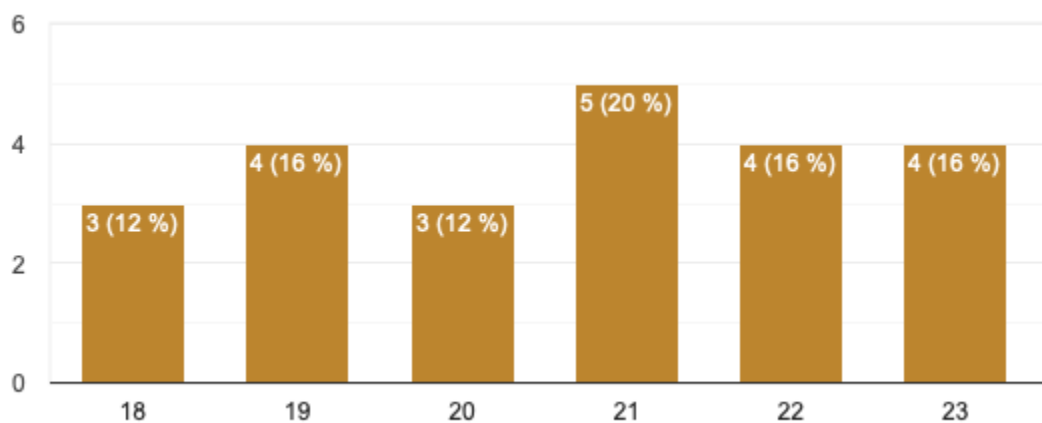


El hotel Click Clack es una propuesta innovadora, está construida en una cuadra completa ubicada en uno de los sectores más privilegiados de la ciudad, el barrio “El Poblado” la propuesta de este hotel fue crear un hotel que envuelva una plaza central y cree un jardín interno, con un paso peatonal para que no solo sea disfrutado por sus huéspedes pero también incluye a la población en general, este hotel se construyó de manera que interactúa con el espacio exterior y crea una pequeña ciudad en el interior, el uso de balcones crea diferentes composiciones en las cuales se crea un juego de llenos y vacíos y permite la entrada de luz natural de manera adecuada, el hotel se complementa con la vida de la ciudad, la intención es coexistir y compartir con la ciudad, uno de los pilares importantes de este hotel es ser escenario de artes, por lo cual se percibe como un epicentro de eventos culturales y dentro del mismo se crea este ambiente jovial y divertido, el hotel cuenta con un restaurante abierto al público, un bar que es el primer espacio de recepción a la llegada siendo esto un programa diferente y aportando con entretenimiento y relajación a los huéspedes que llegan.

## Encuesta

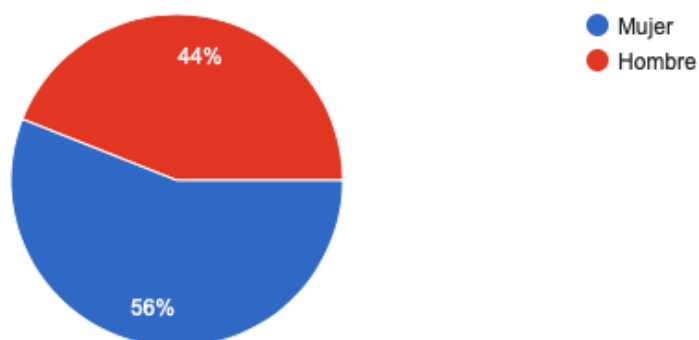
Para mi investigación me fue importante realizar una encuesta a los estudiantes de la Universidad San Francisco de Quito, para poder determinar la acogida que tendría una Residencia Estudiantil y para hacer sondeo de las áreas de preferencia y preguntar su opinión de acuerdo a que les gustaría tener para satisfacer sus actividades diarias, la encuesta la realice a 25 estudiantes desconocidos que están en el rango de edad de 18 a 23 años de edad, siendo estudiantes nuevos y estudiantes de último año de carrera.

→ ¿Edad?



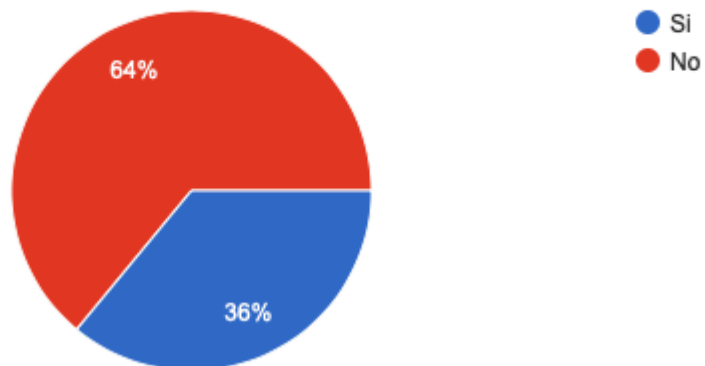
→ ¿Género?

25 respuestas



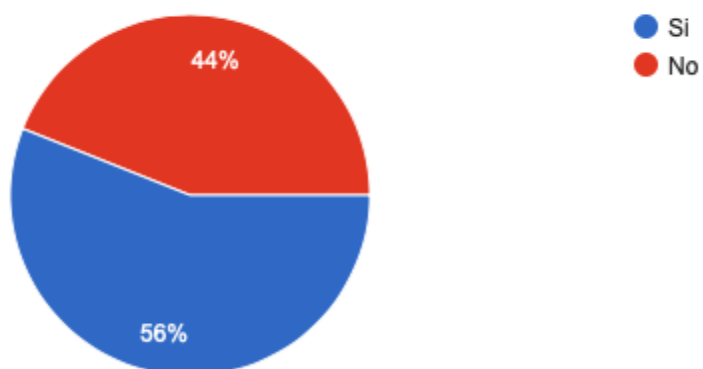
→ ¿Eres estudiante extranjero o de otra ciudad del país?

25 respuestas



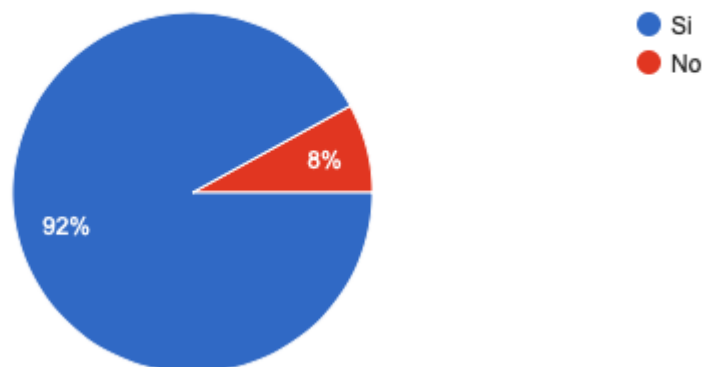
→ ¿Vives con tu familia - familiar - pareja?

25 respuestas



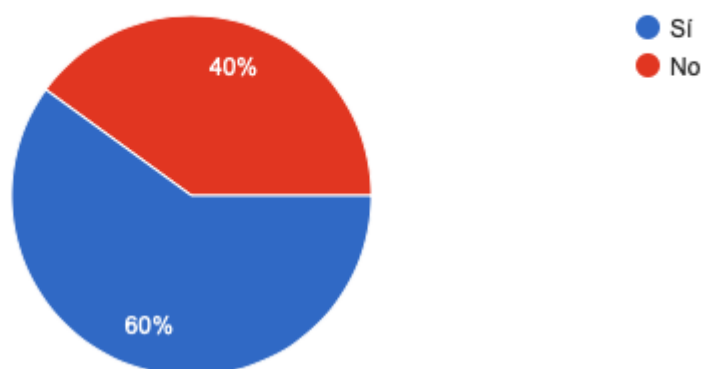
→ ¿Como estudiante universitario, te alojarías en una residencia estudiantil (Dorm) perteneciente a la USFQ, con acceso al bus de la universidad?

25 respuestas

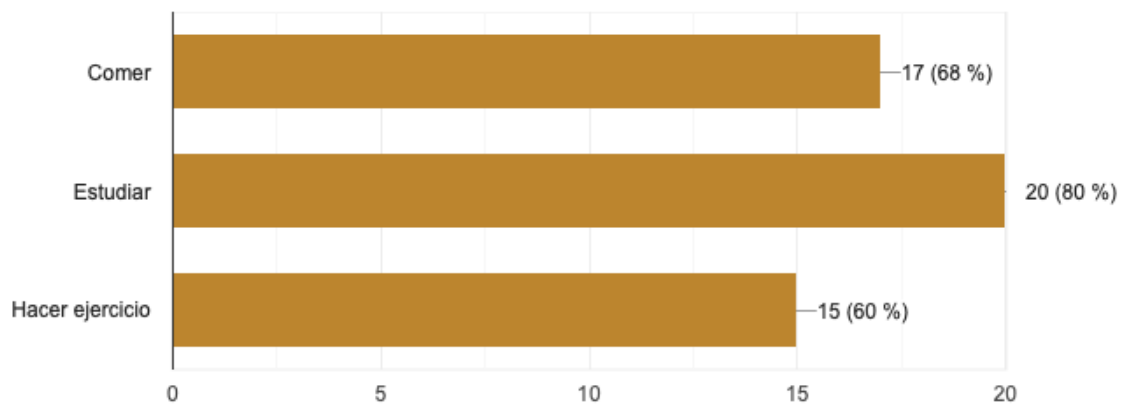


→ ¿En una residencia estudiantil, compartirías dormitorio con 1 o más personas?

25 respuestas

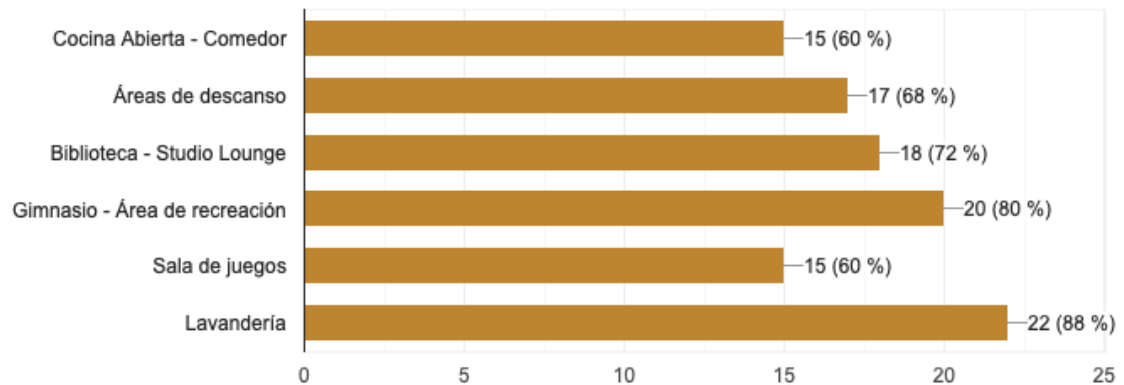


→ ¿Además de dormir, que otras actividades llevadas acabo en tu dormitorio?



→ ¿Qué áreas necesitas o disfrutarás tener para realizar tus actividades diarias?

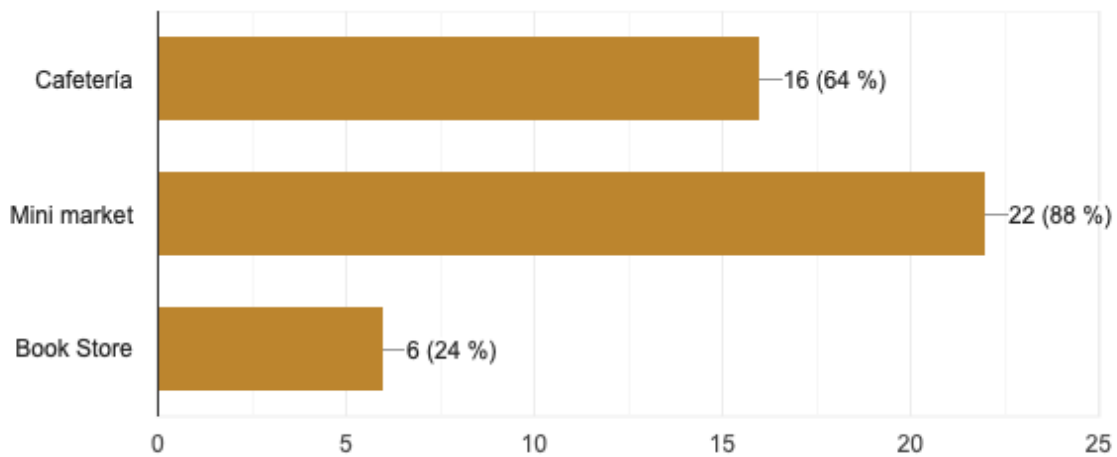
(Espacios compartidos con todos los residentes)



→ ¿Qué debe tener la residencia para ser cómoda y agradable?

Para esta pregunta las respuestas fueron redactadas, y en los resultados la mayoría pide que espacios de ocio, áreas silenciosas para lectura y trabajo, que las habitaciones están equipadas con escritorio para estudio y cada habitación tenga su propio baño, que el servicio de lavandería será gratuito, que el edificio sea seguro y una de las respuestas más comunes es que cada espacio te de un sentimiento de pertenencia.

→ ¿Qué tipo de establecimiento de venta disfrutarás al alcance?



→ ¿Qué tipo de servicios extras o personalizados serían convenientes?

Esta pregunta fue de redacción, y muchas de las respuestas fueron puntuales, los estudiantes pedían que la residencia tuviese un lugar de impresiones, servicio de limpieza, farmacia, centro médico, restaurante, áreas para tutorías y una sala que pueda reservarse para realizar reuniones sociales.

En esta encuesta no se indicó al estudiante la ubicación del “Student Hall”.

### **Análisis de la encuesta**

En la encuesta realizada, tuve un target claro que eran los estudiantes de primer año de Universidad, y tuve la suerte de tener respuesta de estudiantes extranjeros y nacionales de diferentes ciudades del país, la encuesta me sirve para ponderar si el proyecto que propongo tendría acogida real y dentro del proyecto cuáles son las áreas de mayor interés, la encuesta cuenta con 25 respuestas de estudiantes desconocidos de la Universidad San Francisco de Quito, en la encuesta fueron informados que sus respuestas

se utilizarán para un estudio de proyecto de titulación de la carrera de Diseño de Interiores.

El target objetivo eran estudiantes entre 18 a 23 años de edad, en género respondieron en su mayoría mujeres, mientras hombre solo están por debajo con un 10% menos a comparación de las mujeres, en este caso me parece más significativo la respuesta de mujeres, ya que para estudiantes mujeres de primer año el cambio de ambiente entre su hogar y una residencia es más difícil dado a la preocupación por seguridad o por la necesidad de tener un espacio más privado a comparación de hombres.

En la pregunta #3, la cual cuestiona la nacionalidad de los estudiantes, tengo mayoría de estudiantes nacionales sin embargo, tengo un alto porcentaje de respuestas de estudiantes extranjeros para lograr una correcto análisis de los usuarios para la residencia. Aproximadamente el 44% viven solos, una respuesta sorprendente dado a que la mayoría que respondió son muy jóvenes, sin embargo, este es un buen indicador de la facilidad de adaptabilidad de los estudiantes a nuevos ambientes.

En la pregunta #5, la más importante en la cual se pregunta a los estudiantes si se alojarán en la Residencia Estudiantil, 23 de los 25 alumnos que respondieron la encuesta respondieron que si vivirían dentro del dormitorio estudiantil de la Universidad San Francisco de Quito, lo cual es una acogida positiva para desarrollar un proyecto de este tipo.

La pregunta #6, cuestiona si los usuarios de la residencia estarían dispuestos a compartir habitación con otro estudiante, en la cual 15 de los 25 cuestionados respondió que sí estaría dispuesto a compartir habitación, esta pregunta era de gran importancia ya que con esto se puede continuar y crear dos tipos de tipología de habitaciones, una tipo



suite para un solo usuario y las habitaciones dobles. Para complementar la respuesta de esta formule una pregunta en la cual ponía tres opciones de las actividades que se realizan con normalidad, en estas la actividad que más se realiza aparte de descansar es estudiar y seguido por comer dentro de la habitación, por lo cual es importante el dar espacio a los estudiantes dentro de la habitación para que tengan un escritorio personal en el cual puedan realizar sus actividades académicas.

Para darle un correcto equipamiento y saber la cantidad de uso iba a tener la residencia, propuse que los estudiantes puedan escoger libremente las áreas que desearían, en esta pregunta di la opción de tener: Cocina Abierta - Comedor, Áreas de Descanso, Biblioteca - Studio Lounge - Gimnasio - Área de Recreación, Sala de Juegos y Lavandería, la respuesta común y que todos respondieron positivamente fue el tener un área de Lavandería, seguido por el Área de Gimnasio y Biblioteca - Studio Lounge, la opción menos escogida fue el Área de Juegos, sin embargo, 10 de los 25 optaron por tener una sala de juegos, por otro lado la Cocina Abierta y Comedor al igual que las áreas de descanso tienen el mismo porcentaje de aceptación. Cada una de estas opciones ha sido seleccionada para formar parte de la programación, sin embargo se jerarquiza la utilización de las mismas dando mayor metraje a unas y estarán en áreas más visibles y circulaciones principales.

Con la pregunta #10, quería saber cual sería el uso de ciertos servicios, es decir se pregunta la importancia de tener un minimarket, cafetería y bookstore, por ejemplo se da nuevas ubicaciones para el APICE y College Store USFQ, dentro del "Student Hall", y se crea este minimarket que tiene productos, tipo comida, bebidas y productos de higiene diaria. La respuesta más escogida fue la creación de un minimarket, seguido por la cafetería y es muy poca la acogida de un Book store de tipo College Store.

Por último la pregunta #9 y #11, cuestionan al estudiante en que les haría falta para estar cómodos y qué servicios serían convenientes, la mayoría respondió áreas de silencio para lectura, habitaciones con baño propio y sobre todo seguridad, por otro lado los servicios convenientes que responde la mayoría fue un servicio de limpieza, un área de impresiones, un centro médico y un área social, y como aporte de diseño desean que la residencia sea un lugar que les de sentido de pertenencia, les es importante sentirse cómodos como en casa.

Después de esta encuesta, puede analizar algunos servicios que le faltaban al programa, los servicios que serían más ocupados, y sobre todo si el proyecto tendría acogida. Es claro que el estudio previo se logró dar áreas de interés de los estudiantes, pero que también tengo que crear cuantas comodidades pueda dar a los estudiantes, para así aportar a su crecimiento académico y social.

### **Programación General**

Tras el estudio previo y resultados de la encuesta he logrado crear espacios de ocupación general por los estudiantes, que aporten de manera efectiva y sobre todo pueda ayudar a organizar y crear un horario base para los residentes, así logrando dar ahorro de tiempo y practicidad de ocupación de espacio, las actividades diarias un un estudiante universitario con rutinarias en su mayoría por lo cual cree un cuadro de actividades para entender el movimiento que tienen y el tipo de privacidad que necesitan

dependiendo de su actividad.



Figura 15. Diagrama de Actividades del Estudiante

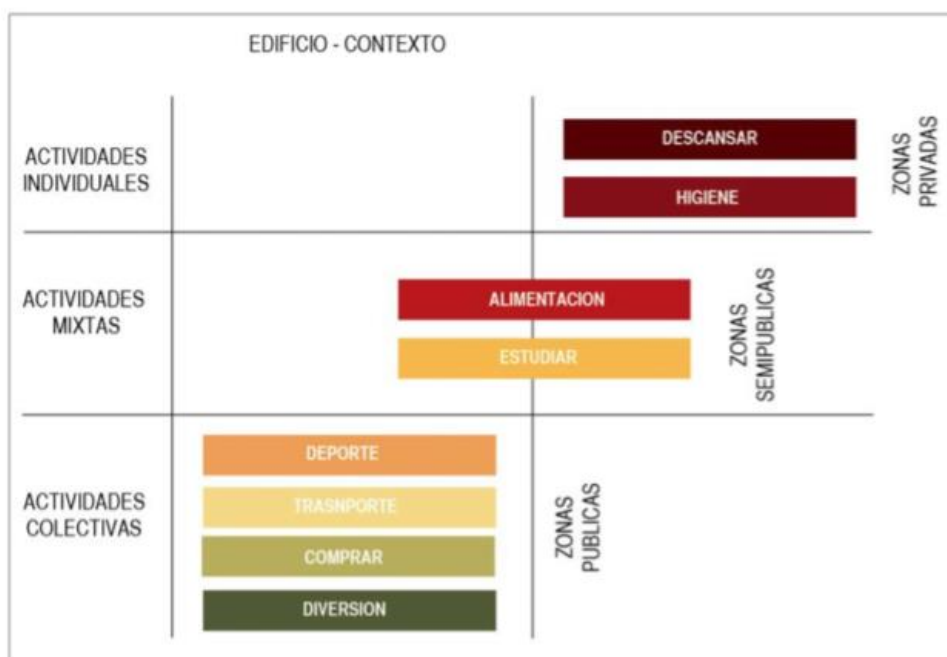


Figura 16. Diagrama Actividades - Espacio

Dado al tipo de tareas que se necesitan la programación de la Residencia Estudiantil “Student Hall” USFQ se divide en diferentes partes, áreas de ocupacion administrativa, publica y el area de dormitorios siendo el espacio más privado del edificio.

"STUDENT HALL" RESIDENCIA UNIVERSITARIA			
SERVICIOS INTERNOS	ÁREAS COMPARTIDAS	ÁREAS PRIVADAS	
<b>ADMINISTRACIÓN</b> - INFORMACIÓN - ADMISIONES - PAGOS	CAFÉ USFQ	<b>STUDIO LOUNGE</b> - ÁREA LOUNGE - SALA CENTRAL - SALA REUNIONES - ÁREA CREATIVA - GALERÍA	<b>DORMITORIOS</b>
	CAFETERÍA		
<b>STAFF</b> - SALA DESCANSO - BAÑOS + VESTIDOR	BIKE TO GO	<b>COOKING LOUNGE</b> - COCINA ABIERTA - MESAS DE PREPARACIÓN - ÁREA DE COMEDOR	DORMITORIO 2
	GIMNASIO		DORMITORIO 3
<b>INSTALACIONES</b> - BODEGA LIMPIEZA - BODEGA ALIMENTOS - BODEGA MATERIALES	LAVANDERÍA		DORMITORIO 4
	MINIMARKET		

*Figura 17. Programación de Áreas*

Algunas de estas áreas han sido creadas debido a la necesidad de innovar, y la mayoría de las áreas son espacios que contienen otros, creando bloques por áreas, así dando mayor organización y facilidad de construcción del equipamiento, algunos de los espacios serán privados solo para uso de residentes, mientras la primera parte de las áreas generales será de uso público a todos los estudiantes de la USFQ.

## 5. Descripción Áreas de Innovación

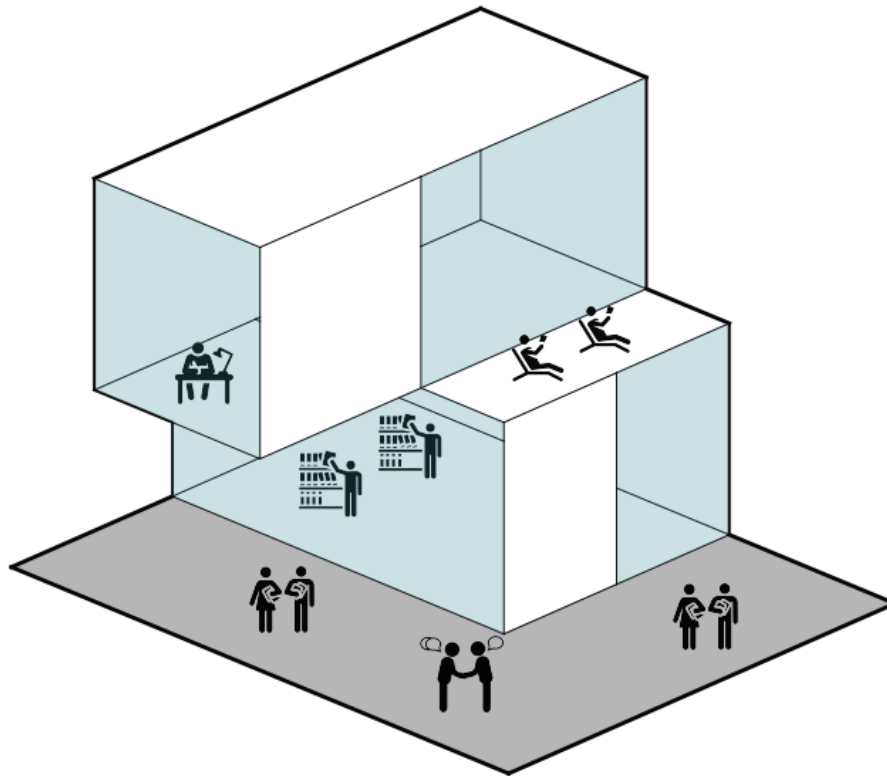
- a. **Bike to go:** Es un servicio de renta de bicicletas exclusivo para estudiante que viven dentro de la residencia, con esto se les dará otra opción de transporte entre los diferentes campus e incluso se le da la libertad de transporte al estudiante.
- b. **Studio Lounge:** Es un área en el cual los estudiantes residentes pueden escoger a su

gusto las diferentes salas dependiendo de qué actividad se vaya a realizar, y poder tener total privacidad o tener espacios compartidos de estudio, tendrán la facilidad de tener una ayuda en búsqueda de información por medio de personal de la Biblioteca de la USFQ. El espacio se rodea de un librero que tendrá una parte importante de libros de uso estudiantil.

- c. Cooking Lounge:** Es la zona general en la cual estará concentrado todos los servicios de cocina y comida, la cocina abierta, es un área en el cual se tendrá a disponibilidad de cocinas (hornillas) para el uso de los estudiantes, tendrá espacio en el cual preparar sus alimentos y dispondrá de lavamanos y lavaplatos, microondas, hornos y refrigeradores en el cual los estudiantes puedan tener un espacio para guardar sus compras, el cooking lounge ofrece de manera opcional lockers en los cuales el estudiante podrá guardar sus utensilios de cocina.
- d. Cafetería:** Es un comedor que da servicio tipo buffet para que los estudiantes residentes puedan tener acceso a diferentes menús y sobre todo un espacio único de restaurante con un servicio con horas extra para dar mayor tiempo y elección de comidas a los estudiantes residentes.
- e. Café USFQ:** Existen dos tipo de cafeterías, al tener una plaza central dividida se da espacio a dos espacios de cafetería, una forma parte de la estructura del edificio mientras la otra es tipo kiosko totalmente independiente de la construcción, los dos ofrecen el mismo servicio que tiene Ápice y Ambrosia, dando otro espacio a los residentes en el cual puedan pasar su tiempo en el exterior del edificio.
- f. Rooftop:** Este espacio que se encuentra en el tercer piso, es un espacio compartido para todos los estudiantes, tienen área de asientos los cuales se rodean con el paisaje exterior y tienen un espacio de pérgola que está equipado con un área de bbq de total accesibilidad para todos los residentes.

- g. Habitaciones:** Existen tres tipos de habitaciones propuestas, la primera suite es doble, está equipada con una sala compartida, baño simple y dos camas divididas en la mitad de la habitación por un mueble que sirve de escritorio de lado y lado dando total dependencia al espacio de cada estudiante. La habitación triple se equipa con un baño dividido en la mitad, tiene dos inodoros, y dos duchas, el espacio de lavamanos es dependiente y con acceso libre, cuenta con tres lavamanos, las habitaciones también se dividen por muebles tipo escritorio y en frente de cada cama tienen closets dependientes tipo walk-in, tienen una entrada con una sala de televisión; similar a la habitación triple la habitación de cuatro personas está equipada de la misma manera, esta es un poco más grande dado a que entra otro espacio dependiente de habitación y cuenta con dos inodoros y dos duchas.
- h. Galería:** Situada en el primer piso, este espacio independiente se encuentra junto al Studio Lounge, sirve para presentación de trabajos de arte de los estudiante o incluso para cócteles en el caso de que fuesen a ser organizados por administradores de la universidad.

## 6. Concepto: DINAMISMO y ENVOLVENTE



*Figura 18. Diagrama de Concepto*

El concepto nace del usuario, que son los jóvenes con requerimientos especiales basados en su estilo de vida, esto se comprende en tres facetas principales:

- Relaciones Sociales
- Vida Académica
- Confort

La mezcla de estas necesidades obliga a generar espacios dinámicos y adaptables por otro lado la envolvente es el elemento que limita la variedad de usos y aporta con distintas cualidades al espacio. De estas teorías se desprende el concepto de **Dinamismo y Envolvente**.

## 6.1 Mood Board



*Figura 19. Mood Board*

La interpretación de este moodboard significa todo lo que deseo plasmar en el proyecto estructuralmente, la organización de cada espacio tiene que formar parte de un núcleo, este puede ser de una zona de servicios, plantas de habitaciones donde se puede encontrar espacios de entretenimiento compartidos, al igual que en las imágenes, podemos ver que todo parte de un punto y se abre a diferentes perspectivas, la meta número uno del proyecto es la adaptabilidad a diferentes espacios, y la facilidad de cambios de todas las áreas, crear áreas dinámicas que cambian constantemente a gusto del estudiante, así creando un nuevo envoltente que se evidencia con el diseño interior.



## Referentes

- Maggio, R. (2019). Hotel Select - Service. Centro Plaza - Cumbayá (Tesis de pregrado). Universidad San Francisco de Quito, Quito - Ecuador.
- Rueda, J. (2015). La Vivienda Estudiantil desde el Planteamiento Conceptual de una Ciudad Universitaria - Bogotá. (Tesis de pregrado). Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá - Colombia.
- Tim Mckeough. (2018). How Architects are Innovating the College Dorm. Agosto 13, 2018, de ADPRO Sitio web: <https://www.architecturaldigest.com/story/college-dorm-architecture-emerson-studio-gang-elkus-manfredi>
- Plan B Arquitectos. (2019). Hotel Click Clack Medellín. Octubre, 2019, de Arch Daily. Sitio web: [https://www.archdaily.com/926579/hotel-click-clack-medellin-plan-b-arquitectos?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com/926579/hotel-click-clack-medellin-plan-b-arquitectos?ad_medium=gallery)
- HVE Architecten. (2017). The Student Hotel The Hague. Junio 11, 2017, de Arch Daily Sitio web: [https://www.archdaily.com/872449/the-student-hotel-the-hague-hve-architecten?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com/872449/the-student-hotel-the-hague-hve-architecten?ad_medium=gallery)
- Ivanna Then . (2012). Dorms. Definición, características, áreas y usuarios.. 13 de Octubre, 2012, de n/d Sitio web: <https://es.slideshare.net/michelleshv/dorms-definicion-caractersticas-reas-usuario>