



MIRAE

Complejo Multifuncional de Alojamiento, Desarrollo, y Recreación
para Universitarios en Santo Domingo

Gabriela Pérez
22-0141

MIRAE

Complejo Multifuncional de Alojamiento,
Desarrollo, y Recreación para
Universitarios en Santo Domingo

Proyecto Final

Facultad de Artes

Escuela de Arquitectura

Gabriela Pérez

22-0141

Asesores:

Arq. Esteban González

Arq. Angela Herrera

2025

Universidad Iberoamericana

Santo Domingo, República Dominicana

AGRADECIMIENTOS

Primero que todo doy gracias a Dios, pues me ha dado la fuerza y oportunidad de poder desarrollar lo que ha sido mi ilusión desde que comencé la carrera. A mi mamá, mi número 1, que siempre ha estado en mis buenas y malas durante este trayecto y siempre me ha dado la fuerza de seguir y no rendirme a pesar de las dificultades. Gracias a mi familia, y mis seres más queridos y cercanos que me han dado el apoyo y la ayuda a lo largo de los años, en los que me he podido apoyar y con quienes he podido contar y viceversa; no habría podido llegar hasta aquí si no fuese por todos ustedes. Todos han hecho posible mi sueño de crear un proyecto inspirado en los que me rodean y poder aplicar todo lo que anhelo contribuir al mundo y la sociedad en un futuro. Gracias.

TABLA DE CONTENIDO

00	INTRODUCCIÓN	03		
01	GENERAL	05		
	• Objetivos	07		
	• Alcances	07		
	• Motivación	09		
	• Justificación	11		
02	MEMORIA DESCRIPTIVA	13		
	• Descripción General	14		
	• Descripción del Proyecto	15		
	• Posibilidades del Proyecto	17		
	• Estudio de Mercado	18		
03	EL LUGAR	21		
	• Selección del Lugar	22		
	• Criterios para Selección del Lugar	24		
	• Justificación	26		
	• Localización y Ubicación	30		
	• Estudio de Lugar	32		
	• Normativas y Esenciales	38		
04	USUARIO	43		
	• Descripción del Usuario	45		
	• Relación Usuario - Contexto	45		
	• Tipos de Usuario	46		
	• Cuantificación y Proyección	47		
05	MEMORIA CONCEPTUAL	49		
	• Premisas del Diseño	50		
	• Conceptualización	52		
	• Proceso Conceptual	53		
06	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	57		
	• Programa de Áreas	58		
	• Relación de Áreas	58		
	• Desglose de Áreas	59		
07	ESTUDIO DE REFERENTES	61		
	• Referente de Uso	62		
	• Referente de Plástica	64		
	• Referente de Funcionalidad	66		
	• Referente de Materialidad	68		
08	CONCLUSIONES	73		
	• Conclusión de Referentes	70		
	• Conclusión del Proyecto	74		
	• Presentación Final	92		
09	ANEXOS	111		
	• Anexo 1: Propuesta de Proyecto	112		
	• Anexo 2: Paneles Entrega Tesis I	114		
	• Anexo 3: Tabla de Áreas y Metrajés	119		
	• Anexo 4: Cálculos y Estudios	121		
	• Anexo 5: Mapas e Imágenes	123		
	• Anexo 6: Leyes y Artículos	125		
10	BIBLIOGRAFÍA	126		
	• Fuentes Bibliográficas	127		

INTRODUCCIÓN

Ubicado en un punto estratégico del Distrito Nacional de Santo Domingo, siendo en el sector de Gazcue y vinculado a algunas de las arterias más importantes de la ciudad, surge MIRAE: Complejo Multifuncional de Alojamiento, Desarrollo y Recreación para Universitarios, una propuesta arquitectónica contemporánea que responde a las urgencias sociales, educativas y urbanas de la actualidad.

Su ubicación es parte del litoral urbano en el Malecón de Santo Domingo, en el terreno del antiguo Hotel El Prado, el cual se presenta hoy en día como una zona cargada de historia pero abandonada por la ciudad.

En la capital dominicana hay miles de estudiantes universitarios y aquellos en busca de formación profesional, muchos de los cuales provienen o residen fuera del municipio mismo. Sin embargo, el déficit de residencias estudiantiles formales y adecuadas ha empujado a esta población hacia soluciones habitacionales improvisadas, costosas y frecuentemente, inadecuadas para su desarrollo integral. A esto se suma la escasez de espacios recreativos y de encuentro dedicados para los jóvenes dentro del tejido urbano central.

El proyecto plantea una respuesta arquitectónica integral a las problemáticas mencionadas, ofreciendo una residencia estudiantil con programas complementarios para el estudio, el esparcimiento, la cultura, actividad física y la vida comunitaria. Se trata de un conjunto que no solo aloja, sino que también promueve la productividad, inspira y conecta.

Desde el punto de vista formal del proyecto, la propuesta adopta espacios abiertos con conexiones visuales y funcionales hacia el entorno costero. Esto se lleva a cabo a través de estrategias pasivas tropicales, materiales locales y la integración armoniosa entre exterior e interior.

Gracias a que se encuentra conectado directamente a hitos urbanos como centros educativos, nodos culturales, estaciones de transporte y espacios públicos, el complejo se inserta de forma estratégica en el tejido metropolitano.

Cuenta también con pautas que fomentan su potencial y beneficio en la ciudad, especialmente en lo que es la planificación urbana ya planteada gubernamentalmente. Esto se debe a que cumple con incorporarse en el plan urbano a largo plazo propuesto por autoridades municipales, para convertir esa parte de la ciudad en un ente urbano dinámico, resiliente y socialmente activo.

Este proyecto no solo plantea una solución habitacional, sino también una nueva forma de vivir la ciudad, al generar un nodo integrado entre universidad, cultura y comunidad. Asimismo, ofrece una alternativa concreta a la informalidad habitacional y promueve una experiencia de usuario centrada en el bienestar, seguridad, desarrollo y desenvolvimiento, bajo un sentido de pertenencia.



01

GENERAL

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Diseñar un Complejo Multifuncional que integre alojamiento, espacios de desarrollo académico y recreación para estudiantes universitarios y una oportunidad de reinversión urbana en el Malecón de Santo Domingo, formando parte del Plan Integrado de Santo Domingo [PISD] a largo plazo.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- » Diseñar unidades de vivienda funcionales mínimas y dignas con los servicios esenciales en un punto de fácil accesibilidad a la mayor cantidad de universidades y equipamientos urbanos posibles.
- » Ofrecer espacios en el que los usuarios puedan tanto satisfacer sus necesidades como desenvolverse de forma académica, intelectual y recreativa.
- » Implementar oportunidades de integración entre residencia y urbanización, para fomentar la convivencia y el dinamismo urbano en un solo entorno.

ALCANCES

Nivel Habitacional

Opciones de alojamiento y servicios estudiantiles que concentren las necesidades esenciales en un mismo lugar con mejores condiciones que ofrece el mercado actual.

Nivel Social

Espacios multifuncionales y variados que fomenten la interacción social y la convivencia dentro de un ambiente juvenil y moderno.

Nivel Académico

Áreas de estudio y trabajo adaptadas a preferencias individuales y colaborativas, promoviendo la productividad e intercambio intelectual.

Nivel Recreativo

Espacios dinámicos para actividades y eventos que brinden oportunidades recreativas próximas a los usuarios.

Nivel Cultural

Elementos arquitectónicos adaptados al contexto ambiental reflejando la cultura local e interactuando en armonía con el entorno natural de forma inofensiva.

MOTIVACIÓN

La idea del proyecto surge como respuesta a una problemática, pero también como una oportunidad para la ciudad y el pueblo joven, el cual se encuentra en el proceso de formación para el futuro de la sociedad. Muchos estudiantes vienen al Distrito Nacional desde otras provincias y municipios para poder cursar sus estudios, pero se enfrentan a dificultades en encontrar un lugar apto para vivir y desarrollarse.

Sin embargo, muchas de las opciones residenciales para este tipo de público se encuentran en deterioro o en altos costos, lo cual complica aún más la situación para estudiantes provenientes de otras partes de la nación. Además de la escasez de opciones de vivienda estudiantil, la falta de espacios recreativos y culturales accesibles y seguros limita las oportunidades de interacción social y desarrollo intelectual.

Esto se debe a que las opciones de ámbitos sociales entre jóvenes normalmente se limitan a las mismas, las cuales suelen regirse dentro de un entorno inseguro y desconfiable; por ello, el proyecto busca ofrecer una solución integrada, proporcionando un entorno seguro y confiable diseñado específicamente para el público juvenil.

Por igual, se ha visto que algunas de las universidades privadas del Distrito Nacional, no cuentan con la disponibilidad de espacios para la alta capacidad de quórum que tienen, al igual que la poca variedad de espacios recreativos o de servicios con la que cuentan las mismas.

Esto desmotiva al estudiante de permanecer periodos largos en dichos establecimientos, y suelen buscar otras alternativas de lugares para realizar sus tareas académicas, cumplir con sus necesidades básicas como alimentarse y descansar entre clases, hasta de recreación y ocio como simplemente sentarse a socializar o algo por el estilo.

Adicionalmente, el proyecto representa una oportunidad para revitalizar el Malecón de Santo Domingo, convirtiendo una zona que se encuentra actualmente en deterioro en un espacio dinámico y activo que fomente la peatonalidad, la recreación y el incremento de uso, actividad, y movimiento en dicha zona, lo cual le sumaría a la imagen de la ciudad, al mejorar la calidad de los espacios públicos y propensos a turistas, asimismo como fomentando la formación y cuidado de la población joven en el país.

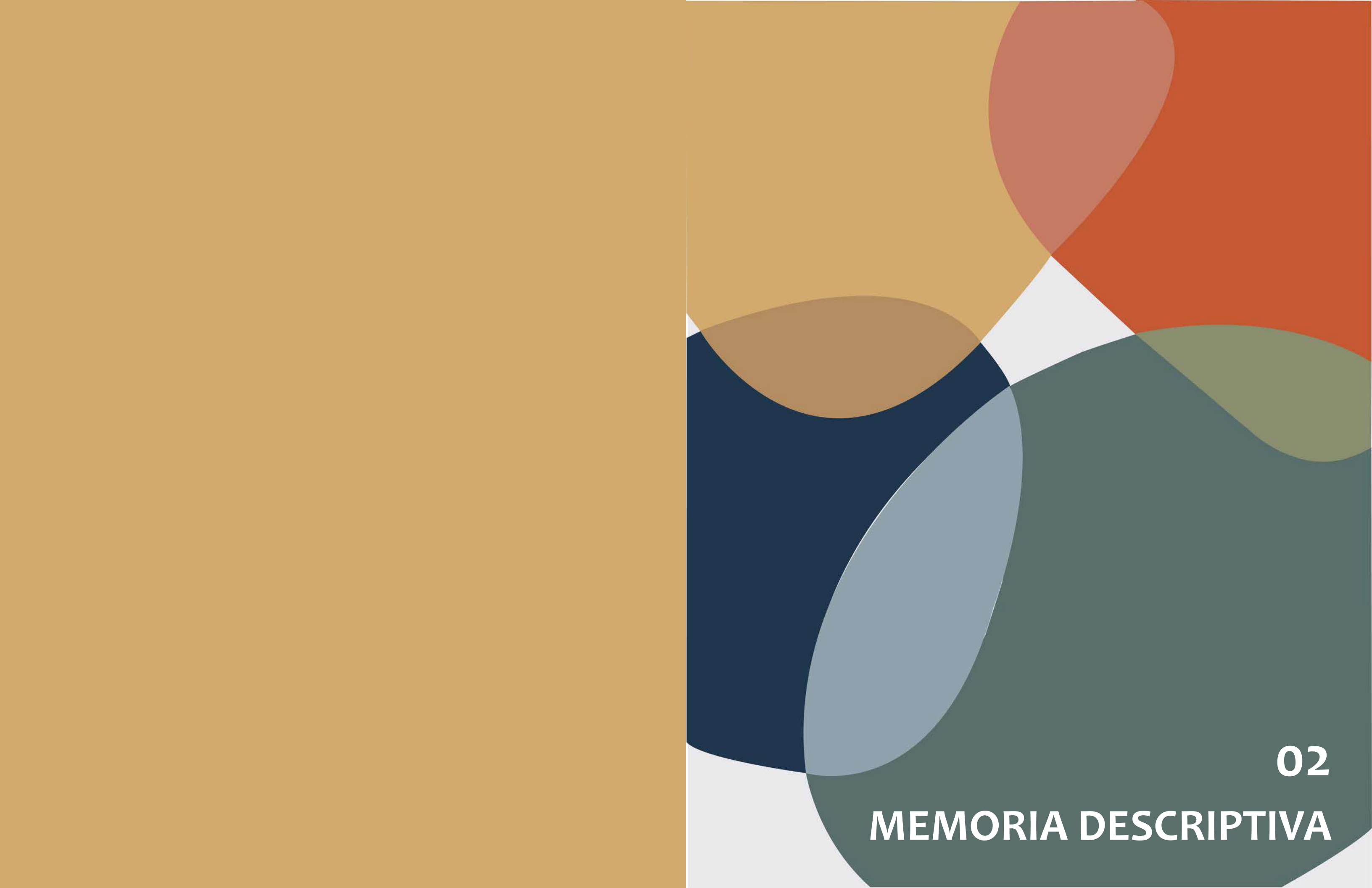
JUSTIFICACIÓN

El proyecto responde a problemáticas del contexto urbano y social que enfrenta Santo Domingo, particularmente en el Distrito Nacional. En relación con el acceso a vivienda asequible, céntrica y esencial para estudiantes, la poca cantidad de espacios verdes públicos accesibles, y la ausencia de infraestructura que fomente actividades comunitarias y culturales entre los jóvenes. Según el Periódico Hoy (2020), un estudio de la UNPHU reveló un déficit del 90% de dichos espacios especialmente en el Polígono Central.

Actualmente, el Distrito Nacional cuenta con una alta densidad de población joven y una creciente demanda por soluciones urbanas que puedan promover inclusión y accesibilidad, posicionando al proyecto dado sus objetivos como una respuesta para mejorar y abordar estas carencias estructurales urbanas. La relevancia del mismo radica en su capacidad de integrar espacios educativos, culturales, residenciales y recreativos en un solo complejo, fomentando la convivencia e interacción juvenil para el desarrollo de comunidades dinámicas y resilientes.

Dado que la propuesta se da en el Distrito Nacional, se debe a que éste concentra el 50% de las universidades y entidades educativas del país, acogiendo así a miles de estudiantes locales e internacionales cada año. Sin embargo, el costo de alquiler sobrepasa el promedio, limitando a aquellos estudiantes de clase media que no cuentan con la facilidad de poder costear estos gastos. También está el hecho de que menos del 10% de las universidades en Santo Domingo cuentan con residencias estudiantiles (Diario Libre, 2021), lo que obliga a los jóvenes a buscar alternativas más costosas y menos convenientes.

Debido a la falta de interés y limitadas opciones de lugares recreativos, menos del 15% de los jóvenes dominicanos participan regularmente en actividades culturales (Ministerio de la Cultura, 2022), al igual que solo un 5% del presupuesto urbano está destinado a infraestructura recreativa y cultural (Alcaldía del Distrito Nacional, 2021). Esto evidencia una necesidad crítica de inversión en proyectos de esta índole, apoyando al proyecto propuesto como una solución innovadora y solución a estas problemáticas.



02

MEMORIA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN GENERAL

PROBLEMA

En Santo Domingo, la demanda de alojamiento estudiantil supera ampliamente la oferta disponible, lo que genera una problemática creciente que afecta tanto a estudiantes locales como aquellos provenientes de fuera de la ciudad y del país.

Según datos de matrículas universitarias del 2022, las universidades privadas del Distrito Nacional registraron un promedio de más de 21,700 estudiantes. Se estima que al menos un 35% proviene de otras provincias, lo cual representa una población significativa en búsqueda de soluciones habitacionales temporales, seguras

y accesibles.

La escasez de residencias estudiantiles formales lleva a muchos jóvenes a recurrir a opciones a veces indecentes y carentes de condiciones óptimas para el estudio, la seguridad y la convivencia. Al igual que la ciudad, la cual carece de espacios integrales dedicados a satisfacer las necesidades recreativas, académicas y sociales de dicho sector poblacional.

Por tanto, es ideal y necesario que se pueda resolver el déficit habitacional estudiantil, y ofrecer un entorno integral que fomente el bienestar y revitalice sectores clave de la ciudad.

(MESCyT, 2022; Informe ACCEDE Unión Europe, 2012; Listin Diario, 2025; DiarioLibre, 2025)

ANÁLISIS

Entre lo que son residencias estudiantiles, suplidos por alguna universidad, en este caso la UASD siendo la única que ofrece este aporte, y los aparta-estudios o apartamentos estudios de alquiler, se pudo observar y llegar a la conclusión de que en el Distrito Nacional no hay una presencia suficiente de esta tipología que pueda satisfacer a la alta densidad de estudiantes y usuarios afines que tengan esta necesidad. Por igual, viendo la oferta existente, se puede decir con certeza que la mayoría no cumplen con una presentación decente o agradable, lo cual desmotiva al usuario, y la falta de acceso a servicios comunes complementarios.



OPORTUNIDAD

Por el otro lado, este proyecto también se presenta como una oportunidad urbana para la ciudad, regenerando la imagen del Malecón de Santo Domingo, el cual se ha encontrado bajo bastante desarrollo y modernización, atrayendo así más visitas e inversionistas en la zona, al igual que mejorando la calidad del espacio y sumándole a los espacios verdes públicos accesibles.



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Complejo Multifuncional es una propuesta arquitectónica diseñada con el propósito de tanto solucionar problemáticas como ofrecer oportunidades urbanas. El proyecto busca no sólo ofrecer soluciones habitacionales, sino también servir como nodo urbano de intercambio intelectual, recreativo y comunitario para estudiantes universitarios y el público común.

Dicho complejo integra las necesidades esenciales para el desarrollo de un estudiante universitario en la actualidad. Cuenta con vivienda, espacios de estudio, recreación, y actividades que fomenten la socioculturalidad e interacción con el entorno local y natural.

A nivel arquitectónico, el proyecto cumple con una morfología que cuente con el juego de alturas de volúmenes con formas suaves y curvas, que dialoga con el contexto costero presente. Se prioriza la relación interior-exterior mediante espacios abiertos, transiciones visuales y físicas, ventilación cruzada y el uso extensivo de vegetación.

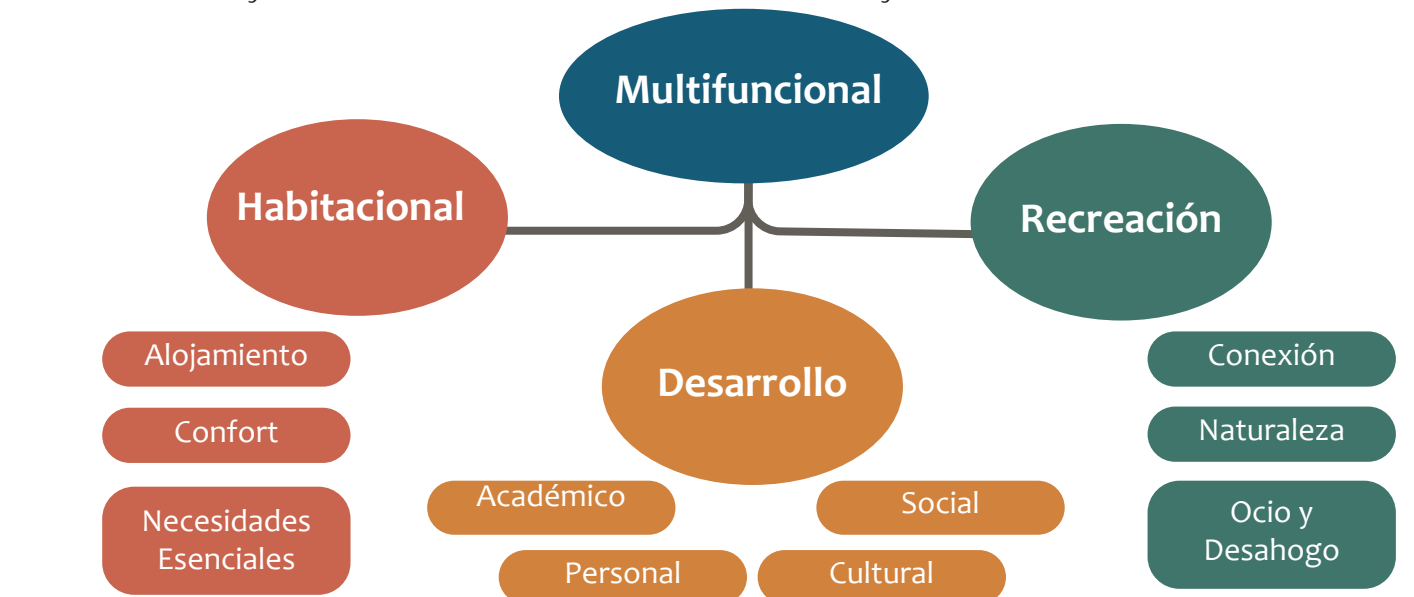
La experiencia del usuario se basa en la diversidad de espacios diseñados para el desarrollo académico-productivo, social y personal, que va desde dormitorios individuales y compartidos, áreas de coworking y estudio, hasta zonas deportivas, jardines, salones multiuso y plazas públicas que fomentan la vida colectiva y el bienestar.

La arquitectura del proyecto se presenta como una fusión entre lo brutal y lo orgánico, cuidadosamente fragmentada, equilibrando densidad y ligereza. Las diferentes texturas y materialidades generan una presencia sólida pero porosa, donde la densidad constructiva se equilibra con vacíos que permiten respiración verticalmente, permitiendo que el clima, la luz y la brisa sean parte activa de la experiencia arquitectónica.

La arquitectura no se impone, se entreteje con la vida tropical, invita al descanso y ofrece recorridos que armonicen con el entorno. La experiencia del mismo está pensada desde lo sensorial, lo comunitario y lo libre. Esto se logra gracias a los espacios comunes que fomentan el encuentro casual y el intercambio intelectual.

También se busca la versatilidad de espacios, para permitir personalizar el mismo, al incorporar elementos dinámicos para filtrar el sol y proteger la intimidad, al igual que espacios de pausa para conectar con la naturaleza, incentivar la recreación activa y contemplación del paisaje urbano-marítimo.

El proyecto genera una transición fluida entre lo público y lo privado, donde los estudiantes, visitantes o residentes se sienten parte de algo más grande: un ecosistema urbano que respira y se adapta, con un programa mixto que atrae estudiantes, residentes temporales, comercios, cultura y vida verde.





POSIBILIDADES/ BENEFICIOS DEL PROYECTO

Así como el proyecto brinda residencia y espacios comunes para que los estudiantes se puedan desenvolver en un ambiente seguro, el mismo propone una posibilidad de cierto tipo de alianza con las entidades universitarias para que el proyecto se vuelva una parte auxiliar de las mismas, en el sentido que cuenta con espacios para el uso de sus usuarios.

Este tipo de colaboración puede beneficiar tanto al proyecto como a las universidades involucradas, ya que este puede ser una extensión de sus campus, al ofrecer servicios adicionales, aumentando su atractivo para estudiantes locales e internacionales, además optimizar sus recursos al utilizar las instalaciones del complejo, y fortalecer su propuesta académica y cultural.

Para el proyecto, una alianza así garantiza una base constante de usuarios, ya que los estudiantes pueden promover el uso del complejo entre ellos mismos, el personal e incluso de visitantes. De igual modo, al proyecto ser parte de los servicios auxiliares de universidades reconocidas, este podría ganar legitimidad, visibilidad y una promoción más amplia en los círculos académicos.

Un beneficio para los usuarios principales, siendo los estudiantes, es que está la posibilidad de que al estar subsidiado o apoyado por las universidades, el costo de los servicios podría ser menor que en otras opciones independientes. Además de ofrecer acceso a alojamiento asequible y espacios de desarrollo y recreación en un entorno seguro, el mismo puede fomentar una red social y académica más amplia.

El modo de gestión de este proyecto con relación a una alianza con las universidades, puede definirse bajo un esquema de colaboración como el alquiler de espacios para sus actividades o subsidiar una parte del alojamiento para sus estudiantes.

Algunos ejemplos de este tipo de acuerdo se encuentran en proyectos en Boston y Berlín, las cuales han demostrado que alianzas entre residencias multifuncionales y universidades privadas son exitosas (Informe de ESU/ESN). Así como esto hace al proyecto más robusto, lo posiciona como un referente en el país.

ESTUDIO DE MERCADO

VIABILIDAD DEL PROYECTO

Se realizó un estudio breve para analizar la viabilidad y demanda del Complejo Estudiantil en Santo Domingo, específicamente en el sector urbano de Gazcue, el cual es actualmente conocido como el hogar de las instituciones culturales y educativas, los lugares para encuentros sociales y comerciales del Distrito Nacional.

Esto busca identificar el público objetivo y relacionarlo con la oferta y demanda existente de residencias estudiantiles, la presencia de espacios recreativos y académicos complementarios, asimismo como el impacto potencial del proyecto en su entorno urbano inmediato, especialmente en los ámbitos sociales, culturales y académicos.

El proyecto responde a una problemática clave: la escasez de residencias estudiantiles de calidad y la falta de espacios recreativos que fomenten la interacción social e incentiven la cultura local, especialmente en los jóvenes.

El Distrito Nacional, al ser el principal centro educativo del país, alberga la mayor cantidad de estudiantes, incluyendo aquellos provenientes de otras provincias y municipios, y hasta del mismo extranjero, generando así una creciente necesidad de soluciones de alojamiento accesibles, seguras y con servicios integrados, contribuyendo a una nueva visión urbana con potencial de sumarle a la reputación e índice nacional a nivel educativo, cultural y social.

DEMANDA DE POSIBLES USUARIOS

**Se refiere a posibles usuarios a aquellos aparte de los ya establecidos y principales: estudiantes universitarios, que pueden sumarle al proyecto en cuanto a uso del mismo y su mantenimiento como establecimiento urbano.*



CLAVE: *Comunidad Cultural y Artística*, ya que el Malecón y la Zona Colonial son polos culturales próximos. *Comunidad Educativa y Social*, ya que Gazcue y la Zona Universitaria son polos educativos, gubernamentales y sociales próximos.

POSIBLES ALIADOS

- » **Académico:** Universidades, Academias, Colegios Internacionales, Ministerio de Educación.
- » **Cultural:** Centro Cultural de España, Casa de Teatro, Museo de Arte Moderno, Fundación Global Democracia y Desarrollo.
- » **Social y Urbano:** Ayuntamiento, Ministerio de Juventud, Ministerio de Medio Ambiente, Ministerio de Deportes y Recreación, Ministerio de Relaciones Exteriores.

PUNTOS/FACTORES TOMADOS A CONSIDERAR

**Los puntos a continuación se tomaron de diversas investigaciones con proyectos similares a nivel global y marcando las tendencias actuales que se viven en Santo Domingo.*

- » **Tendencias de Vivienda en SD- Crecimiento en el concepto de co-living y residencias con servicios compartidos.** - La oferta actual en el Malecón está dominada por hoteles y apartamentos de lujo; al diferenciarlo con un modelo más accesible y flexible, puede captar mercado.
- » **Proyectos Similares** - Un modelo de residencia con áreas para talleres, co-working, y eventos culturales puede ser más atractivo que una residencia tradicional.
 - Crear alianzas con instituciones culturales puede garantizar ocupación y financiamiento parcial para el proyecto.
 - Diseñar un espacio abierto e interactivo con la comunidad puede aumentar su viabilidad.

JUSTIFICACIÓN Y DIFERENCIACIÓN

A RESPONDER A UNA NECESIDAD NO CUBIERTA

Falta de Residencias Estudiantiles Accesibles en la Zona. La mayoría de viviendas en el Malecón están orientadas a turistas o residentes de alto poder adquisitivo; no hay una oferta enfocada en estudiantes y jóvenes creativos con necesidades.

Espacios de Trabajo y Cultura. Hay centros culturales (Malecón SD y Zona Colonial), pero no hay un complejo que combine alojamiento con espacios de formación y recreación para jóvenes fuera de lo que usualmente se les ofrece.

B INTEGRACIÓN CON LA VIDA PÚBLICA DEL MALECÓN

Áreas Abiertas. En lugar de ser un espacio cerrado y aislado, que ofrezca áreas abiertas para la comunidad, e interacción con el contexto urbano más la vinculación con instituciones locales.

C ENFOQUE SOSTENIBLE E INNOVADOR

Diseño Ecológico y Movilidad Alternativa. Su diseño busca resaltar la cultural local con estrategias que traten con las condiciones climáticas con las cuales se enfrenta el lugar.

DEMANDA ACTUAL EN EL MALECÓN

A) Demanda Estudiantil y Académica. Universidades cercanas, Estudiantes Internacionales, Profesores, Invitados.

B) Demanda Cultural y Artística. Eventos y Festivales: Festival de Cine, Feria del Libro, Bienal; Co-working y Talleres Creativos.

C) Mercado de Jóvenes Profesionales. Co-living; creciente demanda de residencias con espacios compartidos para jóvenes emprendedores, trabajadores remotos.

OFERTA EXISTENTE

A) Residencias Estudiantiles Actuales. Existen opciones informales de alquiler en viviendas privadas; algunas universidades ofrecen residencias limitadas pero insuficientes a la demanda; el costo promedio de alquiler cerca a universidades oscila entre RD\$15,000-\$30,000, sin incluir servicios adicionales.

B) Espacios de Estudio y Recreación. Las universidades cuentan con espacios para esto pero con capacidad limitada; la oferta de cafés y coworking es limitada y costosa para el estudiante promedio.

HALLAZGOS

Existe una demanda insatisfecha de +50,000 estudiantes que necesitan alojamiento; se identifica una oportunidad única para este proyecto; la oferta es costosa e ineficiente; ubicación con accesibilidad, conectividad y proximidad.



03

EL LUGAR

EL LUGAR

SELECCIÓN DEL LUGAR

El sector de Gazcue, ubicado en el corazón de Santo Domingo, es una de las zonas más estratégicas para el desarrollo del Complejo Multifuncional Universitario, específicamente en la Avenida Máximo Gómez. Esta elección como ubicación clave responde a varios factores urbanos, educativos y de conectividad con el resto de la ciudad. Así como cuenta con la mayor concentración de universidades e instituciones educativas y gubernamentales, también es una zona consolidada con oferta amplia y variada de servicios esenciales

como supermercados, farmacias, centros médicos, bibliotecas, restaurantes, parques y espacios culturales, como la Plaza de la Cultura, el Malecón de Santo Domingo y la Zona Colonial, la cual se encuentra próxima. También, la integración de espacios públicos y equipamiento multifuncional como el que ofrece el proyecto, en un entorno de carácter histórico como Gazcue aportaría al desarrollo equilibrado de la ciudad, respondiendo a la creciente demanda de infraestructura adecuada para estudiantes y jóvenes.



LEYENDA

- Gazcue
- Áreas Verdes
- Parques
- Establecimientos Culturales
- Opciones de Solares
- Universidades

- A- Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD)
- B- Universidad Católica de Santo Domingo
- C- Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA)
- D- Universidad Federico Henríquez y Carvajal (UFHEC)
- E- Universidad APEC
- F- Universidad Iberoamericana (UNIBE)
- G- Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM)
- H- Universidad Eugenio María de Hostos (UNIREMHOS)
- I- Universidad Dominicano Americano (UNICDA)
- J- Universidad O & M
- K- Universidad Nacional Tecnológica
- L- Universidad Interamericana (UNICA)
- M- Universidad Nacional Evangélica (UNEV)
- O- Escuela Altos de Chavón

ZONAS DE ENFOQUE

- Zona Universitaria
- Sector La Julia
- Gazcue
- Ensanche Independencia
- Av. Máximo Gómez
- Av. Simón Bolívar
- Av. Pedro Henríquez Ureña
- Av. Independencia

- Sectores Clave
- Puntos Urbanos Claves
- Parques Clave



OPCIONES DE SOLARES

SOLAR #1



Av. Máximo Gómez con Av. 27 de Febrero
[Dealer de Autos]

SOLAR #2



Entre Av. Simón Bolívar y Av. José Contreras
[Colindante a PriceSmart]

SOLAR #3



Cuadra C. Lea de Castro con C. Cervantes
[Actualmente la Casa de Arte Osaaye]

SOLAR #4



Av. Máximo Gómez con Av. George Washington
[Edificio Abandonado, Malecón]

SOLAR #5



Av. Independencia con Av. Pasteur
[Actualmente una casa; colindante a un Rent-A Car]

SOLAR #6



Av. Abraham Lincoln con Av. George Washington
[Hotel Santo Domingo Abandonado]

EL LUGAR

PAUTAS/ CRITERIOS A CONSIDERAR

Criterios/ Pautas	Solar #1	Solar #2	Solar #3	Solar #4	Solar #5	Solar #6
Conexión a Vía Principal/Secundaria	✓	✓	✗	✓	✗	✓
Céntrico a Universidades	✗	✓	✗	✓	✗	✗
Terreno Amplio (min. 10,000 m2)	✗	✓	✓	✓	✗	✓
Equipamientos Esenciales [Servicios] Próximos	✗	✓	✗	✓	✗	✓
Lugares de Estadía/ Hospedaje Cerca	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Instituciones Educativas Cerca	✓	✓	✗	✓	✗	✓
Presencia de Oficinas Gubernamentales	✗	✗	✗	✓	✗	✓
Rodeado de Viviendas	✗	✓	✓	✓	✗	✓
Variedad de Locales Comerciales	✓	✗	✗	✓	✗	✓
Opciones de Comida Próximas	✓	✓	✗	✓	✗	✗
Paradas de Transporte Público	✓	✓	✗	✓	✗	✓
Centros Médicos en el Área	✗	✓	✓	✓	✗	✓
Establecimientos Culturales	✗	✗	✓	✓	✗	✓
Entidades Bancarias	✓	✗	✓	✓	✗	✓
Espacios de Ocio	✓	✓	✗	✓	✗	✓
Actividad Peatonal	✓	✓	✗	✓	✓	✓
Elementos Urbanos en Buen Estado	✗	✗	✗	✓	✓	✓
Tráfico Moderado	✗	✗	✓	✗	✓	✗

CONCLUSION SELECCION DE SOLAR

(Creación Propia, 2025)

Dada la recopilación de opciones de solares y los criterios tomados, se redujo a la decisión entre tres solares: Solar #2, Solar #4 y Solar #6, ya que cumplen con la mayoría de los requisitos buscados. Sin embargo, **la elección se delimita a la del Solar #4** debido al que el Solar #2 cuenta con una vivienda unifamiliar, y el Solar #6 fue otorgado por el MITUR y el Presidente para ser utilizado para la construcción de un Centro de Convenciones de Santo Domingo [Decreto 296-22].

ANÁLISIS FODA - SOLAR ELEGIDO

F

- » Proximidad a instituciones educativas.
- » Conectividad eficiente con vías principales.
- » Céntrico a universidades y entidades culturales (teatro, Plaza de la Cultura).
- » Uso de suelo mixto (diferentes tipos de usos urbanos próximos).
- » Acceso fácil a equipamientos (unidades médicas, escuelas, oficinas gubernamentales, comercios, centros religiosos, etc.).
- » Al estar un poco alejado del centro de la ciudad, brinda mayor apertura urbana y reduce la congestión del entorno.
- » Actividad humana muy presente, peatones (por el Malecón renovado) y visitantes a los comercios presentes.
- » Gracias a su renovación, hay mejor seguridad, iluminación, accesibilidad, visuales y disfrute del espacio público abierto.
- » Tiene dos vías de acceso; contribuye al control de accesos entre usos y usuarios.
- » Presencia de Paradas de Transporte Público.

O

- » Atracción por la ubicación frente al mar.
- » Crecimiento de la plusvalía.
- » Se siente más amplio y abierto el espacio.
- » Se puede aprovechar la ubicación para implementar estrategias sostenibles (por impacto directo del medio ambiente: sol, viento, salitre, etc).
- » Revitalizar el espacio; reemplazar el área abandonada.
- » Posibilidad de ser un ícono de desarrollo estudiantil nacional.
- » Contribuir a la nueva imagen urbana del Malecón (al ser un proyecto que contribuye a la construcción de ciudad).
- » Entorno cultural y social; puede aportar al proyecto y a sus objetivos.

D

- » Alta exposición al salitre, lo que puede limitar las decisiones plásticas y constructivas del proyecto.
- » La Avenida Washington se encuentra apartada de los sectores pujantes (del centro de la ciudad), lo cual puede incrementar en el tiempo para llegar a los puntos requeridos (universidades, equipamientos, etc).
- » No tiene centros comerciales importantes (aspecto preferencial de jóvenes).
- » Cuenta con un depósito de autos en la parte de atrás.
- » Su cierto tipo de lejanía, o el estar un tanto apartado del centro de la ciudad puede parecer poco atractivo para los jóvenes.

A

- » Temas legales con litigios y estado legal del proyecto existente no culminado (El antiguo Hotel El Prado).
- » Costo de inversión (demolición + rehabilitación).
- » Ajustes al entorno (desafíos con la seguridad, el ruido y movimiento de gente constante).
- » Acceso desde y hacia la zona metropolitana es difícil y lento en cierta forma.
- » Alto tránsito de vehículos pesados.
- » La zona se ha convertido en una con presencia significativa de población diversa, a veces insegura o de desconfianza.
- » Alto costo de adquisición por la zona en la que se encuentra.
- » Construcción colindante (Torre Veiramar III) está supuesta a culminar su construcción pero por el momento sigue abandonada.

JUSTIFICACIÓN

ELECCIÓN DEL SOLAR

La razón por la cual este solar fue elegido, circula en base a su ubicación estratégica, especialmente en la Av. Máximo Gómez, la cual es la vía de enfoque principal por ser una vía que conecta con otras calles principales y de fácil acceso a diferentes tipos de equipamientos urbanos, en especial universidades.

Por igual, se ubica en el Malecón de Santo Domingo, lo cual le da acceso directo al ámbito cultural y social de la ciudad, al ser reconocido por su alta presencia de restaurantes, hoteles, plazas y su renovado tramo peatonal urbano.

Además, este solar en específico cuenta actualmente con una edificación abandonada

RELACIÓN PROYECTO - LUGAR

Integrar el Complejo Multifuncional dentro del marco urbano nacional refuerza su viabilidad, y también amplifica su impacto positivo en la ciudad. El proyecto se posiciona como una iniciativa clave para transformar el Malecón de Santo Domingo en un espacio más habitable, inclusivo y resiliente.

desde hace años, la cual presenta una amenaza a la sociedad debido a su inseguridad estructural y por acoger desechos y grupos sociales marginados e inseguros para el público común, llamando así para su demolición y renovación de la zona.

Un proyecto como el propuesto puede darle vida al Malecón mediante la reactivación de esa zona con actividad humana y un uso mixto dinámico. Esto quiere decir, que el proyecto de Complejo Estudiantil, no sólo ayudará con el problema de limitación en vivienda estudiantil asequible y espacios recreativos para los mismos, también será una oportunidad de revitalizar esa parte del Malecón.

Además, al contribuir a la regeneración de una zona tan estratégica y con alto movimiento urbano como lo es Gazcue, atiende las necesidades de una población estudiantil en crecimiento, convirtiéndose así en un modelo replicable para futuras intervenciones urbanas en la República Dominicana.

POSIBLE POTENCIAL DEL SOLAR

Elgobierno.do, 2025; Informe56.com, 2025; DiarioLibre, 2025.

INTEGRACIÓN CON EL PISD

El Plan Integrado de Santo Domingo (PISD), presentado por el presidente Luis Abinader y la alcaldesa Carolina Mejía en febrero del 2025, es un plan estratégico que busca coordinar y ordenar el desarrollo urbano de la ciudad mediante una gestión interinstitucional efectiva, el cual asegura su ejecución y sostenibilidad a largo plazo (Presidencia de la República Dominicana, 2025).

En el PISD se destacan los proyectos de la revitalización del Malecón de Santo Domingo, como la construcción de un parque urbano en el Paseo 30 de Mayo y el desarrollo del Malecón Deportivo con áreas verdes, espacios recreativos, locales comerciales, y motivación peatonal.

El proyecto propuesto se alinea con los objetivos del PISD gracias a:

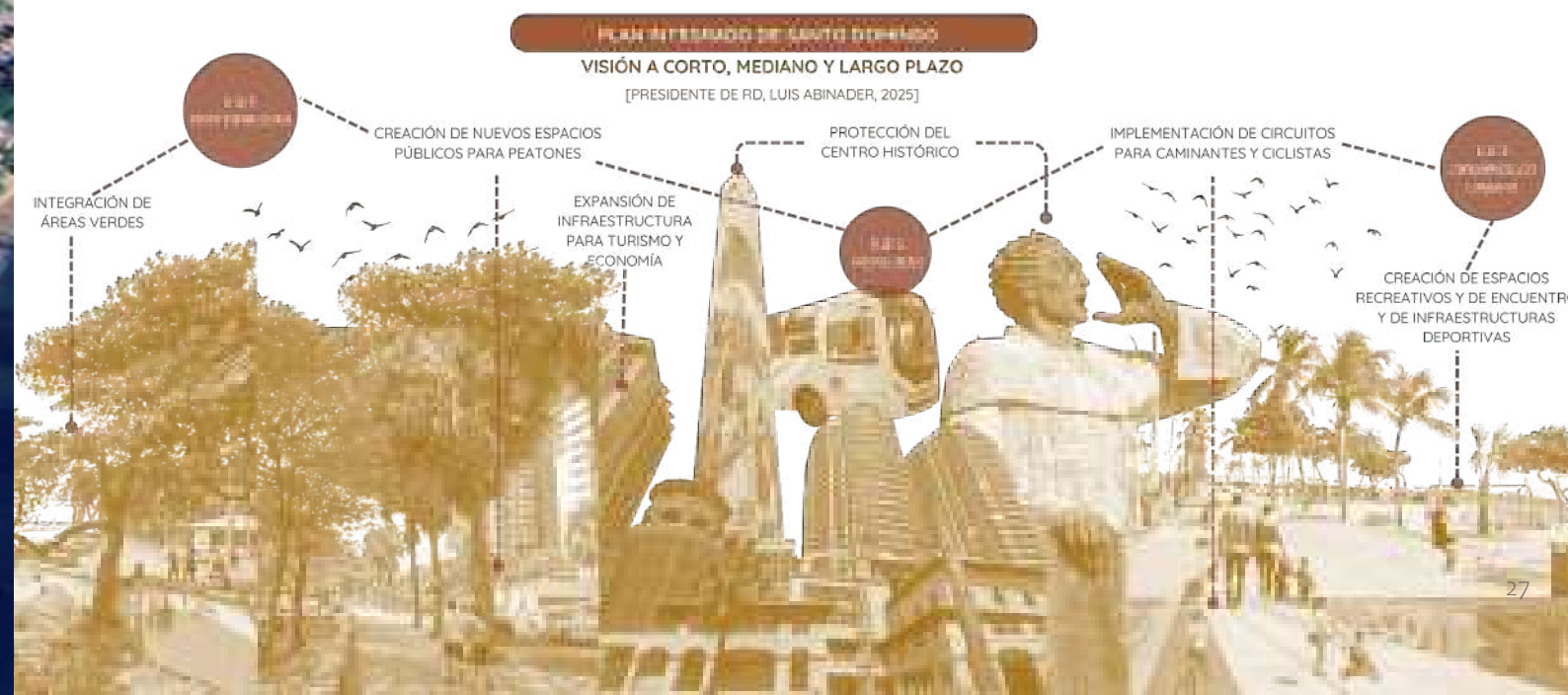
El PISD se basa en tres ejes principales:



Composición de Imágenes tomadas de Google Images [Creación Propia, 2025]



Imagen Satelital Fotorealista tomada en Google Earth (2025)



JUSTIFICACIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE EN EL SOLAR

Actualmente, en el solar descrito y seleccionado, se encuentra el reconocido edificio abandonado, el antiguo Hotel El Prado, el cual tiene desde el año 2007 paralizada su construcción por un conflicto legal (Diario Libre 2023). Este proyecto se había iniciado a principios de los años 90s por el desaparecido Bancomercio, el cual cayó en quiebra y en problemas legales con los propietarios, causando su pausa constructiva.

Es por ello que la ciudad exige que se tome acción sobre esta edificación que presenta amenazas e impactos negativos a la misma. Incluso, existe una ley que apoya esto; la Ley 176-07 (Cap. 1 Art. 1) del Distrito Nacional y los Municipios le da autoridad a la Alcaldía para intervenir aquellas obras en caso de que los propietarios no accedan a terminar o destruir esas infraestructuras que ya presentan oxidación en las varillas de las columnas que soportan esos edificios.

También está la Asociación de Hoteles de Santo Domingo, la cual ha sugerido en diferentes oportunidades la demolición de las edificaciones abandonadas en cuestión. Recalcan que sería un problema el continuar

su construcción debido a la vida útil que tienen esas estructuras, la cual está excedida hoy en día, ya que tiene más de 20 años sin mantenimiento. También el hecho de que estas edificaciones perjudican la imagen del área en el que se encuentran, especialmente una que se encuentra en continuo desarrollo y renovación.

Otro hecho el cual influye al por qué se debería demoler dicha estructura, es porque fue descubierto mucho después de su construcción inicial, que la zapata no era suficientemente rígida dada a las cuevas encontradas debajo del suelo, y que la solución de verter cemento no estaba funcionando del todo, explica un Ingeniero Estructural y Sísmico (Reddit, 2021). Esto significa que la edificación abandonada se presenta como un riesgo estructural ante un evento sísmico, debido a su inestabilidad fundamental. También está que el diseño implementado en el mismo es de losas apoyadas sobre "columnas sin capiteles", lo cual puede generar fallas frágiles lo cual puede llevar al colapso; este tipo de sistemas están totalmente prohibidos por la normativa vigente (Reglamento R-001).



Diario Libre, 2020



Fotografía Propia, 2025



Fotografía Propia, 2025

APROBACIÓN PREVIA DE PROYECTO [APP]

1) Justificación de la Demolición del Edificio Abandonado Existente

- Condiciones Estructurales Deficientes
- Ineficiencia Espacial y Funcional
- Incompatibilidad con Normativas Actuales
- Aprovechamiento Óptimo del Terreno
- Impacto Urbano y Revitalización

Costo de la Demolición

1. Inspección y Evaluación Previa
2. Gestión de Permisos
3. Demolición Controlada
4. Gestión de Residuos

(Intervento Dominicana, CODODI)

2) Justificación para la Inversión en el Proyecto: el proyecto representa una inversión estratégica con beneficios a corto y largo plazo, tanto en términos de retorno financiero como de impacto social y urbano.

- 1. Demanda Insatisfecha de Residencias Estudiantiles:** Santo Domingo alberga más de 21,000 estudiantes universitarios provenientes de otras provincias. Actualmente, la oferta de alojamiento estudiantil es insuficiente, generando así una alta demanda. La creciente matrícula universitaria proyecta un incremento en la necesidad de residencias, asegurando la viabilidad del proyecto (MESCyT, 2022).
- 2. Ubicación Estratégica, Conectividad, y Regeneración Urbana:** Al estar situado en Gazcue, el proyecto se encuentra en un nodo urbano clave con acceso a universidades, centros comerciales, transporte público y equipamientos urbanos. La cercanía a instituciones educativas, centros culturales y zonas recreativas aumenta su atractivo y garantiza una ocupación sostenida. Asimismo, a la reactivación de terrenos abandonados mejora la dinámica urbana y seguridad de la zona. (Plan de Ordenamiento Territorial de Santo Domingo, 2021).
- 3. Impacto Económico y Generación de Empleo:** La construcción y operación del complejo generará empleos directos e indirectos en diversos campos como mantenimiento, servicios, administración, etc. También, la actividad comercial dentro del proyecto dinamizará la economía local, como la cafetería, co-working, eventos etc.
- 4. Retorno de Inversión y Modelo de Negocio Escalable:** Se tienen como fuentes de ingreso el alquiler de apartamentos, de espacios comerciales y co-working, eventos y actividades socio-culturales. También, contará con una reducción de costos operativos a largo plazo gracias a eficiencia estructural, materiales locales y diseño adaptado al clima y ambiente natural inmediato.

CONCLUSIÓN

La demolición del edificio actualmente abandonado, el anteriormente Hotel El Prado, es una decisión y propuesta fundamentada por criterios técnicos, económicos y urbanos. La inversión en el proyecto responde a una necesidad esencial y primordial en Santo

Domingo, representando así una oportunidad de auge en el desarrollo de los usuarios y urbano, con impacto positivo en la educación, la economía y la calidad de vida de estudiantes universitarios y el pueblo dominicano.

EL LUGAR

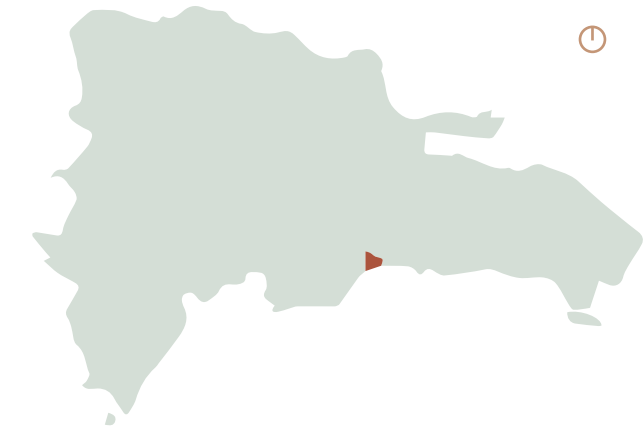
LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN



Continente Americano, Centroamérica



Antillas Mayores, La Española



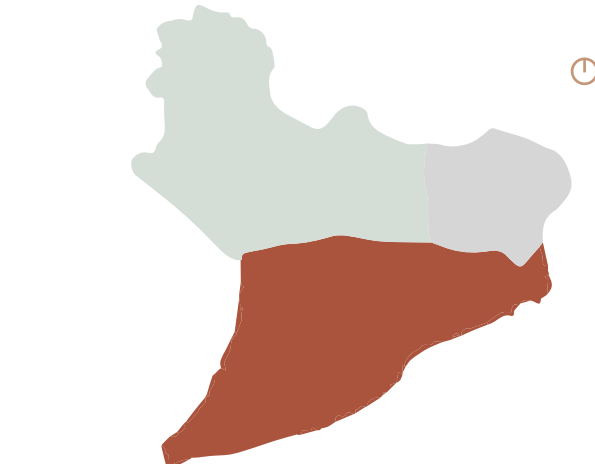
República Dominicana



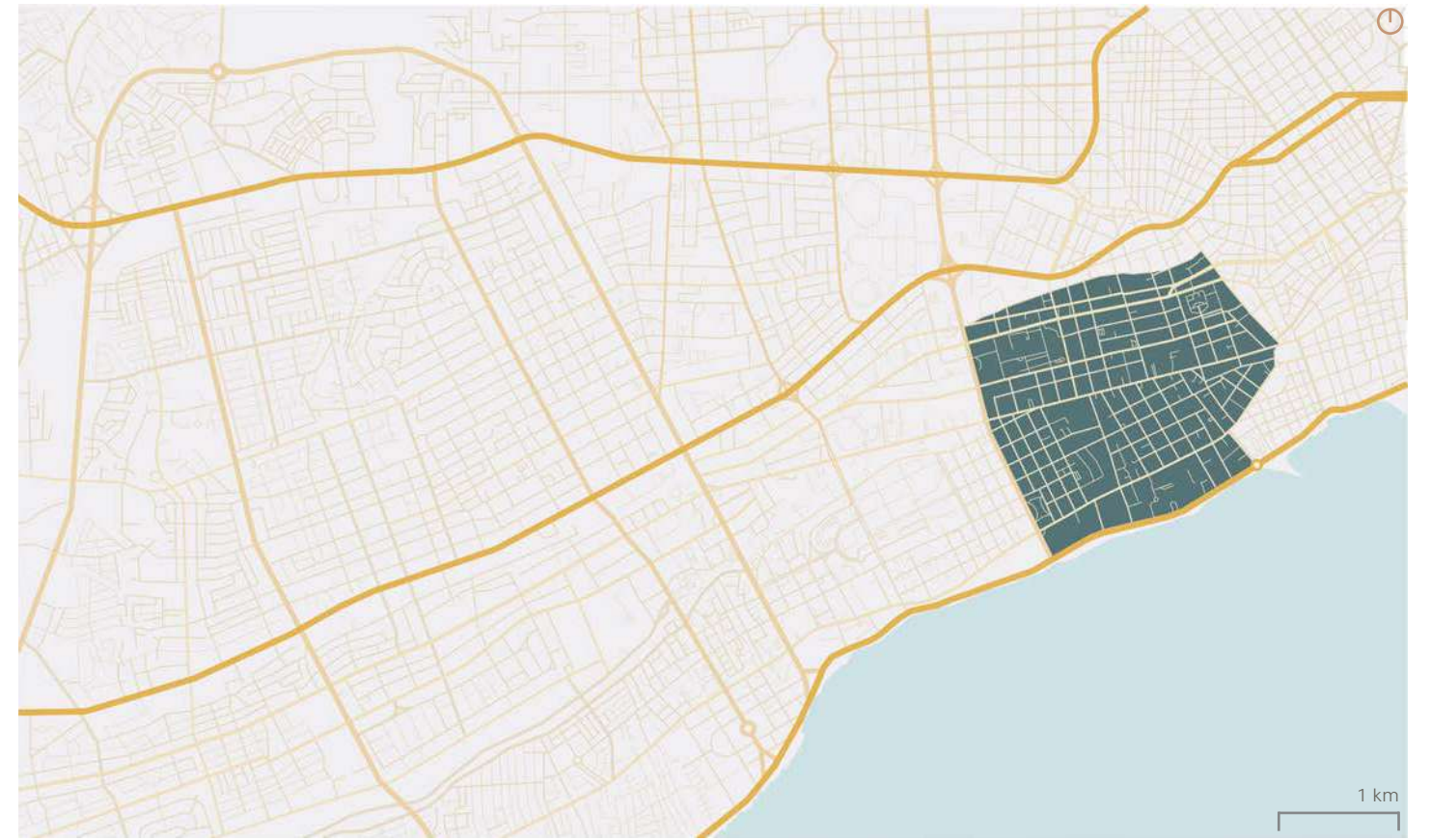
Región Este, Sureste



Santo Domingo, Distrito Nacional



Circunscripción 1



Sector de Gazcue

1 km
(Creación Propia, 2025)



Solar: Av. Máximo Gómez con Av. George Washington
Área: 20,811.11 m²

LEYENDA

- Vías Primarias
- Vías Secundarias
- Vías Terciarias
- Vías Arteriales
- Áreas Verdes
- Delimitación del Solar

Como representa el mapa de vialidad, la Avenida Máximo Gómez conecta con diversas vías principales que llegan a diferentes extremos de la ciudad, lo que facilita un traslado eficiente. Se conecta a través de las vías secundarias y terciarias, a una variedad de puntos estratégicos del Distrito Nacional caracterizados por una intensa actividad urbana, sumándole a la accesibilidad del proyecto, al estar ubicado en un punto con posibilidad y facilidad de conectarse con distintos equipamientos, servicios esenciales y de interés.

1 km
(Creación Propia, 2025)

EL LUGAR

ESTUDIO DE LUGAR

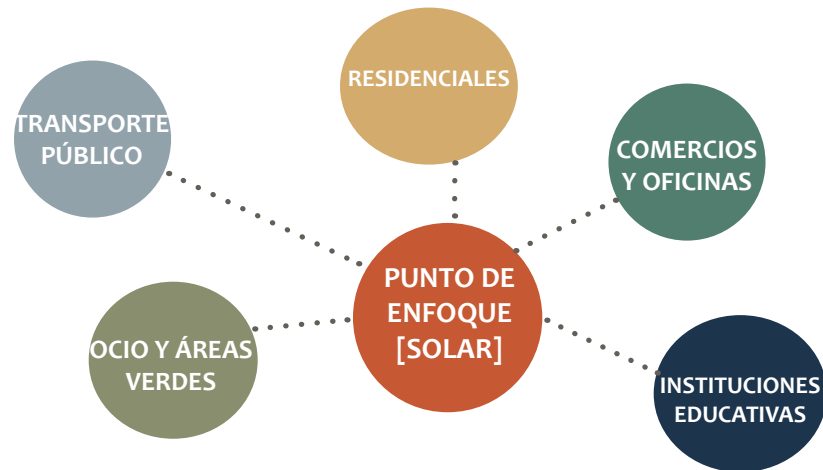
La ubicación de este proyecto de índole residencial estudiantil, cumple con la estratégica ubicación siendo en el Distrito Nacional, especialmente en el barrio de Gazcue, en el cual se concentra la mayor actividad educacional, cultural y social dentro de un entorno que promueve el flujo de personas tanto de forma peatonal como mediante transporte público.

Esta ubicación estratégica se beneficia al encontrarse con acceso directo a importantes hitos urbanos y nodos de conectividad principales. Esto facilita el traslado de los usuarios, en especial los estudiantes, dado a que los puntos con los cuales se comunica, conecta directamente con la mayoría de las universidades. También permite un acceso totalmente directo y eficiente al Metro de Santo Domingo, centros culturales, los principales parques de la ciudad, espacios recreativos y de ocio, comercios y oficinas gubernamentales.

Esta conectividad mejora la calidad de vida de los estudiantes, tanto los residentes del Complejo como los demás estudiantes universitarios a través de la ciudad, optimizando así su movilidad y fomentando la integración con el entorno urbano, académico y social de la ciudad.

MAPA GENERAL, DISTRINO NACIONAL

HITOS & NODOS



LEYENDA

- Nodos [Intersecciones Estratégicas]
- Hitos [Puntos de Referencia]
- Instituciones Universitarias
- Áreas Verdes

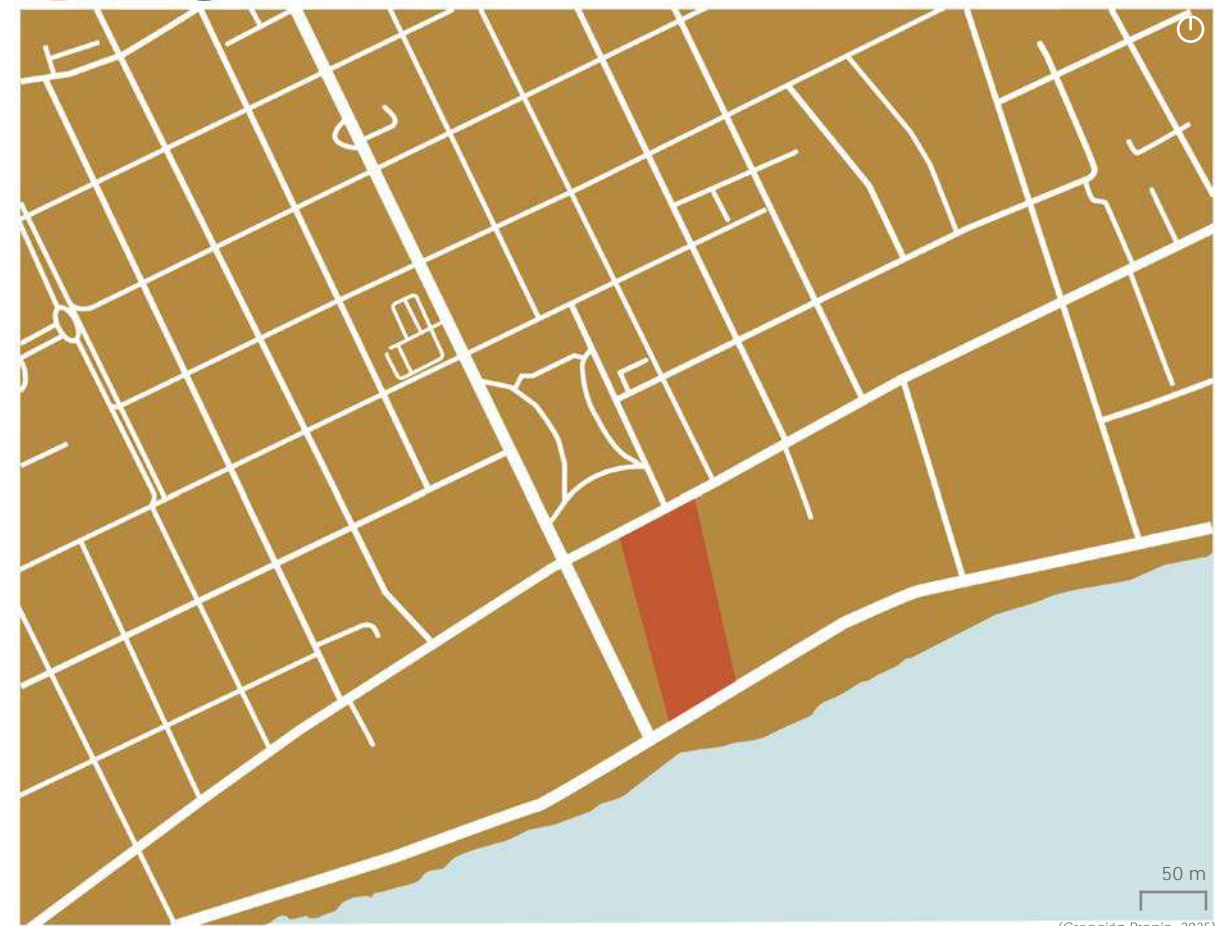


TRAMA URBANA



(Creación Propia, 2025)

LLENOS & VACÍOS



(Creación Propia, 2025)

USO DE SUELO



(Creación Propia, 2025)

ALTIMETRÍA

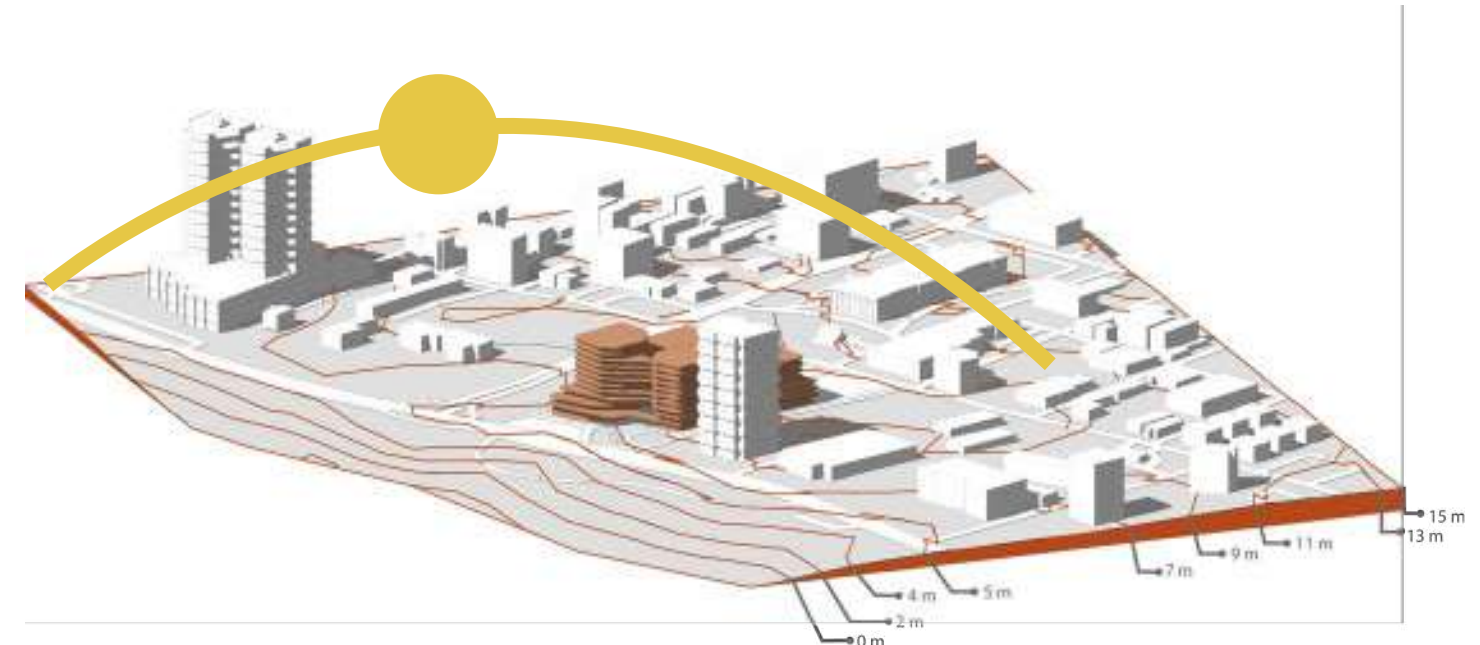


(Creación Propia, 2025)



Delimitación Solar, Vías, Edificaciones, Masa Marítima, Curvas de Nivel, Topografía Interna

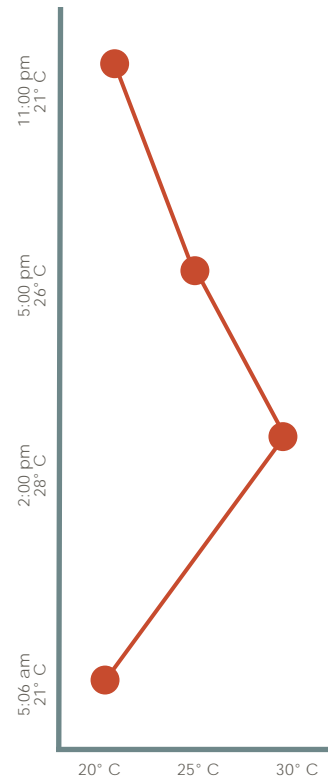
IMPACTO TOPOGRAFÍA + CLIMA



Volumetría Conceptual - Comportamiento/Relación con Topografía y Clima (Creación Propia, 2025)



TEMPERATURA



Volumetría Actual - Comportamiento/Relación con Condiciones Climáticas (Creación Propia, 2025)

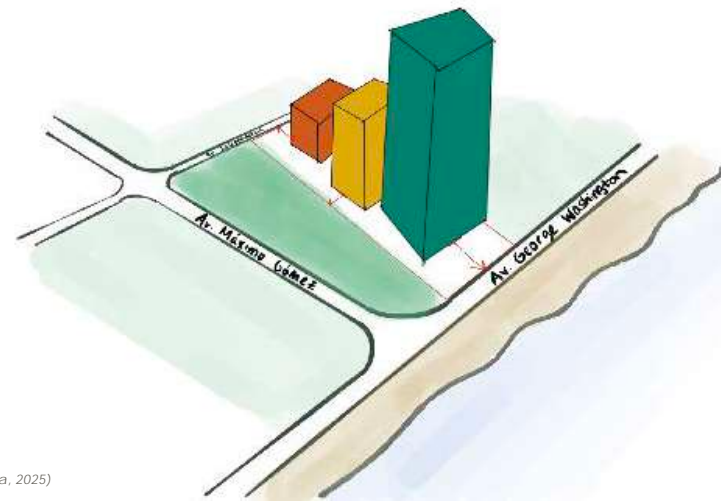
- Incidencia Solar Directa
- Huecos para Circulación del Viento
- Amortiguamiento y Filtro de Vegetación
- Aleros/Vuelos para Sombras

NORMATIVAS

El sector de Gazcue, Circunscripción 1 del Distrito Nacional, se rige bajo la Normativa y Reglamentos de la Ordenanza No. 5/ 2013 y se divide en diferentes sub-sectores, siendo el solar a trabajar, perteneciente del conocido como Estancias Costeras. Al proyecto situarse entre la Avenida Independencia y la Avenida George Washington, se podría considerar que el mismo cumple con los requisitos de ambos la Franja Sur Residencial-Comercial, por parte del Sector Ensanche Independencia, y con los de la Franja Recreativa Turística, por el Sector Estancias Costeras. [Ayuntamiento Distrito Nacional A.D.N.]

*Se tomó en cuenta la normativa de altimetría de la Avenida Máximo Gómez aunque no esté colindante a la calle designada, en caso de aplicar dicha normativa en el lado que da hacia dicha avenida ya que actualmente es meramente vegetación.

GRÁFICO DE ALTIMETRÍA



(Creación Propia, 2025)

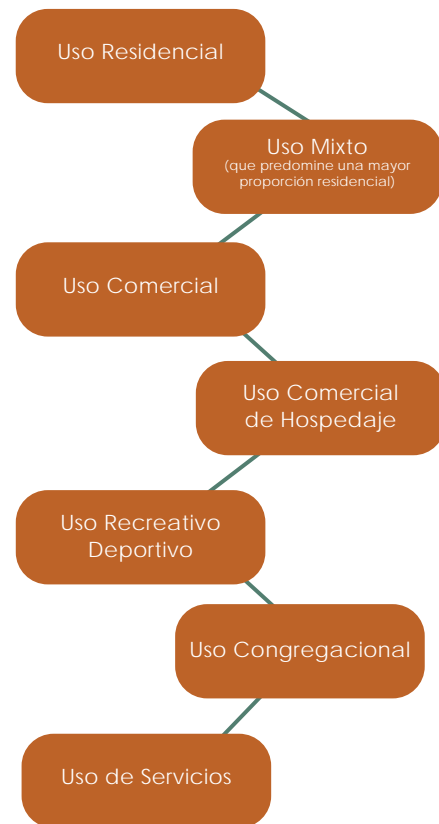
ALTURA PERMITIDA

- 5-6 Niveles [max. 23.00 m]
- 10-12 Niveles [max. 44.00 m]
- 16-20 Niveles [max. 72.00 m]

LINDEROS

	Frontal	Lateral	Posterior
Av. Washington	10.00 m - 15.00 m	min. 5.00 m	min. 5.00 m
Av. Independencia	6.00 m	2.50 m	2.50 m
Av. Máximo Gómez	7.00 m	3.00 m	3.00 m

USO DE SUELO PERMITIDO



Normativas Extraídas de Ord. No.5/2013 (A.D.N.)

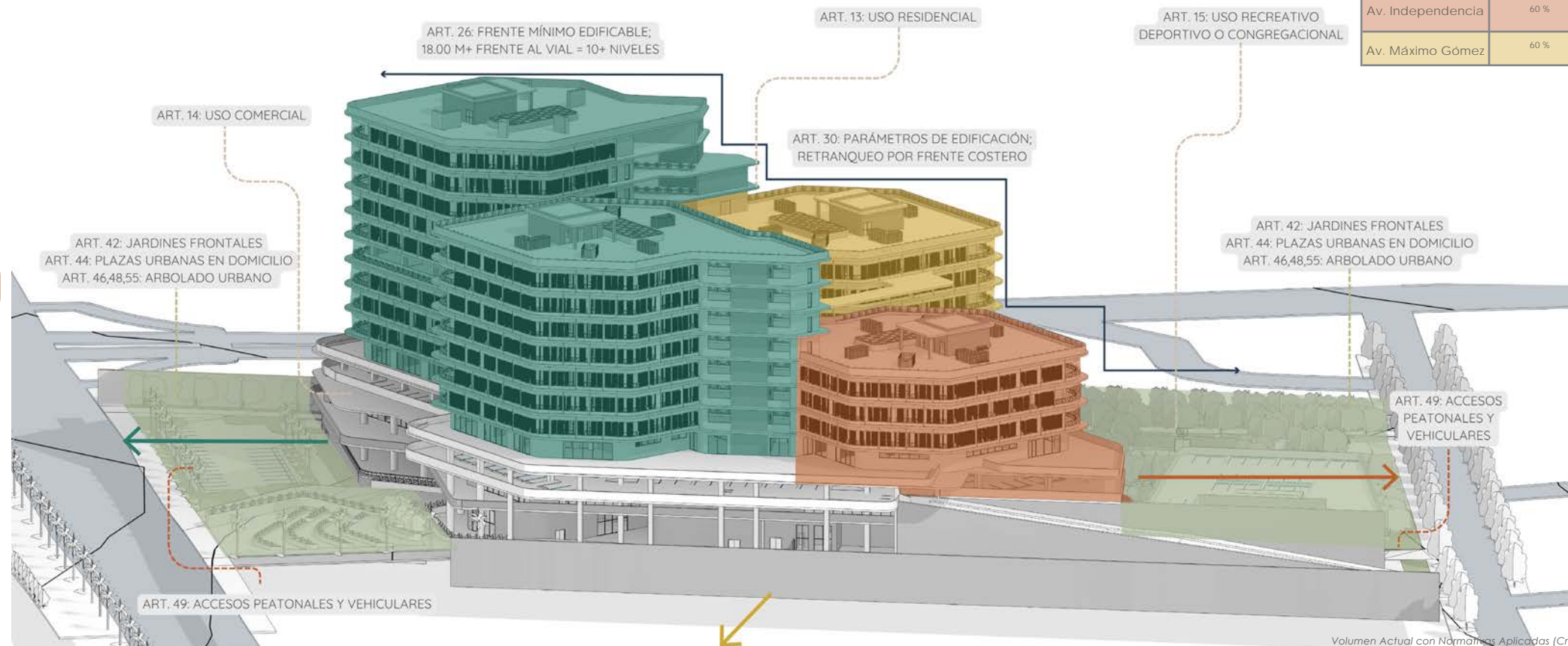
NORMATIVAS IMPLEMENTADAS EN PROYECTO



(Creación Propia, 2025)

CUADRO DE PARÁMETROS

	% Ocupación Máxima (Servicios Incluidos)	% Min. Permeabilidad (En retiro a linderos frontal)	Tratamiento Frontal	Densidad Poblacional Máxima
Av. Washington	40 %	30 % de superficie de Plaza frontal	Fronte permeable con jardín y terrazas. Verjas NO permitidas	721-880 hab/Ha
Av. Independencia	60 %	50 % de superficie de Jardín	Verjas bajas con transparencia	401-560 hab/Ha
Av. Máximo Gómez	60 %	30 % de superficie de Plaza frontal	Plaza Urbana en Domicilio/ Verjas bajas con transparencia	721-880 hab/Ha



- Altimetría Permitida 5-6 Niveles Av. Independencia
- Altimetría Permitida 10-12 Niveles *Av. Máximo Gómez
- Altimetría Permitida 16-20 Niveles Av. George Washington
- Frente Urbano y Permeable/Verde Caras Colindantes a Vías

- Retiro Aplicado - Posterior Av. Independencia
- Retiro Aplicado - Lateral *Av. Máximo Gómez
- Retiro Aplicado - Frontal Av. George Washington

*Se considera el retiro correspondiente a la Av. Máximo Gómez por su proximidad lateral al solar.

Volumen Actual con Normativas Aplicadas (Creación Propia, 2025)

PUNTOS DE INTERÉS



(Creación Propia, 2025)

LEYENDA

- Solar
- 1 Plaza de la Cultura
- 2 Parque Iberoamérica
- 3 Centro Olímpico
- 4 Plaza de la Salud
- 5 Parque Mirador Sur
- 6 Parque Independencia
- 7 Sambil Mall
- 8 Agora Mall
- 9 Downtown Center
- 10 Jardín Botánico

DISTANCIA APROXIMADA DESDE SOLAR

Plaza de la Cultura	15 - 20 mins
Parque Iberoamérica	15 - 20 mins
Centro Olímpico	30 mins
Plaza de la Salud	40 mins
Parque Mirador Sur	20 - 30 mins
Parque Independencia	20 mins
Sambil Mall	30 - 40 mins
Agora Mall	20 - 45 mins
Downtown Center	10 - 30 mins
Jardín Botánico	30 mins - 1hr

La ubicación del proyecto se centra en la concentración de lugares de interés juvenil más populares de la ciudad, como plazas comerciales, parques nacionales, centros deportivos, centros culturales, una variedad comercial, lugares de recreación y ocio, entre otros. En el mapa de Puntos de Interés se incluye pero no se limita a los puntos usualmente más visitados de esta índole, y con mayor amplitud y flujo de usuarios. A pesar del proyecto encontrarse un poco apartado del centro de la ciudad, se encuentra con facilidad de acceso a aquellas vías que pueden trasladar a los usuarios a dichos destinos presentados.

ESENCIALES



(Creación Propia, 2025)

LEYENDA

- Centros Médicos, Hospitales y Clínicas
- Bancos, Instituciones Financieras, ATM
- Café, Cafetería, Snack Bar
- Ayuntamientos, Oficinas Gubernamentales
- Supermercados, colmados, locales comerciales
- Farmacias y Afines
- Restaurantes, Cadenas de Comida
- Estaciones de Gasolina

Gracias al variado uso de suelo encontrado en el contexto inmediato, el proyecto y sus usuarios pueden sustentarse de una diversidad de servicios y equipamientos esenciales para su día a día. Los servicios que se encuentran próximos al proyecto son aquellos que cumplen con las necesidades de los usuarios del mismo, como centros médicos y farmacias, mercados, bancos, locales de comida, y parques. Para el usuario principal, que son los estudiantes, también se encuentran depósitos de materiales, papelerías, escuelas de arte y otros cursos, puestos de impresión, lugares de ocio juvenil, y transporte público.

Para fines educativos y de formación, hay centros culturales, academias, oficinas gubernamentales y administrativas, equipamientos religiosos, puestos técnicos, y muchos más. Un factor que aporta a que este lugar sea adecuado para los usuarios del proyecto, a parte de la presencia de servicios y equipamientos, es que esta zona en particular tiene alta actividad peatonal, lo cual conlleva aceras amplias e iluminadas, motivando al estudiante joven a no abstenerse a caminar y sentirse en un ambiente relativamente seguro.



DESCRIPCIÓN DEL USUARIO

El usuario del proyecto se centra en el estudiante universitario que busca un espacio seguro, asequible, y con acceso a diferentes servicios para convivir, estudiar, y desarrollarse. Así como aquellos que necesiten un espacio en donde puedan residir, que se encuentre dentro de un contexto urbano dinámico. Asimismo, este proyecto en parte está destinado para un público que tenga como interés dichos espacios sociales y de intercambio cultural, y que disfruten del contacto con la naturaleza.

Los estudiantes universitarios ya sean locales, del interior del país, o internacionales, son los principales usuarios del Complejo porque está mayormente destinado y adaptado a ellos y sus necesidades. Además, están aquellas personas que cursan programas de posgrado, diplomados o pasantías y requieren de un lugar que cumpla con dichas necesidades.

Entre los usuarios considerados como secundarios u ocasionales, están las familias o visitas de los estudiantes que podrían usar los espacios para convivir o recrearse. También están los profesores y facilitadores que pueden usar los espacios dedicados

a talleres, charlas o dinámicas educativas. Igualmente, los organizadores de eventos socioculturales, y los que gestionan el mantenimiento y manejo del Complejo, siendo las instituciones académicas y culturales, para actividades y encuentros recreativos.

Por último, este proyecto contará con la presencia de personal de servicio y seguridad, asimismo como las personas que usen los espacios públicos, promoviendo la convivencia sin perder la diferenciación funcional entre públicos.

Las proyecciones de capacidad y usuarios son ajustables teniendo en cuenta el tamaño de las áreas funcionales y la densidad planificada del proyecto, ya que se dividen entre los estudiantes residentes, los estudiantes generales, empleados y visitantes temporales. Los distintos volúmenes de espacio del proyecto tienen capacidades diferentes ya que cuentan con un control de acceso y usos diferentes. Al ámbito público ser el más accesible del proyecto, es el que dispone de mayor tamaño y capacidad de usuarios al contar con mayor densidad de uso.

(Composición Creación Propia, 2025)



EL USUARIO

El proyecto está diseñado para atender a una comunidad diversa de usuarios, principalmente estudiantes universitarios, pero también empleados y visitantes que interactúan con el complejo en distintos niveles. El Complejo Estudiantil es un ecosistema dinámico con una diversidad de usuarios; su impacto va más allá de los residentes, beneficiando tanto a la comunidad académica, como al sector comercial y el entorno urbano.

TIPOS DE USUARIOS



TIPOS DE USUARIOS

DIRECTO

- ▶ Estudiantes Universitarios Residentes
- ▶ Estudiantes Universitarios Externos/Generales
- ▶ Empleados y Personal Administrativo
 - Personal de Recepción y Atención
 - Mantenimiento y Limpieza
 - Seguridad
 - Personal de Cocina y Servicio en Cafetería

INDIRECTO

- ▶ Universidades y Centros Educativos
- ▶ Negocios y Comercios Locales
- ▶ Familiares de los Residentes
- ▶ Empresas y Profesionales (rentan espacios)

ITINERANTES

- ▶ Visitantes y Amigos de Residentes
- ▶ Participantes de eventos y talleres
- ▶ Clientes de la cafetería y comercios internos

PERMANENTES

- ▶ Estudiantes Residentes
- ▶ Empleados del Complejo
- ▶ Administradores y Gestores



PERFIL - Usuario Principal: Estudiante Universitarios

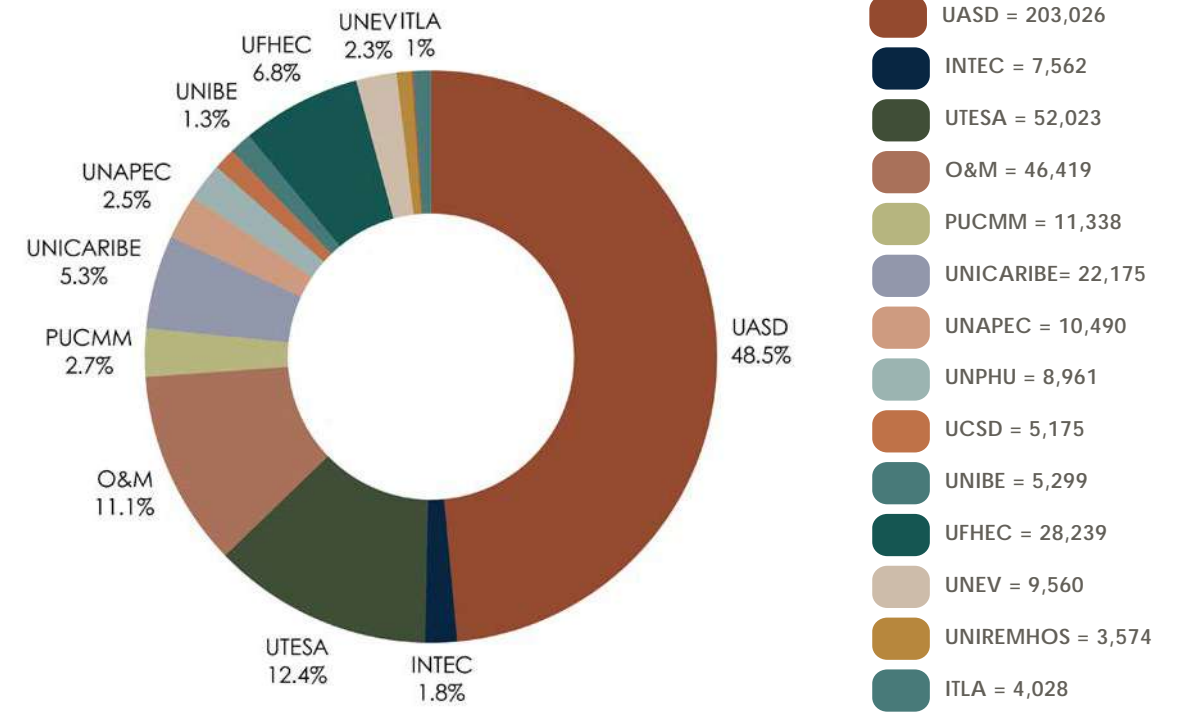
- Jóvenes entre 18 y 30 años.
- Estudiantes de universidades cercanas como UASD, UNIBE, PUCMM, UNAPEC, y otras que conecten directamente como INTEC y UNPHU.
- Nacionales y extranjeros.
- Nivel socioeconómico alto, medio y medio-bajo que requiera vivienda asequible.
- Buscan un espacio seguro para estudiar y socializar.
- Interesados en dinámicas culturales y sociales.

DESGLOSE DE TIPOS

- » **Usuarios Directos:** Aquellos que utilizan las instalaciones de manera frecuente y forman parte del funcionamiento cotidiano del proyecto.
- » **Usuarios Indirectos:** Personas o entidades que se benefician del proyecto sin estar presentes constantemente en él.
- » **Usuarios Itinerantes:** Personas que usan el complejo de manera ocasional o temporal.
- » **Usuarios Permanentes:** Aquellos que residen o trabajan en el complejo de manera continua.

CUANTIFICACIÓN

GRÁFICO ESTUDIANTES MATRICULADOS
En Educación Superior en el 2022



Datos Obtenidos de la ONE, 2025
(Creación Propia, 2025)

PROYECCIÓN

Para comprender el impacto y viabilidad del proyecto, una proyección a futuro permite estimar el crecimiento de la demanda y el alcance del mismo a lo largo del tiempo. Mediante el análisis de datos actuales sobre la matriculación universitaria en el Distrito Nacional, el crecimiento poblacional y la evolución de la oferta habitacional para estudiantes, se puede prever cómo el proyecto responderá a las necesidades del sector en los próximos años.

PROYECCIÓN ESTIMADA EN FUNCIÓN DE NECESIDADES Y DENSIDADES

- ▶ Estudiantes Residentes: 350-500 Residentes
- ▶ Estudiantes No Residentes: 300-500 Estudiantes
Flujo Diario
- ▶ Empleados y Personal Operativo: 50-80 Empleados
 - Administración y Gestión: 10-15 personas
 - Seguridad: 10-15 personas
 - Mantenimiento y Limpieza: 15-20 personas
 - Servicios de Cocina y Café: 10-15 personas
 - Atención al Estudiante y Recepción: 5-10 personas
- ▶ Visitantes y Público General: 100-300 personas
Flujo Diario

Esto permite dimensionar la cantidad de usuarios potenciales, y evaluar la capacidad operativa del mismo, su integración con la ciudad y su sostenibilidad a largo plazo. Basándose en modelos de crecimiento y referencias de proyectos similares, se desarrollan distintos escenarios para visualizar la evolución de la ocupación y el uso del proyecto en el tiempo, considerando variables claves como el incremento en la matrícula universitaria, la oferta actual de residencias estudiantiles y la demanda proyectada para los próximos 10 años.

PROYECCIÓN FUTURA 10+ años

Sumatoria de Promedio de Estudiantes Matriculados (2022)= 21,714.1

*Crecimiento Bajo: 1.5%
(escenario conservador)

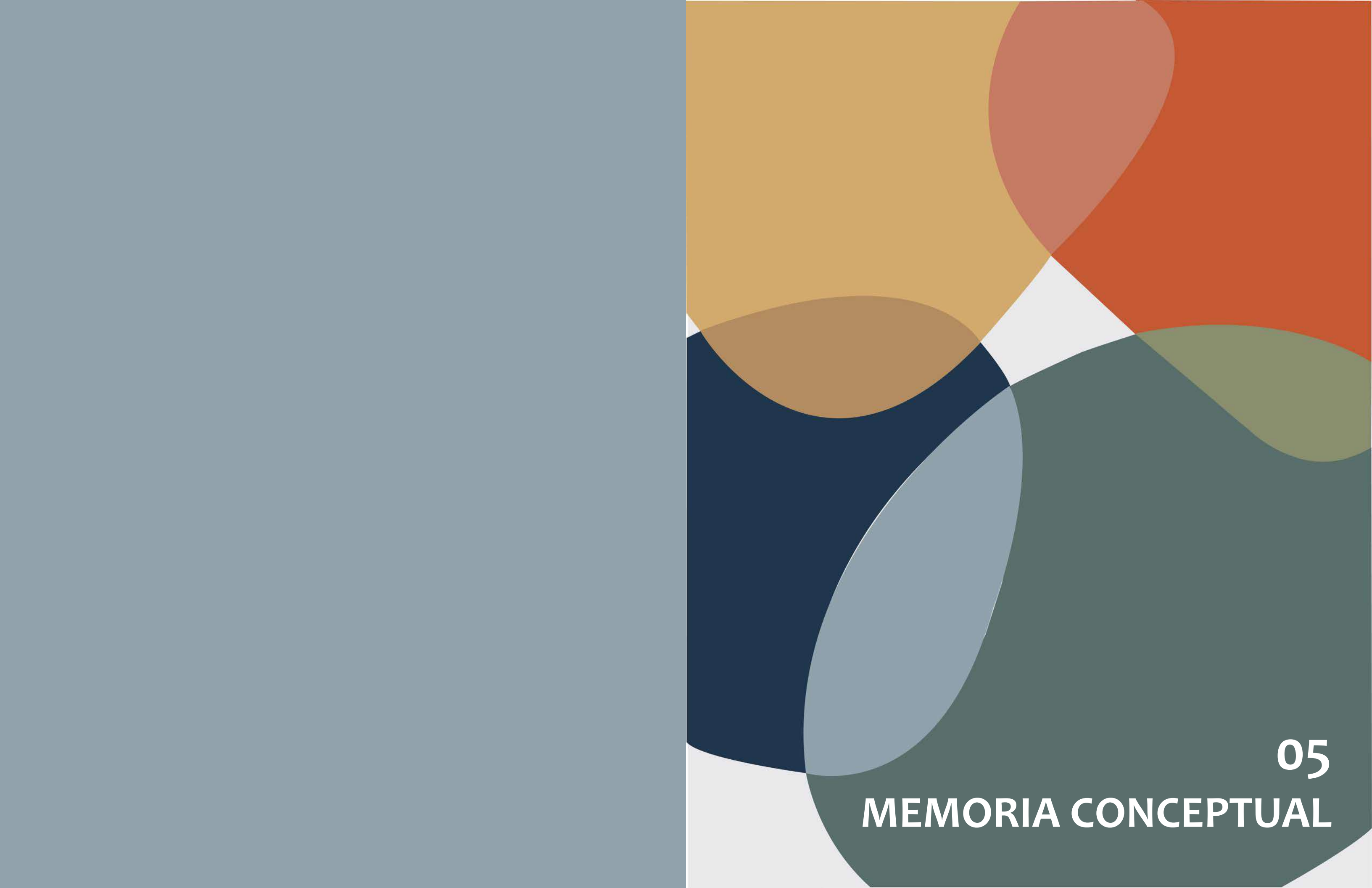
*Crecimiento Medio: 2.5%
(tendencia moderada)

*Crecimiento Alto: 4%
(expansión acelerada de la matrícula universitaria)

*Se hizo el análisis a partir del 2022 dado a que es la recopilación de datos más reciente realizada por la ONE (2025).

Año	Bajo (1.5%)	Medio (2.5%)	Alto (4%)
2022	21,714	21,714	21,714
2023	22,040	22,257	22,583
2024	22,370	22,813	23,486
2025	22,706	23,384	24,425
2026	23,047	23,968	25,402
2027	23,392	24,568	26,419
2028	23,743	25,182	27,475
2029	24,099	25,811	28,574
2030	24,461	26,457	29,717
2031	24,828	27,118	30,906
2032	25,200	27,796	32,142
2033	25,578	28,491	33,428
2034	25,962	29,203	34,765
2035	26,351	29,933	36,156

Datos Obtenidos de la ONE, 2025
Cálculo de Análisis, DataFrame (2025)
(Creación Propia, 2025)



05

MEMORIA CONCEPTUAL

PREMISAS DEL DISEÑO

El diseño del proyecto se fundamenta bajo una serie de premisas arquitectónicas que respondan de manera directa al contexto del mismo, rigiéndose en base al terreno, las condiciones climáticas y ambientales al que es sometido, las necesidades de los usuarios y los objetivos que tiene planteado el proyecto.

PREMISAS URBANAS

Lograr una integración con el entorno urbano y natural, en este caso el Malecón de Santo Domingo, al potenciar su renovación y regenerando ese punto en específico como un espacio público seguro y dinámico. Se integra al tejido urbano al conectarse estratégicamente con las universidades y servicios esenciales.

PREMISAS HUMANAS/ SOCIALES

Al proporcionar vivienda asequible y espacios de interacción social y recreación, el proyecto fortalece la cohesión comunitaria, generando un impacto social positivo, creando un entorno que responde a la diversidad de usuarios, asegurando accesibilidad, seguridad y comodidad en todas sus áreas.

PREMISAS FUNCIONALES

Diseñar una segmentación y transición entre espacios públicos, semipúblicos y privados, asegurando que las áreas tanto de recreación como de trabajo y descanso se integren sin comprometer la privacidad y seguridad de los usuarios. Los espacios se diseñan en base a multifuncionalidad, flexibilidad y adaptabilidad para diferentes actividades y necesidades.

PREMISAS ESPACIALES

Los espacios se organizan en torno a un eje central de circulación que conecte visual y físicamente los diferentes usos del proyecto, y se prioriza el dejar espacios abiertos para fomentar la integración con el entorno natural. Se pretende configurar los espacios por nivel de uso y de público, como los más públicos y comunes debajo, para dar más accesibilidad a estos, y los de índole más colaborativo y privado, en los niveles más altos, respectivamente, para dar ese sentido de privacidad y de privilegio de accesos y uso.

PREMISAS FORMALES/MORFOLOGÍA

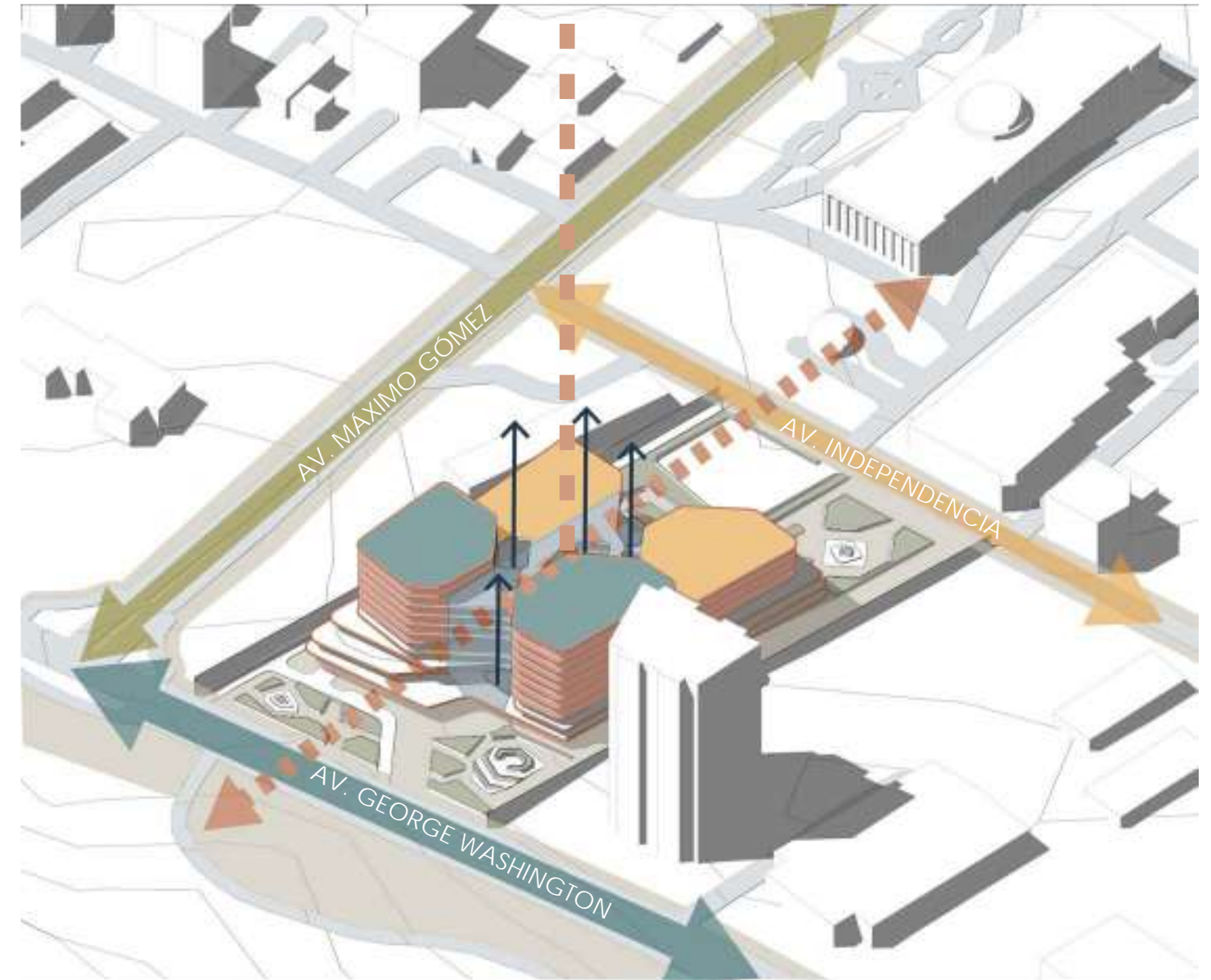
La morfología del proyecto cuenta con ser una de carácter orgánico y fluido, con inspiración en la arquitectura tropical, al incorporar aperturas, formas inclinadas y voladizos, puntos de sombra, y estrategias para la iluminación y circulación cruzada para responder al tema del clima a cual se somete por la ubicación del terreno. Se pretende que la morfología del proyecto se descomponga de alguna forma mientras se interconectan dichas partes y generan transiciones entre los espacios públicos y privados, asimismo como el incorporar de materialidad local.

PREMISAS TECNOLÓGICAS/ CONSTRUCTIVAS

Al encontrarse en un ambiente tropical frente al mar, se toma en cuenta en cuanto a la selección de materiales y aspectos adicionales a considerar debido al impacto ambiental presente. También adaptar soluciones constructivas para tratar con el tipo de suelo en el que se encuentra el terreno, con alternativas de cimentación y estrategias constructivas adaptables al diseño arquitectónico.

Eje de Conexión
Bellas Artes - Proyecto - Malecón

- Altura Permitida: 16-20 niveles
- Altura Permitida: 5-6 niveles



Volumen Conceptual para Explicación de Aplicación de Premisas (Creación Propia, 2025)

- Premisas Humanas/Social de vivienda y espacios de interacción.
- Premisas Funcionales y Espacios de segmentaciones y transiciones entre espacios organizados entorno a un eje ceentral de circulación.
- Premisa Urbana de integración con el entorno urbano y natural.
- Premisas Formales y Constructivas de morfología fluida con ángulos suaves y aperturas para interacción de iluminación y ventilación

CONCEPTO

El diseño del Complejo Multifuncional se fundamenta en una morfología orgánica, tanto en forma como en funcionamiento y relación con el entorno. En relación con el ámbito plástico, éste se caracteriza por **incorporar formas limpias y suaves que combinan ángulos y curvas**, permitiendo una **integración fluida con el entorno costero** del Malecón de Santo Domingo. Esto se busca a través del **juego dinámico de alturas en la volumetría, generando espacios abiertos que fomenten la interacción entre el interior y el exterior**, promoviendo así una experiencia espacial enriquecedora y conectada con el entorno natural inmediato.

El proyecto incorpora estrategias de diseño adaptadas al clima costero y tropical en el que se somete, priorizando la ventilación cruzada, la protección solar y el uso de materiales resistentes a la salinidad y humedad, y que por igual garantizan confort térmico y sostenibilidad en la estructura y sus usuarios como conjunto. Se integra el concepto de *promenade architecture*, estableciendo elementos de **transición visual y física que guíen la experiencia del usuario a través del conjunto**, permitiendo una **conexión gradual entre los distintos espacios y el entorno urbano**.

Sobre la estética e imagen del proyecto, esta se base en los **materiales locales, los cuales son clave para otorgar identidad y autenticidad al proyecto, fortaleciendo con la cultura tanto tradicional como la actual**, y lo que es el paisaje dominicano. Esto se conlleva a través de una mezcla armoniosa entre materiales tradicionales y rígidos con toques tanto de color como de texturas, para aportar ligereza a dichos materiales primordiales complementarios, dándole una **estética visual y sensorial más dinámica tanto al edificio como a la experiencia del usuario y la combinación de estos con el medio ambiente natural**.

En conclusión, la propuesta no sólo responde a los criterios funcionales y programáticos analizados que componen el desarrollo e idea tangente y textual del proyecto, sino que también establece un lenguaje arquitectónico armónico y contemporáneo que enriquece la experiencia de los usuarios y el tejido urbano de la ciudad.

INSPIRACIÓN:
EL ENTORNO COSTERO Y SU INFLUENCIA EN EL DISEÑO

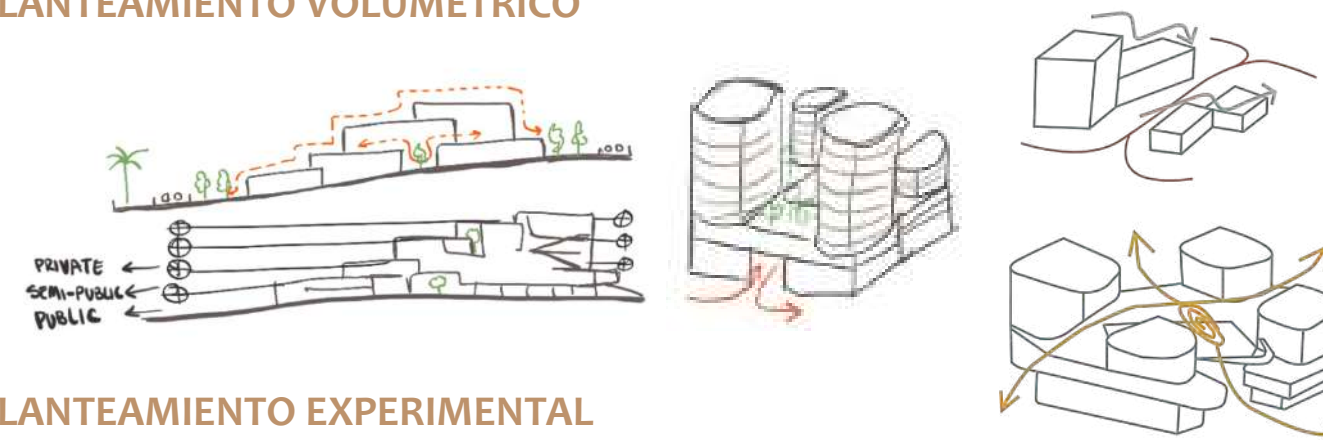


PROCESO CONCEPTUAL

PLANTEAMIENTO ESPACIAL



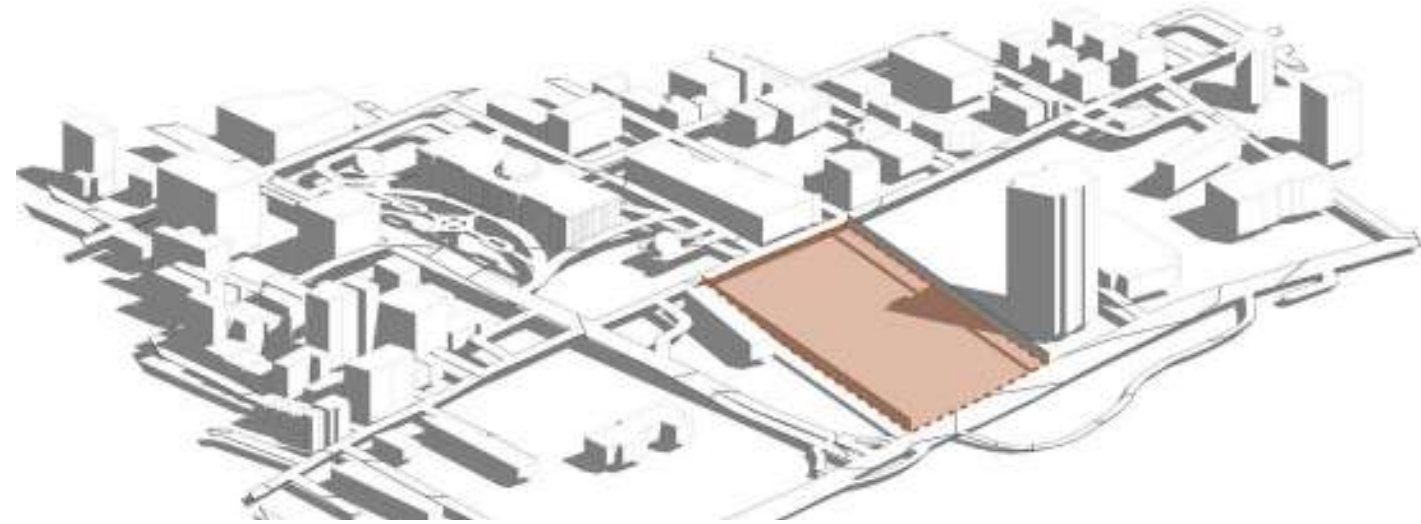
PLANTEAMIENTO VOLUMÉTRICO



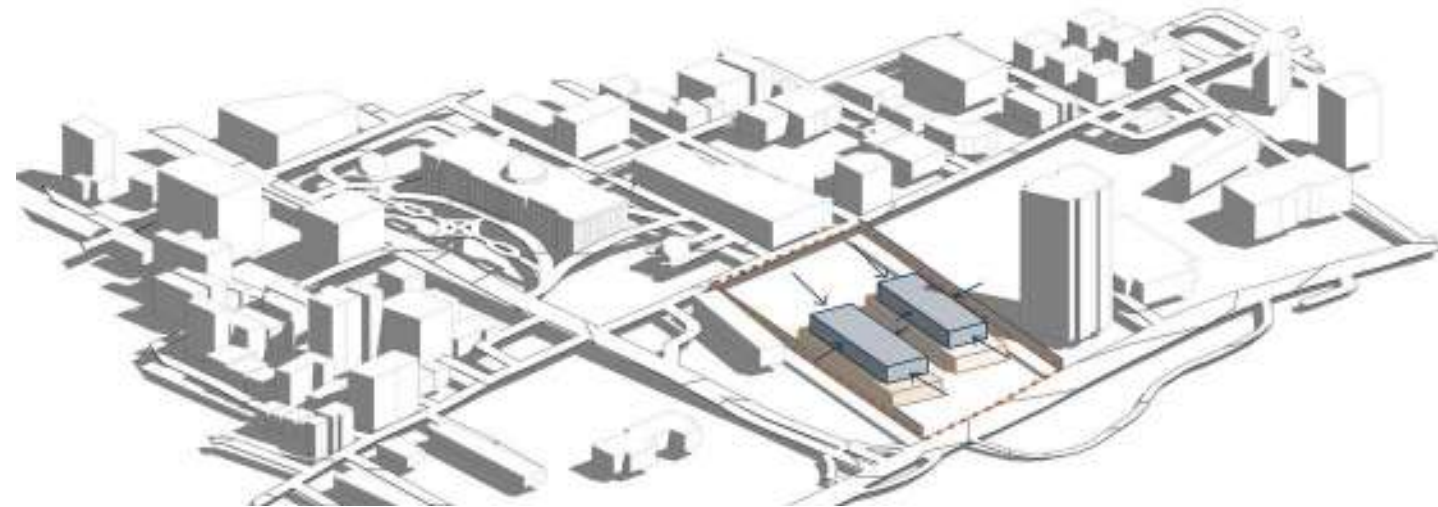
PLANTEAMIENTO EXPERIMENTAL



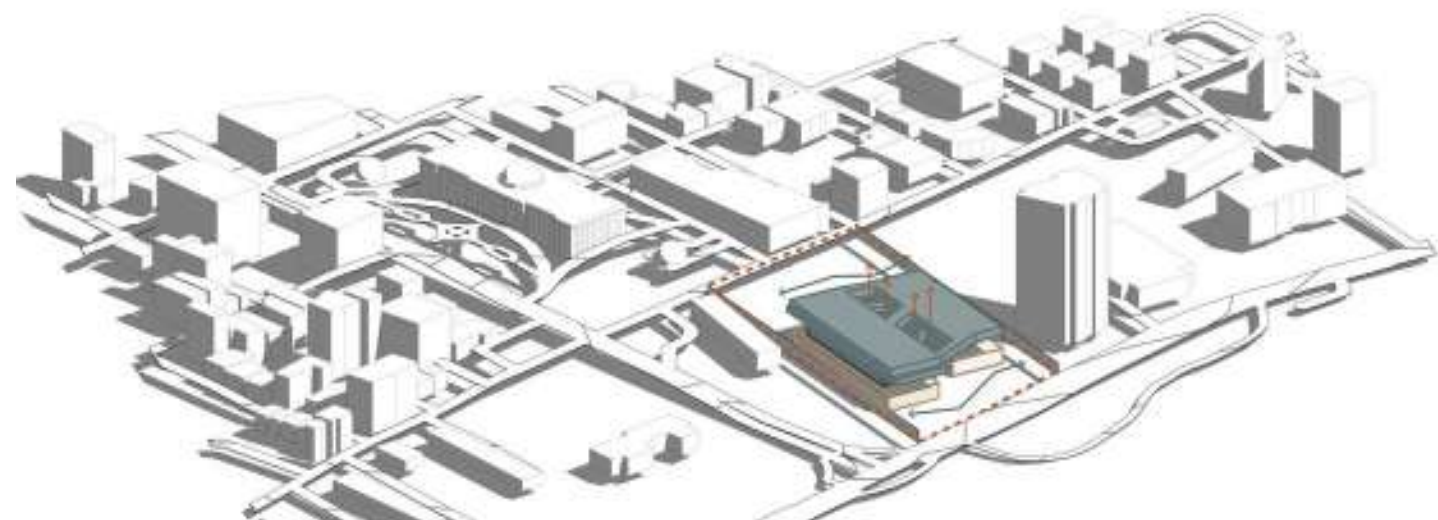
PROCESO CONCEPTUAL



1) Delimitación Forma del Terreno

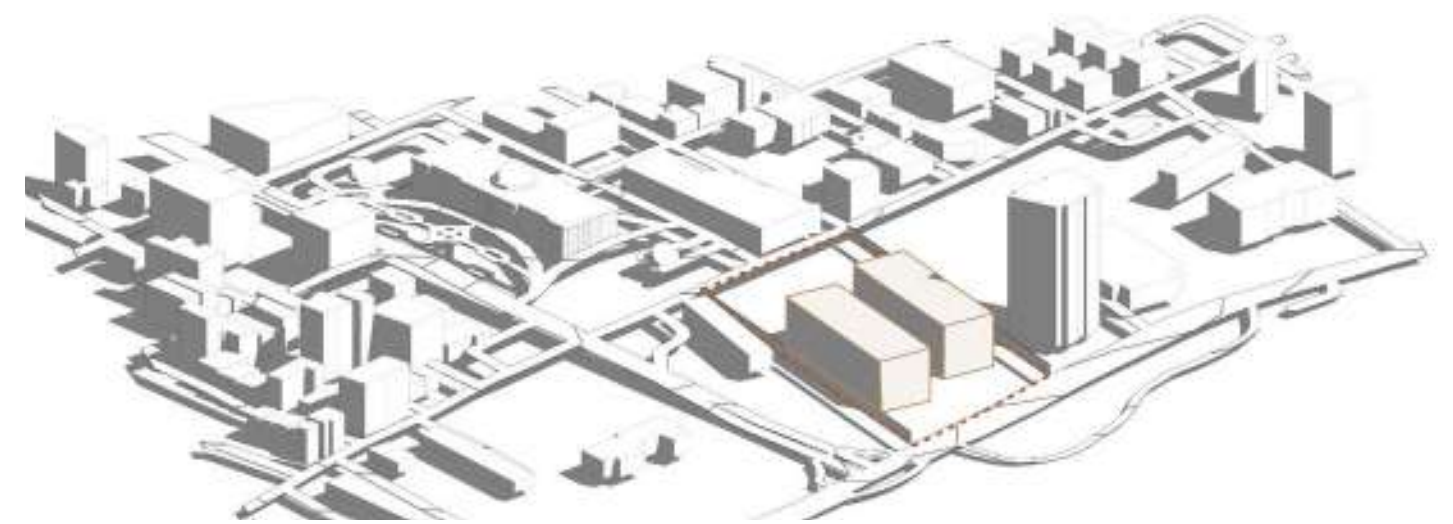


3) Elevación y Substracción de Volúmenes

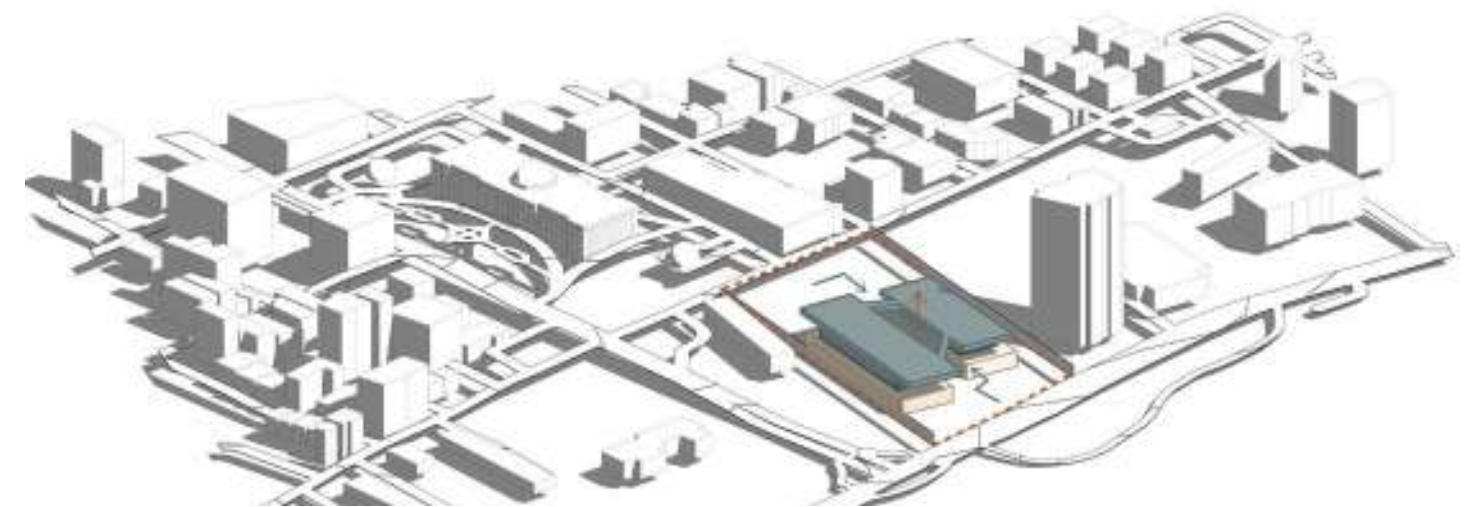


5) Implementación de Ángulos y Conexiones

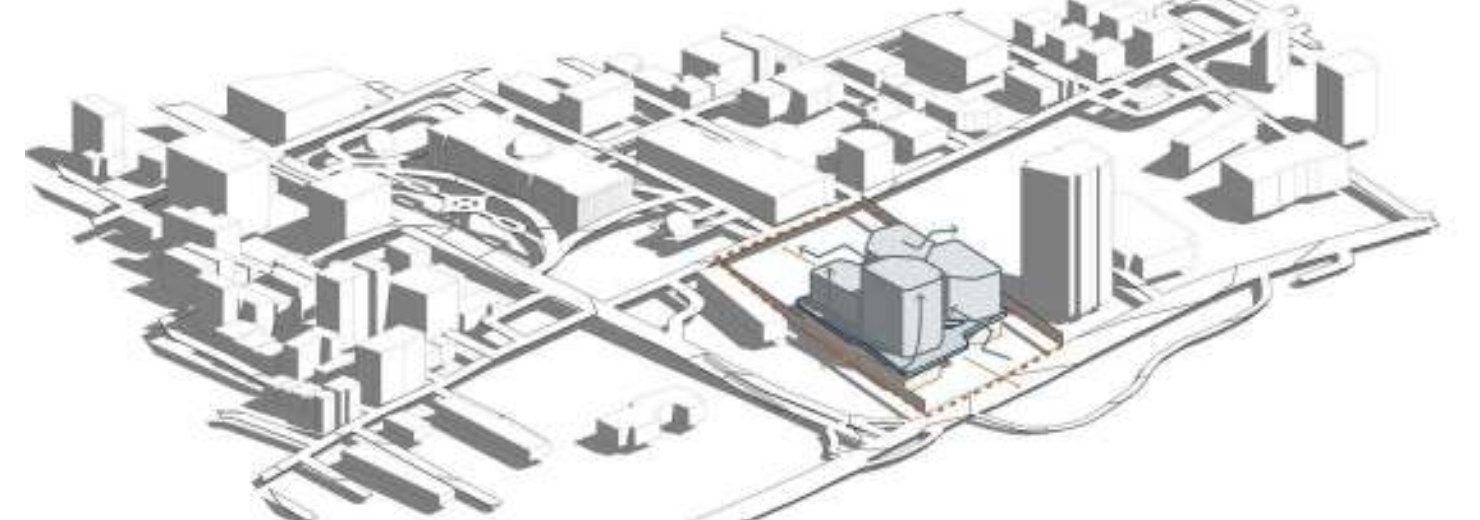
EXPLORACIÓN VOLUMÉTRICA



2) Volumen Base Basado en Forma del Terreno



4) Fragmentación y Espacios Abiertos



6) Dinámica de Alturas y Curvas Suaves



06
PROGRAMA
ARQUITECTÓNICO

PROGRAMA DE ÁREAS

El programa del proyecto se diseña en base a las necesidades a responder, las cuales son: alojamiento, recreación, estudio y socialización de los estudiantes, así como a la operatividad y mantenimiento del mismo. Por igual, aquellas de las comunes públicas. El programa se estructura en función de una distribución

equilibrada entre los espacios privados, semipúblicos y públicos, garantizando confort, funcionalidad y una experiencia integrada. La organización espacial del proyecto asegura que cada espacio cumpla su propósito sin generar mezclas no deseadas ni inconvenientes entre distintas actividades.

ZONIFICACIÓN GENERAL

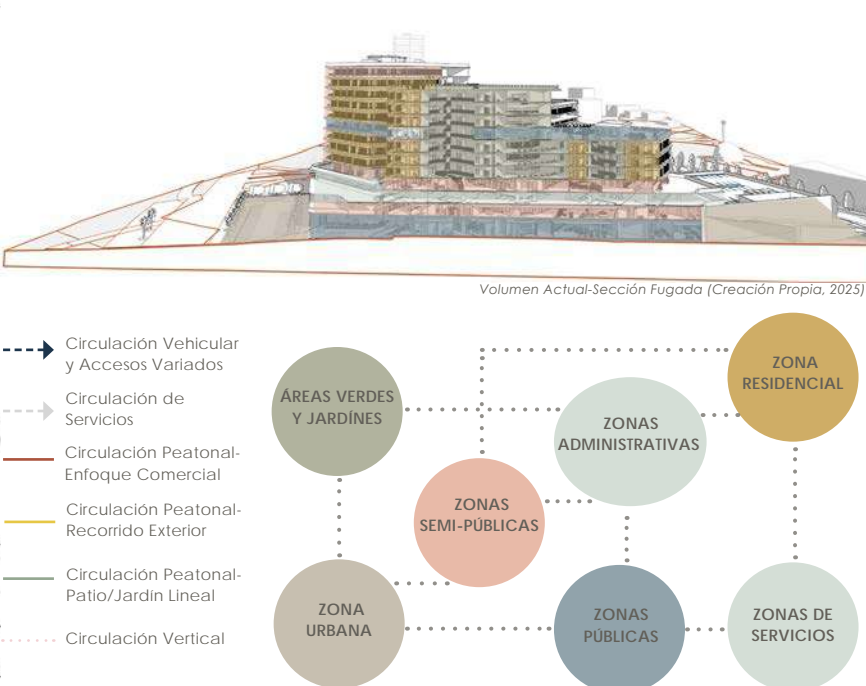


RELACIÓN DE ESPACIOS

CIRCULACIÓN



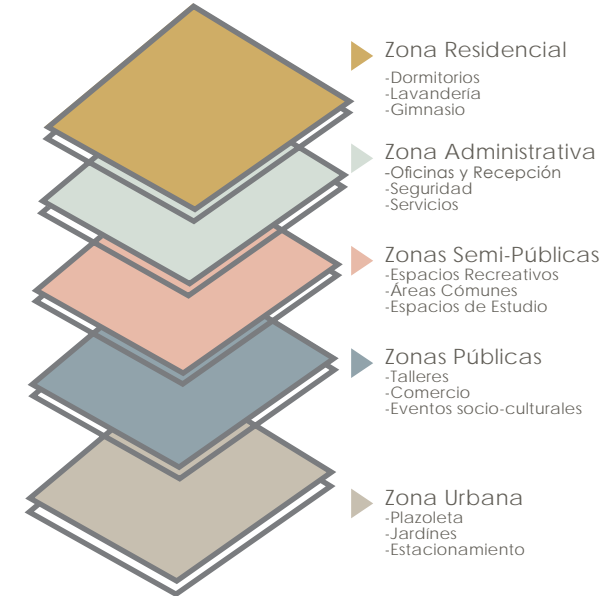
RELACIÓN DE ÁREAS



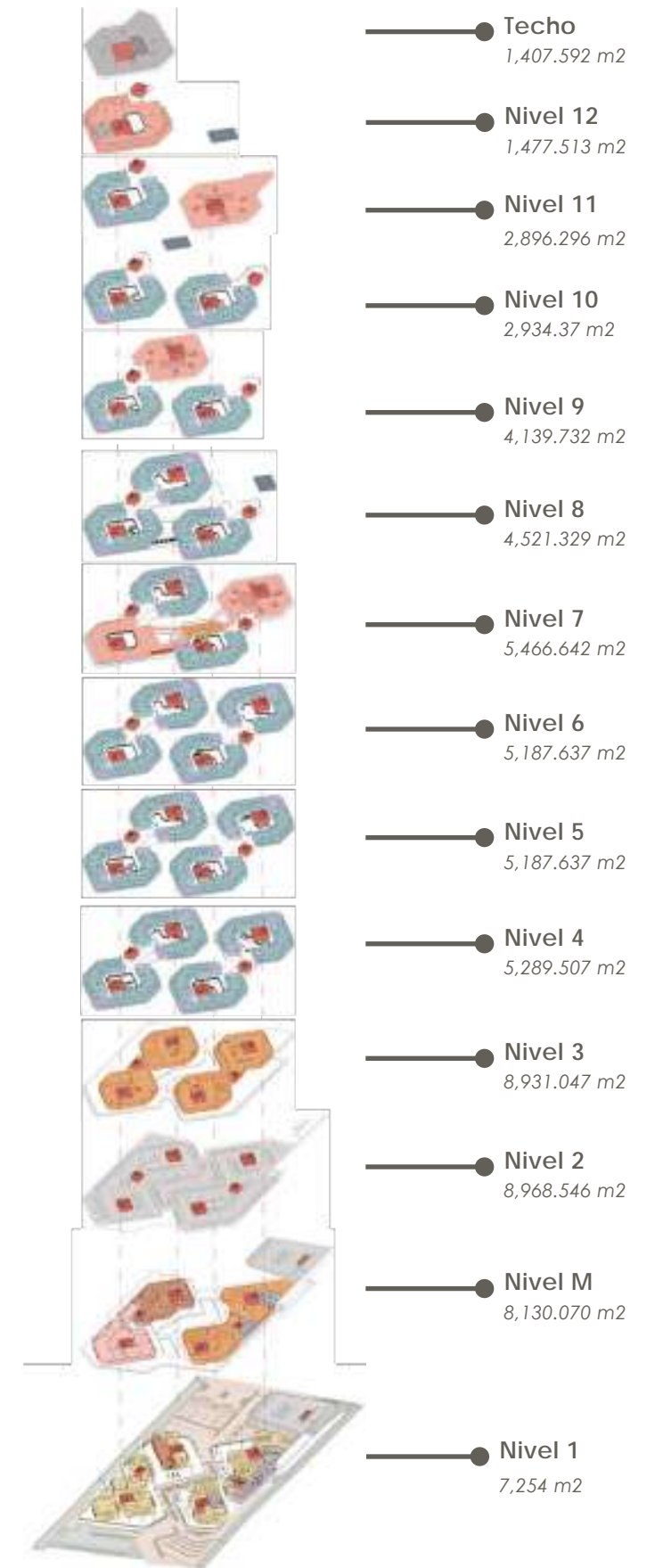
DESGLOSE DE ÁREAS

ZONIFICACIÓN

ESQUEMA GENERAL



- Área Verde
- Plaza Urbana
- Área de Estacionamiento
- Comercial
- Administración
- Amenidades Estudiantiles
- Servicios
- Amenidades Socio-Culturales
- Amenidades Residenciales
- Unidades Habitacionales
- Núcleos Verticales

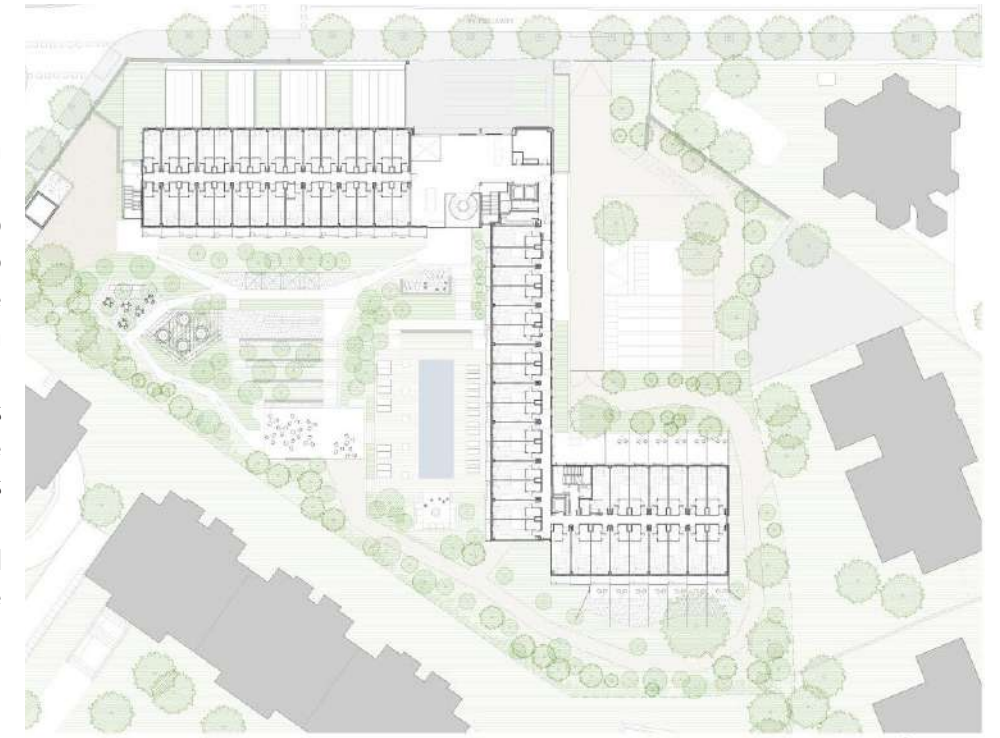






ANÁLISIS

La organización volumétrica del conjunto permite liberar un gran espacio de la parcela, respetando el arbolado existente y dotando al edificio de espacios exteriores de calidad en contacto con la naturaleza. Gracias a la distribución propuesta, todas las estancias disponen de buenas vistas hacia los espacios exteriores, garantizando a los alumnos y profesores el acceso a la naturaleza desde cada uno de los espacios. La fachada se caracteriza por su sencillez, calidad y colorido, integrándose a la perfección en el entorno ajardinado de la parcela.



DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

AMPLIO JARDÍN EN PARCELA

- PISCINA
- ANFITEATRO AL AIRE LIBRE
- ZONA DE BARBACOA
- ZONAS DE ESTAR

INSTALACIONES Y ESPACIOS

- LOBBY ABIERTO
- ÁREAS COMUNES
- ESPACIOS DE ESTUDIO
- SALAS DE JUEGO
- COMEDORES COMUNES
- LOUNGE & GYM



1

VITA RESIDENCE

Año: 2022

Arquitectura: Battleiroig

Tipología: Residencia Universitaria

Ubicación: Barcelona, España

Área: 17,385 m²

Descripción: [proporcionado por arquitectos/ArchDaily]

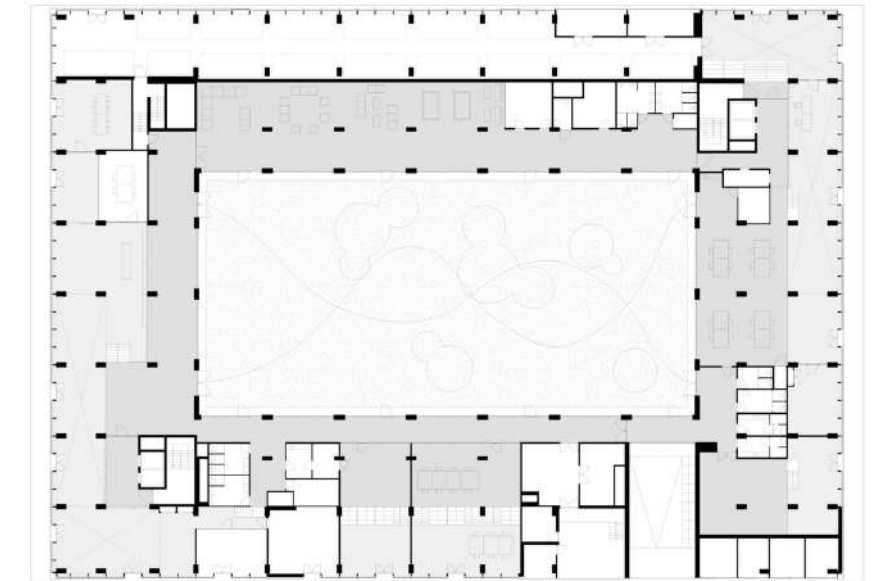
La Residencia de Estudiantes Vita está situada en una ubicación céntrica, cerca de varias universidades de prestigio, rodeada de espacios verdes, a los pies de la sierra de Collserola. El edificio de 9.213 m² con 274 habitaciones se organiza en tres volúmenes interconectados, compuestos por una planta baja y cuatro plantas adicionales. El diseño de la residencia promueve una nueva forma de vivir, con estancias diseñadas y equipadas para una total privacidad, complementadas con espacios y servicios comunes que fomentan la convivencia y la interacción entre los estudiantes.

REFERENTE DE USO



ANÁLISIS

El SEM cuenta como un zócalo multifuncional, orientado hacia un jardín interior verde accesible, también contribuye a crear un ambiente agradable y relajante. Las distintas funciones agrupadas en torno a este jardín interior son visibles. Es un lugar que invita a los estudiantes a pasar tiempo allí y a encontrarse. El volumen tiene forma cuadrada y se extiende desde el cuarto al noveno piso a través de terrazas escalonadas en el tejado.



2

STUDENT EXPERIENCE MINERVAHAVEN

Año: 2021

Arquitectura: VURB Architects

Tipología: Residencia Universitaria

Ubicación: Ámsterdam, Países Bajos

Área: 25,051 m²

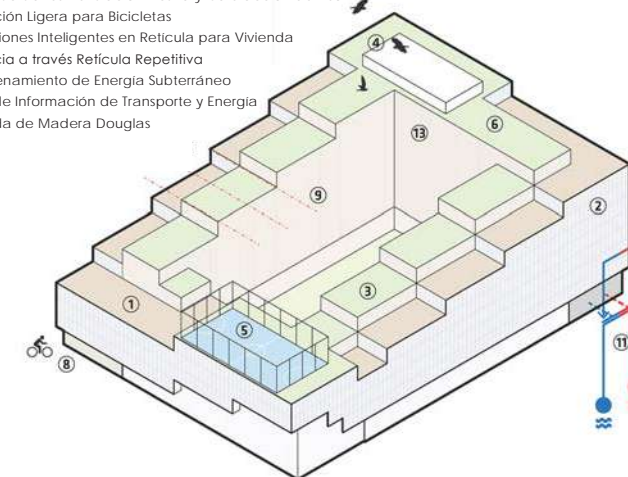
Descripción: [proporcionado por arquitectos/ArchDaily]

Student Experience Minervahaven (SEM) es un dinamizador urbano en una zona portuaria en constante cambio de Ámsterdam. SEM está diseñado para satisfacer la creciente demanda de alojamiento para estancias prolongadas en la ciudad por parte de estudiantes internacionales. El complejo cuenta con una serie de instalaciones específicamente dirigidas a estudiantes; además de las casi 600 habitaciones, ofrece una variedad de funciones que se encuentran en la planta baja.

REFERENTE DE PLÁSTICA

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

- 1 Espacios de Reunión para Residentes
- 2 Paneles Solares en la Fachada
- 3 Techos Verdes
- 4 Caja de Nido para Halcón Peregrino y Hotel de Insectos
- 5 Área de Deportes en el Techo
- 6 Techos Libre de Instalaciones
- 7 Comfort a través Ventilación Activa y Calefacción de Piso
- 8 Instalación Ligera para Bicicletas
- 9 Dimensiones Inteligentes en Reticula para Vivienda
- 10 Eficiencia a través Reticula Repetitiva
- 11 Almacenamiento de Energía Subterráneo
- 12 Punto de Información de Transporte y Energía
- 13 Fachada de Madera Douglas

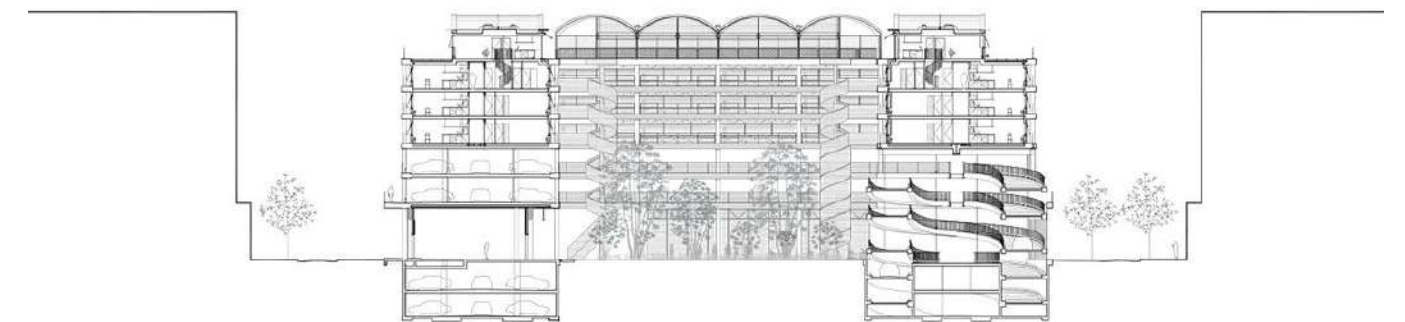
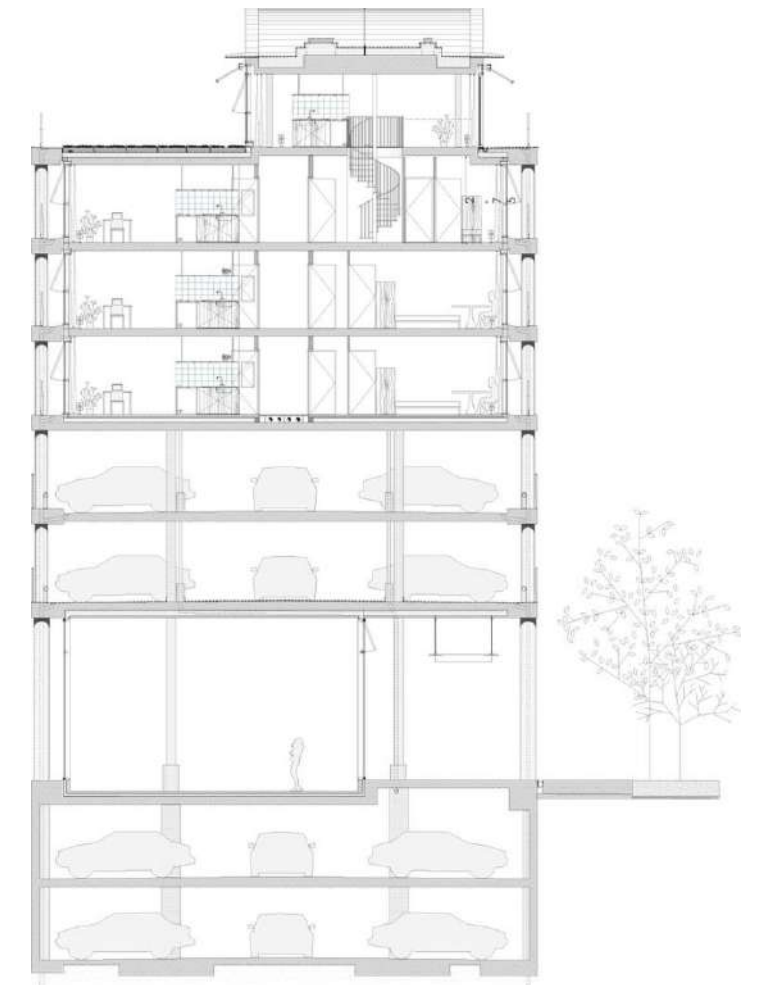




ANÁLISIS

Tiene un programa desarrollado en seis plantas, los cuatro pisos superiores dedicados a alojamiento para estudiantes y dos sótanos; 185 viviendas sociales para estudiantes asociadas a un aparcamiento reversible (vivienda/oficinas) con una superestructura de 500 plazas, polideportivo, sala polivalente y comercio. La planta baja, tratada en doble altura, integra la mayor parte de las actividades colectivas de la residencia de estudiantes.

Los amplios espacios habitables, ofrecen múltiples y versátiles posibilidades de uso, realzados por la iluminación natural presente en todo el proyecto. La flexibilidad de usos ofrece incluso la posibilidad de transformar las primeras dos plantas en local terciario o vivienda.



3

REFERENTE DE FUNCIONALIDAD

STUDENT RESIDENCE & REVERSIBLE CAR PARK

Año: 2002

Arquitectura: BRUTHER, Bauk

Tipología: Residencia Estudiantil y Aparcamiento

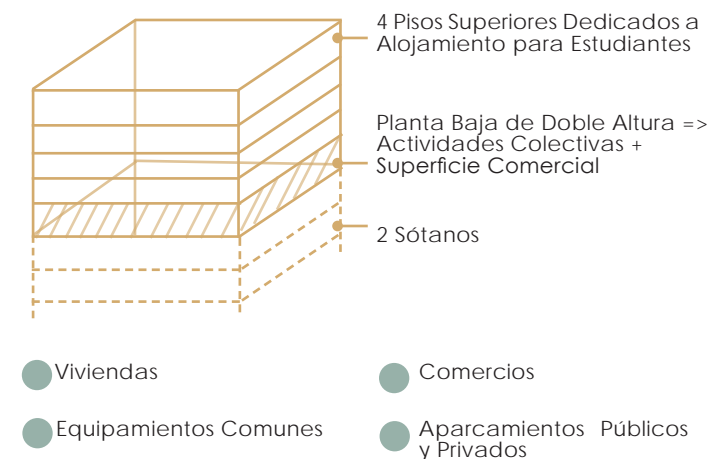
Ubicación: Palaiseau, Francia

Área: 23,000 m²

Descripción: [proporcionado por José Juan Barba (2022)]

El edificio está situado en el corazón del clúster Paris-Saclay, un Silicon Valley en miniatura al estilo francés que ha estado en construcción durante una década en el suroeste de París, con una capacidad para alojar a 282 estudiantes. El volumen del edificio se basa en la forma rectangular del terreno y asume su forma de U que encierra el interior de la manzana. Este interior, tratado como un jardín al aire libre, es el verdadero pulmón del proyecto. Más que un edificio, el proyecto debería incluso presentarse como una estructura económica y equipada.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS



2.5m 5m 10m





4

REFERENTE DE MATERIALIDAD

KIMPTON LAS MERCEDES

Año: 2024

Arquitectura: Belén Moneo y Jeff Brock [Moneo Brock]

Tipología: Hotel Boutique

Ubicación: Santo Domingo, República Dominicana [Ciudad Colonial]

Área: Aproximadamente entre 6,000-10,000 m²

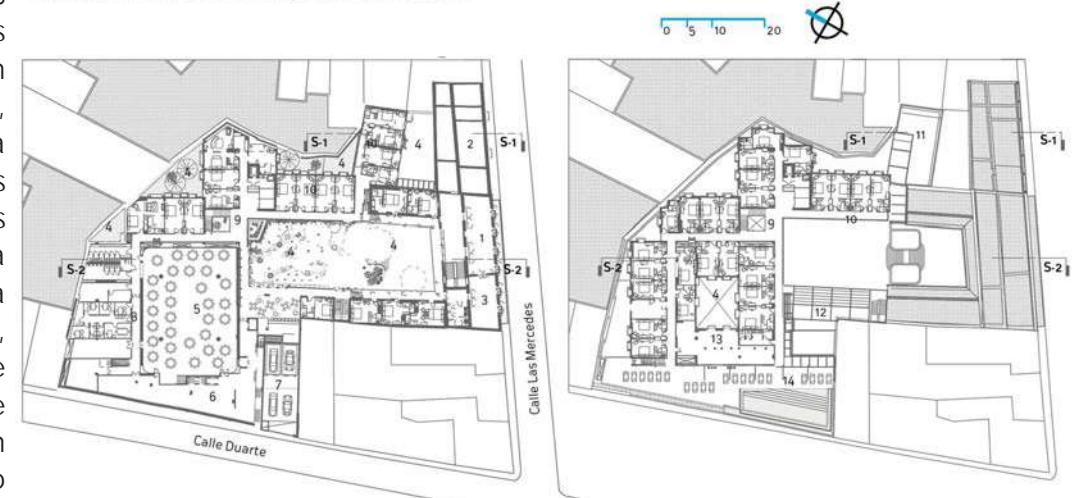
Descripción: [proporcionado por Carmen Ortega (2025)]

El diseño del nuevo hotel boutique recupera el patio de la construcción principal, una estructura colonial del siglo XVI, y establece un diálogo mediante una sucesión de volúmenes en altura que, generando nuevos patios. Este juego de volúmenes y patios permite alcanzar una altura equilibrada con relación a la planta, y evita al mismo tiempo una arquitectura masiva que proporciona al usuario una sensación de apertura, transparencia y conexión entre todos los espacios públicos.

ANÁLISIS

Las nuevas edificaciones articuladas a través de galerías mantienen la esencia del lugar, mientras que la conservación de las fachadas existentes respeta la escala urbana y revaloriza la arquitectura tradicional, lo que contribuye significativamente a la regeneración urbana del centro histórico, combinando modernidad con la esencia del entorno.

Plantas arquitectónicas de segundo y cuarto nivel; y secciones 1 y 2.
 Legenda: 1 Recepción 2 restaurante 3 Sala de estar 4 Patio 5 Salón de eventos 6 Entrada al salón 7 Entrada al estacionamiento del sótano 8 Áreas de servicio 9 Escalera y ascensor 10 Habitaciones 11 terraza 12 Bar 13 Gimnasio 14 Terraza y piscina



El cielo raso de los pasillos del hotel está hecho de madera, ofreciendo un acabado cálido y funcional al facilitar el acceso a instalaciones.

Revestimiento de cerámica de barro en tono beige de las paredes que se integra de manera armoniosa con el travertino local de los suelos.

En los pasillos, las paredes se diseñaron para no llegar hasta el techo, lo que permitió incorporar una iluminación tenue.

El cerramiento con celosías juega un papel esencial en cuanto a equilibrio, en aluminio imitando madera, ofreciendo calidez visual y mayor durabilidad. Las barandillas aportan ligereza y transparencia.

La vegetación es un elemento clave del diseño, con patios de estilo tropical, creando un ambiente fresco y natural.



Acomodación trasera



CONCLUSIÓN

● La paleta de colores se centra en tonos neutros, tierra y una variedad de verdes, inspirados en el paisaje inmediato con toques de colores vibrantes creando equilibrio entre lo local y lo internacional.

● El diseño se rige dentro de una cuadrícula por tema de organización y funcionalidad de los espacios habitacionales.

● El diseño y modulación responden directamente al programa, adaptándose a dos situaciones diferenciadas en función de la orientación y el entorno.

● Se centra un eje "permeable" o de desahogo, el cual se centra en patios y jardines interiores que fomenten esa interacción exterior-interior, y por temas climáticos.

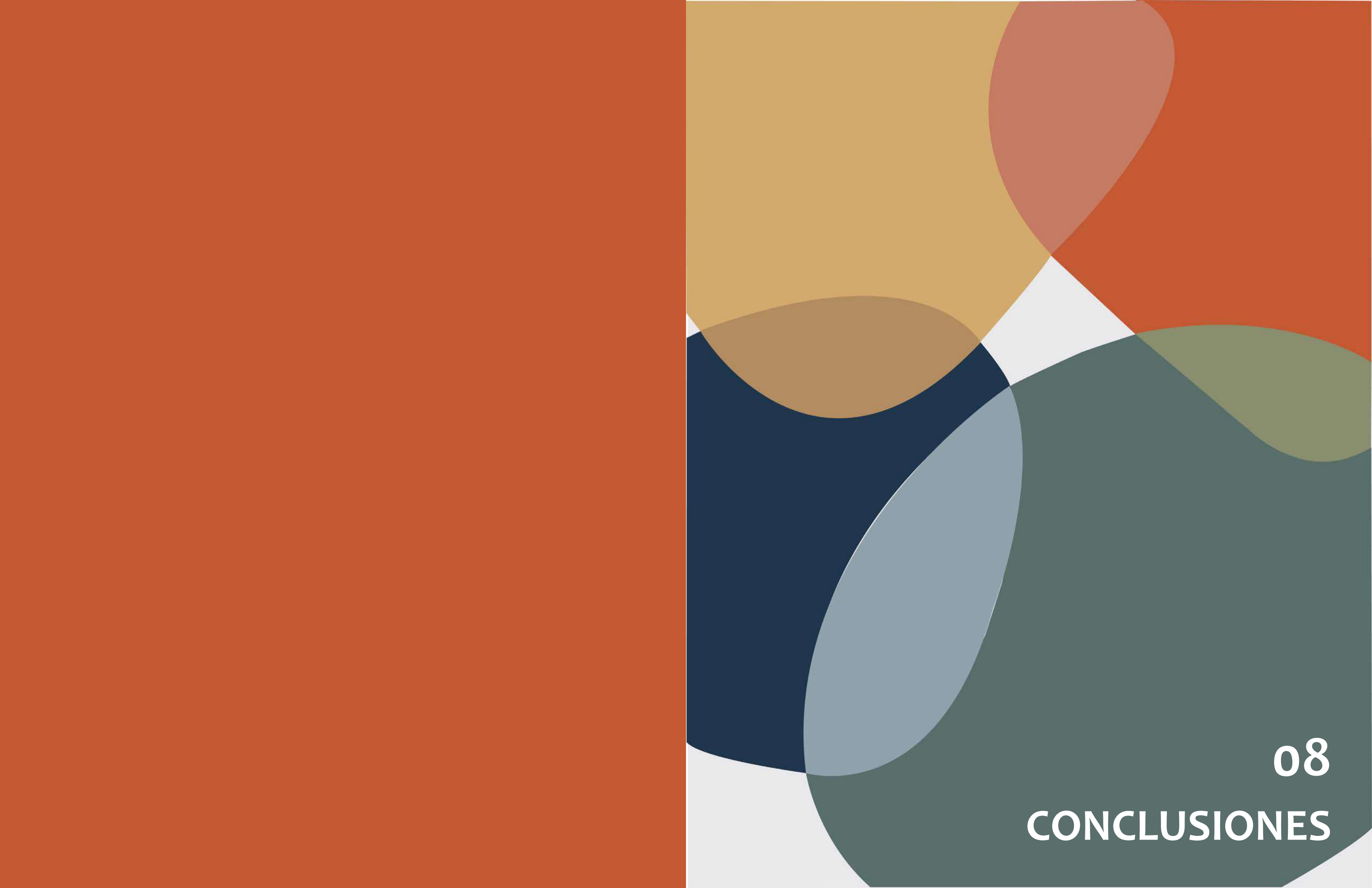
● Los colores y materiales contribuyen a tamizar la luz de forma suave y a generar un entorno acogedor que se integra con el paisaje natural y la arquitectura.

● Integración de espacios de uso común en distintos puntos del proyecto para dinamizar el flujo de espacios y recorrido a través del mismo.

● Se enfatiza cierto tipo de jerarquía en la planta dedicada a uso público-comercial, con doble alturas y más apertura al exterior.

● Se priorizan espacios ventilados y abiertos, reinterpretados con un enfoque contemporáneo.





08

CONCLUSIONES



IMÁGENES ESQUEMÁTICAS DE COMPOSICIÓN URBANA: VISTA FRONTAL Y POSTERIOR



CONCLUSIÓN

La propuesta del proyecto MIRAE: Complejo Multifuncional de Alojamiento, Desarrollo y Recreación, se basa en una respuesta concreta y a la vez visionaria frente múltiples problemáticas que actualmente enfrenta la ciudad de Santo Domingo. Estas siendo la falta de residencias estudiantiles dignas, la carencia de espacios urbanos juveniles de calidad, el abandono de una zona en el Malecón, y la urgente necesidad de reconectar a las personas con su ciudad a través de una arquitectura que respete y resalte el ambiente en el que se encuentra, la identidad local y el entorno urbano.

A lo largo de esta investigación y análisis se ha podido demostrar la factibilidad y potencial del proyecto desde diversas perspectivas. Los datos estadísticos revelan un creciente número de estudiantes universitarios provenientes de otras partes del país que requieren soluciones habitacionales en la capital. Al igual que la alta demanda de los mismos, más de espacios en el cual puedan desenvolverse cómodamente durante este periodo.

Asimismo, el estudio del lugar, siendo el solar analizado en el Malecón específicamente, sus características geográficas [físicas], ambientales [climáticas], y urbanas apoyan su potencial estratégico, dadas tanto a sus conexiones viales como por su valor como punto de activación urbana dentro del marco del Plan Integrado de Santo Domingo.

El enfoque arquitectónico que se tomó para el desarrollo de la propuesta es de una morfología fuera de la rigidez, con curvas suaves y ángulos, adaptando una forma sensible y adaptativa. La integración

de espacios abiertos, la interacción visual y física entre exterior e interior, y el uso de materiales locales y vegetación, no solo buscan fortalecer la identidad del proyecto, sino que garantizan su sostenibilidad ambiental, social y económica y cumple con los objetivos pautados en su ámbito formal.

Para el tema de su funcionalidad, distribución y programa, la incorporación de programas complementarios como lo son las áreas de co-working, espacios culturales, deportivos, recreativos y comerciales, potencia el proyecto como un lugar de crecimiento personal, colectivo y multidisciplinario.

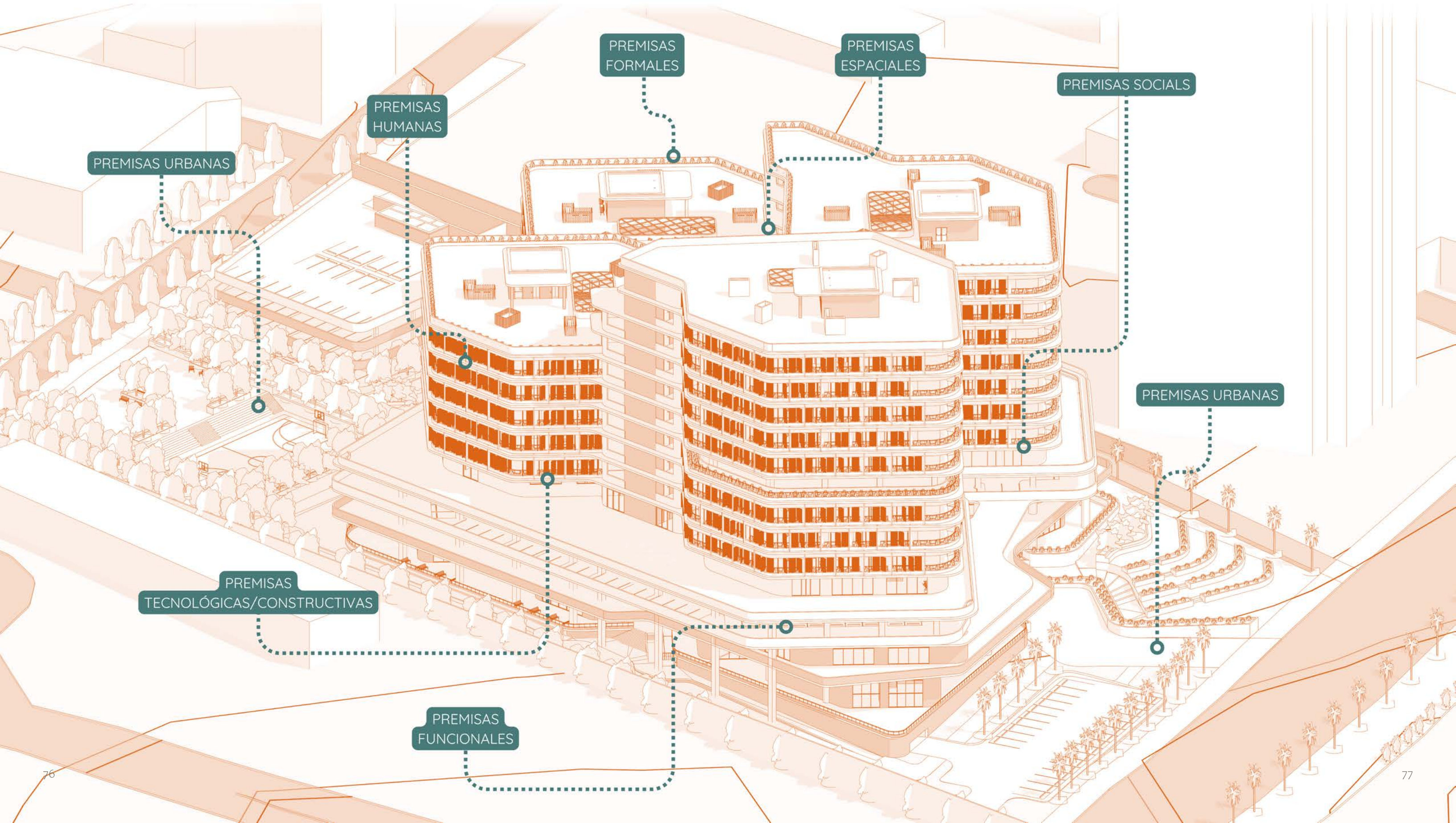
Desde su planteamiento, el proyecto se presenta como una infraestructura urbana de carácter público y en cierto modo educativo, siendo capaz de generar un impacto directo en los usuarios tanto permanentes como temporales, y uno indirecto en la comunidad que lo rodea.

Además, gracias a su alineación con políticas y normativas nacionales de desarrollo urbano, es otorgado con viabilidad institucional y un marco propicio para su ejecución, ya que se proyecta como una oportunidad de apoyo a planes a corto y largo plazo en la ciudad.

En conclusión, MIRAE no es solo una respuesta a una carencia, sino una propuesta de ciudad, al ser un modelo integrador, inclusivo y resiliente que permite utilizar la arquitectura como motor de transformación social y urbana en el corazón de la ciudad de Santo Domingo, en uno de sus puntos de auge urbano más focales, el Malecón.

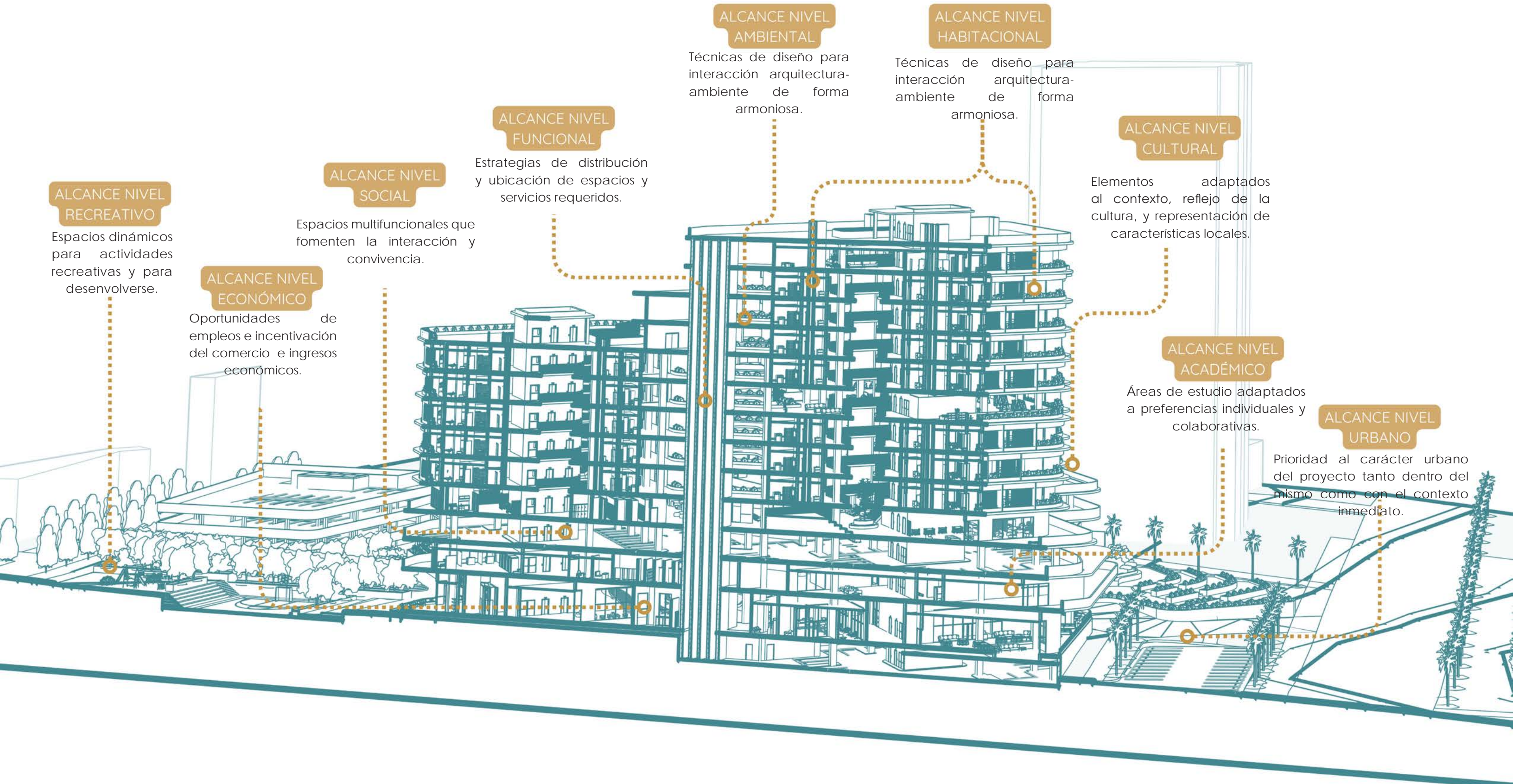
GRÁFICO DE CONCLUSIÓN

PREMISAS APLICADAS



ESQUEMA DE CONCLUSIÓN

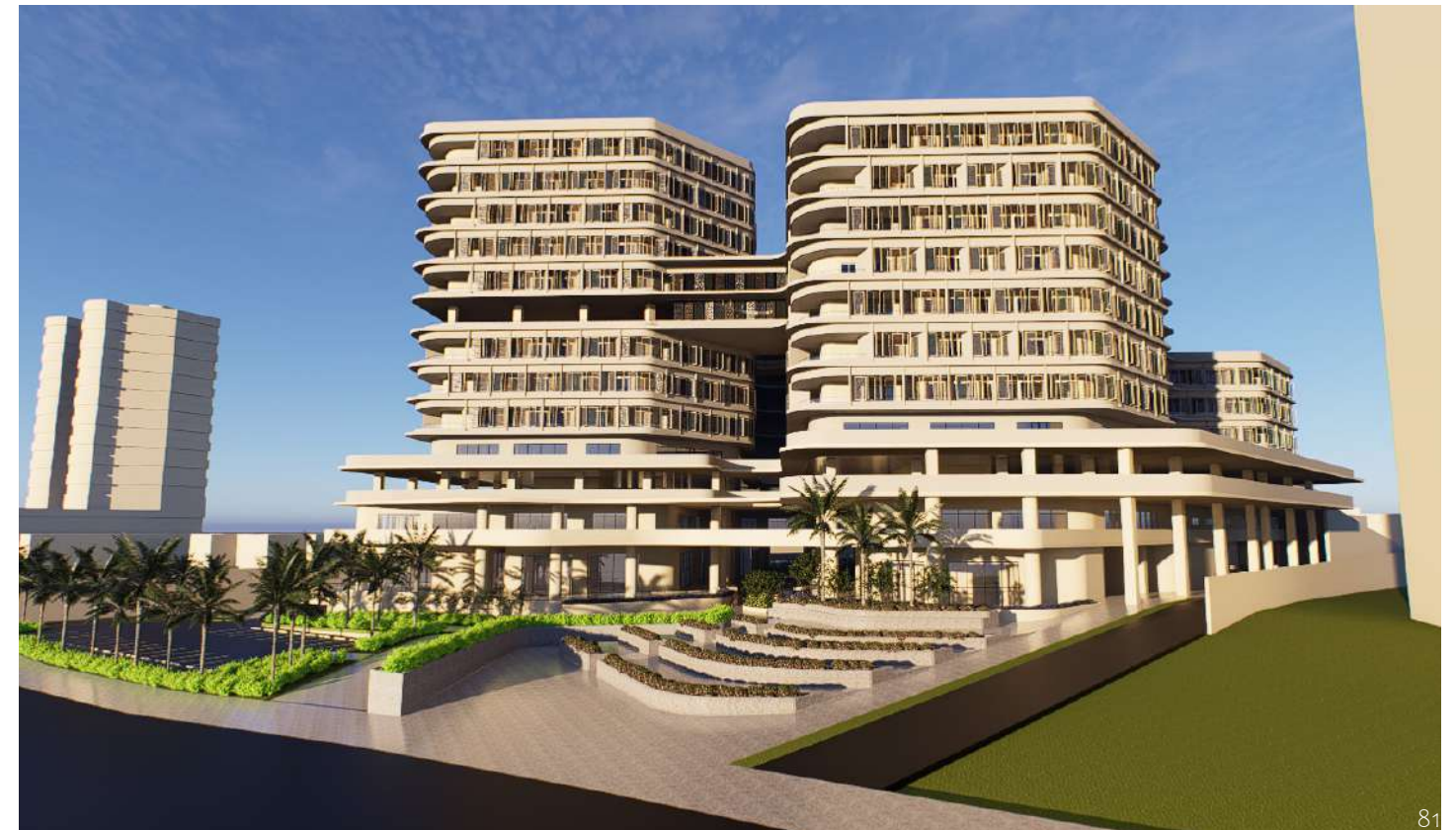
OBJETIVOS ALCANZADOS



CONCLUSIÓN DE PROYECTO



REPRESENTACIÓN VISUAL-EXPERIMENTAL



CONCLUSIÓN DE PROYECTO



REPRESENTACIÓN VISUAL-EXPERIMENTAL



CONCLUSIÓN DE PROYECTO



REPRESENTACIÓN VISUAL-EXPERIMENTAL



CONCLUSIÓN DE PROYECTO



REPRESENTACIÓN VISUAL-EXPERIMENTAL



CONCLUSIÓN DE PROYECTO



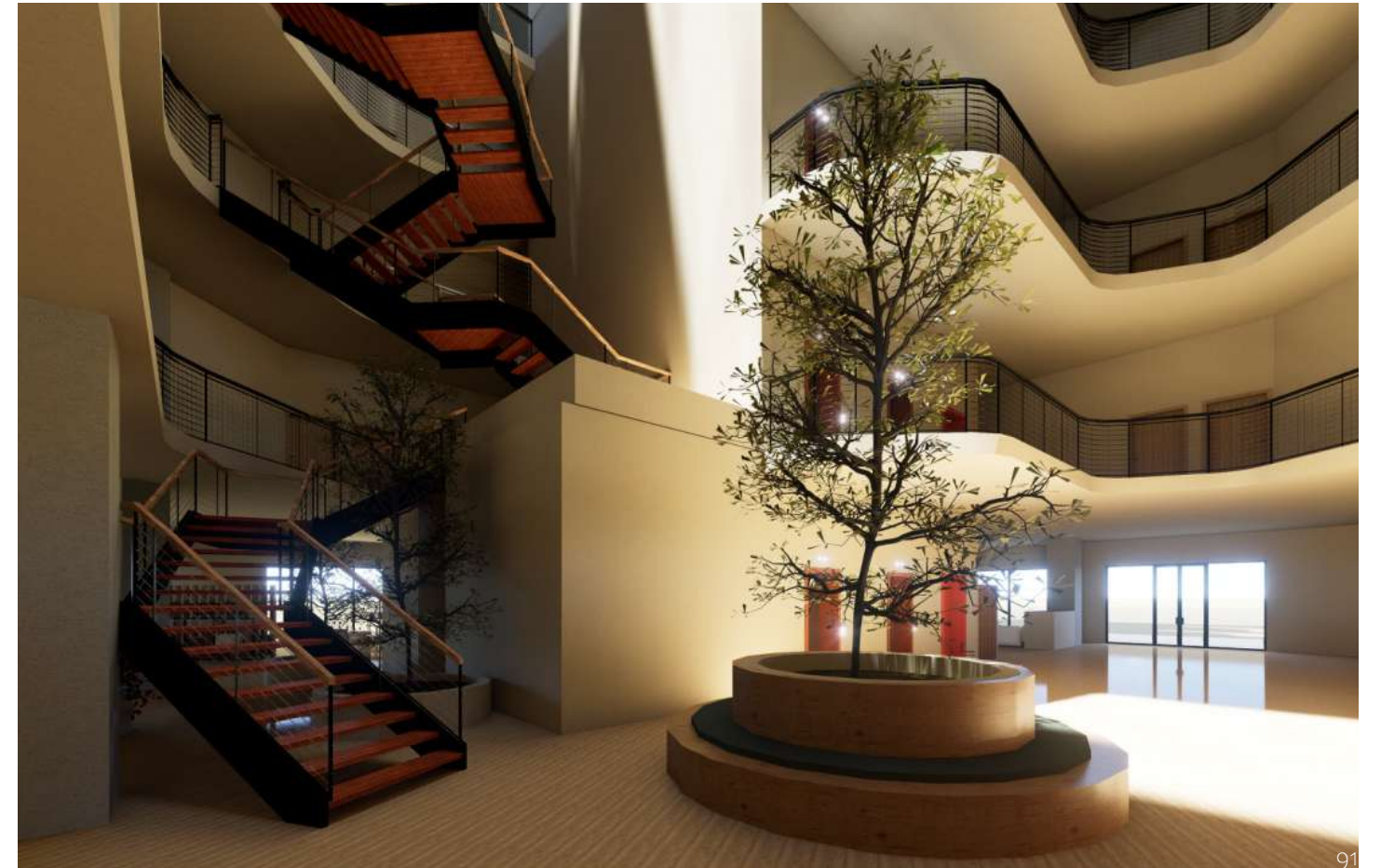
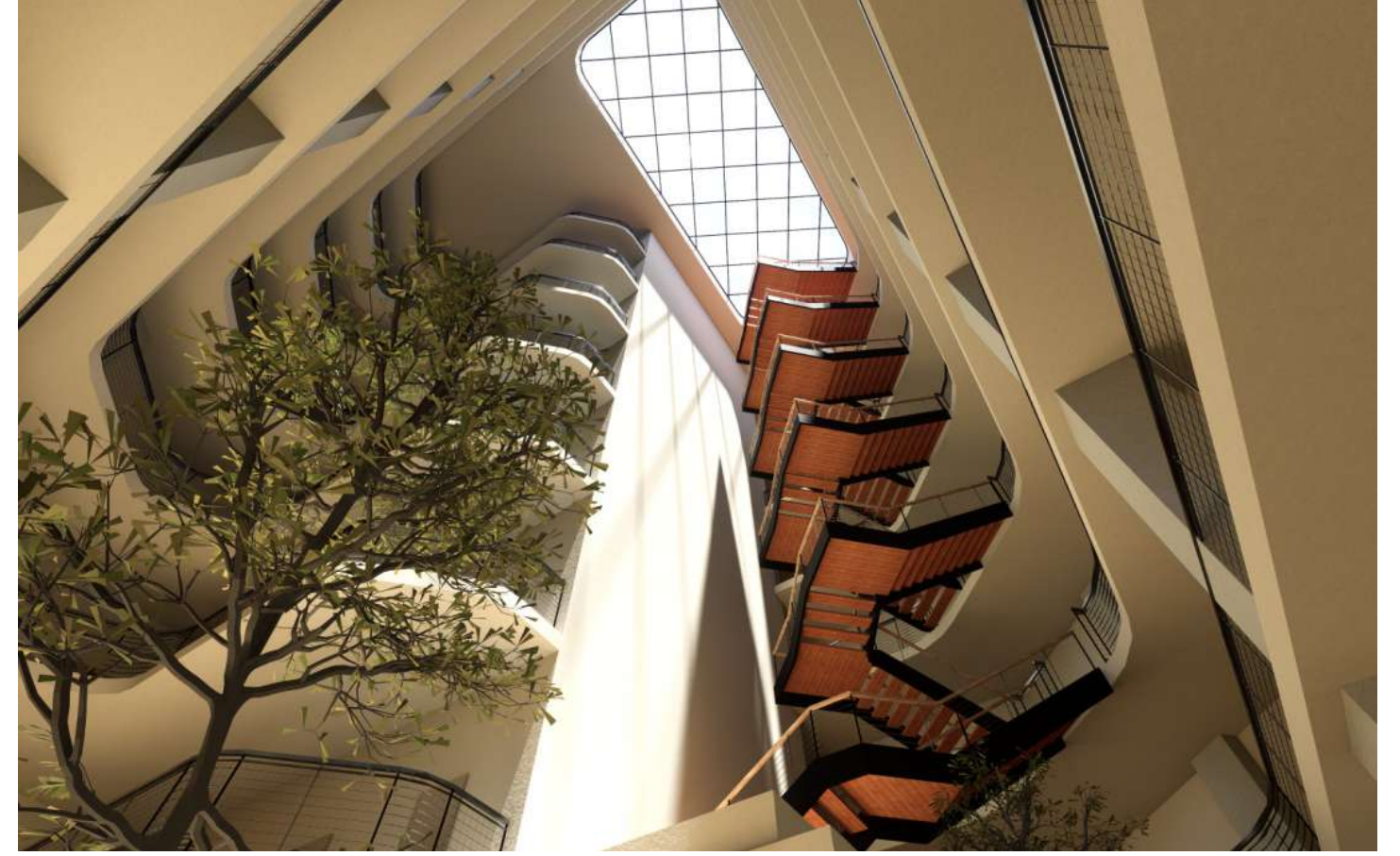
REPRESENTACIÓN VISUAL-EXPERIMENTAL



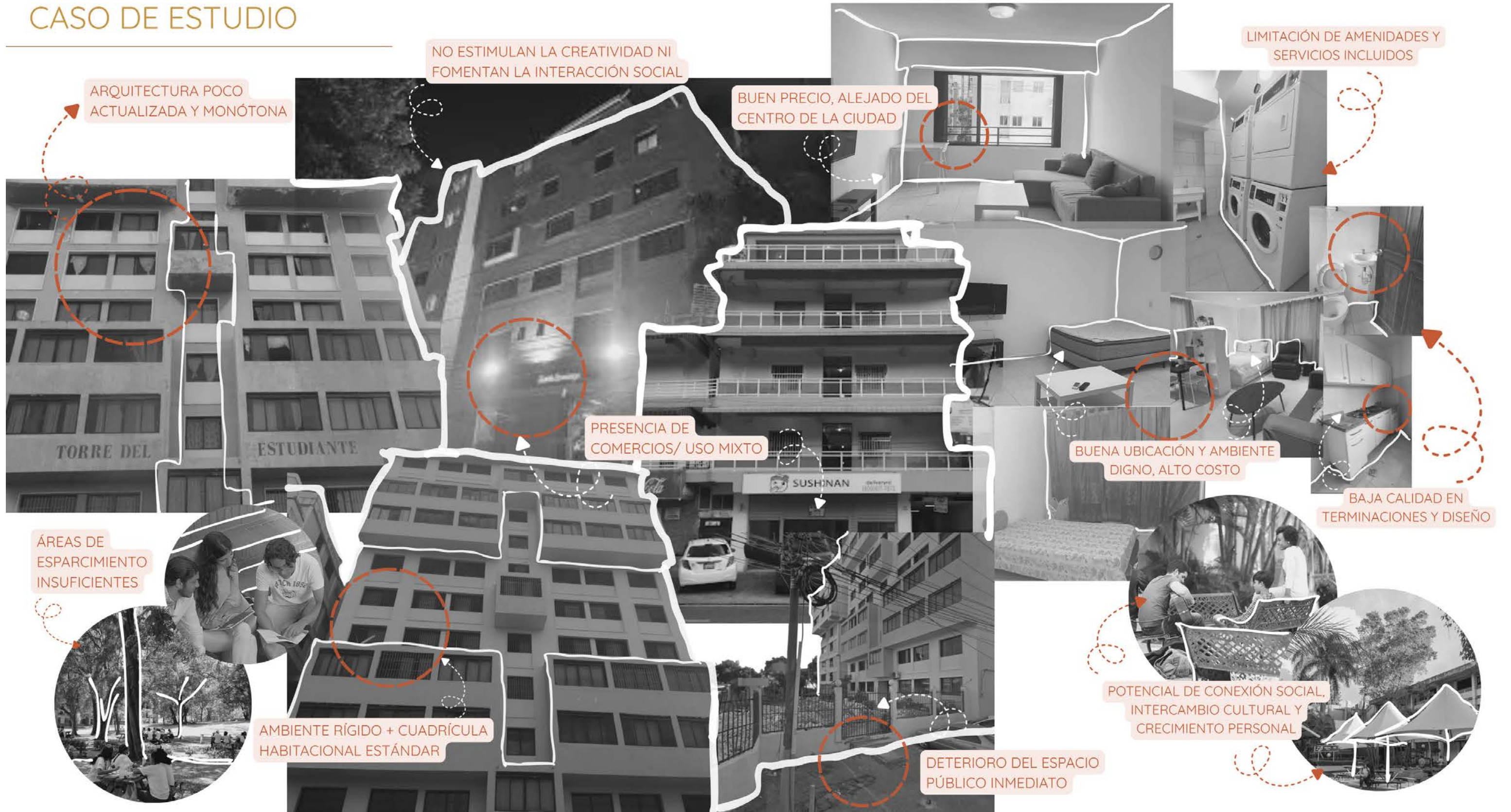
CONCLUSIÓN DE PROYECTO



REPRESENTACIÓN VISUAL-EXPERIMENTAL

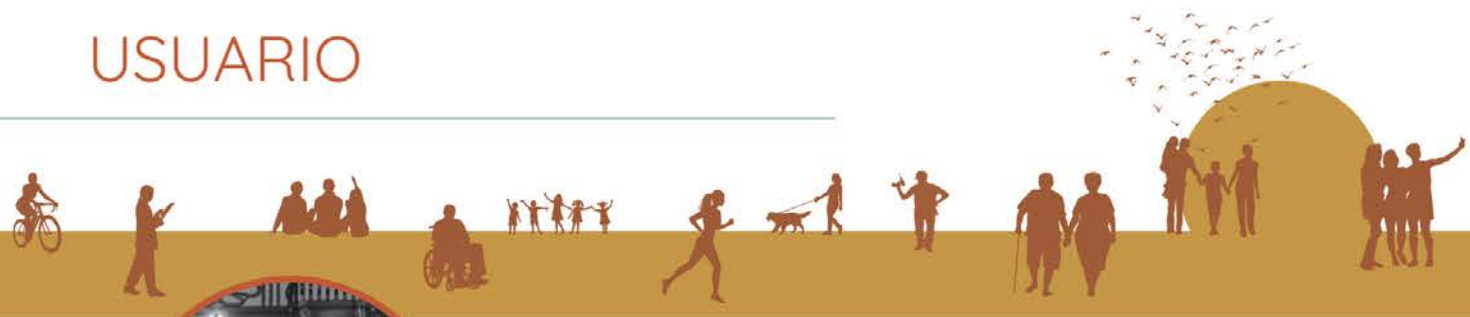


CASO DE ESTUDIO



CONCLUSIÓN DE PROYECTO

USUARIO



ENTIDADES ALIADAS A UTILIZAR/MANTENER EL PROYECTO



EMPLEADOS Y PERSONAL OPERATIVO



PRESENTACIÓN FINAL



ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS



VISITANTES Y CLIENTES

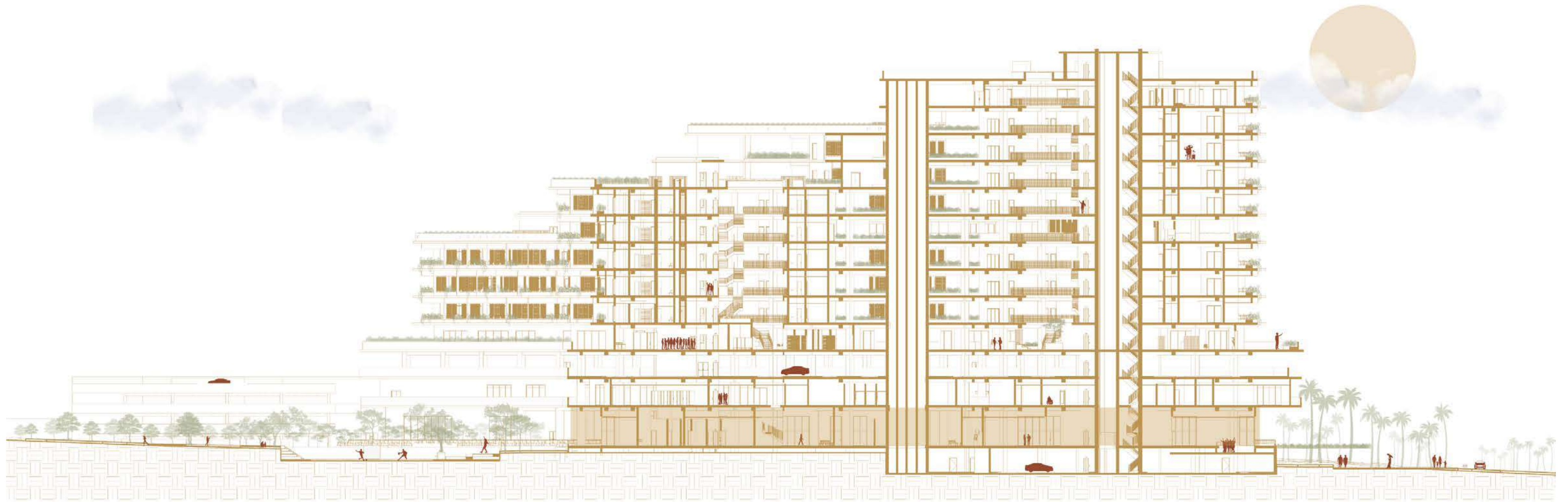




CONCEPTUALIZACIÓN



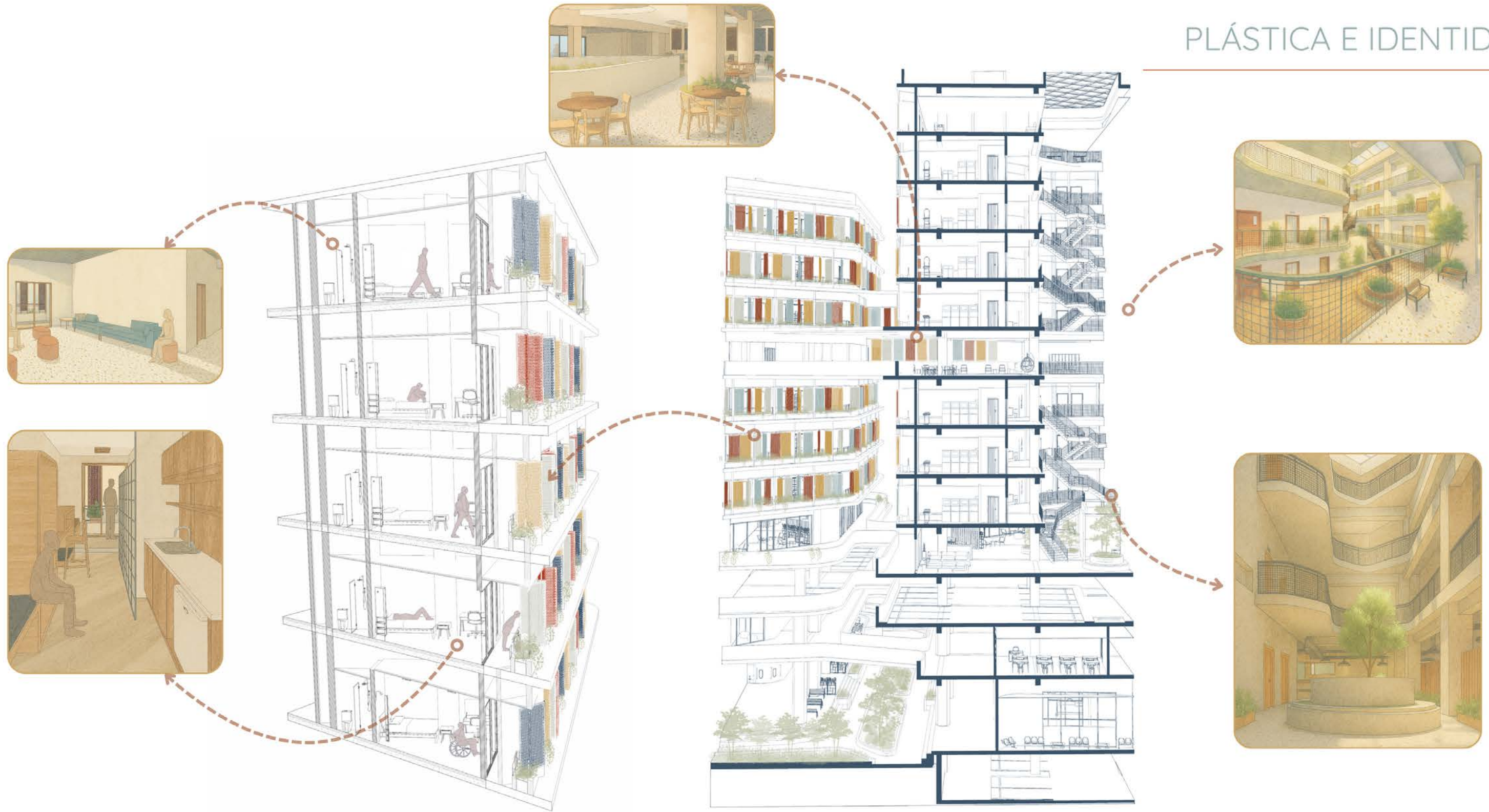
ARQUITECTURA



RELACIÓN DE ÁREAS



PLÁSTICA E IDENTIDAD



CONCLUSIÓN DE PROYECTO



PRESENTACIÓN FINAL



CONCLUSIÓN DE PROYECTO



PRESENTACIÓN FINAL



EXPERIENCIA *MIRAE*



GRACIAS





09

ANEXOS

Universidad Iberoamericana - Escuela de Arquitectura
Propuesta de Proyecto Final
Gabriela Pérez 22-0141

Residencia Multifuncional de Alojamiento, Desarrollo, y Recreación para Estudiantes Universitarios en Santo Domingo

A nivel urbano, Santo Domingo presenta la creciente demanda de alojamiento asequible y adecuado para estudiantes universitarios, asimismo como de espacios de recreación públicos, lo cual causa que se enfrenten a una oferta limitada de opciones, afectando su desarrollo social y hasta cultural, al carecer de entornos que integren el aprendizaje, la recreación e interacción social en un solo lugar. Por ello surge la propuesta de una **Residencia Estudiantil que sirva para albergar estudiantes universitarios, especialmente a aquellos que viven a las afueras de Santo Domingo, en el cual tengan acceso a servicios esenciales y oportunidad de desenvolverse ambos académica e individualmente.**

En respuesta a estas necesidades, se propone una **Residencia Estudiantil Integrada que fomente el desarrollo social, educativo y cultural en Santo Domingo, sirviendo como nodo urbano que integre vivienda y recreación, dentro de un entorno cultural local.** Dicho complejo residencial se conceptualiza como una oportunidad de multifuncionalidad que aborde las necesidades de los estudiantes, especialmente universitarios, al integrar elementos esenciales y útiles para los mismos, como lo son las unidades residenciales asequibles, áreas de estudio tanto privadas como grupales, al igual que de recreación o descanso, espacios de desarrollo intelectual en los cuales se puedan realizar dinámicas y eventos que promuevan esa interacción entre estudiantes y la comunidad como talleres y eventos socio-culturales.

Su diseño busca proporcionar una experiencia de sentido de conexión y convivencia, pero que también brinde ese aspecto de privacidad para el usuario residente, en otras palabras, el proyecto busca la manera de poder conectar tanto los espacios como los usuarios (temporales como permanentes [estudiantes no residentes como los que habitarán en el proyecto, respectivamente]), sin la necesidad de mezclarlos, así teniendo un cierto tipo de control y asimismo seguridad, y acceso a elementos destinados a los estudiantes que usarán las unidades de vivienda **para satisfacer sus necesidades personales, en un entorno en el cual puedan desarrollarse de forma productiva, intelectual y social.**

La propuesta del proyecto se respalda bajo la justificación de datos estadísticos y encuestas que evidencian las problemáticas iniciales, como el bajo metraje de áreas verdes accesibles en la ciudad, el cual está por debajo del estándar recomendado, el porcentaje de estudiantes tanto nacionales como

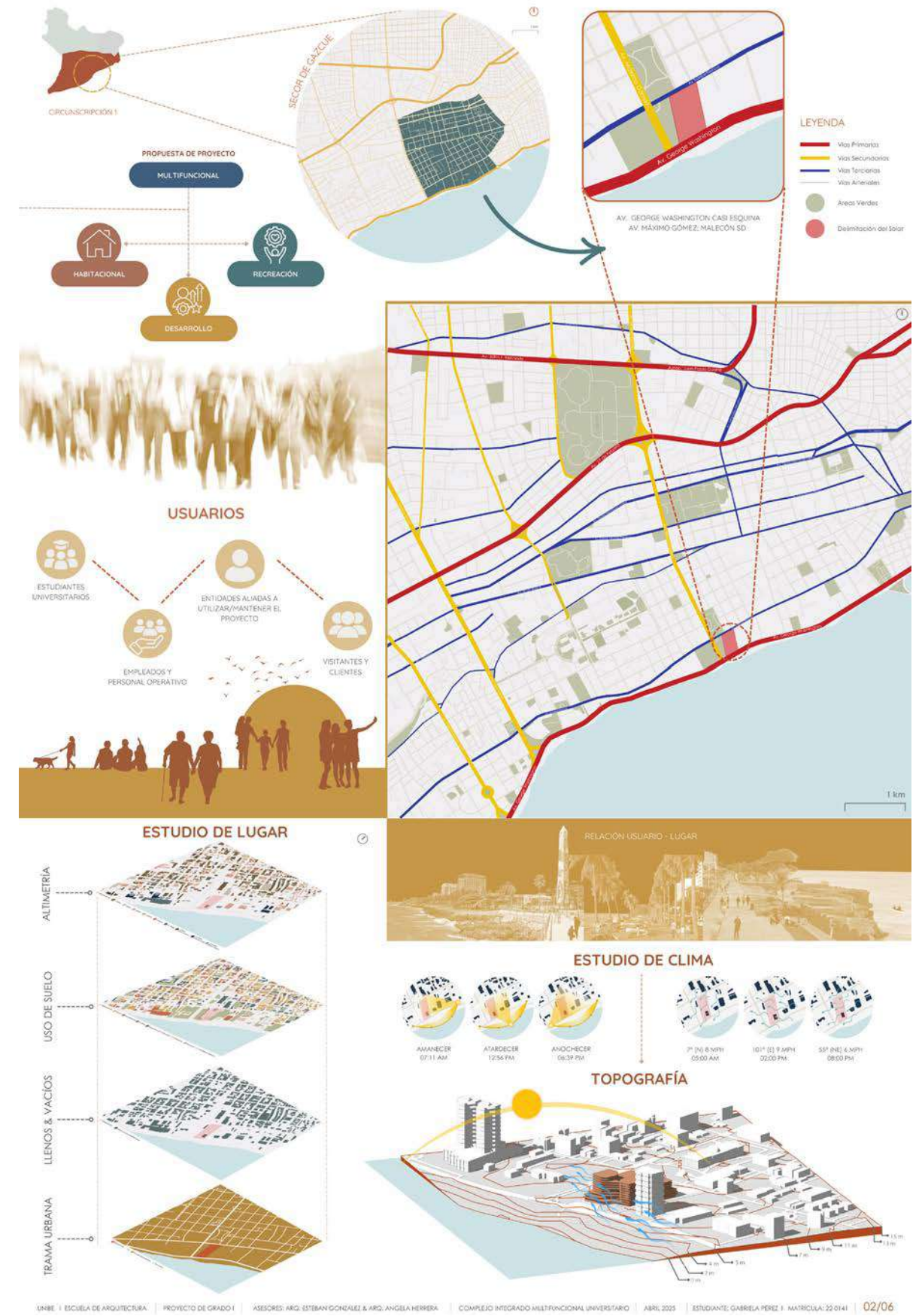
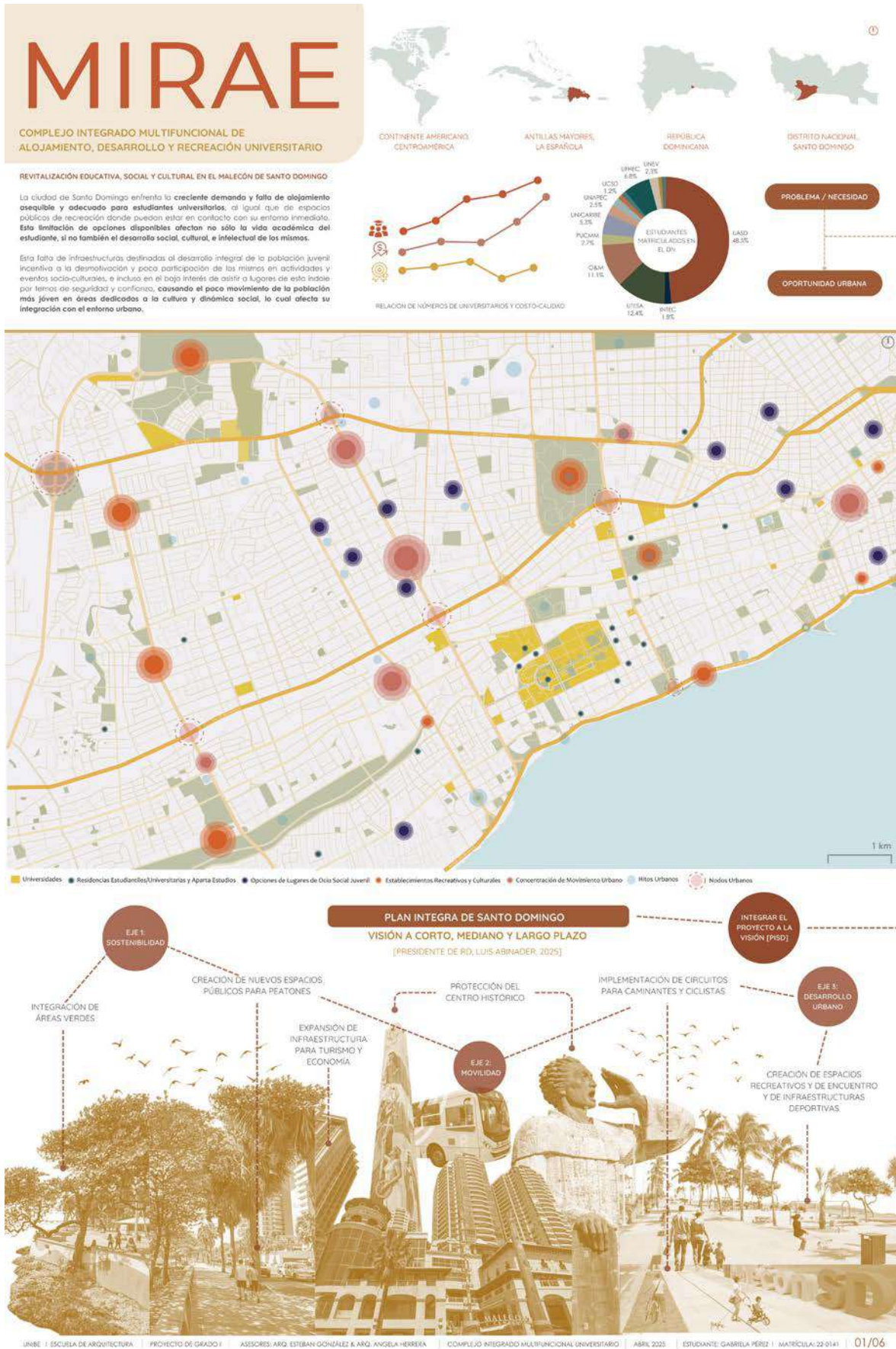
internacionales que enfrentan dificultades diarias con lo que es el transporte y vivienda asequible próximas a las entidades educativas y a establecimientos esenciales mixtos. Por igual, **el nivel de áreas dedicadas a actividades recreativas, culturales y de descanso, dentro de un entorno seguro y confiable, es bajo, lo cual influye en la poca motivación de los jóvenes en involucrarse en aspectos socio-culturales y desenvolverse como tal.**

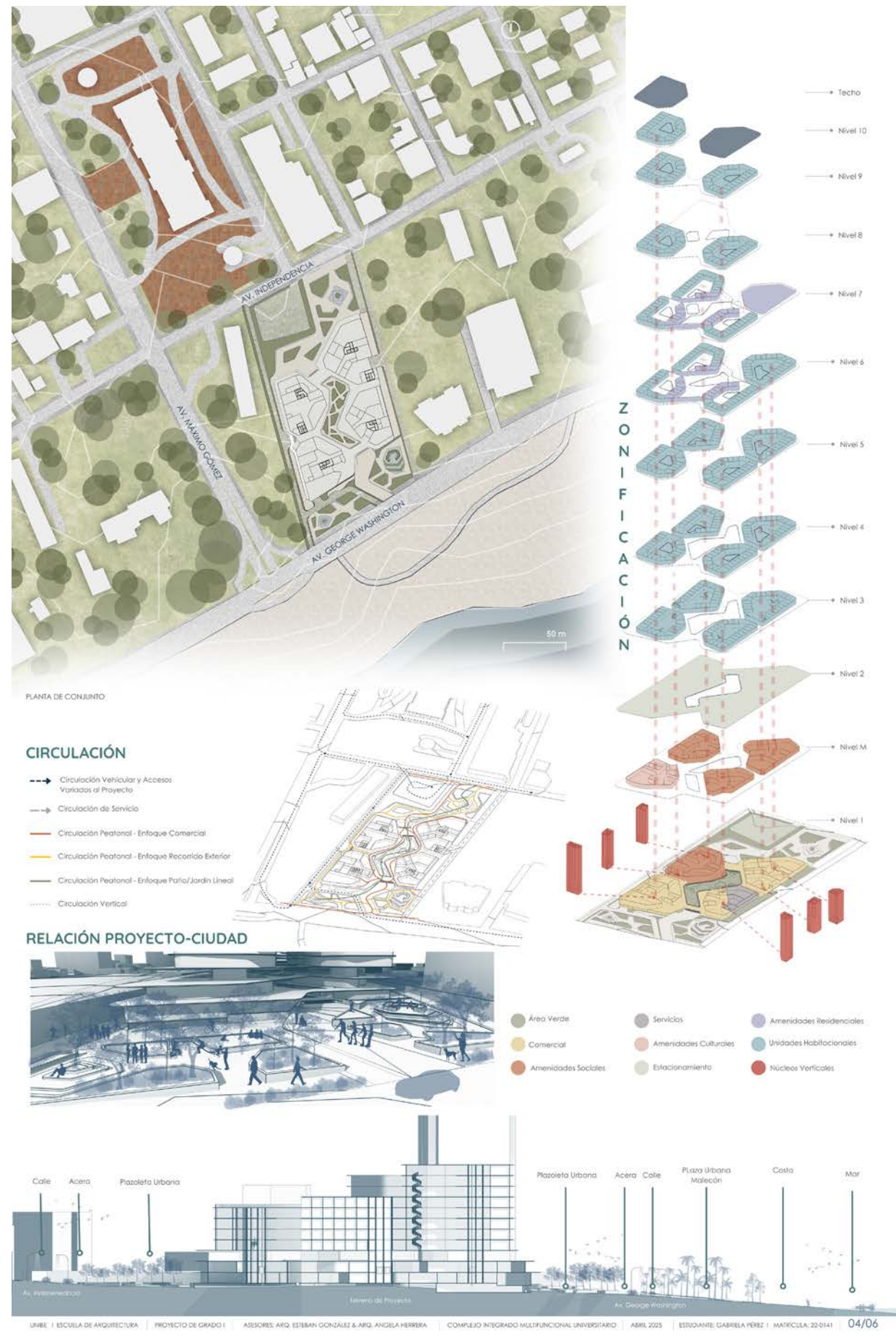
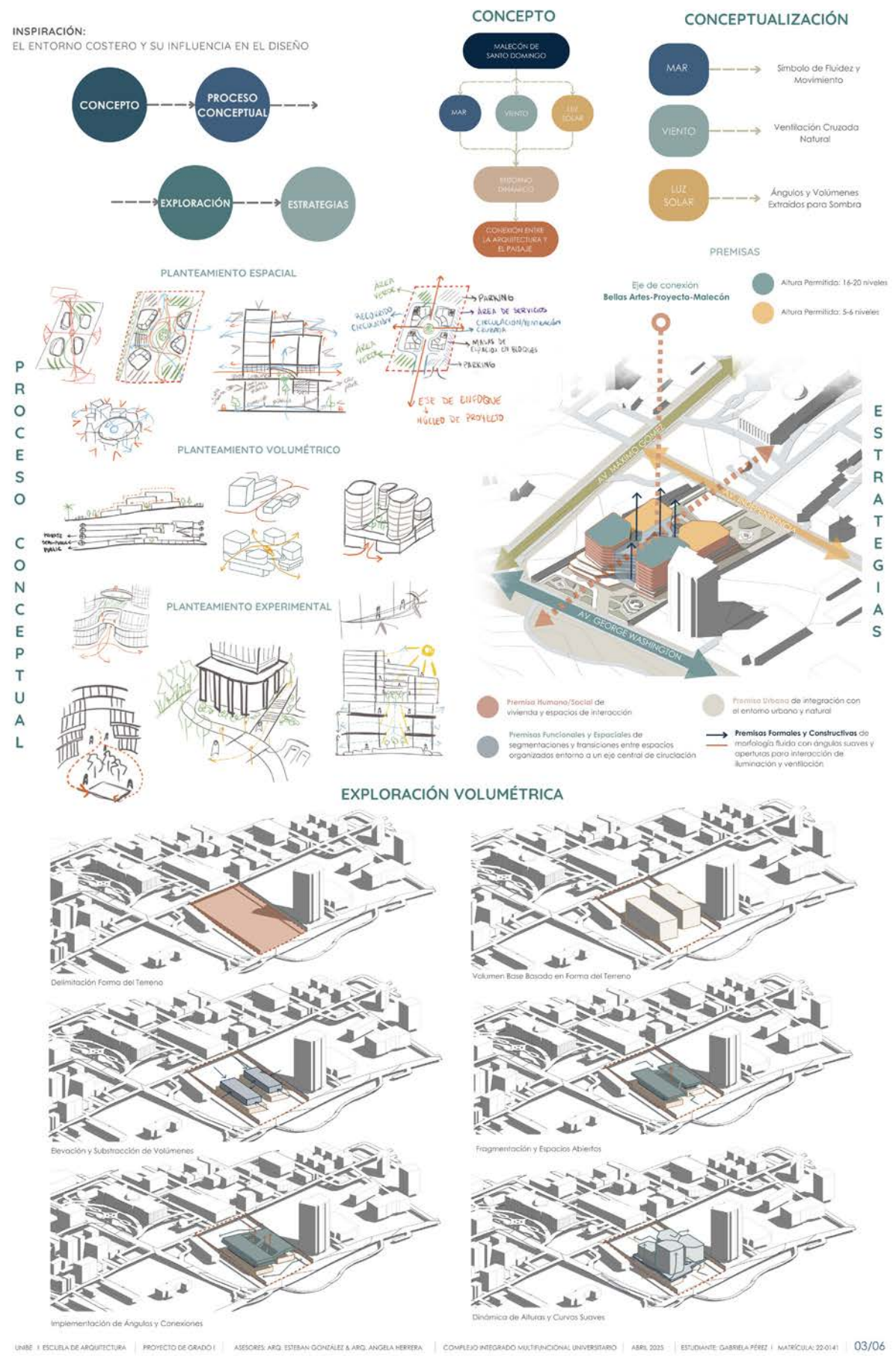
En cuanto a localización de un proyecto de esta índole, **los factores para su potencial incluyen la conectividad y accesibilidad,** cercanía a universidades y centros educativos, culturales, y demás, disponibilidad de infraestructura básica como servicios requeridos, y **dentro de un contexto de desarrollo urbano y social mixto.** Dado las pautas requeridas mencionadas, el Distrito Nacional presenta un contexto apto y las condiciones particularmente favorables para el desarrollo de este proyecto, pues cuenta con dichos factores más la **alta presencia de juventud, demanda y potencial de regeneración urbana,** incluyendo la concentración de universidades. Dado a esto, se toma como enfoque la Zona Universitaria, especialmente circulando lo que es la Avenida Máximo Gómez, ya que la misma cuenta con **fácil acceso y conexión** a establecimientos educativos, culturales, sociales, gubernamentales, parques y de necesidades esenciales como médicas, comercios (mercados), y servicios.

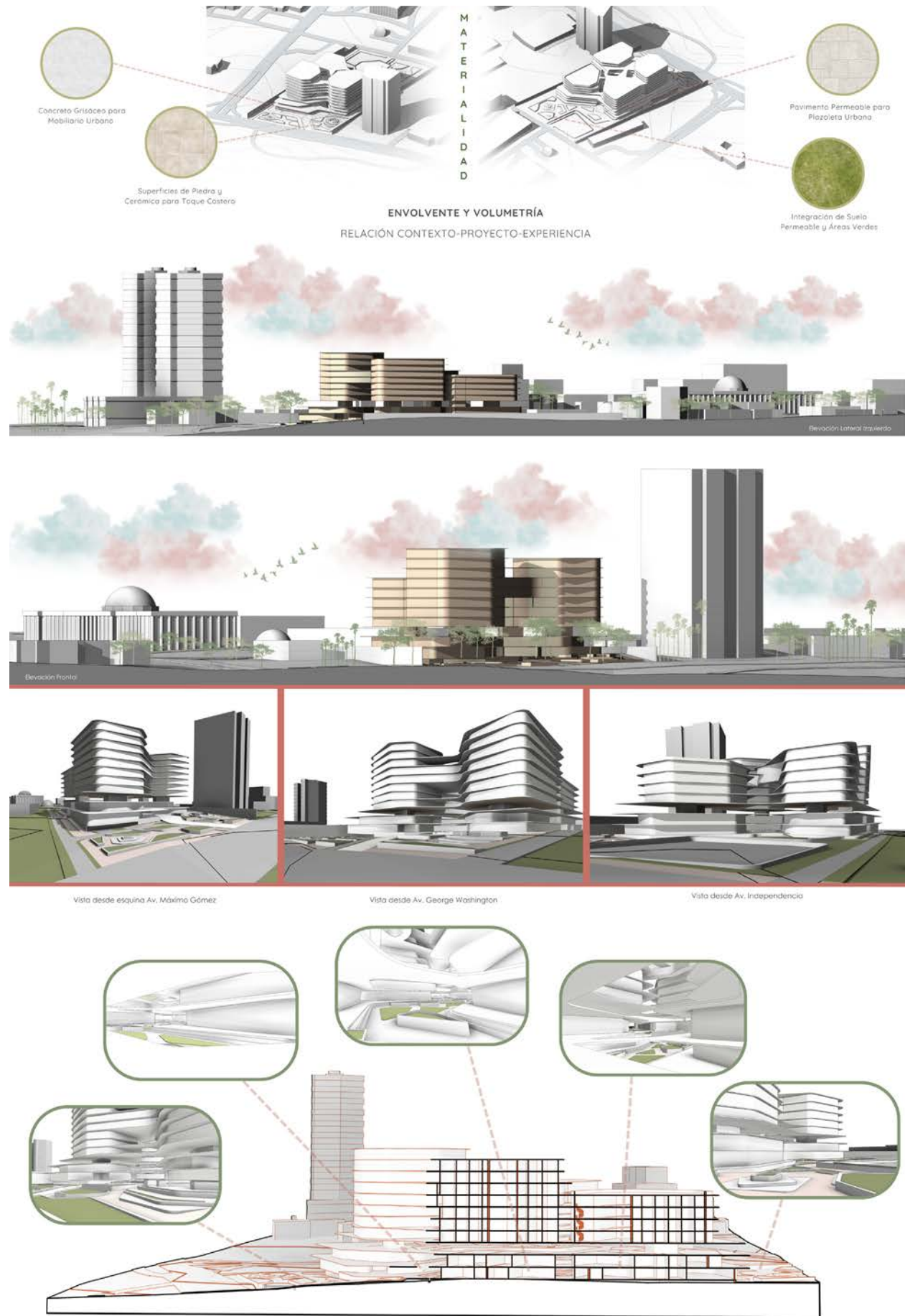
Para el desarrollo del proyecto, **se priorizan lo que son estrategias y tecnologías que integren conexión con el entorno natural, eficiencia, adaptabilidad y experiencia del usuario.** Entre las tecnologías constructivas se consideran la construcción modular que permita flexibilidad de los espacios y forma, materiales locales para dar sentido de pertenencia cultural, dinamismo en el diseño para cumplir con su esencia tropical y tradicional para que sirva de punto de desahogo ambiental en la ciudad. Estas estrategias son fundamentales para el logro del objetivo y propósito del proyecto, al asegurar un diseño integral alineado con las necesidades del contexto urbano de Santo Domingo.

Como referente a lo propuesto, están los reportes de la UN-Habitat (2020) y el World Economic Forum (2023) los cuales analizan la urbanización sostenible que promueva inclusión y desarrollo económico, cultural y educativo, asimismo como informes realizados por la ONE sobre el **déficit habitacional asequible para estudiantes y de espacios públicos de interacción social.** Asimismo, existen proyectos que se rigen de aspectos similares, como el Student Residence de SOA y el Cergy, ambos en Francia, y el Vita Residence en Barcelona, los cuales cuentan con dormitorios, servicios, espacios públicos, talleres y estudios, más áreas comunes y de recreación, **dentro de un entorno que fomente la interacción entre jóvenes y conexión con el entorno natural** gracias a la forma y criterios arquitectónicos conllevados.

Información Biográfica: actualmente no laborando; tomando 5 asignaturas en total.







ANEXO 3: TABLA DE PROGRAMA DE ÁREAS Y METRAJES

06 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Programa de Área

Relación de Área

ZONIFICACIÓN GENERAL

ZONAS PÚBLICAS:

ZONAS SEMI-PÚBLICAS:

ZONAS PRIVADAS:

Categoría	Sub-Categoría	Espacio	Cantidad Aproximada *	Área por Unidad (m²)	Área Total (m²)	Observaciones
Residencial	Unidades	Dormitorios Individuales	150-200	15-20	2,250 - 4,000	Con baño privado y área de estudio [escritorio]
		Dormitorios Compartidos (2 personas)	50-80	30-40	1,500 - 3,200	Con baño privado, áreas de estudio, espacio de transición (estar)
		Aparta- Estudio	10-20	20-25	200 - 500	Con baño privado, kitchenette, área de estudio, área de estar
Áreas Comunes	Residencial	Cocina Compartida	2-3	50-80	100 - 240	Una por bloque residencial o general
		Kitchenette	3-4	2-5	6 - 20	Mueble con microonda, bebedero
		Área de Comedor	1-2	150-200	150 - 400	Espacio de comedores compartidos
		Lavandería	2-3	40-60	80 - 120	Autoservicio, *16 unidades; 4/piso
		Gimnasio	1	200-300	200 - 300	Equipos y máquinas, baños con duchas, lockers
	Productividad	Salas de Estudio Cooperativas	5-10	6-10	30 - 100	Salas para trabajo y estudio en equipo
		Áreas de Estudio Individuales	2-4	20-60	120 - 240	Salones con cabinas para concentración individual
		Áreas de Open Coworking	2-4	100-200	200 - 800	Muebles y Zonas flexibles de trabajo

ANEXO 3.1- Tabla de Programa de Áreas y Metrajés Estimados

(Creación Propia, 2025)

	Recreativo	Salas de Juegos	1-2	60-100	60 - 200	Juegos de mesa, billar, ping pong
		Áreas Deportivas Exteriores	1	500-800	500 - 800	Cancha de baloncesto, senderos para ciclismo y caminar/correr
		Salas de Proyecciones	1-2	100-200	100 - 400	Muebles, sillones, pantalla, proyector
	Relajación/ Desahogo	Sala de Yoga	1	60-100	60-100	Actividades de meditación, pilates, etc
		Lounge	1-2	100-200	100 - 400	Espacio de socialización
Educativo	Salones Multiusos	Talleres y Conferencias	2-4	50-100	100 - 400	Charlas, cursos y capacitaciones
		Eventos	1	300-500	300 - 500	Exposiciones, reuniones sociales
Público	Comercial	Cafetería	1	200-400	200 - 400	Almuerzo y merienda
		Café	1	100-200	100 - 200	Desayuno y aperitivos
	Espacios Verdes	Plazoleta	1-2	200-500	200- 1,000	Plaza Urbana Abierta
		Jardines	3-5	100-200	300-1,500	Vegetación y Recreación
		Mirador/Terraza	1-2	100-200	200 - 400	Descanso, vistas al mar
Servicio	Administración	Oficinas	2-3	50-100	100 - 200	Gestión Operativa
		Recepción	1	50-100	50 - 100	Atención a Residentes
	Servicio	Limpieza	3-5	15-25	45 - 125	Almacenamiento de equipos y productos
		Cocina	2	100-150	200 - 300	Para Café y Cafetería
		Seguridad	1-2	30-60	30 - 120	Control de Accesos
		Depósito de Desechos	1-2	50-100	50 - 200	Gestión de Residuos (Cocinas y Residencial)
	Movilidad	Estacionamiento	2	500-1,000	500-1,000	Residentes y Visitantes
		Zonas de Carga y Descarga	1-2	100-150	100 - 300	Proveedores, Logística Interna, Mercancía

*Total Estimado = 18,565 m²

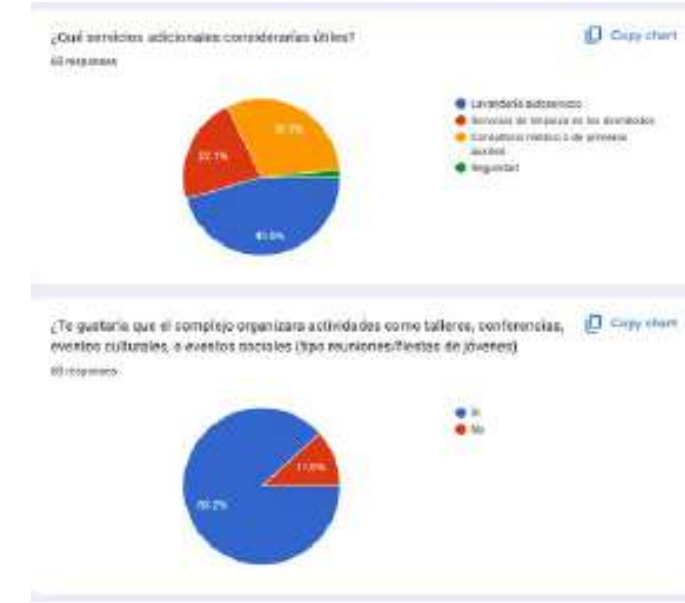
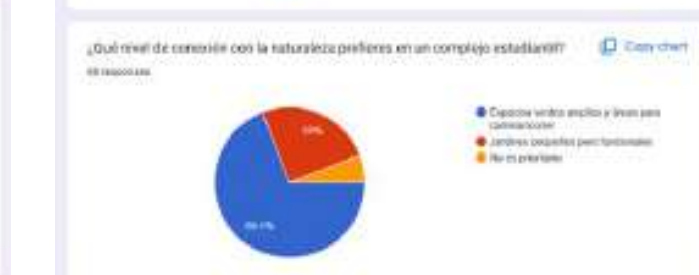
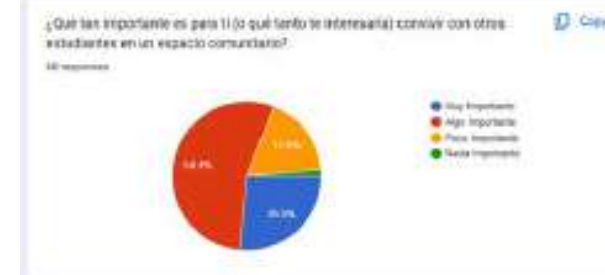
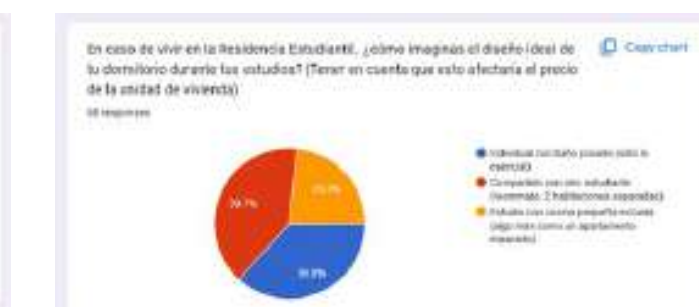
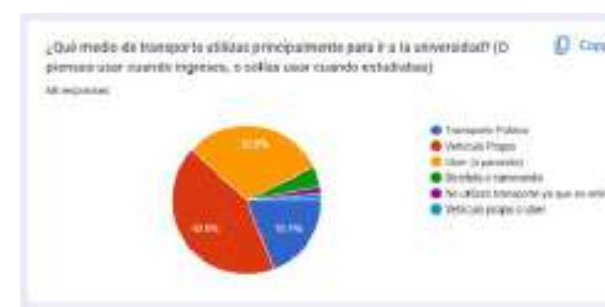
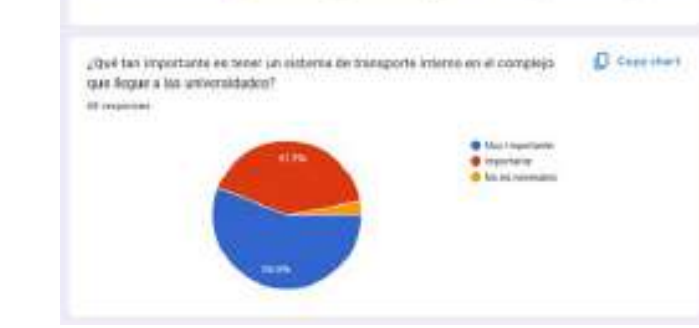
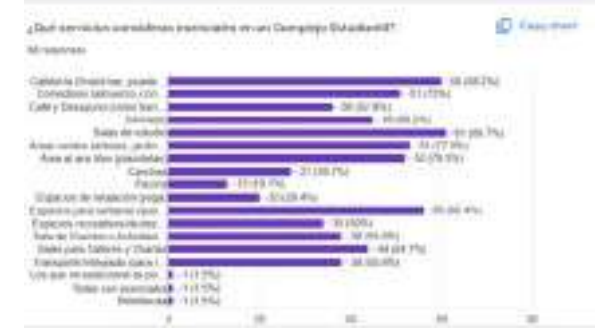
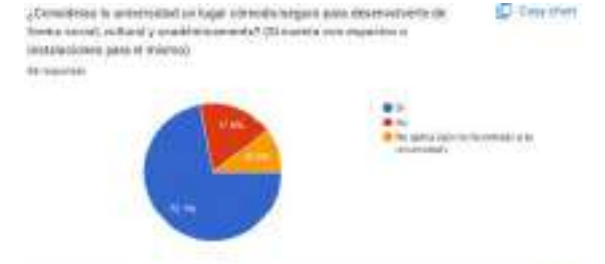
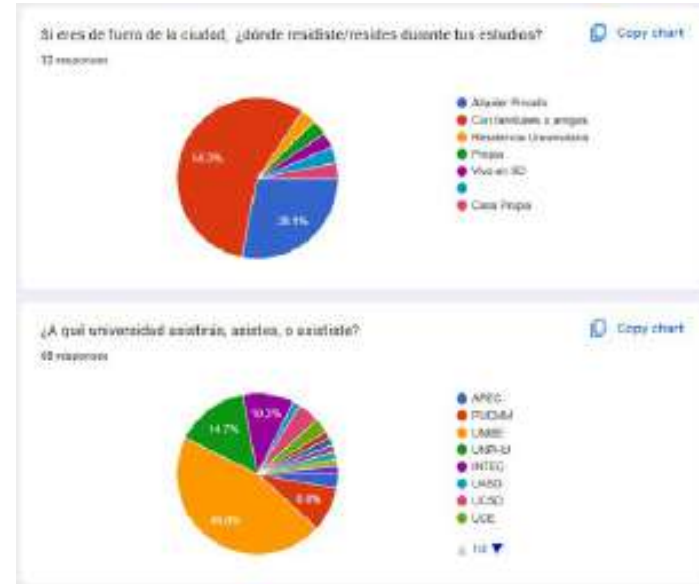
Tabla de Programa de Áreas (Propio; 2025)

ANEXO 3.2- Tabla de Programa de Áreas y Metrajés Estimados

(Creación Propia, 2025)

ANEXO 4: CÁLCULOS Y ESTUDIOS

ANEXO 4.1- Encuesta Estudiantes de República Dominicana



(Creación Propia, 2025)

ANEXO 4.1- Encuesta Estudiantes de República Dominicana

CÁLCULO PROYECCIÓN USUARIOS

DATOS INICIALES

Matrícula 2022 = 217,714 # Promedio de estudiantes matriculados en 2022 año = 15 # Proyección a 15 años para ver la evolución 10 años

TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL

Tasas crecimiento = Bajo (1.5%): 1.015
Medio (2.5%): 1.025
Alto (4%): 1.04

CÁLCULO MATRÍCULA POR AÑO

Años = n - average (2022, 2022 + años) + 1
Proyecciones = {Año: años}

Tasa en crecimiento en items: $proyecciones^{(tasa)} = [matrícula_{2022} \times (tasa)^{(i-2022)}] \times i \text{ en año}$

⇒ Convertir en DataFrame ⇒ proyecciones por año acorde el % de tasa

PROYECCIÓN A 10 AÑOS

Supuestos: - Crecimiento poblacional universitario promedio anual: 2.5% - 3%

Fórmula de Crecimiento Compuesto:
 $Potero = Pactual \times (1 + r)^n$
Con $r = 0.025$ y $n = 10$: $21,714 \times (1.025)^{10} \approx 27,749$ estudiantes en 2022
 $\approx 8,324$ estudiantes del interior en necesidad de vivienda

DATOS BASE ANALIZADOS

- Población Estudiantil del DN (2022)
 - Estudiantes matriculados en universidades principales (promedio estimado): 217,714
 - Universidades consideradas: INTEC, UNIBE, PUCMM, UASD, UNAPE, etc.
- Estimación de estudiantes provenientes del interior del país
 - (MESCUT) entre un 25% y 35% de estudiantes en el DN de otras provincias
 - Aplicando el promedio del 30% a 21,714 estudiantes: $\approx 6,514$ necesitan vivienda en ID

ANEXO 4.2- Cálculo para Proyección de Usuarios Futuros (Creación Propia, 2025)

Cuadro 5.30-19. REPUBLICA DOMINICANA: Estudiantes matriculados en educación superior por año, según centro de estudio, 2010-2022

Centro de estudio	Año												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Total país	442,027	435,153	445,909	426,781	455,822	480,103	504,907	562,667	586,806	598,549	546,387	524,412	511,578
Universidades	435,336	429,036	434,514	414,058	443,555	466,254	491,345	546,077	569,111	580,899	531,118	507,198	496,959
Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD)	207,557	215,612	179,468	169,347	181,340	180,015	190,248	217,830	228,715	236,547	235,434	207,149	203,026
Universidad ISA (UNISA)	709	825	874	1,781	1,910	2,242	2,084	1,590	1,565	1,944	1,352	1,684	1,346
Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC)	4,790	5,101	5,001	5,380	5,328	5,437	5,370	4,106	5,154	6,761	7,095	7,679	7,562
Universidad Tecnológica del Cibao Oriental (UTECO) (Antiguo ITECO) ¹	4,809	4,402	4,685	5,153	5,913	7,033	7,896	8,365	9,370	8,771	9,454	8,826	6,956
Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA)	61,823	48,078	67,536	55,296	57,681	56,827	60,295	60,265	64,244	76,194	52,879	63,004	52,023
Universidad Dominicana Organización y Método (O&M)	42,192	43,621	43,910	46,523	48,435	49,598	53,292	53,724	53,074	53,074	41,864	38,375	46,419
Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM)	12,538	11,916	14,908	14,869	14,473	15,616	14,236	13,810	12,221	12,282	11,818	11,148	11,338
Universidad Central del Este (UCE)	9,468	7,730	8,405	6,423	6,404	6,498	6,536	8,778	9,598	8,106	9,137	9,460	9,877
Universidad del Caribe (UNICARIBE)	22,841	24,589	28,257	21,659	21,165	20,080	19,953	24,263	25,647	23,747	18,760	18,724	22,175
Universidad APEC (UNAPEC)	8,577	8,775	8,943	9,558	10,092	13,577	11,090	12,226	12,024	12,309	11,788	10,179	10,490
Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU)	5,018	4,677	4,585	5,510	6,793	7,570	7,617	8,288	7,721	9,213	9,141	11,004	8,951
Universidad Nacional Tecnológica (UNNATEC)	584	629	717	1,046	1,106	903	896	1,011	975	798	888	581	511
Universidad Católica de Santo Domingo (UCSD)	5,622	5,592	6,822	5,914	5,902	6,332	7,740	7,333	8,050	7,799	7,019	5,939	5,175
Universidad Católica Tecnológica del Cibao (UCATECO)	7,130	7,291	7,426	7,015	6,874	6,923	8,382	8,138	8,691	8,294	6,523	7,886	5,993
Universidad Abierta para Adultos (UAPA)	9,786	11,373	11,740	8,568	9,634	19,802	23,763	33,987	37,976	24,786	28,234	26,706	27,025
Universidad Católica Nordestana (UCNE)	4,353	4,111	3,981	3,985	3,859	4,227	4,102	4,011	3,381	3,444	2,722	2,426	2,681
Universidad Iberoamericana (UNIBE)	6,171	5,091	5,592	6,275	5,743	4,294	4,767	4,362	4,259	4,992	5,004	5,090	5,299
Universidad Tecnológica del Sur (UTESUR)	310	429	1,849	2,300	2,825	3,044	3,022	2,530	2,547	2,367	1,968	2,171	3,386
Universidad Federico Henríquez y Carvajal (UFHEC)	1,448	1,481	3,446	6,882	11,425	17,582	21,646	26,776	26,605	28,453	30,418	25,558	28,239
Universidad de la Tercera Edad (UTE)	2,171	1,491	2,986	5,263	5,572	6,199	6,628	3,023	3,373	3,587	2,990	3,208	3,368
Universidad Nacional Evangélica (UNEVE)	12,188	9,711	12,528	14,263	18,788	17,899	15,808	18,545	16,747	18,482	10,575	12,995	9,560
Universidad Adventista Dominicana (UNAD)	1,855	2,167	2,570	2,797	3,079	3,998	3,874	3,473	3,252	3,050	2,642	2,449	2,312
Universidad Eugenio María de Hostos (UNIREMHOS)	N/A	1,096	2,177	1,066	958	1,365	1,467	3,424	8,013	8,020	5,660	5,915	3,574
Universidad Psicología Industrial Dominicana (UPID)	391	382	691	671	931	809	829	919	1,024	1,097	1,114	816	849
Universidad Interamericana (UNICA)*	262	144	264	382	503	181	...	...	...	...	...	...	...
Universidad Experimental Félix Adam (UNEFA)	...	...	...	416	522	571	719	1,316	1,850	1,739	1,541	1,184	1,317
Universidad Agroforestal Fernando Arturo de Meriño (UAFAM)	732	752	730	801	801	794	767	726	655	611	669	782	1,039
Universidad Católica Tecnológica de Barahona (UCATEBA)	182	207	1,902	2,595	3,018	3,559	4,154	4,324	4,317	4,509	4,322	5,381	5,727
Universidad Católica del Este (UCADE)	802	879	952	1,166	1,273	1,727	1,727	5,808	6,191	6,709	7,021	7,383	7,800
Universidad Cultural Domingo Americano (UNICDA)	323	320	345	331	260	554	614	621	676	593	522	315	472

ANEXO 4.3- Análisis de Estudio: Estudiantes Universitarios Matriculados en Santo Domingo (2010-2022)

(Análisis con Datos de la ONE, 2025)

ANEXO 5: MAPAS E IMÁGENES SATELITALES



ANEXO 5.1 & 5.1.2- Fotos Satelitales para Localización de Posibles Solares

(Google Earth, 2025)



ANEXO 5.5- Mapa de Guía [Zoom Out]

(Snazzy Maps, 2025)



ANEXO 5.6- Mapa de Guía [Zoom In]

(Cadmapper, 2025)



Distrito Nacional, Santo Domingo

Residenciales Estudiantiles

- 1- Casa Universitaria la Montañas
- 2- Residencial La Uni
- 3- Alquiler Habitaciones Zona UASD

Universidades

- 1- Universidad Iberoamericana (UHBE)
- 2- Universidad APEC
- 3- Universidad UPEEC
- 4- Universidad Tecnológica de Santiago (UTISA)
- 5- Universidad Católica Santo Domingo
- 6- Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD)
- 7- Universidad Dominicana O & M
- 8- Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU)
- 9- Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC)
- 10- Universidad Adventista Dominicana
- 11- Universidad de la Tercera Edad
- 12- Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra

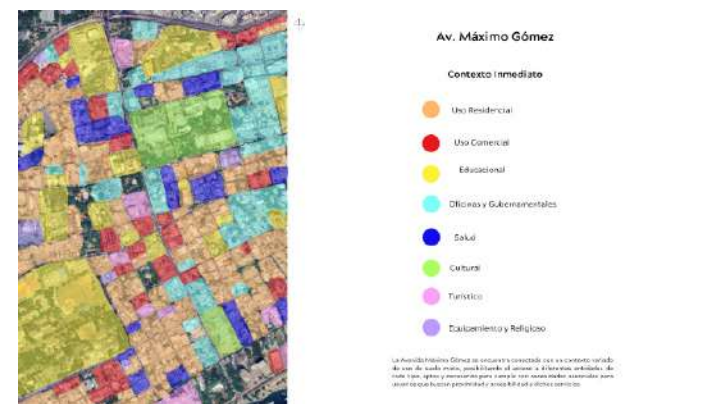
ANEXO 5.2- Foto Satelital para Localización de Universidades y Residencias Estudiantiles

(Google Earth y Canva, 2025)



ANEXO 5.3- Mapa de Manchas Topográficas

(Topographic Map Web, 2025)



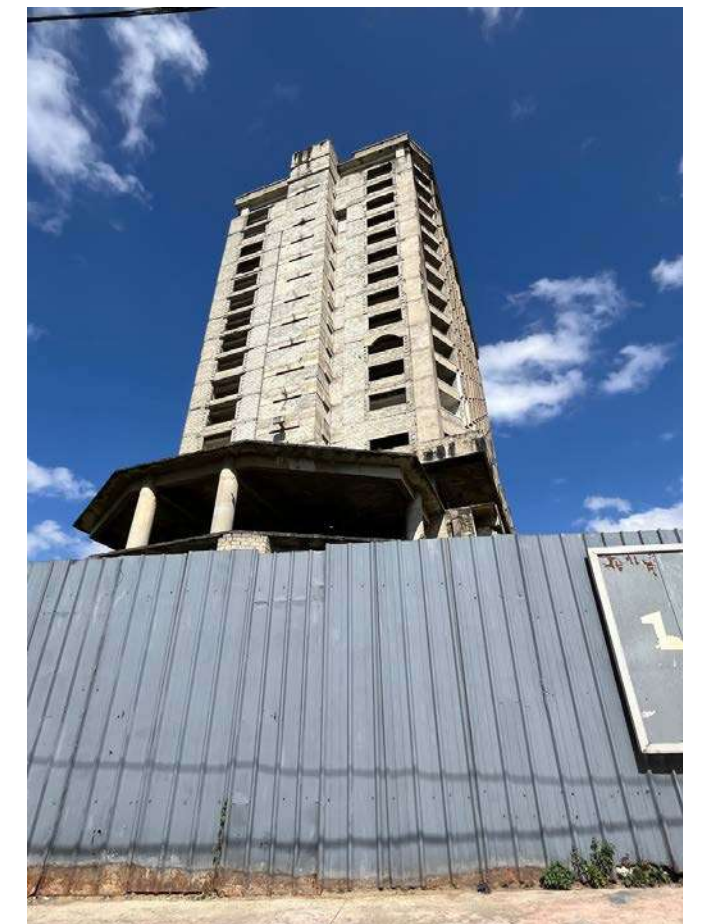
ANEXO 5.4- Análisis de Usos de Suelo Inmediato

(Google Earth y Canva, 2025)



ANEXO 5.7.1- Foto Presencial del Solar Actualmente

(Creación Propia, 2025)



ANEXO 5.7.2- Foto Presencial del Solar Actualmente

(Creación Propia, 2025)

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Ministro de Turismo anuncia presidente Abinader construirá el primer Centro de Convenciones de Santo Domingo. (s. f.). Ministro de Turismo Anuncia Presidente Abinader Construirá el Primer Centro de Convenciones de Santo Domingo | Presidencia de la República Dominicana. <https://presidencia.gob.do/noticias/ministro-de-turismo-anuncia-presidente-abinader-construira-el-primer-centro-de>

Castillo, W. (2023, 8 junio). La educación superior y la cuestión social en la juventud dominicana. Acento. <https://acento.com.do/opinion/la-educacion-superior-y-la-cuestion-social-en-la-juventud-dominicana-8964298.html>

Acento. (2023, 9 junio). Malecón de Santo Domingo: Análisis de su entorno, visión de un arquitecto. Acento. <https://acento.com.do/cultura/malecon-de-santo-domingo-analisis-de-su-entorno-vision-de-un-arquitecto-8678429.html>

De Estadística, O. N. (s. f.). Tu municipio en cifras - Santo Domingo de Guzmán - Oficina Nacional de Estadística (ONE). Oficina Nacional de Estadística (ONE). <https://www.one.gob.do/publicaciones/2022/tu-municipio-en-cifras-santo-domingo-de-guzman/?altTemplate=publicacionOnline>

De Estadística, O. N. (s. f.-a). Educación - Oficina Nacional de Estadística (ONE). Oficina Nacional de Estadística (ONE). <https://www.one.gob.do/datos-y-estadisticas/temas/estadisticas-sociales/educacion/V>

Guibia - weather forecast maps | ventusky. (s. f.). Ventusky. <https://www.ventusky.com/18.45;-69.9#actual>

Mapa topográfico Santo Domingo, altitud, relieve. (s. f.). Mapas Topográficos. <https://es-do.topographic-map.com/map-wbsgp/Santo-Domingo/?center=18.45333%2C-69.92049&zoom=17&popup=18.45458%2C-69.92189>

Silva, V. (2024, 30 mayo). Vita Student Residence / Batlleiroig. ArchDaily. https://www.archdaily.com/1011700/vita-student-residence-batlleiroig?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Luco, A. (2024, 4 octubre). Student Experience Minervahaven / VURB Architects. ArchDaily. https://www.archdaily.com/972540/student-experience-minervahaven-vurb-architects?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

arqa.editorial@gmail.com. (2022, 30 agosto). Residencia de estudiantes y aparcamiento reversible | EU MIES Award – ARQA. ARQA. <https://arqa.com/arquitectura/student-residence-and-reversible-car-park-eu-mies-award.html>

Arquitexto, E. (2025, 22 enero). Kimpton Las Mercedes - Arquitexto. Arquitexto. <https://arquitexto.com/2025/01/kimpton-las-mercedes/V>

Banco Central de la República Dominicana. (2023). Indicadores económicos y sociales. <https://www.bancentral.gov.do>

CEI-RD (Centro de Exportación e Inversión de la República Dominicana). (2022). Inversión y desarrollo urbano en la República Dominicana. <https://www.ceird.gob.do>

DIGEPLAND (Dirección General de Economía, Planificación y Desarrollo). (2022). Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT). <https://economia.gob.do>

Ministerio de Educación Superior, Ciencia y Tecnología – MESCyT. (2023). Estadísticas de matrícula universitaria. <https://mescyt.gob.do>

ONE (Oficina Nacional de Estadística). (2023). Estadísticas territoriales y demográficas de República Dominicana. <https://www.one.gob.do>

Presidencia de la República Dominicana. (2025, febrero). Plan de Desarrollo Integral de Santo Domingo. <https://presidencia.gob.do>

SENASA (Sistema Nacional de Salud). (2023). Datos sobre cobertura de servicios y población estudiantil. <https://www.arsenasa.gob.do>

Diario Libre. (2022, septiembre). Déficit de residencias estudiantiles en Santo Domingo. <https://www.diariolibre.com>

Hoy Digital. (2024, enero). Análisis del uso de suelo y abandono de edificaciones en el Malecón. <https://hoy.com.do>

ArchDaily. (s.f.). Ejemplos de arquitectura orgánica y estrategias bioclimáticas. <https://www.archdaily.com>

UNESCO. (2021). El papel de la educación superior en el desarrollo urbano sostenible. <https://www.unesco.org>

Neufert, E. (2015). Arte de Proyectar en Arquitectura (39.a ed.). Gustavo Gili.

Engel, H. (2008). Sistemas de Estructuras (3.a ed.)

American Institute of Architects. (2016). Architectural Graphic Standards (12th ed.) Wiley.

Fundación ONCE. (2010). Accesibilidad Universal y Diseño para todos: Arquitectura y Urbanismo. Fundación ONCE.

