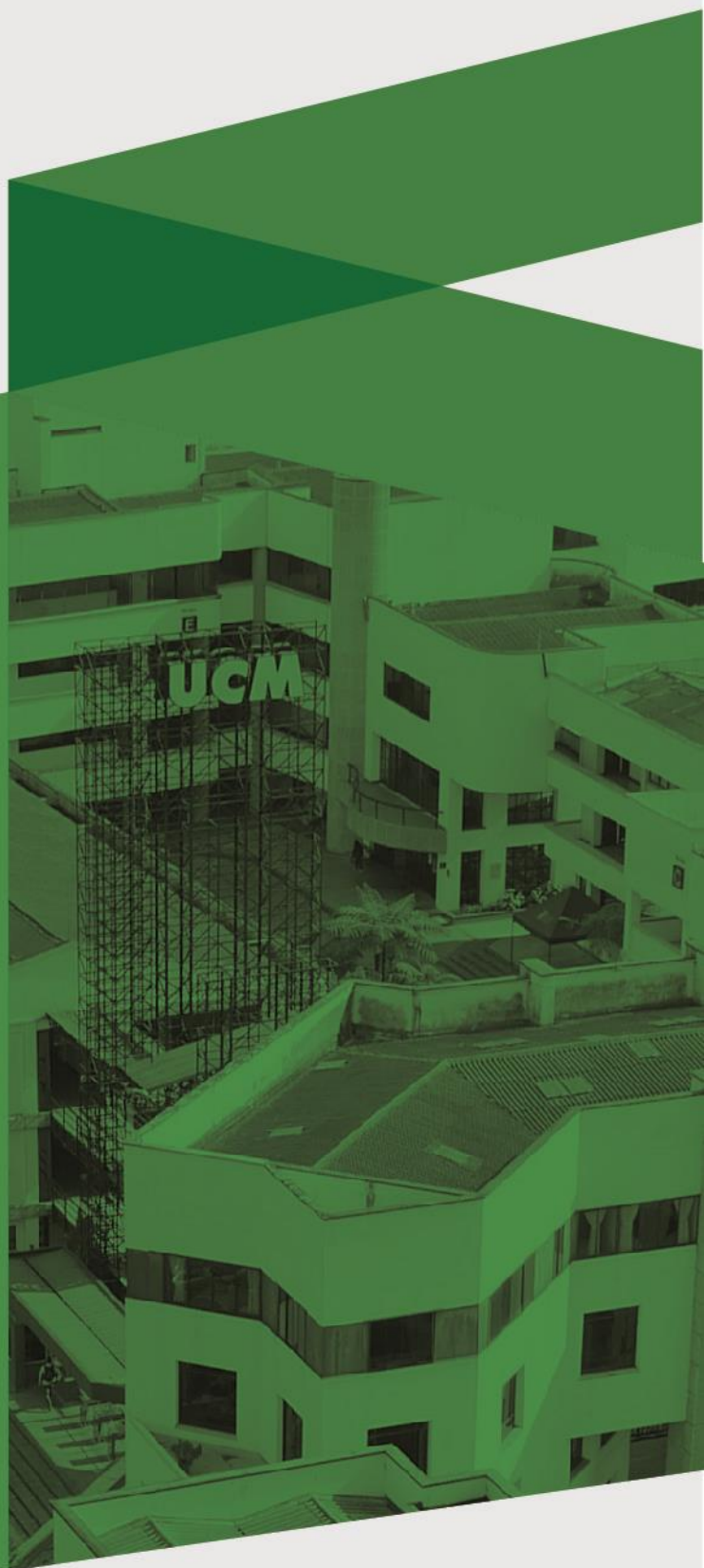


EL VALOR DEL SUELO COMO
FACTOR DE PLANIFICACIÓN Y
ORDENAMIENTO, CENTRO
HISTÓRICO DE MANIZALES.

DIDI NATHALIA CORREDOR MOSQUERA



Universidad[®]
Católica
de Manizales

VIGILADA MINEDUCACIÓN

Facultad de Ingeniería y Arquitectura
Especialización en Gerencia de Proyectos
del Territorio y Valuación Inmobiliaria

**EL VALOR DEL SUELO COMO FACTOR DE PLANIFICACIÓN Y
ORDENAMIENTO, CENTRO HISTÓRICO DE MANIZALES.**

Presentado por:

DIDI NATHALIA CORREDOR MOSQUERA.

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES.

FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA.

**ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE PROYECTOS DEL TERRITORIO Y
VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

MANIZALES

2018

PLANTEAMIENTO DEL TRABAJO.

IDEA:

“Planificación, gestión y mercado de suelo en el centro histórico patrimonial”

Se establece como idea central indagar acerca de los valores existentes en el mercado del suelo del centro histórico de Manizales, por lo que se hace pertinente soportar dicha idea con algunos problemas que sean de interés o no se hayan explorado a fondo por medio de algún análisis expuesto ya sea por las entidades administrativas a las que les compete dicha función.

-Observaciones que soporten la idea central:

Por lo tanto, basado en las bibliografías que se investigaron, en Manizales **no hay un documento público o referencia de valor para estimar el valor del suelo patrimonial de acuerdo con sus características** ya sean sus categorías de conservación especial (Conservación tipológica, conservación de fachada), de ubicación o económicas, en este caso en el centro histórico de la ciudad de Manizales

A su vez, pese a que la información no se facilita para la gestión del suelo en la ciudad, esta ausencia también se evidencia cuando se tiene que **valorar las condiciones económicas y urbanas ante la modificación de la normativa para interpretar el comportamiento del mercado del suelo patrimonial en el centro histórico.**

-Modos de ocupación inadecuados.

También se debe resaltar que los modos de ocupación de la ciudad, no han sido planificados de una manera adecuada por lo que **no se estima valor actual del suelo; siendo que los instrumentos**

de financiación para la gestión del suelo requieren de análisis en el mercado del suelo y así soportar las cargas que se requieren para el desarrollo del Plan Especial de Manejo y Protección y más aun cuándo se necesitan ejecutar los elementos de financiación expuestos en la Ley 388 Artículo 48 y 49 para la compensación de obras de cuidado patrimonial.

De acuerdo con lo sustentado en la idea principal y los problemas evidenciados; el tema trata de acoger los problemas encontrados dentro de la estrategia de planificación, en el caso del uso del suelo y el valor de este en el centro histórico patrimonial.

DEFINICIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL TEMA:

El valor del suelo como factor de planificación y ordenamiento del centro histórico de Manizales.

Pese a la evidente degradación del centro histórico patrimonial de la ciudad de Manizales, se procede a analizar uno de los principales factores tales como los modos de ocupación inadecuados de los inmuebles de interés patrimonial y de conservación, atrayendo consigo un problema más allá del simple deterioro arquitectónico y físico de los inmuebles, si no que en ámbitos económicos, este importante sector debería destacarse por ser uno de los atractivos turísticos de la ciudad además de su clara identidad con el valor histórico y cultural de la misma.

Teniendo en cuenta lo anterior; el valor del suelo es un elemento que debe destacarse por ser un determinante de las principales actividades económicas del sector y que al ser analizadas bajo los requerimientos necesarios, los predios patrimoniales exigen un estudio más adecuado por sus condiciones especiales de protección y de uso que permiten a su vez tener una renta relacionada directamente con el valor del suelo, de esta manera se pueden incluir mecanismos de

financiamiento dentro del Plan Especial de Manejo y protección para que el sistema de recaudo de impuestos, la implementación de incentivos, y la destinación de usos sea la adecuada y sea a su vez un atractivo para inversionistas privados que puedan generar proyectos en el Centro histórico y contribuyan al mejoramiento del mismo

El documento permitirá aproximarse a un valor que colabore a las entidades territoriales y los pueda orientar a la implementación de políticas para el financiamiento de la conservación y mantenimiento de un centro histórico y pensar en la importancia de la repartición equitativa de cargas y beneficios, teniendo en cuenta que este no reemplazará los valores calculados por los efectos de plusvalía de la Ley 388/97 Art. 73 al 90 y que servirá para orientar a la administración pública en el caso de una actualización del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico.

El documento puede llegar a tener un nivel de impacto incorporado a los inmuebles objeto de análisis que se delimiten dentro del sector, de esta manera, los valores aproximados se estimaran por zonas de interés patrimonial que permitan reflexionar acerca de los usos, modos de ocupación y los proyectos a desarrollar en este sector que permitan un recaudo que financie su mantenimiento y potencie la integridad cultural de la ciudad.

PROBLEMA:

Dentro de los estudios técnicos para identificar los potenciales de uso y conservación, establecidos dentro del plan especial del manejo y protección, no se están implementando mecanismos de financiamiento acordes con el mercado del suelo para las estrategias de ocupación de predios e inmuebles catalogados en el centro histórico de Manizales.

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.

¿Qué impacto están teniendo los mecanismos de financiamiento incorporados en el plan especial de manejo y protección frente a la actual conservación del centro histórico de Manizales?

¿Cómo incorporar los mecanismos de financiamiento aplicados en otros referentes en una posterior actualización del plan especial de manejo y protección de la ciudad de Manizales?

HIPÓTESIS

El deterioro de los inmuebles y predios catalogados en el centro histórico de Manizales se relaciona directamente con las deficientes políticas de financiamiento ya que no se tiene en cuenta el valor del suelo para las estrategias de ocupación.

OBJETIVO GENERAL

Orientar la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro histórico para las estrategias de ocupación en predios catalogados a partir de los estudios del mercado del suelo y así implementar adecuados mecanismos de financiamiento que puedan potenciar el sector.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

-Valorar los mecanismos de financiamiento para los predios catalogados patrimoniales establecidos dentro del Plan Especial de Manejo y Protección de la ciudad de Manizales.

-Comparar mecanismos de financiamiento y ocupación implementados en centros históricos que cuenten con un sistema adecuado de conservación.

-Realizar las respectivas sugerencias que puedan orientar al Plan Especial de Manejo y Protección para su actualización y formulación con respecto al uso del suelo en predios de conservación.

A continuación, el desarrollo del trabajo.

ÍNDICE.

- 1. INTRODUCCIÓN.**
 - 1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS**
 - 1.2 ARQUITECTURA REPUBLICANA EN MANIZALES**
- 2. PLANES DE MANEJO Y PROTECCIÓN.**
- 3. MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO ESTABLECIDOS EN EL PEMP**
 - 3.1 EXONERACIÓN O EXENCIÓN AL IMPUESTO PREDIAL**
 - 3.2 EXENCIÓN DEL PAGO DE IMPUESTOS DE DELINEACIÓN URBANA, CONSTRUCCIÓN Y COMPLEMENTARIOS**
 - 3.3 EXENCIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y EXENCIÓN DEL IMPUESTO DE AVISOS Y TABLEROS.**
- 4. USOS DEL SUELO Y MODOS DE OCUPACIÓN.**
- 5. ESTUDIOS DEL MERCADO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO.**
- 6. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES GENERALES PARA EL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANIZALES.**
- 7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.**

1. INTRODUCCIÓN

Dentro de los principales problemas evidenciados en el deterioro del centro histórico patrimonial de la ciudad de Manizales más específicamente los bienes catalogados considerados en el Plan Especial de Manejo y Protección con el que cuenta la ciudad, que vela por el futuro y revitalización del centro histórico, no se ha visto la necesidad de contemplar el valor del suelo como una medida de análisis para los modos de ocupación adecuados que pueden proponerse al conocer la rentabilidad que tiene ese inmueble por factores de valorización patrimonial, ubicación, construcción y demás condicionantes que convergen para darle un valor y al mismo tiempo una planificación especial para su mismo mantenimiento.

Se propone entonces generar un documento que, como primera medida, analice los mecanismos de financiamiento establecidos dentro del Plan Especial de Manejo y Protección y se valoren las políticas tanto de incentivos y compensaciones que pueden beneficiar y en qué medida resultan adecuados para los propietarios de inmuebles catalogados como patrimoniales.

Atribuyendo a esto que, con los conocimientos adquiridos dentro de la especialización en Gerencia de Proyectos del Territorio y Valuación inmobiliaria, se elabore una relación dentro del mercado del suelo actual en el centro histórico hacia la validez que tiene el valor del suelo con los recaudos de impuestos, y una seguridad ante los incentivos implementados para los proyectos de inversión en predios patrimoniales.

Posterior a esto, se analizarán referentes nacionales o internacionales que cuenten con planes de manejo patrimonial los cuales cuenten con métodos actualizados para el financiamiento de la conservación del centro histórico y la posibilidad de proponer una alternativa a una próxima

actualización del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro histórico de Manizales para su mejoramiento en ámbitos físicos, culturales y económicos.

Brindando un apoyo a las oficinas de planeación y a la comunidad interesada en conocer el valor y su uso compatible con el mismo de manera que sea un ejercicio para la rentabilidad y compromiso con la revitalización del centro histórico patrimonial de Manizales.

1.1 Antecedentes Históricos

La ciudad de Manizales siendo la capital del Departamento de Caldas con una población de 398.800 habitantes (Population.City, 2017) tiene una de las cualidades históricas y representativas más importantes para la arquitectura y el arte por ser uno de los conjuntos más amplios de bienes inmuebles de estilo republicano; siendo este un tema a tomar a consideración por las calidades patrimoniales adjuntas a los factores económicos, turísticos y culturales, se torna difícil al momento de diagnosticar su evidente estado actual por temas de degradación física y cultural.

Manizales surgió como uno de los pueblos colonizados y fundados por los antioqueños en el año 1849 y que pese a sus constantes combates y una guerra civil que tuvieron que enfrentar los primeros fundadores se conformó como “la segunda ciudad de Antioquia” junto con Medellín, y que posteriormente a principios del siglo XX la ciudad se separó del municipio de Antioquia debido a una nueva organización político administrativa en el gobierno de Rafael Reyes, dejando consigo 3 departamentos actuales considerados como “el viejo caldas” a lo que se conoce hoy como Risaralda, Quindío y Caldas. (Alcaldía, 2012)

La capital Caldense, se sitúa al noroccidente del país, una extensión que construida sobre laderas y pendientes se ha mantenido a lo largo de su historia como una ciudad llena de rasgos históricos, identidades y relatos que construyeron la sociedad Manizaleña como lo es actualmente.

Dentro de la temática principal del presente documento, se destaca que los bienes muebles de conservación patrimonial del centro histórico de la ciudad de Manizales son uno de los objetos de estudio principales, así como también lo es el suelo patrimonial propuesto mediante la Resolución 053 de 1994 como un bien de interés cultural de la nación por hacer parte del conjunto de arquitectura republicana de la ciudad.

1.2 Arquitectura Republicana en Manizales.

Durante los años 1922, 1925 y 1926 en los que la ciudad se vio envuelta en incendios que acabaron con gran parte de la ciudad y que a este contexto también una gran parte del patrimonio arquitectónico (Alcaldía, 2012), Manizales se encontraba en un periodo crítico de reconstrucción y una fuerte determinación para el desarrollo mismo de la ciudad; lo cual influenció a la comunidad a recuperar gran parte de su arquitectura usando alternativas y nuevas técnicas de construcción las cuáles determinaron un estilo de “eclecticismo” arquitectónico.

Tal como lo dice el arquitecto Hernán Giraldo Mejía (2006):

“La presencia secular de la técnica del bahareque, como uso consecutivo y particular con diferentes maderas, bambúes o cañas, y otros materiales complementarios, puede definirse como un estilo perteneciente a un territorio determinado. Este estilo viene siendo enriquecido, a través de los tiempos, dando como resultado momentos o épocas de acuerdo con varias circunstancias ambientales, antropológicas e históricas, experiencias naturales y culturales, que pueden ser

asimiladas entonces, en el caso del territorio del paisaje cafetero, como un estilo, y reconocido por extensión de uso como “la arquitectura del bahareque”.⁵ Así las cosas, la práctica continua del uso del bahareque en la ciudad de Manizales se hizo significativa al generar un estilo propio, el de los “bahareques”. Como lo dijo el arquitecto Giraldo Mejía, los estilos en el tiempo marcan tendencias que caracterizan a una época y, más adelante, permiten reconocerla por el uso reiterado de ese estilo. Es el caso de Manizales y, por extensión, de Caldas, donde, a finales del siglo XIX y principios del XX, el uso del bahareque fue tan habitual en la construcción que se convirtió en estilo; lució como tal y, a la vez, estableció una época, la republicana.” (Mejía, 2006) (p. 230-273)

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, ya podemos contextualizar los bienes inmuebles objeto de estudio de la investigación en las situaciones históricas del contexto, ya que por las incidencias ocurridas, la ciudad de Manizales recobró sus construcciones no sólo en aspectos funcionales y de ocupación si no que integró al mismo tiempo una arquitectura que pretendía el estilo clásico europeo, convirtiendo el conjunto reconstruido en un patrimonio reconocido e identificado por su belleza y significado innovador para la arquitectura Manizaleña en ese entonces.

El conjunto de bienes muebles de arquitectura Republicana del centro histórico de Manizales fue un objeto de análisis por mucho tiempo, a tal modo que para su cuidado y protección con el paso del tiempo y la atribución de normativa por parte de la administración pública, se estimaron varias clasificaciones para cada uno de los inmuebles para la determinación patrimonial dentro del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico (PEPCH) que pretendía establecer las condiciones de revitalización y conservación de cada objeto patrimonial.

Sin embargo, el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro histórico de Manizales se encuentra vigente desde 1997 por lo tanto surgen problemáticas evidentes en el momento de valorar las características de conservación del centro histórico a 20 años de cambios, incidencias naturales y demográficas que afectan a un territorio, en especial el centro de Manizales.

Aun así, el Plan Especial de Manejo y Protección logró en su momento clasificar el conjunto inmueble de acuerdo con las características espaciales, de interés cultural y uso, sin embargo, se sabe que, con el paso del tiempo, este plan se debió actualizar a medida que surgían cambios en el mercado del suelo, y el constante deterioro de los inmuebles que evidenciaban la necesidad de un adecuado plan de manejo.

La clasificación establecida para los inmuebles se basó dependiendo de las condiciones arquitectónicas encontradas para cada uno, siendo para inmuebles de uso religioso o de culto se tienen connotaciones diferentes a las administrativas o comerciales, y al mismo tiempo estas se clasificaron en: conservación integral (N-1), intervención restringida (N-2), reestructuración (N-3), obra nueva (N-4), intervención en inmuebles modernos consolidados. (Plan Especial de Manejo y Protección Centro Histórico de Manizales, 1997)

Cabe resaltar que para cada uno de estos se elaboraron los criterios de intervención en los inmuebles y que para el criterio de intervención Restringida se encuentran los inmuebles de conservación Tipológica y de Conservación de fachada definidos y establecidos de la siguiente manera:

“Artículo 24o. Están sometidos bajo el criterio de Intervención Restringida (N-2) las edificaciones que contienen reconocidas calidades arquitectónicas que permiten identificar los modos de vida urbanos y/o privados del Centro de Manizales de la primera mitad del siglo XX. Se

dividen según los siguientes grados de conservación: Conservación Tipológica (N-2.A) y Conservación de Fachada(N-2.B).

Artículo 25o. Están sujetos a Conservación Tipológica (N-2.A) los inmuebles del Centro Histórico que poseen valores arquitectónicos tanto en su interior como en su fachada.

Artículo 26o. Los predios de Conservación Tipológica (N-2.A) se clasifican, a su vez, según la planta tipológica correspondiente, así:

1- Planta tipológica sencilla (S)

a- Con vestíbulo (S-a)

b- Con patio (S-b)

c- Compacta (S-c)

2- Planta tipológica doble (D)

Artículo 27o. Están sujetos a Conservación de Fachada (N-2.B) los inmuebles del Centro Histórico que no poseen -o los han perdido irreversiblemente- valores tipológicos propios de la espacialidad interior, pero cuyos paños de fachada que definen el espacio público guardan las calidades suficientes que permiten identificar el modo de vida urbano de la época republicana.”
(PEMPCH, 1997, p24-25).

Además de todo el análisis técnico que tiene el Plan Especial de Manejo y Protección en cuanto a los requerimientos físicos para el mantenimiento y la normativa especial que se debe tener en cuenta para la construcción sobre predios catalogados y aledaños a los mismos, se establecen las políticas de financiamiento para la conservación, resumidos en dos mecanismos de incentivos y compensaciones para el recaudo necesario en beneficio de los predios de conservación.

2. PLANES DE MANEJO Y PROTECCIÓN.

El concepto fundamental por el cual los planes de Manejo y Protección de centros históricos adquieren sus objetivos, es principalmente por el cuidado patrimonial y la necesaria identidad cultural de un territorio por medio de referentes arquitectónicos históricos; un adecuado plan especial de manejo y protección debe tener en cuenta los aspectos más críticos al momento de elaborar políticas las cuáles están relacionadas directamente con la economía del sector y la habitabilidad de este.

A la hora de definir el Plan Especial de Manejo y Protección de los Centros Históricos, este se debería entender como un tipo de manual estratégico que logre un control planificado sobre áreas patrimoniales, de manera que éstas se tengan en cuenta como un factor no sólo cultural si no que valore y genere un área de interés económico sobre un territorio; por tanto, las recomendaciones mínimas que se deben tener en cuenta a la hora de generar un Plan Especial de Manejo y Protección de un centro histórico, o de un área de interés catalogado como patrimonio inmueble son aquellas que se formulen mediante objetivos complementarios que apoyen directamente factores de beneficio ya sean económicos, sociales, o culturales, tal como se menciona dentro de las recomendaciones para el desarrollo de las políticas de los centros históricos establecidas dentro del documento elaborado por la Dirección general del Casco histórico en Buenos Aires, la Associazione Nazionale Centri Storico – Artistici de Italia y La Oficina del historiador de la ciudad de la Habana (2010) en dónde se afirma:

“La actividad de planificación debe ser entendida en un carácter integrador y plantearse como la planificación de un desarrollo integral, cuyo eje vertebrador sea la cultura; no sólo se trata de la conservación y valorización de los centros históricos, sino de su inserción en la dinámica contemporánea de la ciudad, brindando espacios de oportunidad singulares.” (p.1).

Sin embargo, la concientización cultural que debería existir dentro de una sociedad, se denigra al momento de ser francos en tanto a que la conservación del patrimonio histórico es un proceso costoso por ser de requerimientos especiales de cuidado y manipulación; por lo que las exigencias que trae consigo se ven afectadas al no ser atendidas por entes que proporcionen el financiamiento adecuado para su total recuperación o conservación, entes que deberíamos denominar como los inversionistas públicos y privados.

Tenemos entonces dos participantes claves para los cuáles deberían ser dirigidos los Planes Especiales de Manejo y Protección, no sólo para la comunidad que quiera conocer el manejo que se le está otorgando a un conjunto inmueble declarado patrimonial; es entonces cuándo se establecen los mecanismos para que cada uno de estos participantes se interese, o vea el plan de manejo como un atractivo de inversión, lo cual es un potencial económico óptimo; aquí se debe ser realista, puesto que la recuperación del centro histórico es un interés cultural para muchos, como para otros es una oportunidad de inversión.

3. MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO ESTABLECIDOS EN EL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN.

Los intereses anteriormente mencionados, se pueden analizar mediante el Plan Especial de manejo y Protección del Centro Histórico de la Ciudad de Manizales, que como ya se había dicho, no cuenta con una actualización desde hace 20 años, por lo que se cuestiona si estos mecanismos son los adecuados para el financiamiento de la conservación patrimonial y si actualmente están proporcionando los beneficios tanto para los propietarios de los inmuebles como para los inmuebles catalogados dentro del conjunto patrimonial.

Podemos establecer que los mecanismos implementados en el plan de manejo en cuestión, son principalmente un sistema de incentivos y compensaciones en términos monetarios y de bonificaciones normativas; en donde los primeros son *“incentivos creados por el municipio para los propietarios de los inmuebles que deben ser conservados”* (PEMPCH, 1997, p50), de los cuáles se crearon para que los poseedores de inmuebles patrimoniales, se exoneren al pago de algunos impuestos como incentivo ante las acciones de recuperación o conservación sobre sus propiedades y los segundos son las transferencias de derechos de las cuales se mencionarán más adelante.

Dentro de estos incentivos se encuentra la exoneración al pago del impuesto predial el cual establece lo siguiente:

“Artículo 96°...Esta exoneración se concede por un período de tres años, renovable en la medida en que el inmueble sea sometido a obras periódicas de preservación (mantenimiento y reparación) según lo dispuesto en el presente reglamento. La Secretaría de Planeación Municipal expedirá anualmente una certificación donde conste que el inmueble se encuentra clasificado como

de Conservación Arquitectónica y que su estado de preservación está acorde con lo dispuesto en el presente reglamento.” (p.50).

3.1 Exoneración o Exención al impuesto predial.

El impuesto predial es un mecanismo mediante el cual los predios de cualquier sector pueden pretender a un valor catastral dependiendo de las actualizaciones realizadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); para lo cual dicho valor catastral debería ser correspondiente con la valorización actual representativa del mercado del suelo para dichos predios.

El IGAC bajo sus competencias catastrales debería realizar un “censo” o actualización catastral cada cierto tiempo, que para fines de conservación sería un mecanismo que notifica y da a conocer a los propietarios de bienes inmuebles patrimoniales el incentivo del que se pueden ver beneficiados al ser exentos de su pago y al mismo tiempo la obligación porcentual establecida por el PEMP; la actualización catastral sería uno de los elementos fundamentales para entender el compromiso que tiene ajustar los mecanismos de financiamiento para la conservación patrimonial y de esta manera llegar a tener un equilibrio entre el valor comercial del inmueble y los costos de mantenimiento del mismo.

Para que el mercado de suelo tenga un control sobre el valor actual; cada predio patrimonial debería someterse a un control en los flujos de oferta y demanda, valorización y características físicas y económicas por medio de los métodos valuatorios dispuestos para “castigar” o “premiar” cada inmueble por sus condiciones o limitaciones que lo someten a tener disposiciones diferentes para su intervención y uso.

Por lo que se llega a un momento crítico en el que el inmueble no sólo por los requerimientos físicos que sostiene, se le determina una función, y de esto, el propietario deberá buscar la

rentabilidad acertada para el uso exigido mediante la normativa solicitada por el plan especial de manejo, aquel uso que no afecte al inmueble o tenga un impacto negativo dentro del mismo, siendo un factor que determine también las cualidades que le darán un valor comercial o catastral.

Dentro de los procedimientos por los cuáles el inmueble puede someterse a un método valuatorio que llegue a la aproximación de su valor, el IGAC propone dentro de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 lo siguiente:

“1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.

2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.” (p.17).

Para los efectos económicos que deberían apoyar la carga de mantenimiento que tiene el inmueble sobre el valor más ajustado de renta, se recomienda el método de capitalización de rentas o ingresos, ya que es un método que facilita el control de costos y gastos que representa un inmueble en términos de mantenimiento y los impuestos que en el recaen y que a pesar de que se maneje un porcentaje de descuento, no es del todo libre de ello.

Este método es de gran interés no sólo por el control que deberá tener el propietario para su control mensual, sino que también establecerá la rentabilidad que tiene el inmueble para que supla las necesidades de mantenimiento.

Dentro del Plan Especial de Manejo, este incentivo se maneja por medio de porcentajes los cuáles se disponen para cada tipología, siendo que para inmuebles catalogados como N-1 de Conservación Integral, el descuento en el impuesto predial sería del 80%, para predios N2. ha de Conservación Tipológica sería del 65% y para los inmuebles N2.b de Conservación de Fachada

sería del 50% sobre el valor del impuesto predial generado por el valor catastral realizado por el IGAC. (PEMPCH, 1997, p50).

Se trae al análisis el caso de un predio afectado por patrimonio histórico dentro del centro histórico de la ciudad de Manizales, el cuál su información no se puede expresar completamente en el presente documento, catalogado como conservación tipológica; es decir que debe protegerse y conservarse tanto como en su fachada e internamente, el inmueble funciona acorde a lo estipulado dentro del plan especial de manejo y protección, en el cuál actualmente su actividad económica principal es un hotel, y en la primer planta existen 2 locales comerciales; el propietario informa que su rentabilidad es de aproximadamente 15 millones de pesos mensuales.

El ejemplo anterior puede sustentar que los ingresos mensuales están acordes a un funcionamiento adecuado para la conservación del inmueble, ya que un hotel no representa una carga muy fuerte y tampoco es un uso de condiciones especiales, por lo que es aceptable y adaptable al inmueble, al mismo tiempo que los locales comerciales que de por sí, desde su construcción se pensaron e función del comercio hacia las primeras plantas de los inmuebles por encontrarse en uno de los sitios más importantes en ese entonces: el centro histórico.

El inmueble actualmente es uno de los beneficiados por los modelos de financiamiento expuestos por el plan especial de manejo y protección, por lo que el propietario informa que por adecuaciones como pintura externa y reparaciones en ventanas y embellecimiento de la fachada, (que son cargas que se dan aproximadamente cada 6 meses) obtiene un 50% en la exención del pago del impuesto predial; mas sin embargo, si el propietario desarrolla reparaciones locativas y de conservación especial dentro del inmueble como pisos y techos, puede llegar a obtener hasta un 70% de descuento en el pago del impuesto predial.

Estos porcentajes tienen vigencia por 3 años siempre y cuando exista un mantenimiento por parte del propietario para la conservación del inmueble (PEMPCH, 1997, p50), y al término de este beneficio se renueva la exención para el propietario; aun así no se exige un costo aproximado de la reparación por parte de la oficina del centro histórico para asegurar la conservación de un predio, por lo tanto en el caso de la ciudad de Manizales, dichas obras de mantenimiento para la generación del incentivo no son obras controladas a las cuáles no les exigen un porcentaje o valor mínimo de actividades de mantenimiento periódicas, y se resumen en ajustes menores que no le dan la posibilidad al inmueble de abandonar su constante deterioro físico.

Sin embargo, el propietario puede asegurar el mantenimiento del inmueble, y que por ser de carácter especial su conservación, los costos invertidos para estas reparaciones locativas son elevados, a lo que se genera un análisis dentro del cual se hace una comparación que represente el ingreso mensual en este caso de 15 millones mensuales versus el costo de mantenimiento que deben representar aproximadamente 20 millones cada 6 meses que es cuándo el propietario decide efectuar el mantenimiento y conservación del predio.

Por lo tanto, el ingreso anual es de 180.000.000 millones de pesos de los cuáles 40 millones son destinados anualmente para el mantenimiento, adjuntando el pago del 50% de todo el predial junto con los costos que representa el mantenimiento general del hotel; a lo que, en resumen, el propietario informó que aproximadamente el costo general anual descontados del ingreso es de aproximadamente 100 millones de pesos.

Lo anterior sostiene y representa un motivo que caracteriza la situación de los predios patrimoniales porque no resultan como un gran atractivo para los inversores privados por no ser libre de alguna manera de las restricciones normativas a las cuáles se somete, sin contar el hecho

de que genera un costo periódico de mantenimiento que se sabe es costoso y delicado al momento de hacer una restauración física y arquitectónica correspondiente con el cuidado patrimonial.

Al mismo tiempo que los modos de ocupación no son aquellos que puedan generar un interés para invertir en ellos, ya que el uso del suelo y los modos de ocupación adecuados serían un reflejo de los análisis basados en la rentabilidad de los inmuebles de acuerdo a las actividades que generen mayores ingresos, para que los propietarios se vean beneficiados monetariamente y el sector a su vez cuente con un manejo de protección suficiente; toda vez que los análisis desarrollados por las oficinas de planeación sean lo suficientemente certeros a la hora de destinar un uso para un inmueble que permita sostenerse económicamente y físicamente.

Un adecuado estudio de los usos compatibles relacionados directamente con su rentabilidad y conservación puede llegar a ser un sistema que interese al inversor privado, sumado a esto los incentivos creados y bien formulados a partir de los mismos estudios del mercado de suelo que propicien el ajuste de valores y descuentos para cada uno de los inmuebles.

Es el caso de Popayán que dentro de su Plan Especial de Manejo y Protección del centro Histórico, siendo uno de los más importantes del país, realizó un documento detallado de los objetivos claramente determinados para la revitalización del centro histórico; se puede apreciar que la administración determinó específicamente para cada predio, el uso que se condicionó para su mantenimiento y conservación, de forma que su modo de ocupación está reglamentado de bajo impacto sin mencionar que el centro histórico es uno de los motores económicos más importantes de la ciudad (Plan especial de manejo y protección de Popayán, PEMP 2009); aun así la comunidad que habita el centro histórico, plantea la necesidad de actualizar el plan especial de manejo, adjuntando una mejoría en las políticas de financiamiento que puedan colaborar con el mantenimiento de inmuebles, de los cuáles Juan Carlos Perafán, uno de los propietarios de un

inmueble patrimonial del centro histórico de Popayán entrevistado para el presente documento, informa que: "no existen incentivos ni compensaciones para los propietarios y que a pesar de que el centro histórico se mantiene por medio del motor económico constante que impulsa el turismo, es de gran importancia adjuntarle estudios de mercado que controlen las actividades en los inmuebles."

Cabe resaltar que el centro histórico de Popayán es un claro ejemplo de la concientización que tienen los habitantes hacia los predios patrimoniales, incluyendo a esto Perafán añade: "para ellos es de vital importancia mantener el sector en óptimas condiciones, pues de él dependen los ingresos económicos más importantes en la celebración de Semana Santa, en la cual llegan turistas y visitantes internacionales y nacionales."

Sería como el caso del centro histórico de la ciudad de México, en dónde existen similares mecanismos de financiamiento para la revitalización del sector, pero aplicados a la totalidad del porcentaje sobre el impuesto predial, como se expone en el documento Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe en el capítulo: Análisis y evaluación de dos modelos para el financiamiento del centro histórico de la ciudad de México:

"Los propietarios o adquirentes de inmuebles con la calidad de monumento histórico o artístico, pueden beneficiarse de una reducción de 100% sobre diversas contribuciones tales como impuesto predial, impuesto sobre adquisición de inmuebles, pagos de derechos sobre la utilización de agua y drenaje, pago de derechos por la expedición de licencias de construcción para obras nuevas, así como de otra naturaleza como bardas, andamios, modificaciones o construcciones, tapias, prórroga de licencias; así como por la expedición de licencias de subdivisión, relotificación o fusión de predios, por expedición de diversos tipos de constancias relacionadas al uso de suelo, entre otras." (Cohen y Bonnafé, 2007, p.127).

Por lo que para esta condición, el propietario deberá estar comprometido en el proceso de conservación, es entonces que el control que deben tener las oficinas de planeación debe corresponder con el beneficio que se le brinda a los propietarios y las respuestas que deben dar ante este mismo: *“La condición para el disfrute de estos incentivos es que los bienes estén en proceso de remodelación o restauración y que el monto de la inversión sea superior a 10% del valor comercial del inmueble (art. 290).”* (Cohen y Bonnafé, 2007, p.127).

3.2 Exención del pago de impuestos de delineación urbana, construcción y complementarios

Por medio de los cuales la administración beneficia a los inversores que deseen establecer un proyecto de obra nueva sobre el suelo patrimonial, bajo la normativa física establecida dentro del PEMP y a su vez, estableciendo que el uso permitido dentro del inmueble nuevo sea de uso residencial. (PEMPCH, 1997, p50-51).

Este incentivo, puede ser un gran atractivo para los inversionistas ya que dentro de los lineamientos de obra, se les otorga el beneficio de construir sin los costos de los impuestos obligatorios que tiene dicha acción y el propietario deberá proponer el uso del nuevo inmueble como residencial; quizás puede ser un obstáculo para las personas que quieran desarrollar un proyecto diferente al habitacional de vivienda, sin embargo es una propuesta que puede ser de interés para programas o proyectos de inversión social de vivienda, y más aún si se recomiendan los descuentos en el pago de estos impuestos dependiendo del uso al que se vaya a destinar, siempre y cuando sean compatibles y de bajo impacto para el sector del centro histórico.

3.3 Exención del impuesto de industria y comercio y exención del impuesto de avisos y tableros.

Estas exenciones se dirigirán principalmente a los propietarios que dentro de sus predios tengan alguna actividad comercial ajustada a la normativa del presente documento; se reconoce como el beneficio para locales comerciales de bajo impacto que se encuentren en el sector de manera que estos se ajusten a las actividades que sean permitidas dentro de los inmuebles patrimoniales y como tal dentro del sector del centro histórico, al mismo tiempo que el beneficio que representa la cancelación del pago del impuesto de avisos y tableros que se ajusten a los requerimientos establecidos para la imagen del centro histórico.

Según el acuerdo 704 Estatuto Tributario, “POR EL CUAL SE CODIFICAN LAS DISPOSICIONES QUE RIGEN LOS TRIBUTOS MUNICIPALES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES” contempla dentro del artículo 21 que reglamenta los porcentajes para los impuestos obligatorios del territorio, en el cuál sostiene que: *“El impuesto complementario de Avisos y Tableros es el 15% del impuesto de industria y comercio.”* (2008, p.7). Tal como representa este porcentaje, el impuesto de industria y comercio constituye un hecho generador en un periodo de tiempo de un negocio comercial o de servicios, teniendo en cuenta lo siguiente:

“Para su determinación se restará del total de los ingresos brutos ordinarios y extraordinarios, los correspondientes a actividades exentas, así como las devoluciones en ventas debidamente soportadas, las exportaciones, el valor de los impuestos recaudados sobre aquellos productos cuyo precio esté regulado por el Estado, el monto de los subsidios percibidos y la venta de activos fijos.”
(2008, p. 5).

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores basadas dentro del Estatuto Tributario, se hace necesario un análisis financiero para la correcta aplicación de los incentivos anteriormente

mencionados, ya que son mecanismos propuestos por el Plan Especial de Manejo en ese momento de la historia del sector, por tanto pese a la desactualización del mismo, se sabe que los métodos deberían ajustarse a los cambios y fluctuaciones evidenciados dentro de los estudios del mercado de suelo de los cuáles sería apropiado realizar a consideración de las ofertas y demandas encontradas para su aprovechamiento y al mismo tiempo la revitalización del centro patrimonial como un eje económico y cultural del municipio.

4. COMPENSACIÓN A LA RESTRICCIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN: LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS.

Dentro del plan especial de manejo y protección al mismo tiempo que se establecen los mecanismos de financiamiento como incentivos que procuren la conservación del patrimonio para inmuebles del centro histórico, como las exenciones en el pago del impuesto predial existen las compensaciones como la transferencia de derechos que se resumen en un beneficio que obtiene el propietario de un inmueble patrimonial al no poder como propietario efectuar actividades de desarrollo y construcción por lo que se le transfiere el derecho para poder construir y desarrollarse en áreas establecidas por las oficinas de planeación. (PEMPCH, 1997, p53).

Dentro del Plan Especial de Manejo y Protección de la ciudad de Manizales, se contemplan dos mecanismos de compensación:

1. Compensación por no poder desarrollarse.
2. Compensación por conservar.

Según lo establecido en el Plan Especial de Manejo y Protección del objeto de estudio, se establece lo siguiente: *“Artículo 106o. Compensación por no poder desarrollarse. Obtienen este beneficio todos los propietarios de predios del Centro Histórico de Manizales que posean un índice de*

construcción inferior a 3,5 y que no puedan desarrollarse total o parcialmente hasta conseguirlo en virtud de las normas consignadas en el presente reglamento.” (1997, p. 53). Por lo tanto, este mecanismo beneficia a aquellos propietarios que no pueden desarrollar sus proyectos completamente por efectos normativos que limitan considerablemente las actividades de construcción.

Esta estrategia se puede valorar con algunas ventajas, ya que de por sí, son estrictos a la hora de condicionar las actividades físicas de obra nueva en los predios catalogados, específicamente en los predios tipológicos y de conservación de fachada N-2.A y N-2.B, siendo que para estas acciones los inversionistas privados y propietarios de inmuebles patrimoniales que decidan realizar obras nuevas de construcción y no puedan hacerlo sobre su inmueble o propiedad, podrán hacerlo sobre un suelo edificable estipulado por el municipio y que igualmente se encuentre establecido dentro del Plan Especial de manejo.

Sin embargo, es preciso establecer que este mecanismo de financiamiento, simplemente establece que las obras nuevas deben ejecutarse bajo los requerimientos normativos y que en caso de no ser posible su desarrollo se pueden desarrollar en otros lugares, pero no sostiene el compromiso que debería adquirir el propietario antes de que el municipio les entregue dicha compensación; de manera que el propietario para adquirir dicho beneficio, tenga que ejecutar algunos porcentajes de conservación patrimonial antes de obtener espacialmente el lugar de compensación.

Lo anterior se puede sustentar dentro del Decreto 1077 de 2015 en el capítulo 2 del artículo 2.2.5.2.4 Condiciones para el pago de las compensaciones, donde estipula que los propietarios deben mantener acciones de conservación para sus inmuebles patrimoniales y aun así en sus párrafos establece las sanciones para los propietarios que no conserven sus inmuebles pese a que se les hayan entregado sus compensaciones: *“Conforme lo dispuesto en el artículo 13 del*

Decreto 151 de 1998, los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación a quienes se hubieran pagado compensaciones, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.”(2002, p.4)

El anterior mecanismo de financiamiento puede llegar a ser un buen ejercicio para incentivar a los actores privados que puedan invertir en los inmuebles patrimoniales, al mismo tiempo que se les estará entregando un beneficio espacial para el desarrollo de sus proyectos, sin embargo debería ejecutarse en la medida que los entes de control verifiquen que los inmuebles patrimoniales se están restaurando de la manera correcta para que así sea equitativo el derecho de compensación con los efectos de conservación que debería mantener, y evitar que los propietarios no realicen las actuaciones que deberían generar dichas compensaciones.

Otra de las estrategias para la conservación son la compensación por conservar, y que en medio de los otros mecanismos de financiamiento para la revitalización encontradas dentro del Plan Especial (PEMPCH), es una de las estrategias mejor planteadas; se desarrolla en base a lo siguiente: *“Artículo 108o. Compensación por conservar y valorar. Obtienen este beneficio los propietarios de predios del Centro Histórico que emprendan obras destinadas a conservar y/o a valorar el Conjunto de Arquitectura Republicana y su área de influencia. Esas obras son:*

- 1. Restauración.*
- 2. Consolidación estructural.*
- 3. Restitución de paramentos y valores de fachada.” (1997, p.54)*

Lo anterior plantea las condiciones de la compensación ya con los procedimientos requeridos para la conservación, y al mismo tiempo también adjunta los porcentajes que deben conservarse para calcular así su compensación en los sitios edificables propuestos por las oficinas de planeación para su ejecución; la gran diferencia entre el anterior mecanismo y este de compensación por conservar, es que aquí los procedimientos de conservación son más específicos: *“Artículo 109o. Cálculo de derechos de construcción para inmuebles sujetos a conservación y/o valoración: Estos derechos de construcción se expresan en metros cuadrados y su cantidad se determina según las intervenciones que emprendan los particulares para tal objeto, así: Las obras de restauración de inmuebles de conservación arquitectónica (N-1 y N-2 A) adquieren derechos de construcción equivalentes a un 70 % del área restaurada; las obras de consolidación estructural de inmuebles de conservación arquitectónica (N-1, N-2 A y N-2 B) y de reestructuración (N-3) son beneficiarios de derechos de construcción equivalentes al 50 % del área consolidada; las obras que se realicen tendientes a restituir valores de fachada o paramentos en inmuebles de conservación (N-1, N-2 A y N-2 B), reestructuración (N-3) y modernos consolidados (N-5) adquieren derechos de construcción equivalentes al área de fachada o paramento restituido.”* (1997, p.54)

Esto sustenta que es una buena estrategia que puede ser un atractivo para los inversionistas privados que en este caso, son aquellos que en materia de factibilidad pueden ser más los que quieran desarrollar un proyecto y que se vean beneficiados al momento de adquirir un inmueble patrimonial; ya que ellos pueden generar las mejoras específicas para sus inmuebles de manera que sean atractivos físicamente para las actividades correspondientes al manejo de los inmuebles y que puedan también desarrollarse en otras áreas y generar proyectos diferentes que puedan tener una rentabilidad extra generosa para ellos mismos.

5. ESTUDIOS DEL MERCADO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO.

Un adecuado estudio económico, podría facilitar la planificación estratégica de un sector, en este caso condicionado a la recuperación histórica, puesto que este estudio nos arrojaría los ingresos mensuales del sector y de los cuáles se pueden prever cuántos de estos se pueden invertir para la restauración y conservación, al mismo tiempo que de la actualización catastral estaría permitiendo aproximarse a los valores reales de un inmueble con su rentabilidad mensual en ingresos y egresos contando los costos de restauración y conservación, y al valor del impuesto predial junto con los incentivos que podría adquirir siempre y cuándo se generen mejoras en un amplio porcentaje.

El caso del estudio de mercado se puede ver mejor ilustrado en el documento generado para el Centro Histórico de Quito- Ecuador, Financiamiento de centros históricos: el caso del centro histórico de Quito por Pablo Samaniego Ponce, del cual inicialmente se valoraron las condiciones de los mecanismos de financiamiento del sector en factores económicos, realizando una observación dentro del fondo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (el cuál es el fondo general de recursos públicos) durante distintos periodos de tiempo desde el 2002, siendo uno de los primeros mecanismos de financiamiento que se analizarán en el presente documento; el análisis comenzó indagando dentro de los ingresos al fondo destinado para obras públicas de las cuáles un gran porcentaje se destina a la recuperación del patrimonio, de estos ingresos, se sabe que un gran porcentaje son recaudos de impuestos prediales e impuestos generales de la ciudad, luego los ingresos siguientes son por donaciones privadas y por ultimo las ganancias recibidas en espectáculos públicos, por lo que existe un tipo de autonomía frente a la preocupación del municipio para la conservación de los inmuebles.(2007, p.222)

Al mismo tiempo, el análisis continúa con el estudio realizado al fondo Empresa del Centro Histórico llegando al segundo mecanismo de financiamiento; en este, ya su sistema no sólo depende de los ingresos invertidos por el mismo fondo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sino también de los egresos que mantiene esta administración para el mantenimiento de los inmuebles; lo interesante de esto, es que este fondo, indaga sobre los egresos invertidos no sólo al mantenimiento físico si no también hasta llegar al detalle de conocer el gasto del personal que mantiene el centro histórico en adecuadas condiciones. (Samaniego, 2007, p.218)

Se sabe que el centro histórico de Quito por ser un sector con muchas condiciones administrativas, institucionales y comerciales, es vulnerable ante las incidencias del tiempo y del uso, sin embargo se ha mantenido favorablemente gracias a los usos que se le han implementado, por el simple hecho de ser el sector que acoge sedes importantes como la casa Presidencial y de Vicepresidencia, la Alcaldía municipal y distintas sedes administrativas importantes que requieren de un manejo físico que mantenga los inmuebles en óptimas condiciones para el trabajo.

El análisis ya luego se sitúa, en las evidencias presentadas por el fondo en cuánto a las inversiones ejecutadas durante los últimos años y los proyectos desarrollados en el centro histórico con las debidas muestras de que el financiamiento para desarrollarlos fue por medio de dichos fondos recaudados por el Municipio del Distrito; esto de manera que se vean demostrado que el recaudo de impuestos se está desarrollando de manera condicionada para el mejoramiento del centro histórico.

El anterior estudio, también resalta otros de los mecanismos de financiamiento elaborados por la Empresa del centro histórico, de los cuáles son proyectos de inversión en distintos inmuebles que presentan un servicio que dispone de una rentabilidad mensual, de manera que la Empresa del Centro Histórico realizó un préstamo, el cual se convierte en el tercer mecanismo de

financiamiento por parte de una entidad bancaria independiente hacia el año 1997 para invertir en distintas sedes culturales como museos, teatros y centros culturales, los cuáles van a generar una rentabilidad para que el fondo de la Empresa se supla y así cumplir con el pago del mismo préstamo y otros proyectos de rehabilitación de otros inmuebles que requieren de conservación, por lo que el análisis que se realizó para conocer la sostenibilidad financiera, el éxito del préstamo, y que el mismo no se convierta en una deuda para el Municipio; del cuál los resultados fueron totalmente positivos, siendo que para los años posteriores se realizó otro préstamo con la misma entidad bancaria con el mismo propósito. (Samaniego, 2007, p.228)

A partir de dicho año, el fondo de la Empresa del Centro histórico, promueve un sistema que estableció el cuarto mecanismo de financiamiento que se caracteriza por generar proyectos representados por actividades económicas que van a destinar una cadena de recursos; dichos proyectos se denominaron “proyectos menores” los cuáles son algunas campañas de salud, cultura, y educación, las cuáles la misma Empresa invierte en ellos, y de ellos genera una rentabilidad no sólo monetaria por ser eventos organizados para la comunidad, si no que las mismas capacitaciones realizadas para los habitantes del centro histórico son una ganancia para la concientización cultural acerca de la recuperación del centro histórico principalmente, y de otros compromisos educativos o sociales que promueven el trabajo comunitario y que dentro del sector se genere una adecuada habitabilidad que resuelve problemas de conflicto o de diferencias entre los vecinos. (Samaniego, 2007, p.234)

Es importante demostrar con el anterior ejemplo que un adecuado estudio de mercado del suelo, no sólo requiere de la actualización catastral para conocer la rentabilidad del inmueble, sino que también para establecer los usos que se pueden condicionar a los inmuebles del conjunto catalogado patrimonial; para el caso de la ciudad de Manizales, se podría realizar un estudio de

mercado conociendo que el sector es de gran influencia, teniendo allí las sedes administrativas más importantes como lo es el edificio de la Gobernación y la Alcaldía, dicho estudio de mercado se enfocaría principalmente a las actividades comerciales, administrativas, educativas o culturales que se realizan a diario en el sector, y cuáles de ellas generan ingresos directos para los propietarios, sin embargo para este caso, dichos ingresos se ejecutarán para el mantenimiento de los inmuebles y el pago del impuesto predial teniendo en cuenta que su exención no es del 100%.

Se puede orientar a la administración pública para que desde sus gestiones internas puedan pensar en la idea de implementar fondos para el mantenimiento y conservación del centro histórico, de esta manera los mecanismos de financiación que se implementen dentro de la actualización del plan especial de manejo y protección tengan un control administrativo controlado por un estudio que regule los ingresos y egresos que se vayan generando con el tiempo.

A su vez, este fondo recaudará las inversiones públicas y quizás en algunos casos los donativos por parte de empresas privadas que puedan sumar a la gestión de la rehabilitación patrimonial.

El adecuado análisis del mercado de suelo podrá establecer las condiciones de los modos de ocupación de los inmuebles que se encuentren en estado de deterioro, y qué uso rentable puede generar un porcentaje que supla sus costos de conservación.

El referente del centro histórico de Quito, también destaca otro mecanismo de financiamiento del cual se puede proponer una orientación, y es a los préstamos Bancarios independientes; una de las grandes desventajas y de las principales razones por las cuáles adquirir un inmueble patrimonial representa un total conflicto para el propietario, es inicialmente la falta de apoyo por parte de las

entidades bancarias existentes para la inversión de un predio patrimonial, por lo que este mercado se ve afectado al no ser demandado pero si ampliamente ofertado.

Los bancos independientes como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), son mecanismos por los cuáles los inversionistas privados o públicos que requieran desarrollar proyectos en zonas a las cuáles los bancos nacionales no brindan dicho apoyo, son alternativas las cuáles se deben manipular de la forma adecuada con el correspondiente análisis del mercado del suelo, ya que para solicitar un préstamo, independiente si es la misma administración pública o un inversor privado, se debe tener en cuenta que el proyecto al cuál se le va a invertir, debe generar una rentabilidad que supla las cuotas para el mismo pago del préstamo, entonces se debe prever si es un proyecto que dará los ingresos necesarios para suplir sus necesidades mediante la conservación.

En el caso de Quito, se solicitó un préstamo por cierta cantidad de dinero, para la cual se destinó al mantenimiento de teatros, centros culturales y algunas sedes comerciales, y de estos, la rentabilidad se vio gratificante por contar con un manejo de proyectos especiales como campañas y eventos de interés que lograron devolver el valor prestado al BID y aun así mantener los proyectos desarrollados por el mismo préstamo que de igual manera seguirán generando una rentabilidad que supla el mantenimiento del inmueble. (Samaniego, 2007, p.235)

El Banco interamericano de desarrollo, creó un catálogo para préstamos de interés patrimonial, llamado Préstamos para la conservación del patrimonio histórico urbano Desafíos y oportunidades en el cuál destaca sus mejores proyectos de inversión y de recuperación de bienes inmuebles declarados patrimoniales, dentro de los cuáles se pueden destacar conjuntos inmuebles como por ejemplo el de la ciudad de Cuzco, en Perú para el Proyecto Integrado de Desarrollo Turístico que se destacó por restaurar varios edificios de carácter patrimonial y cultural que son de alto interés

turístico, por lo cual tuvo un éxito en su inversión al ser un sector que reconoció el préstamo gracias a las mejoras realizadas allí. (Rojas, Moura, 1999, p.1)

6. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES GENERALES PARA EL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANIZALES.

El plan especial de manejo y protección se ha mostrado como un avance muy significativo dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, ya que, en medio de su evidente desactualización, ha sido un mecanismo favorable para el compromiso cultural que debería mantener las calidades que nos identifican con rasgos históricos y que nos ponen en momentos determinados del tiempo como una ciudad llena de sucesos y desarrollo.

La importancia de preservar nuestra arquitectura y patrimonio histórico debería ser entendida por parte de la comunidad como un compromiso y no como un componente económico que beneficie al sector privado o público según sea el caso, y que ellos mismos entiendan y se concienticen de la importancia que tiene para el territorio revitalizar centros históricos que representan a los habitantes; es entonces dónde los mecanismos planteados por el plan especial de manejo son nada más que incentivos monetarios que internalizan dentro del mercado inmobiliario y en general el sistema económico sucesos como la rentabilidad que tiene un inmueble.

Los inmuebles patrimoniales, más que una característica física del paisaje general de las ciudades, serían entendidos como componentes favorables del mercado inmobiliario, ya que con adecuados estudios que propicien las condiciones de vida y utilidad pueden llegar a ser completamente

rentables y al mismo tiempo se verían como uno de los principales motores económicos del mercado de las ciudades, tal como se muestra en la ciudad de Popayán, mundialmente conocida por su “Ciudad Blanca”; que sin más determinaciones es un conjunto amplio de inmuebles catalogados y llenos de historias que marcaron no sólo a la ciudad si no a un país entero.

La relación más importante es entender que los inmuebles patrimoniales son elementos que tienen valor, en sus estructuras, sus componentes ornamentales y su suelo, y que es completamente vital que su mantenimiento se realice por medio de análisis financieros que contemplen la posibilidad de mantenerse y que su financiación sea producto de el mismo, enfrentando así la realidad del conflicto de nuestros modelos gubernamentales que no proveen las condiciones necesarias para mantener un conjunto de inmuebles patrimoniales.

Además de una considerable actualización catastral, es importante conocer el valor de los inmuebles patrimoniales para adjuntarlos a el mercado y puedan ser objeto de comercialización, de esta manera estos mismos pueden entrar a ser una parte considerable y atractiva para los inversores privados que deseen desarrollar sus proyectos en el mismo, y que de estos sus costos de mantenimiento sean acordes con los beneficios que les puede traer adquirir este tipo de inmuebles.

Los análisis financieros que se pueden proponer son los establecidos con anterioridad a consideración de las oficinas de planeación; aquellos que tengan en cuenta los componentes económicos a favor de los entes públicos y privados, y que indaguen dentro de los fondos de los ingresos públicos que puedan ser invertidos para la revitalización del centro y al mismo tiempo puedan generar una renta para la ciudad.

Los mecanismos de financiamiento expuestos anteriormente, son modelos interesantes que se han aplicado en muchos referentes de los cuáles modificaron los porcentajes y las condiciones para

hacerlos más atractivos y asequibles para los propietarios y los inversionistas, por lo tanto, la actualización del plan especial de manejo de la ciudad de Manizales debería desarrollarse en relación a las incidencias económicas y los flujos de oferta y demanda del mercado inmobiliario en este momento de la historia de la ciudad.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- *Hernán Giraldo mejía, “100 años de arquitecturas caldenses —apuntaciones—”, en caldas 100 años: historia y cultura 1905-2005 (Manizales: editorial la patria, gobernación de caldas, industria licorera de caldas, 2006), 230-273*
- *Banco de la República. lugar de publicación: piel de bahareque*
<http://proyectos.banrepcultural.org/arquitectura-bahareque-manizales/es/arquitectura-republicana>
- *Plan de Ordenamiento Territorial (2017). Alcaldía de Manizales Lugar de publicación: Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) 1998.*
<https://drive.google.com/drive/folders/0B6lnuUKu3ht6bUlmU3R6T2FMeVE>
- *Portal de la Cultura de América Latina y el Caribe (2010). Oficina regional de Cultura para América Latina y el Caribe. Lugar de publicación: Para el desarrollo de las políticas de los centros históricos.*
http://www.lacult.unesco.org/docc/Recomendaciones_Centros_historicos.pdf
- *Decreto 1077 de 2015. “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”, Colombia, mayo 26 de 2015*
- *Resolución Número 620 de 2008. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.”, Colombia, septiembre 23 de 2008*
- *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe (2007). Análisis y evaluación de dos modelos para el financiamiento del centro histórico de la*

ciudad de México. Lugar de publicación: Quito- Ecuador

<http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/49052.pdf>

- *Acuerdo 704 Estatuto Tributario. “Por el cual se codifican las disposiciones que rigen los tributos municipales y se dictan otras disposiciones” Colombia - Manizales, septiembre 29 de 2008*

- *Préstamos para la conservación del patrimonio histórico urbano (1999). Banco Interamericano de Desarrollo. Lugar de publicación: Washington D.C*

<http://www20.iadb.org/intal/catalogo/PE/2010/07281.pdf>