"ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PARA LA REACTIVACIÓN DE VIVIENDA EN EL CENTRO URBANO DE LA CIUDAD DE MANIZALES"

Arq. Alejandra Jaramillo Restrepo

Universidad® Católica de Manizales

VIGILADA MINEDUCACIÓN

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

“ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PARA LA REACTIVACIÓN DE VIVIENDA EN EL CENTRO URBANO DE LA CIUDAD DE MANIZALES”

Arquitecta ALEJANDRA JARAMILLO RESTREPO.

Asesor:

Arq. Esp. Andrés Felipe Pineda Suárez.

Universidad Católica de Manizales.

Facultad de Ingeniería y Arquitectura

Especialización en Gerencia de Proyectos del Territorio y Valuación Inmobiliaria.

Manizales – Caldas.

Noviembre de 2020.

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS.

Dedico esta monografía de Investigación primero que todo, a Dios y el universo quienes me han ayudado a salir adelante y me fortalecen siempre mi conocimiento y mi ser, superándome cada día.

A mi madre María Consuelo Jaramillo, por apoyarme en todo ámbito de mi vida y darme siempre motivos para seguir adelante en cada caída que se encuentre en el camino.

A mi esposo Eder Camilo Lasprilla González, por ser mí guía, mi motivación, por ser la luz en momentos difíciles y brindarme fuerzas para seguir recorriendo el camino de la vida.

A mi tutor Andrés Felipe Pineda Suárez y maestros quienes imparten su conocimiento, dedicación y tiempo para formar profesionales en este amplio universo del saber.

Para ellos es esta dedicatoria, pues es a ellos agradezco por ser el apoyo incondicional.

La correspondencia relacionada con esta investigación debe ser dirigida a: ALEJANDRA JARAMILLO RESTREPO; Contacto: alejandra.jaramillo@ucm.edu.co

Copyright © 2020 por Todos los derechos reservados.

TABLA DE CONTENIDO.

1. INTRODUCCIÓN. 12
2. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA. 15
3. PREGUNTA. 21
4. OBJETIVOS. 21
Objetivo general. 21
Objetivos específicos. 21
5. MARCO CONCEPTUAL. 22
Generalidades. 22
Vivienda Compartida. 22
Inquilinato. 24
Residencia. 25
Revitalización del centro histórico. 25
Usos y tratamientos del terreno. 28
6. MARCO REFERENCIAL. 29
Antecedentes. 29
Centro histórico de la Habana 29
Plan Maestro de Revitalización Integral de la Habana Vieja 32
Centro Histórico de San Salvador. 36
Proceso de ordenamiento del Centro Histórico. 36
Programa rescate de la función habitacional de Centros Históricos 39
Plan para la revitalización del centro histórico de San Salvador 40
Estudios, Investigaciones y Proyectos para los Inquilinatos en Medellín. 44
El inquilinato como elemento estructurante del sistema habitacional de la ciudad y las apuestas del plan de desarrollo al 2015. 44
El modelo de vivienda compartida como alternativa institucional o el inquilinato considerado en la perspectiva de la administración municipal. 45

Formulación de APP – Alianza público Privada de iniciativa estatal para los inquilinatos públicos en Medellín. 45
7. MARCO NORMATIVO. 53
Normativa Centro Histórico. PEPCH Manizales 54
CAPÍTULO 1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES....54
8. MARCO METODOLÓGICO. 57
Generalidades. 57
Diseño de la investigación 57
Enfoque de la investigación. 58
Población. 58
Muestra. 58
Instrumentos Metodológicos.... 60
Cronograma 60
9. PROCESAMIENTO DE DATOS. 61
Selección de los Lotes en el centro de Manizales. 61
Lineamientos 61
Tasación modelo para establecer el valor del metro cuadrado del lote en el centro 63
Fichas Normativas y Modelos Financieros....64
Ámbito Normativo N.01. IC. 4....64
Ámbito Normativo N.01. IC. 5.5....69
Ámbito Normativo N. 01. IC. 3.2....70
10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 77
11. BIBLIOGRAFÍA 80
12. ANEXOS. 82

LISTA DE ILUSTRACIONES.

Ilustración 1. Plano de Geo portal de Manizales, sector centro. Fuente: http://sig.manizales.gov.co/app/Consulta%20Ortofotomapa/ 20
Ilustración 2. Articulación Centro-Vivienda, Fuente: Elaboración Propia. 20
Ilustración 3. Casa Tapiada, Centro administrativo Bogotá. 2004, corte – planta 27
Ilustración 4. Centro Histórico de la Habana Vieja. Revitalización del comercio. 30
Ilustración 5. Centro histórico de La Habana: intervención, recuperación y transformación..... 31
Ilustración 6. Gráficos, comparativos de la Vivienda y cantidad de personas por vivienda. Pág. 41, PEDI. 33
Ilustración 7. Composición de la Vivienda, La Habana. Pág., 43. PEDI.....33
Ilustración 8. Composición de la Vivienda, La Habana. Pág., 43. PEDI 34
Ilustración 9. Centro Histórico de San Salvador Revitalización del comercio. 36
Ilustración 10 Modelos de un Mesón tipo del centro de San Salvador 38
Ilustración 11. Plaza Libertad San Salvador, Plan de Revitalización del Centro Histórico de San Salvador. 41
Ilustración 12. Estudio de componentes según predio, Fuente: APP Inquilinatos públicos de Medellín, Arquitectos Carlos Mario Rodríguez y Andrés Felipe Pineda Suárez. 49
Ilustración 13. Esquemas Proyectuales Modelo APP. Fuente: APP Inquilinatos públicos de Medellín, Arquitectos Carlos Mario Rodríguez y Andrés Felipe Pineda Suárez. 50
Ilustración 14. Ámbito Normativo en el Centro de Manizales. Fuente: POT de Manizales 53
Ilustración 15. Usos de Suelo, planimetría Diagnóstico. Fuente: PEPCH MANIZALES.....56
Ilustración 16. Ámbito Normativo y especificaciones de los usos de suelo en el Centro de Manizales. 59
Ilustración 17. Ámbito Normativo y especificaciones de los usos de suelo en el Centro de Manizales. 60
Ilustración 18. Mapa con la delimitación del Centro Manizales, Fuente: Elaboración Propia 61
Ilustración 19 Delimitación de los Ámbitos Normativos, Fuente: POT Manizales. 61

Ilustración 20. Definición de los criterios de aplicación de equivalentes con base a la estructuración de la APP Inquilinatos de Medellín y Conclusiones de la Monografía del Arq. Daniel Marín G. Fuente: Elaboración Propia.....62
Ilustración 21. Ficha normativa lote 5, Fuente: Elaboración Propia 64
Ilustración 22. Ficha normativa lote 8, Fuente: Elaboración Propia.....65
Ilustración 23. Ficha normativa lote 9, Fuente: Elaboración Propia.....66
Ilustración 24. Ficha normativa lote 10, Fuente: Elaboración Propia.....67
Ilustración 25. Ficha normativa lote 11, Fuente: Elaboración Propia..... 68
Ilustración 26. Ficha normativa lote 6, Fuente: Elaboración Propia.....70
Ilustración 27. Ficha normativa lote 1, Fuente: Elaboración Propia. 71
Ilustración 28. Ficha normativa lote 2, Fuente: Elaboración Propia.....72
Ilustración 29. Ficha normativa lote 3, Fuente: Elaboración Propia.....73
Ilustración 30. Ficha normativa lote 4, Fuente: Elaboración Propia.....74
Ilustración 31. Ficha normativa lote 7, Fuente: Elaboración Propia. 75

LISTA DE TABLAS.

Tabla 1. Formulación de la Rehabilitación del Centro Histórico de la Habana, PEDI. 34
Tabla 2. Formulación de la Rehabilitación del Centro Histórico de la Habana, PEDI. 35
Tabla 3. Objetivos Plan de Ordenamiento, para la Vivienda del Centro Histórico de la Habana, pág. 121. PEDI.....35
Tabla 4. Formulación sobre la vivienda colectiva, Los Mesones, San Salvador, pág., 811 PDF, Ley y Orden en la vida del Mesón 39
Tabla 5. Ámbito Normativo en el Centro de Manizales, Fuente: POT de Manizales 53
Tabla 6. Marco Metodológico, Elaboración Propia 58
Tabla 7. Cronograma de elaboración de la Monografía de Investigación, Elaboración Propia. .. 60
Tabla 8. Referencia lotes de oportunidad, Elaboración Propia.....62
Tabla 9. Método comparativo para obtener valor de referencia de costo de lote, Fuente: Elaboración Propia.....63
Tabla 10. Modelo Financiero Lote 5, Fuente: Elaboración Propia.....65
Tabla 11. Modelo Financiero Lote 8, Fuente: Elaboración Propia. 66
Tabla 12. Modelo Financiero Lote 9, Fuente: Elaboración Propia.....67
Tabla 13. Modelo Financiero Lote 10, Fuente: Elaboración Propia. 68
Tabla 14. Modelo Financiero Lote 11, Fuente: Elaboración Propia.....69
Tabla 15. Modelo Financiero Lote 11, Fuente: Elaboración Propia.....70
Tabla 16. Modelo Financiero Lote 1, Fuente: Elaboración Propia. 71
Tabla 17. Modelo Financiero Lote 2, Fuente: Elaboración Propia. 72
Tabla 18. Modelo Financiero Lote 3, Fuente: Elaboración Propia.....73
Tabla 19. Modelo Financiero Lote 4, Fuente: Elaboración Propia.....74
Tabla 20. Modelo Financiero Lote 7, Fuente: Elaboración Propia. 75
Tabla 21. Tabla resumen del modelo financiero.....76

RESUMEN.

La presente monografía de investigación cuenta con un trabajo de recopilación de información, verificación de antecedentes, comparación de estudios de caso y la formulación de recomendaciones en el campo inmobiliario para la reactivación del centro histórico de la ciudad de Manizales implementando proyectos de vivienda compartida, partiendo como base los conceptos de la vivienda agrupada o inquilinatos - Residencias como comúnmente se le conoce y como se incorporan en procesos de revitalización de algunos centros históricos latinoamericanos; Teniendo en cuenta una metodología cualitativa para indagar la normativa del sector, sus ámbitos de uso de suelo y por ende las características de los lotes para establecer el lugar de construcción o utilización del suelo para su respectiva implementación, se plantea la oportunidad de identificar las similitudes normativas con ejemplos más avanzados en el respectivo reconocimiento de la modalidad de la vivienda compartida como una posibilidad de atender un sector social que hace uso de esta modalidad de vivienda por sus básicas capacidades financieras, ausencia de bancarización, bajos ingresos y el cómo se puede plantear una oportunidad de vivienda digna a bajo costo.

Por todo lo anterior, la recopilación de la información se ha obtenido por medio de la consulta en: geodata base, diagnóstico del POT y normativas anexas como lo es el PEPCH de Manizales, las cuales dan la formulación y conclusión final del desarrollo del documento, determinando así una matriz de recomendaciones basadas en la solución y apropiación de la vivienda compartida para el uso residencial como componente dinamizador de la rehabilitación del centro tradicional de Manizales.

Palabras clave: Vivienda compartida, Revitalización, Centralidad, Ocupación.

ABSTRACT.

This research monograph includes a work of information gathering, background checks, comparison of case studies and the formulation of recommendations in the real estate field for the reactivation of the historic center of the city of Manizales by implementing shared housing projects, starting from as a basis the concepts of grouped housing or tenancies - Residences as it is commonly known and how they are incorporated in the revitalization processes of some Latin American historical centers; Taking into account a qualitative methodology to investigate the regulations of the sector, their areas of land use and therefore the characteristics of the lots to establish the place of construction or land use for their respective implementation, the opportunity arises to identify the similarities regulations with more advanced examples in the respective recognition of the shared housing modality as a possibility of serving a social sector that makes use of this housing modality due to its basic financial capabilities, lack of banking, low income and how it can be considered a decent housing opportunity at low cost.

For all of the above, the information collection has been obtained by consulting: base geodata, POT diagnosis and annexed regulations such as the PEPCH of Manizales, which give the formulation and final conclusion of the development of the document, therefore determining a matrix of recommendations based on the solution and appropriation of shared housing for residential use as a dynamic component of the rehabilitation of the traditional center of Manizales.

Keywords: Shared housing, Revitalization, Centrality, Occupation.

1. INTRODUCCIÓN.

Los centros de las ciudades juegan un papel muy importante para la consolidación de los centros urbanos, formando un compendio de renovación, activación y redistribución del lugar a lo largo del tiempo; hoy en día se ve reflejado como elemento principal el comercio, siendo este el eje consolidador de una ciudad, teniendo en cuenta que la vivienda está en el apogeo por medio de hostales y pocas agrupaciones de apartamentos ocupando así su periferia.

Los inquilinatos o residencias son una nueva forma de habitar la ciudad; En especial en nuestras ciudades latinoamericanas y como en muchas ciudades del mundo, existen las viviendas compartidas como una posibilidad de hábitat, sus condiciones están documentadas desde la segunda mitad del siglo XIX y desde entonces son señalados y además enfrentan expresiones de estigmatización relacionadas con las condiciones de los moradores, generalmente de escasos recursos y con las características precarias de las edificaciones.

En Colombia quien más ha avanzado en la formulación de una política pública que reconoce el Inquilinato como una posibilidad y alternativa de vivienda es Medellín, que durante las últimas décadas del siglo XIX y las primeras décadas del siglo XX, se plantea como una alternativa de vivienda para algunos desempleados y buscadores de fortuna que vieron en la ciudad la oportunidad de progreso, supliendo momentáneamente o de forma permanente, la falta de vivienda para los menos afortunados ya que todos no podían acceder a las ofertas de vivienda que se ofrecía para la clase obrera y menos aún para la creciente clase media, avanzar en este proceso de reconocerle y plantear alternativas normativas toma fuerza reciente debido a que para la segunda década del siglo XX ya el inquilinato era tomado como un asunto que afecta la salubridad pública y de esta época, datan algunos artículos que dan cuenta de las inspecciones que se hacían en el centro de la ciudad y en los barrios aledaños donde se sospechaba la existencia de inquilinatos; Durante varias décadas del siglo XX, los inquilinatos se reprodujeron de múltiples formas en varios barrios, pero solo los inquilinatos del centro de la ciudad comenzaron a hacerse más visibles ante los ojos de la administración pública en la década de los noventa.

Es claro que la ley colombiana como acto expedido por el Congreso de la República no ha definido la vivienda compartida y el inquilinato, aunque en distintas ocasiones los haya mencionado; Hoy cuando las diferentes modalidades de vivienda compartida se multiplican y se establecen en todas las comunas y corregimientos de los municipios del país, es necesaria la tramitación de una normativa que recoja los distintos aspectos de la problemática de los inquilinatos y trasciendan los respectivos POT, dado que no ha tenido la suficiente socialización, difusión y aplicación.

Entendiendo el problema como un caso latinoamericano es evidente que las estrategias de reactivación y recuperación de los centros históricos consolidados implican la vivienda como eje fundamental y articulador de estos procesos; sin embargo, las realidades de estos centros dan cuenta y reconocen la vivienda compartida como oportunidad, pues no hay que adaptarla o implementarle, está ya existe y se manifiesta de muchas formas y maneras.

De igual manera se harán diferentes relaciones de la vivienda compartida en Latinoamérica y como éstas se implementarían en el casco urbano de la Ciudad de Manizales, por medio de matrices de recomendaciones llevando así la posibilidad de construcción de un hábitat digno y asequible para las personas.

Particularmente en Manizales no se ha evidenciado la correcta implementación de la vivienda como estrategia de revitalización del centro Consolidado a lo largo de muchos años, adicionalmente es evidente la priorización para el desarrollo de una buena cantidad de lotes baldíos y/o de parqueaderos existentes en este centro tradicional de la ciudad, pudiendo otorgar y dar prioridad a usos mixtos de servicios y comercial, de esta forma las bases establecidas para la apropiación de diferentes variaciones de usos de vivienda solo forma una parte de la estrategia de revitalización y reactivación del centro de Manizales, por tal motivo es una evidente necesidad aumentar favorablemente este uso de suelo, promocionando y fortaleciendo el bien común y la vivienda digna.

En la presente monografía de investigación se especificarán alternativas y oportunidades sobre la vivienda compartida que puede poseer el sector inmobiliario del centro de Manizales, la

cual está basada en normativas que han sido de utilidad en otros municipios que ya han avanzado en estas temáticas y que rigen los beneficios, oportunidades y enfoques que puede tener el implementar este tipo de vivienda en el sector del centro, revitalizando así parte del Centro Histórico no solo con comercio y servicios sino con la consolidación de vivienda, habitando el centro tradicional no solo en la dinámica diurna del centro sino proporcionando a este sector un mayor número de población en las diferentes zonas horarias del día que demande bienes y servicios, los cuales dinamizarán la economía.

Finalmente, la presentación de una serie de recomendaciones a partir de modelos financieros, evaluando como estudio de caso predios de oportunidad con transferencia normativa de ejemplo, permitirá dar un contexto al problema que permita dar un paso al reconocimiento de esta alternativa de la vivienda compartida como una oportunidad inmobiliaria rentable y efectiva.

2. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.

Manizales es la capital del departamento de Caldas, ubicada en el centro occidente de Colombia sobre la Cordillera Central muy cerca del Nevado del Ruiz; Forma parte de la llamada Región "*Paisa*" y del llamado Triángulo de oro, con una población de 434.403 habitantes[1]; Caldas junto con los departamentos de Risaralda, Quindío, el Norte Valle, norte del Tolima y el Suroeste Antioqueño, hacen parte del llamado Eje Cafetero Colombiano; Su localización particular en la corona de la cordillera y con una topografía muy pendiente, le concede algunas condiciones particulares en la forma de construcción especialmente en sus laderas.

Las residencias, que es la manera como comúnmente se reconoce la vivienda compartida en la ciudad de Manizales, no es fenómeno aislado de las realidades latinoamericanas, la aparición de esta figura no es nueva en Colombia, ni en Latinoamérica, ni en el mundo, particularmente en el centro de Manizales el número de residencias se ha incrementado en una tasa exponencial en los últimos años y las características de este fenómeno social, económico, urbano y arquitectónico se han multiplicado y diversificado; Desde siempre se ha estigmatizado las residencias como un problema de la vivienda popular, pero indefectiblemente asociado a grandes problemáticas como la miseria, la pobreza, la vulnerabilidad, el hacinamiento, las condiciones de vida, el papel de la mujer, la drogadicción y el conflicto urbano, pero fundamentalmente para la prostitución y otra cantidad de conflictos sociales arraigados en nuestra sociedad y a pesar de tratar de entender estos fenómenos desde en una perspectiva arquitectónica, sociológica y económica; sin embargo sobre esta problemática no se ha logrado responder de forma ágil y totalmente asertiva al crecimiento demográfico, la crisis económica generalizada, la informalidad urbana y al desplazamiento poblacional de los sectores rurales a la ciudad por efectos de la violencia o incluso por los problemas políticos del vecino país de

[1] Censo DANE 2018

Venezuela que ha atraído la migración de una cantidad de población inesperada a las diferentes capitales de Colombia.

Prueba de la demanda de cuartos de habitación ha sido el incremento de la subdivisión espacial de los inmuebles patrimoniales que cada vez más tugurizan los inmuebles de manera indiscriminada, ofertando habitaciones mínimas sin condiciones adecuadas a tarifas asequibles por noche o incluso por horas con el único objetico de generar mayor ocupación y rentabilidad para sus administradores mediante la transformación de los inmuebles, independiente de su condición de protección a la vivienda compartida o residencia, esta modalidad de negocio permite el alquiler de habitación de una manera flexible, es decir se puede alquilar por horas, días, semanas, meses y anualidades de acuerdo a las necesidades o características económicas del inquilino. Esta demanda espacial, ha repercutido en una marginalización del espacio con el fin de generar un "mayor aprovechamiento" de las áreas a costas de la calidad espacial, estética y de habitabilidad de la edificación.

Para poder empezar a reconocer la residencia como tal es necesario avanzar en una definición desde el concepto de vivienda que generalmente ha sido modificada con la necesidad de adaptar su espacialidad original a través de la subdivisión para albergar a un mayor número de personas, las cuales no tienen entre si ningún tipo de vínculo afectivo o familiar; En este proceso de subdivisión el inmueble ha sufrido diversas modificaciones en sus áreas, se eliminan los patios, salas, cocinas, se estrechan corredores y terrazas, cada espacio libre es "optimizado" con el fin de añadir más habitaciones sin tener en cuenta que se carezca de condiciones de ventilación o iluminación natural, es por eso que las condiciones espaciales de la mayoría de esos espacios suelen ser precarias debido a la improvisación realizada por el propietario o arrendatario en la búsqueda de mayor ganancia.

La eliminación de patios interiores reduce el ingreso de iluminación y ventilación natural, los espacios que antes eran comunes son privados y los privados se han vuelto públicos, la habitación se vuelve un espacio multifuncional donde el usuario descansa, trabaja y habita, los pasillos, baños y entradas se convierten en escenarios para la conversación e interacción.

Los materiales predominantes de la edificación varían de acuerdo al estado de los mismos, en el caso de estudio se observa inmuebles cuyo sistema constructivo predominante es el bahareque, sin embargo, muestran intervenciones realizadas con otros sistemas livianos como *drywall* o muros de esterilla. Los pisos son desde baldosa a tablas de madera en pobres condiciones.

La falta de reconocimiento funcional y normativo de este tipo de negocio es evidente en la legislación local, hasta el punto que es relevante plantear su descripción tal cual la refiere el Arquitecto Daniel Marín González en su Monografía de investigación de la siguiente manera:

> *...() Este modelo habitacional implica unos escenarios complejos tanto en su transformación espacial como en su dinámica social; sus usuarios no requieren de una cualificación especial o un estatus económico promedio; sin embargo, este se ha relacionado principalmente con población de bajos recursos y con alguna condición de vulnerabilidad, de igual manera en su interior pueden confluir otras dinámicas relacionadas con la informalidad, la prostitución y el microtráfico.*
>
> *La negociación se realiza de manera verbal estableciendo un grado de confianza involuntario con el denominado administrador, el cual debe rendir cuentas al propietario del bien inmueble o en algunos casos al arrendatario titular. En esta negociación se establecen las normas y las formas de pago; generalmente siempre por adelantado y en un pago día a día primordialmente; eventualmente se plantean transacciones anticipadas por alguna mayor permanencia en el tiempo[2]. ()...*

---

[2] Marín Gonzalez, Daniel; LA ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA: CARACTERÍSTICAS Y HABITABILIDAD DE LAS RESIDENCIAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANIZALES. Monografía de Investigación para optar al título de Especialista en Gerencia de Proyectos del territorio y Valuación Inmobiliaria de la Universidad Católica de Manizales, junio de 2020.

Para finalizar la descripción sobre las condiciones sociales de los ocupantes y las implicaciones de los mismos, normalmente se asocia a los ocupantes de la residencia al desarrollo de actividades al margen de la ley como prostitución o microtráfico; estigmatizando su imagen, pero la realidad en un alto porcentaje se asocia a personas de baja capacidad adquisitiva con dificultades para acceder al mercado formal de vivienda; Al respecto, llama la atención que muchos grupos poblacionales habitantes de las residencias, como los habitantes de calle, la población LGTBI, las víctimas del conflicto, entre otros, son sujetos de políticas públicas, pero en su condición de habitantes de este tipo de viviendas informales, no han tenido o han tenido pocas posibilidades de mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad, lo que implica la necesidad de acceder o de formular de una política pública integral que contemple además del derecho a la vivienda, los otros derechos sociales, económicos y culturales como ciudadano. De tal manera que el reconocimiento de este tipo de vivienda claramente es un inicio de dignificación para sus habitantes, sin embargo, hace que se vuelva indispensable la generación de normas que regulen sus condiciones urbanísticas y constructivas y especialmente los estándares y parámetros de calidad bajo los cuales deben operar.

Manizales cada día se debate entre la necesidad de ampliar sus índices de construcción, cualificar el suelo urbano y revisar la vocación para el uso residencial y verificar cómo todos esos componentes se integran en una adecuada planeación del territorio, pero esta situación presenta carencias y limitantes para desarrollar proyectos nuevos por motivo de la carencia de lotes de oportunidad; disminuida ocupación de lotes construidos, determinación de amplias zonas de preservación natural y zonas de riesgo mitigable dentro del perímetro urbano que encarecen el costo de la vivienda.

En el centro de la ciudad es evidente la falta de consolidación del uso residencial, su predominancia es el uso comercial y de servicios, los cuales ocupan un gran porcentaje de zonas construidas y transformadas en el centro tradicional, el que gran parte tiene importantes consideraciones patrimoniales, pero de esa misma manera existen predios de oportunidad para la realización de algún proyecto de vivienda, como lo son lotes de estacionamientos y lotes que ya no tienen ningún uso, incluso inmuebles que presentan deterioros constructivos y funcionales

que requieren de alguna intervención para su rehabilitación constructiva; pero de alguna manera no ha sido de interés o de aplicación la serie de incentivos y recomendaciones que se han venido planteando en los diferentes estudios e intervenciones normativas en el Centro Histórico Consolidado, ya sea por su insuficiencia o por su falta de pertinencia y actualidad.

La importancia de la vivienda y la revitalización del centro histórico de la ciudad es primordial para la evolución e innovación de las dinámicas sociales y culturales de la ciudad, implica la adaptación de nuevas estrategias constructivas y el deber de analizar nuevos desafíos económicos, sociales y físicos para la ciudad; pero fundamentalmente entender nuevas estrategias y criterios disruptivos de interpretar los fenómenos inmobiliarios evidente en el contexto histórico y del centro de Manizales.

La vivienda aunque se ha planteado cómo estrategia fundamental de la resignificación de los centro históricos, no ha sido una alternativa en la consolidación del centro Patrimonial de Manizales, puesto que la alternativa implica la construcción en proyectos y la intervención particular sobre algunos inmuebles patrimoniales y aquellos que cuentan con algún nivel de protección no permite suplir la demanda de metros cuadrados requeridos para tal fin; aún más, las implicaciones técnicas, normativas y criterios sesgados de conceptos de conservación obsoletos a la realidad de esta y cualquier ciudad latinoamericana; es así que algunas ciudades latinoamericanas han venido repensando la nueva ocupación del suelo en centros consolidados mediante la evaluación de vincular la vivienda compartida cómo una oportunidad; y esto solo es posible mediante el entendimiento que es una realidad tácita en este y muchos más centros de ciudades, es una adaptación funcional ajustada al usuario vital de los centros, pero fundamentalmente es que se ha venido presentando como un fenómeno de ocupación de estos inmuebles, pero la identificación de esta oportunidad basado en el concepto que es una solución a un sector importante de la comunidad y reconocido ya por los estudios y avances en política que tienen hoy ciudades como Medellín, alternativas de construcción por cuenta propia por parte de cooperativas de vivienda en el centro histórico de San Salvador y la rehabilitación del centro histórico de la Habana Vieja, que son algunas alternativas de vivienda compartida que ya son ejemplos internacionales.

Ilustración 1. Plano de Geo portal de Manizales, sector centro. Fuente: http://sig.manizales.gov.co/app/Consulta%20Ortofotomapa/

El centro de la ciudad de Manizales comprendido por su centro histórico y perímetro, es el contexto de estudio de vivienda compartida donde se vinculará las estrategias de estudio de residencia y reactivación del lugar.

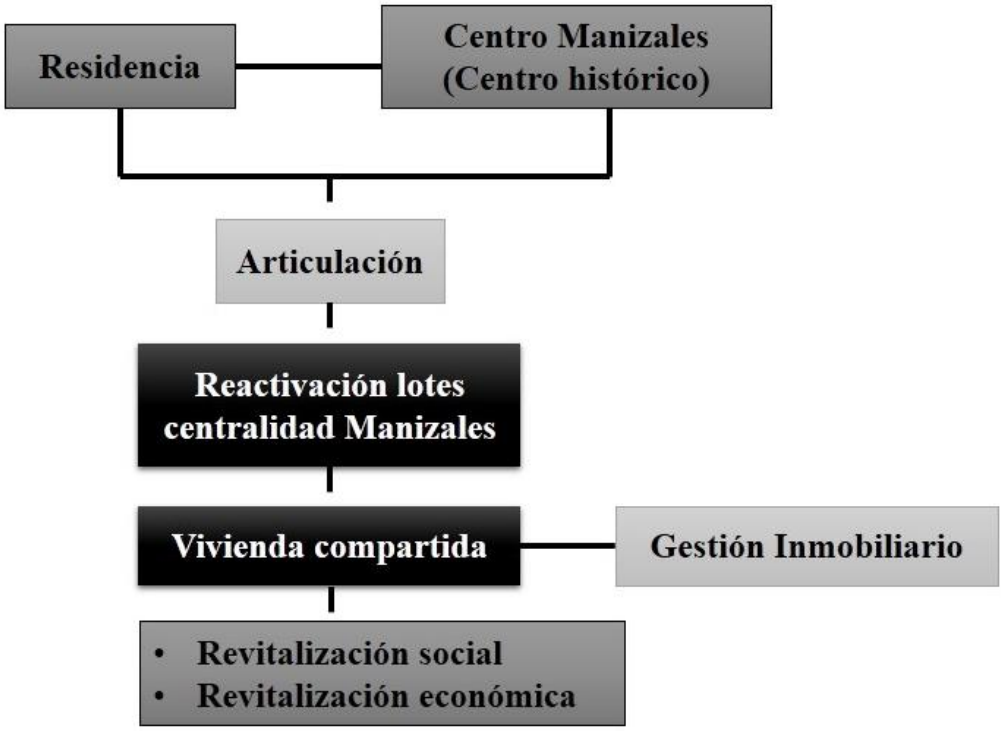


Ilustración 2. Articulación Centro-Vivienda, Fuente: Elaboración Propia.

3. PREGUNTA.

¿Cuáles son las estrategias inmobiliarias para la reactivación de la vivienda en el área del centro de la ciudad de Manizales mediante la apropiación de la vivienda compartida como alternativa inmobiliaria?

4. OBJETIVOS.

Objetivo general.

Realizar un modelo financiero y recomendaciones para implementar un plan de reactivación del desarrollo de oportunidades para proponer alternativas de vivienda en el centro de la Ciudad de Manizales.

Objetivos específicos.

Identificar y caracterizar los lotes de oportunidad en el centro urbano de Manizales para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Reconocer la iniciativa como alternativa del proceso de la vivienda compartida en la ciudad de Manizales con los diferentes estudios de casos latinoamericanos.

Elaborar un modelo financiero y recomendaciones con el análisis de variables y alternativas para la reactivación del uso de vivienda.

5. MARCO CONCEPTUAL.

Generalidades.

La vivienda compartida forma una nueva medida en el espacio urbano, puesto que ésta garantiza el incremento del habitar en las personas las cuales buscan un lugar adecuado y asequible para el vivir, cuenta con espacios que ayudan a relacionar personas permitiendo sentidos de pertenencia en su vivienda y entorno, de igual manera el gasto de servicios públicos resulta más económico ya que todo es equitativo.

En este orden de ideas la vivienda compartida posee similitud con las residencias estudiantiles e inquilinatos, los cuales cada uno posee una parte privada (donde habitan) y su parte pública que son las zonas sociales, senderos, salones sociales, juegos infantiles, entre otros. De igual manera se evidencian los conceptos de revitalización del centro histórico, y uso de tratamientos del terreno, las cuales nos dan aportes importantes para la comprensión y realización de la monografía.

Vivienda Compartida.

La vivienda compartida se presenta cuando dos o más hogares reciben el servicio de alojamiento en la misma unidad de vivienda, compartiendo todos los gastos y responsabilidades habitacionales; así mismo esta unidad de vivienda puede ocupar espacios que integran una construcción mayor, compartiendo también espacios comunitarios. Entiéndase que la vivienda de la que trata este estudio es aquélla que además de ser una agrupación física de viviendas en un edificio, conforma una comunidad de vecinos, posibilitando la existencia de espacios o elementos comunes en régimen de copropiedad. Esta agrupación de viviendas abre nuevas posibilidades de proporción de flexibilidad, al considerar que la vivienda transciende la unidad habitacional y se extiende hacia los espacios intermedios entre las viviendas y, entre las viviendas y el entorno urbano; que exige determinados servicios que pueden satisfacerse fuera de la vivienda de forma comunitaria, que pueden producirse intercambios dentro de las viviendas o en los espacios dentro del mismo edificio. Según el diccionario de la lengua española

se define la convivencia como la acción de vivir en compañía de otro u otros. En su acepción más amplia, se trata de un concepto vinculado a la coexistencia pacífica y armónica de grupos humanos en un mismo espacio.

> *...() La igualdad es un valor vinculado a la necesidad social de convivencia, ya que la desigualdad no hace atractiva la vida en sociedad o comunidad. (ARIAS, 2005.) –La convivencia se convierte en la base principal e irremplazable de configuración de la ciudad; la convivencia es el ámbito de las competencias y controversias ciudadanas: espacio para dirimir de manera ciudadana los conflictos‖. (VIVIESCAS, 2000).* [3] *()...*

Es aquella que no tiene usuario conocido. Su característica principal es que se trata de un modelo repetido un número determinado de veces en un espacio limitado. Puede ser superpuesta, pareada, o en comunidad. La dificultad de conocer al habitante futuro de cada residencia implica la adopción de la idea de usuario tipo, tomándose a la familia estándar (2 padres + 2 hijos) como generadora de medidas patrón.

En Chile esta vivienda de clase media se caracteriza por tener una superficie cercana a los 90 m2, distribuidos en espacios rígidos –tanto en medidas como en uso–, tales como la sala de estar, comedor, cocina, uno o dos baños y dos o tres dormitorios. Cualquier diferencia posterior se da por intervención directa de los usuarios sobre la arquitectura cerrada. Existe una discrepancia entre la rigidez de las condiciones previas del proyecto y la variabilidad de las posteriores exigencias funcionales de los diversos ocupantes.

> *"El método mejor, tanto desde el punto de vista pragmático como humano, parece el de descubrir cuáles son las necesidades mínimas y hacer el*

---

[3] Vivienda Compartida: Proyectando convivencia el papel del espacio compartido en la generación y mantenimiento de la comunidad. Fuente: http://bdigital.unal.edu.co/47196/1/63308042%202014.pdf.

proyecto partiendo de ahí, en forma tan libre que permita dar cabida a todas las preferencias y cambios posibles" (Rapoport, 1968).

La planta de la vivienda colectiva puede experimentar dos tipos de mutaciones: dentro de sí misma (transformabilidad interna) o fuera de sus límites (transformabilidad externa). Ambos casos admiten cambios en la forma original, la diferencia está en que el primer grupo no altera sus límites o el cambio no tiene relación con su cáscara.

Uno de los proyectos de la vivienda compartida es el de Share Yaraicho, la primera casa compartida en Tokio, responde a la creciente demanda de modelos alternativos de vivienda en Japón, impulsado por los cambios sociales y culturales que el país nipón está viviendo en los últimos años. Share Yaraicho se desarrolla en tres plantas con una estructura de acero donde se introducen, a modo de cajas contenedoras de espacio, cuatro unidades con siete habitaciones y diferentes estancias comunes, colgadas de la estructura de tal modo, que dejan distintos espacios de almacenaje donde guardar incluso asientos y pequeños muebles extraíbles. Entre los espacios comunes se encuentra un taller y espacio de trabajo en la planta baja, una terraza en la primera planta y la cocina en la segunda, generando una tipología basada en la socialización y la convivencia.

Inquilinato.

Un inquilinato es un tipo de vivienda en una edificación adaptada y/o subdividida, con condiciones de habitabilidad generalmente precarias, que funciona como negocio para el arrendamiento informal de cuartos a través de un contrato verbal o, en algunos casos, escrito a personas o familias en condiciones de vulnerabilidad e informalidad. Se constituye en una opción temporal o permanente de vivienda, de acuerdo a las condiciones socio- económicas o al estilo de vida de los inquilinos. - Edificación en un contexto urbano - Administrador - Inquilino[4]

[4] http://www.medellin-urban-innovation.eca.ed.ac.uk/wp content/uploads/2016/04/Coupe.pdf

Residencia.

La residencia es la casa o lugar donde uno habita, especialmente si son suntuosas y de gran tamaño; pudiendo alojar colectivamente a personas de igual condición, y por eso se llaman "residencia de estudiantes", residencia de ancianos", residencia de inmigrantes, etcétera. La residencia es una condición efectiva, se requiere la habitación de hecho, por lo cual puede ser definitiva o solo temporaria, como el caso de alguien que está de viaje. Los Estados requieren continuidad en el tiempo de permanencia, por lo menos un año, entre otros requisitos, para otorgar la residencia legal en el país, a un extranjero.

Revitalización del centro histórico.

Los crecientes problemas que vive el Centro Histórico de Madrid no han pasado desapercibidos para el Nuevo Plan General. Este pretende afrontarlos con un amplio programa de acciones puntuales dirigidas a regenerar el tejido y la actividad urbana de dicha Área, en aras de reducir sus niveles de edificación - mejorando así la habitabilidad y la imagen urbana-, y de recuperar su vitalidad y calidad medioambiental.

Para comprender el proceso de regeneración de los cascos históricos iniciado en los noventa es necesario señalar que:

1) "lo que más ha contribuido a la conservación de muchos de estos conjuntos ha sido el escaso interés económico de estas zonas por estar situadas dentro de posiciones marginales en la división territorial del trabajo" (Santamaría Camallonga, J., 2013: 127);

2) fue posible acometer proyectos con orientación multidimensional, enfoque territorial integrado y participación ciudadana a través de la financiación comunitaria (Dreve, p, 2008: 183).

3) El Plan Urbano permitió poner en marcha proyectos ligados al desarrollo económico, la mejora de las condiciones de vida de los residentes de la zona y la incorporación de estos espacios a la dinámica social y económica de la ciudad (Valenzuela Rubio, 2000: 94).

Por un lado, impulsó la recuperación de espacios públicos y edificios señeros por ser estos vestigios claves del patrimonio histórico y arquitectónico, muestra de su centralidad, depositarias de las memoria social y preservación de la memoria urbana y colectiva (Gutmann, C. S., & Schicchi, M. C., 2013:

4). La rehabilitación de viviendas -ante la escasa participación pública- dependió de la iniciativa privada, aquejada bien de dificultades financieras de los propietarios como de falta de concienciación y sensibilidad (Tomé Fernández, 2007: 78).[5]

Para ser más específicos es necesario ver el siguiente ejemplo del Conjunto residencial Calle del Sol / Rubio y Gómez LTDA

En el interior, el proyecto se desarrolla en torno a un patio de forma rectangular llamado Plaza Gótica, espacio de uso comunal que cuenta con un área de 1.200 metros cuadrados. El espacio abierto del patio es paramentado por la llegada de la fachada al suelo por medio de arcos ojivales y columnas que emergen de esta. Esto genera una relación intermitente entre el exterior y la circulación perimetral, otorgándole una entonación eclesiástica al recorrido. Si bien hay una clara distinción entre la fachada interior y exterior, ambas poseen un remate almenado como las terminaciones de las murallas medievales, a las que se le atribuían una funcionalidad de parapeto defensivo o fortín.

Además del patio, cuenta con una variedad de áreas cubiertas de uso colectivo como el salón comunal, la lavandería, dos ascensores, dos porterías y 6 locales comerciales. Responde a estrato 1 con un área total de 10.000 metros cuadrados, de los cuales 2.000 metros cuadrados son de parqueaderos (estacionamientos) resueltos en dos niveles, dentro de los cuales 15 están asignados a los visitantes de la obra. Se plantearon los dos niveles para nivelar la estructura

[5] https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revistaurbanismo/docs/revista-urbanismo-n25-pag44-51.pdf

original y compensar el significativo desnivel de siete metros desde la carrera 3 hasta la carrera 4.

De los 71 apartamentos, 4 son de 1 piso, 64 son dúplex y 3 son tríplex, 9 de ellos ubicados en una nueva construcción y 62 se adecuaron en la parte antigua.

Hay apartamentos de una y dos habitaciones, que oscilan entre los 77 y 140 metros cuadrados, compuestos por dos niveles, permitiendo una distribución que separa las actividades privadas de las sociales.[6]

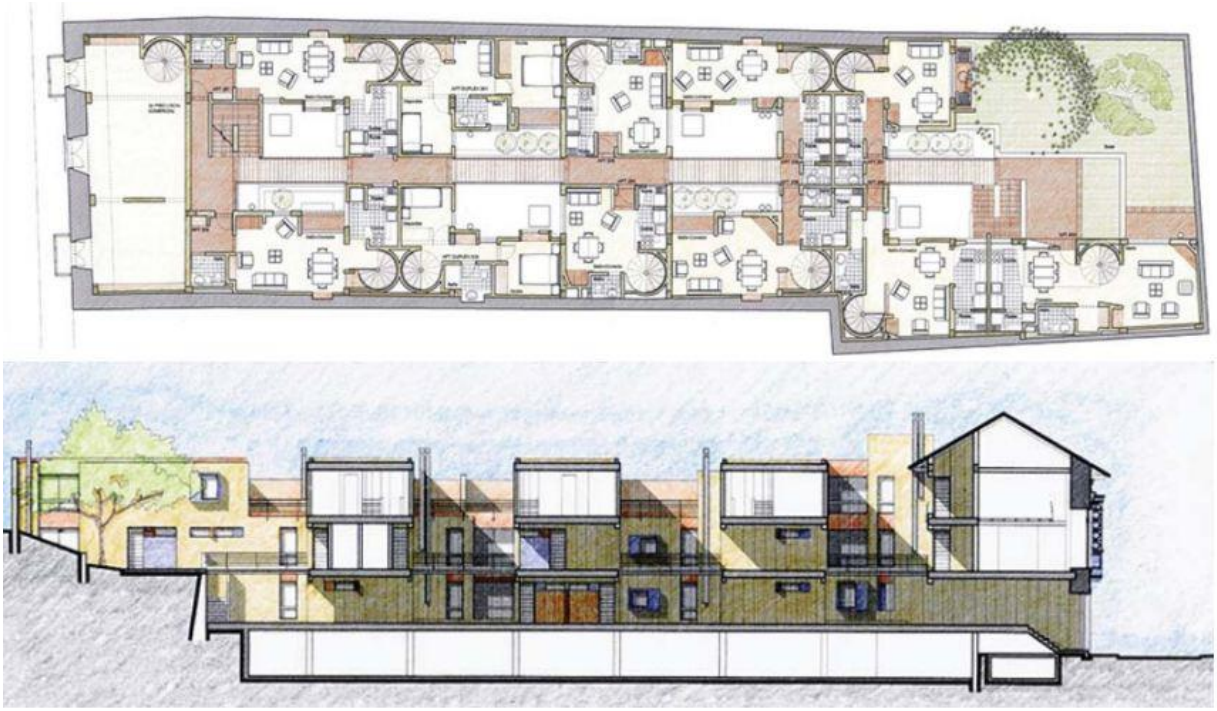


Ilustración 3. Casa Tapiada, Centro administrativo Bogotá. 2004, corte – planta

[6] https://www.archdaily.co/co/784687/clasicos-de-arquitectura-conjunto-residencial-calle-del-sol-rubio-y-gomez-ltda

Usos y tratamientos del terreno.

En la selección del terreno se debe consultar en primer lugar si por su localización está incluido dentro del perímetro urbano, el suelo de expansión o el suelo rural del municipio. Los proyectos vivienda de interés social de que trata esta guía, deben desarrollarse en el suelo urbano. En los casos en los cuales se encuentren en un suelo de expansión, estos deben incorporase al suelo urbano previa formulación y aprobación de un plan parcial de ordenamiento territorial. En segundo lugar, se consultan las normas urbanas para conocer el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo contemplados en el plan de ordenamiento territorial (POT). Así mismo, si el desarrollo del terreno pertenece a un programa o proyecto especial, o hace parte de acciones urbanas que deben ser ejecutadas en el corto plazo. El terreno donde se desarrolle el proyecto debe estar incluido en las zonas urbanas de uso residencial para vivienda de interés social.

6. MARCO REFERENCIAL.

Antecedentes.

Se tendrá en consideración las bases teóricas sobre los centros históricos de la Habana Cuba, San Salvador e Inquilinatos de Medellín, los cuales nos abarcan una ejemplificación y estructuración del proceso de la monografía de investigación hacia las viviendas compartidas del centro de la ciudad de Manizales. Las metodologías a tratar en los referentes muestran un poco más los comportamientos, de cada lugar establecido en Latinoamérica, por medio de la restructuración y revitalización de los Centros Urbanos poblados de una ciudad, siguiendo los parámetros estipulados por medio de normas y estatus gubernamentales que sustenten los diferentes tipos de apropiación de un uso de suelo, en este caso el uso residencial.

A continuación, se presenta los diversos referentes que sustentan el componente normativo en cada Ciudad, en donde cada uno nos muestra los objetivos, estrategas y logros para la realización y activación de un fragmento de las ciudades, como la periferia central.

Centro histórico de la Habana

De acuerdo a la recopilación de información sobre el centro histórico de la Habana, "Para conseguir un desarrollo integral se plantearon desde la Oficina del Historiador cinco políticas que determinan los siguientes principios:

a) Considerar a la cultura el eje transversal del desarrollo integral del centro histórico
b) Proteger el patrimonio heredado, atendiendo a la vez a las necesidades de desarrollo socioeconómico sustentable
c) Conservar el carácter residencial, manteniendo a la población y mejorando las condiciones de vida de sus habitantes,
d) Dotar al centro histórico de la infraestructura necesaria para la vida contemporánea
e) Lograr un desarrollo integral autofinanciado que permita que la inversión en la revalorización del patrimonio sea recuperable y productiva, tendiente a lograr una economía local que asegure un desarrollo sostenible.

El objetivo es rehabilitar el Centro Histórico compatibilizando los valores culturales con el desarrollo socio económico, conservando su carácter residencial, y garantizando la sostenibilidad del proceso, bajo la premisa de generar a nivel local los recursos para su recuperación, equilibrando proyectos sociales y proyectos que produzcan fondos económicos para la reinversión en un plazo breve." LOS CENTROS HISTÓRICOS LATINOAMERICANOS. Estrategias de intervención, renovación y gestión. Periodo: 1980 – 2010.[7]

Ilustración 4. Centro Histórico de la Habana Vieja. Revitalización del comercio, Centro histórico de La Habana: intervención, recuperación y transformación, Michel Delgado Martínez, PDF

[7] Centro histórico de La Habana: intervención, recuperación y transformación. https://www.google.com/search?q=centro+historico+de+la+habana+vieja+revitalizacion&sxsrf=ALeKk03eptdQg1e5_BnxE_gLCHzPJUsn3w:1596070999133&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=2ahUKEwjT08Hn4_PqAhUEZd8KHX0GDm8Q_AU0AX0ECAsQAw&biw=1366&bih=625#imgrc=gIq3ygECVlNhEM

Ilustración 5. Centro histórico de La Habana: intervención, recuperación y transformación, Michel Delgado Martínez, PDF

Plan Maestro de Revitalización Integral de la Habana Vieja

En diciembre de 1994, el Plan Maestro de Revitalización Integral de La Habana Vieja surge ante la nueva perspectiva de desarrollo del Centro Histórico y la necesidad de crear una entidad que agrupara a todos aquellos que tienen una responsabilidad sobre él. Este plan se crea a instancias de la Oficina del Historiador de la Ciudad y de La Agencia Española de Cooperación Internacional con el objetivo de estudiar a diversas escalas la problemática del Centro Histórico y las fortificaciones vinculadas a él, y dictar las estrategias más convenientes que puedan llevarse a cabo para su recuperación. El Centro Histórico disponía por primera vez de un Plan que cuenta, para su realización, con un equipo interdisciplinar que abarca las especialidades de Medio Ambiente, Urbanismo, Arquitectura, Ingeniería, Historia, Sociología y Psicología, Economía y Finanzas, Derecho, Gestión Urbana, Cibernética, entre otras, y con la participación de profesionales de diversas entidades que tradicionalmente han trabajado en el planeamiento del territorio, tales como la Oficina del Historiador de la Ciudad, el Centro Nacional de Conservación,[8] Restauración y Museología, y las instituciones nacional, provincial y municipal de Planificación Física; pretende también la integración de todas las facultades universitarias y centros de investigación relacionados con el campo de la recuperación del patrimonio.

Se realiza un análisis en el Centro Histórico de la Habana para la incorporación de vivienda digna, dichos análisis reconstruyen la implementación de vivienda, fomentando así mayor número de personas para ese sector. El sector a tenido una disminución masiva de habitat en el lugar, debido al mal uso y deterioro de los inmuebles existentes.

En los siguientes gráficos se muestra las variaciones de la vivienda.

---

[8] Centro histórico de La Habana: intervención, recuperación y transformación, Michel Delgado Martínez. PDF.

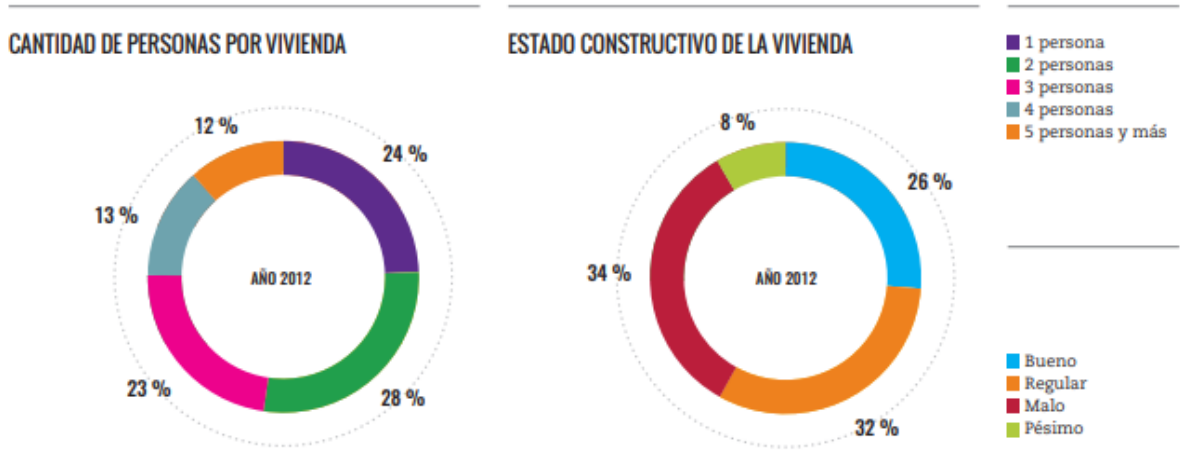


Ilustración 6. Gráficos, comparativos de la Vivienda y cantidad de personas por vivienda. Pág. 41, PEDI.

Infraestructura de la Vivienda para el Centro Histórico de la Habana

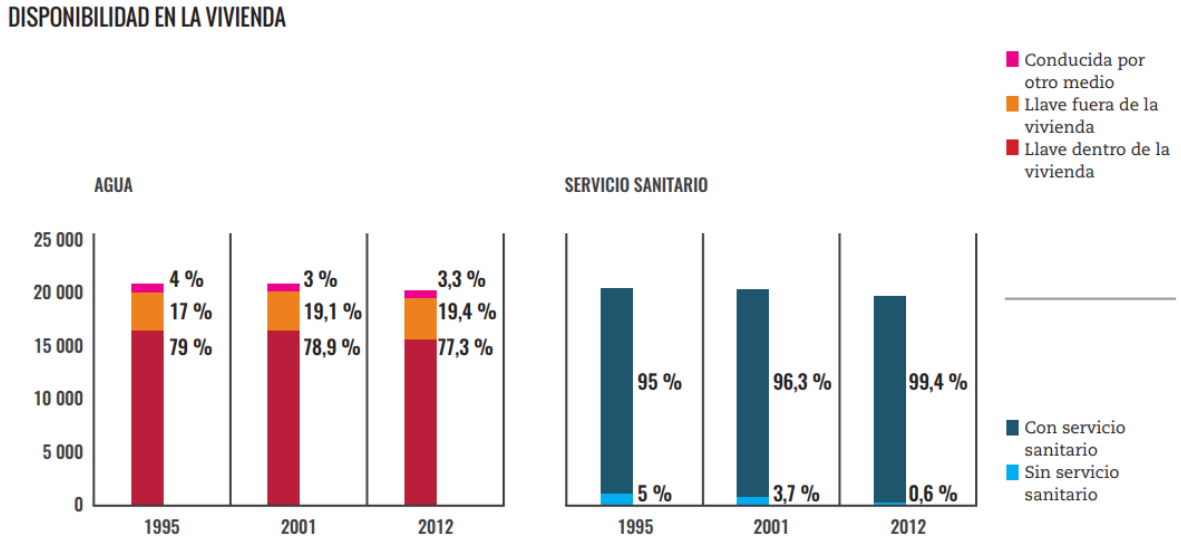


Ilustración 7. Composición de la Vivienda, La Habana. Pág., 43. PEDI

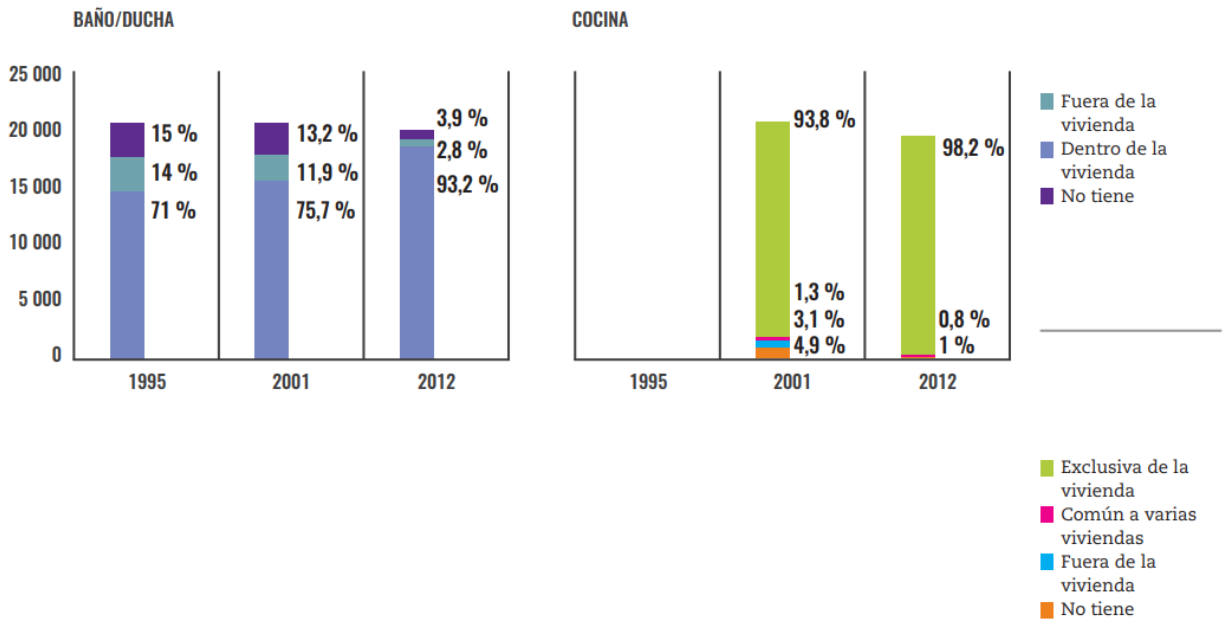


Ilustración 8. Composición de la Vivienda, La Habana. Pág., 43. PEDI

Objetivos para la implementación de Vivienda, las estrategias de un hábitat digno.

OBJETIVO GENERAL 1.10		
Garantizar las condiciones necesarias para elevar la calidad de vida de los residentes del territorio.		
1.10.1 Diversificar los mecanismos de gestión para la producción de viviendas dignas y diversas, e incrementar los actores involucrados en la producción social de viviendas, mediante una gestión integral y participativa.	a) Enfrentar el grave problema del déficit y mal estado de la vivienda a partir de una óptica integral que contemple todas las fases del proceso de producción. b) Promover diversidad de formas de producción o rehabilitación de viviendas de carácter social, con especial énfasis en el modelo de cooperativa de ayuda mutua, conforme a la legislación vigente. c) Reducir el usufructo gratuito, introducir el régimen de propiedad colectiva y mantener un balance entre la cantidad de propietarios y arrendatarios de viviendas. d) Promover el régimen de arrendamiento para las viviendas de interés social que se rehabiliten.	Sistema de la Vivienda. APPP. CAP. Plan Maestro OHCH. DCI OHCH. UP Inversiones OHCH. Registro de Inmuebles, Vivienda, Asuntos Humanitarios, OHCH. Empresa Restaura. Empresa Puerto Carena. Otras entidades constructoras. Banco Nacional de Cuba. Otros OACE´s vinculados al tema.

Tabla 1. Formulación de la Rehabilitación del Centro Histórico de la Habana, PEDI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	DETERMINACIONES DEL PLAN	PRINCIPALES ACTORES
	e) Incrementar la disponibilidad de recursos (materiales, tecnológicos, financieros y humanos) para la construcción y/o rehabilitación de viviendas. f) Garantizar la adecuada capacitación de las fuerzas técnicas y productivas (estatales y no estatales, incluido el esfuerzo propio) vinculadas a los programas de producción y/o mejora de viviendas. g) Explorar fuentes de financiamiento para la producción de viviendas de interés social, desde la cooperación internacional. h) Perfeccionar los instrumentos normativos adecuándolos para mejorar las condiciones de habitabilidad sin afectar los valores patrimoniales ni la estructura portante del inmueble. i) Fortalecer los mecanismos de control en el proceso de producción de viviendas, para garantizar calidad, cumplimiento de la normativa y evitar desvío de recursos.	

Tabla 2. Formulación de la Rehabilitación del Centro Histórico de la Habana, PEDI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	DETERMINACIONES DEL PLAN
VIVIENDA	
OBJETIVO GENERAL 2.16: Conservar el carácter residencial del Centro Histórico, garantizar el derecho a una vivienda digna y aumentar la calidad de vida de la población local.	
2.16.2 Diversificar los programas de vivienda, para generar nuevas capacidades y reducir el déficit habitacional.	a) Enfrentar el déficit habitacional del territorio mediante un programa integral que contemple las siguientes modalidades: - nueva construcción de viviendas en parcelas libres edificables o en edificaciones ruinosas del territorio. - adaptación para viviendas, de locales y/o edificaciones de tipologías no domésticas, compatibles con las condiciones requeridas de habitabilidad, evitando las plantas bajas. - recuperación para uso residencial, de aquellas tipologías residenciales del territorio que actualmente están ocupadas en otras funciones. - nuevas construcciones en otras áreas de la ciudad. b) Diversificar los tipos de vivienda para dar respuesta a la variedad de demandas existentes: - viviendas de interés social. - viviendas taller. - residencias estudiantiles. - viviendas para la tercera edad. - inmobiliarias. c) Establecer balances apropiados de las viviendas, de una a tres habitaciones, teniendo en cuenta la composición de los núcleos familiares. d) Ajustar los metros cuadrados por vivienda de acuerdo a: - parámetros de racionalidad en la explotación del suelo, en las de nueva construcción.

Tabla 3. Objetivos Plan de Ordenamiento, para la Vivienda del Centro Histórico de la Habana, pág. 121. PEDI

Centro Histórico de San Salvador.

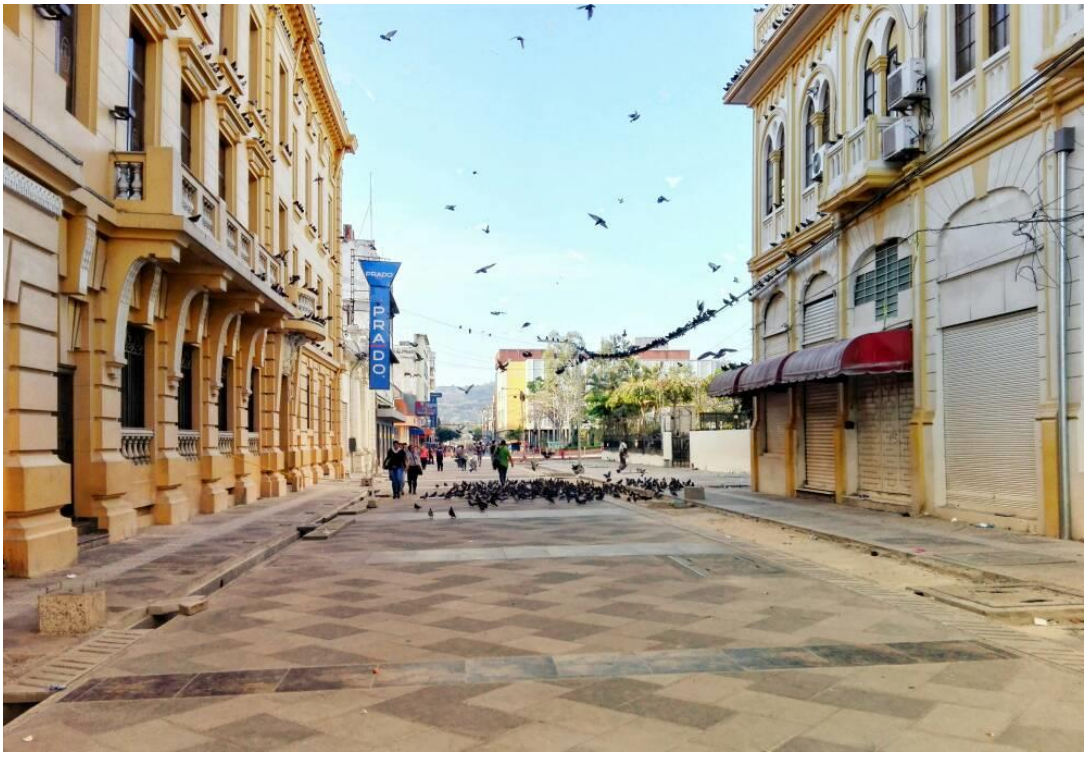


Ilustración 9. Centro Histórico de San Salvador Revitalización del comercio.

Tiene por objetivo plantear una propuesta de gestión urbana innovadora para uno de los proyectos principales de las etapas del "Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador", actualmente en ejecución por la Municipalidad: la transformación de la Calle Arce en un eje de servicios especializados y espacio de actividades culturales, [9] los parámetros fundamentales de esta intervención son: reconocer los antecedentes, una somera descripción de los principales procesos socio-económicos y políticos que han conducido a que la Calle Arce tenga los rasgos actuales; realizar un correcto trabajo de campo, (personas de población, percepción, ideas) y recalcar en un proceso de transformación del comercio (Reubicación).

<u>Proceso de ordenamiento del Centro Histórico.</u>

[9] Gestión Urbana: recuperación del centro de San Salvador, El Salvador. Proyecto Calle Arce. Jaime Barba, Alma Córdoba,

Para lograr un proceso de ordenamiento del CHSS que sea sostenible e incluyente creemos necesario lo siguiente:

A. Realizar un censo de las ventas informales que ocupan los espacios públicos del CHSS que verifique lo siguiente: número real de comerciantes informales del CHSS, capacidades y aptitudes de los vendedores y su lugar de origen.

B. Crear una base de datos de las personas que se dedican al comercio informal para que en algún momento estas puedan ser contratadas por el sector formal. De esta manera se podrían planificar acciones que promuevan actividades económicas alternativas según las capacidades identificadas y que se integren a una cadena de producción y comercialización asistida por la municipalidad.[10]

C. Realizar un estudio del suelo y así conocer con exactitud para qué se están utilizando los inmuebles en el Centro Histórico y saber sí existe la posibilidad de revitalizarlos y utilizarlos como parte del proceso de ordenamiento.

Es fundamental el reconocimiento de la vivienda compartida o mesón como se llama comúnmente este tipo de vivienda en este territorio; El mesón tiene forma rectangular y, según las estimaciones, tiene un tamaño de 36 metros de fondo por 10 de ancho. Del área total de 360 m2, 210 corresponden a las habitaciones y 150 a los espacios de uso común (acceso, patio y servicios).

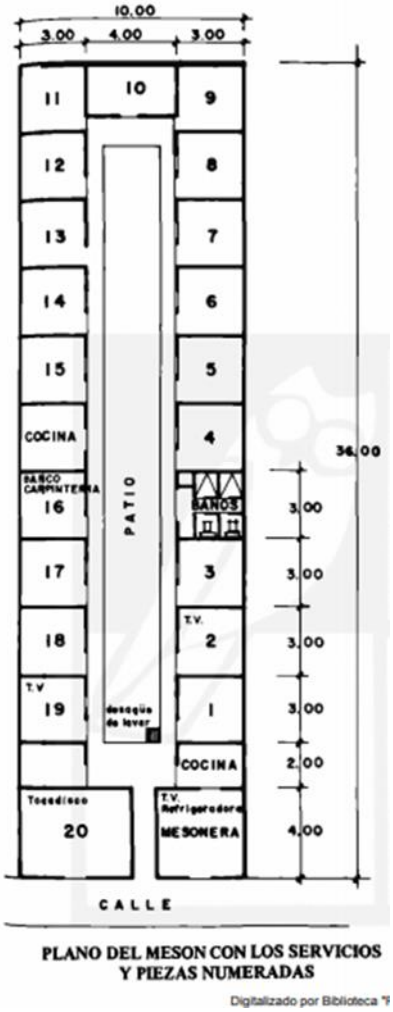
En el interior del mesón, se observa un patio de cemento, largo y estrecho, rodeado de piezas a ambos lados. En el patio únicamente se ven cuerdas para tender ropa. Las habitaciones son de 3 x 3 m^2. Las áreas de servicios comunes: se encuentran dos baños y dos inodoros, para hombres y mujeres.

---

[10] Propuestas para el desarrollo integral y sostenible del centro histórico de San Salvador. Asociación Centro Histórico de San Salvador, 2018

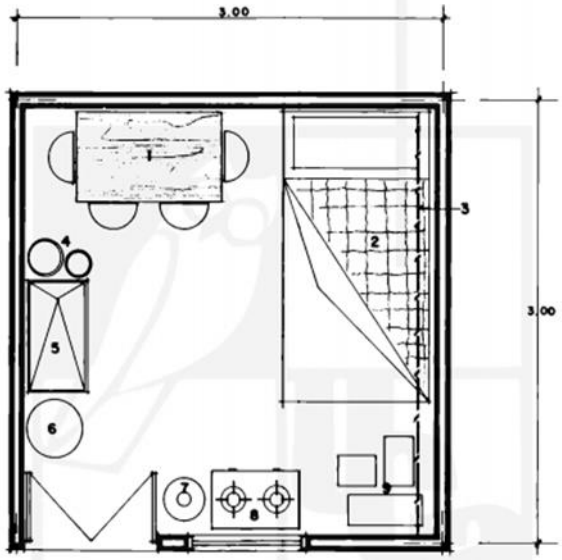
En una esquina se encuentra, además, una pila, donde los moradores recogen el agua, pero en la que está prohibido lavar ropa. Al lado izquierdo, y también hacia la mitad del mesón, otro espacio es empleado como cocina, supuestamente para todos, pero que en la práctica, sólo usa la mesonera.

Finalmente, el costo del mesón es considerado por la mayoría como "razonable", ya que la cuota es de 27 colones – equivalente a $4 USD, excepto para la familia que habita la habitación izquierda de la fachada (más grande), que paga 50 colones – $7,50 USD



PLANO DEL MESON CON LOS SERVICIOS Y PIEZAS NUMERADAS

Digitalizado por Biblioteca "I



HABITACION TIPICA DEL MESON CON SUS MUEBLES Y ENSERES

1– MESA Y SILLAS
2– CAMA
3– ROPA COLGADA
4– HUACALES
5– BATEA
6– BARRIL
7– TAMBO DE GAS
8– COCINA
9– VALIJAS

Digitalizado por Biblioteca "P. Florentino Idoate, S.J."
Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas"

Ilustración 10 Modelos de un Mesón tipo del centro de San Salvador

Un total de cincuenta y siete personas viven en el mesón, lo que da una relación de aproximadamente 6.3 m2 por persona; De hecho, cada familia no puede contar más que con el espacio de su propia pieza (nueve metros cuadrados). Dadas las dimensiones tan pequeñas de este mesón y el número total de habitantes, la densidad poblacional neta en él es de 1583.3 habitantes por hectárea, lo que da un promedio de 18 m2 por familia; esta densidad es bastante más alta que la densidad promedio de los mesones del área metropolitana, que es de 1300 personas por hectárea, con un promedio de 28 m2 por familia (EDURES, 1978, I, p. 34).

Esta densidad aparece todavía más patentemente en la relación de habitantes por inodoro y baño, que en este mesón es notoriamente peor que la media de los mesones capitalinos (EDURES, 1978 I, p. 40).

Cuadro 1

Relación entre habitaciones e individuos

Número de individuos por pieza	Número de piezas	Total de individuos
1	7	7
2	3	6
3	5	15
4	3	12
5	2	10
7	1	7
TOTAL	21	57

Tabla 4. Formulación sobre la vivienda colectiva, Los Mesones, San Salvador, pág., 811 PDF, Ley y Orden en la vida del Mesón

<u>Programa rescate de la función habitacional de Centros Históricos</u>

Desde este programa, que se enfoca en el rescate de la función habitacional en centros históricos en El Salvador. Se realizaron acciones que aportan al mejoramiento del hábitat, las que se extendieron a otras zonas del país. Este año fueron notorias las actividades de

acompañamiento, divulgación y coordinaciones con instituciones que inciden y crean condiciones para mejorar el hábitat en sus ámbitos de acción.

Entre las acciones interinstitucionales se encuentra la elaboración del Plan maestro de mejoramiento integral de la comunidad El Ramal que tiene una cobertura de 123 familias, en coordinación con la Secretaria de Cultura de la Presidencia (SECULTURA), ROMA TRE, la alcaldía municipal de Zacatecoluca, FUNDASAL, Oficina de Planificación y Gestión del Territorio-Región La Paz (OPLAGEST).[11]

Plan para la revitalización del centro histórico de San Salvador

De acuerdo a lo planteado desde el objetivo del POE-2018-007[12], se ha establecido una metodología de trabajo en 3 fases y se ha decidido dividir en las siguientes actividades: Diagnóstico, Devolución y Acuerdos.

Una fase de "Diagnóstico" y recolección de información que permita poder analizar el estado actual de la ejecución de la gestión pública para determinar la realidad observada desde los puntos de vista: Jurídico, Comercial, Técnico, Financiero y Social; Para la identificación de la capacidad de gestión de las entidades públicas involucradas en una posible entidad autónoma que impulsará el desarrollo social y físico integrador del Plan del Centro Histórico de San Salvador.

Para avanzar en la toma de decisiones se puso en consideración la creación de una mesa primaria de trabajo, la que estará constituida por las principales instituciones del municipio quienes determinan lo territorio, lo normativo, lo jurídico, lo financiero y lo social y que tienen

[11] https://fundasal.org.sv/programas-institucionales/programa-rescate-de-la-funcion-habitacional-de-centros-historicos/
[12] RESTREPO, Gustavo & PINEDA Andrés - Work plan for the development of the activity and document outlining the political, economic an legal characteristics of a model office to lead the sustainable urban revitalization of San Salvador's Historic Center PURCHASE ORDER AGREEMENT BETWEEN Creative Associates International Inc – USAID Operator And Conservatorio Innovación Urbana, S.A. 2018.

participación activa en el Centro Histórico, a futuro esta mesa se convertirá en el comité asesor de la entidad autónoma resultante de las recomendaciones de esta consultoría.

A partir de esa recolección de información primaria y secundaria que permitirá elaborar un panorama general del estado actual de estos aspectos, se podrá plantear un esquema conceptual para la "Estructura general de la Transacción" , donde se puedan evidenciar los Actores – Stakeholders, Responsables y corresponsables, la delimitación de la participación de los grupos políticos / administración pública, grupos económicos (Potenciales Inversionistas, Constructores y Operadores Inmobiliarios, Financiadores, Aseguradoras y Fiduciarias), Grupos regulatorios /de trámites y de control y los Grupos sociales. Posteriormente haremos la respectiva "Devolución" a la mesa primaria.

Finalmente poder establecer un diseño operativo de ejecución, seguimiento y control de la entidad autónoma que impulsará el desarrollo social y físico integrado del Plan del Centro Histórico mediante la celebración de "Acuerdos", para la debida apropiación de las recomendaciones que se allegarán mediante esa consultoría.

Ilustración 11. Plaza Libertad San Salvador, Plan de Revitalización del Centro Histórico de San Salvador.

Posterior al proceso de declaratoria como centro histórico y como bien patrimonial a través del decreto legislativo No 680 del 18 de julio de 2008, esa zona de la capital salvadoreña tendrá el marco oficial a partir del cual se facilitaría la gestión y apoyo para la creación e implementación de programas y proyectos que lleven a mejorar sus condiciones actuales.

Además, se podrá convocar dentro de este mismo marco, a las instituciones involucradas en esta área para que de forma conjunta puedan definir el tipo de apoyo, financiamiento, acuerdos políticos, etc. necesarios para proteger, conservar y buscar su desarrollo en varios aspectos que permitan inicialmente dar inicio a la recuperación socio-económica del centro, posteriormente con la rehabilitación de este territorio que conlleva lógicamente a mejorar la condición de vida de su población y la apropiación del mismo, la Densificación y re-uso de los inmuebles para la recuperación de la vivienda como actividad primordial del territorio y estrategia viable para densificar y promover procesos de revitalización y la cualificación del territorio mediante la intervención física, sin generar la gentrificación que limite la diversidad económica y social del territorio.

Pero, fundamentalmente el interés de todo este mecanismo es poder garantizar la vinculación de capital privado de inversión. Que esta logre la reactivación equilibrada del territorio por las ventajas asociadas a la inversión para el desarrollo de la infraestructura, mejora en la producción en sectores económicos, disminución del gasto público y reasignación del gasto y una inversión conjunta entre los públicos y privados que garantice la reinvención del Centro Histórico de San Salvador.

La transferencia de experiencias en otras ciudades y localidades de Latinoamérica que se ha tenido por parte del equipo técnico asesor de esa consultoría se hace fundamental en este proceso, pudiendo lograr una estrategia directora que es lograr llegar al objetivo mediante la participación colectiva, por eso la elaboración de talleres, foros, mesas de trabajo y entrevistas personalizadas serán la herramienta estratégica para el éxito de este proceso, dentro de los cuales se estima la realización de Talleres de participación colectiva con grupos políticos /

administración pública, grupos económicos, Grupos regulatorios /de trámites y de control y los Grupos sociales, comunitarios y de interés.

Particularmente y de acuerdo a las conclusiones y recomendaciones funcionales que plantean Restrepo & Pineda (2018) [13] acerca de esta alternativa es de suma importancia resaltar lo que dicha Asesoría concluye:

> *...() ii. Determinación de la prioridad de proyectos de intervención: corredor de la Av. Rubén Darío entre los parques Hula Hula y Bolívar; propiciar los medios para la construcción del edificio diseñado por el Arq. Frank Lloyd Wright; corredores peatonales para el comercio – relocalización de vendedores por cuenta propia; sistemas de protección de centros de manzana; fortalecimiento de las cooperativas de vivienda, delimitación de zonas para la localización de sistemas complementarios a la movilidad – estación de buses / paraderos / edificios de estacionamiento; regulación de estacionamientos en vías públicas con cobro a beneficio del VpE; reajustes de la normativa para el estímulo del uso del transporte público municipal integrado; aprovechamiento del subsuelo en espacios públicos para la adecuación de sótanos de parqueo con cobro; modelo de ocupación "Form Base Code" para propender por la consolidación de los perfiles urbanos entre los inmuebles de interés patrimonial y de conservación para garantizar su visibilidad; entre otros.*
>
> *iii. Definición de modelos alternativos y/o disruptivos para la consolidación de la vivienda como uso fundamental para la revitalización del Centro Histórico de San Salvador, proyectos por ayuda mutua que ya ha avanzado en varias intervenciones aisladas; vivienda compartida – coliving; modelos por*

---

[13] RESTREPO, Gustavo & PINEDA Andrés - Document offering recommendations for strategic partnerships between the municipal office with other government agencies, the community, the business sector and NGOs. PURCHASE ORDER AGREEMENT BETWEEN Creative Associates International, Inc. – USAID Operator And Conservatorio Innovación Urbana, S.A.

autoconstrucción, mesones operados por inversión privada; vivienda aspiracional; vivienda estudiantil / alojamientos universitarios; etc. ()…

Estudios, Investigaciones y Proyectos para los Inquilinatos en Medellín.

Los inquilinatos son una nueva forma de habitar la ciudad; En Medellín de tiempo atrás y como en muchas ciudades del mundo, existen los inquilinatos como una posibilidad de hábitat, sus condiciones están documentadas desde la segunda mitad del siglo XIX y desde entonces los inquilinatos son señalados y además enfrentan expresiones de estigmatización relacionadas con las condiciones de los moradores, generalmente de escasos recursos y con las características precarias de las edificaciones.

El inquilinato como elemento estructurante del sistema habitacional de la ciudad y las apuestas del plan de desarrollo al 2015.

En las funciones asignadas al ISVIMED desde su creación está la: "coordinación del Sistema Municipal Habitacional, articulándolo con los sistemas metropolitano, departamental y nacional, mediante la creación de un Comité Municipal de Política Habitacional".

Por ello, esta entidad se articula al proceso de construcción del Plan Estratégico Habitacional para Medellín- PEHM, visión a 2020, destinado a ser un instrumento de gestión de la política pública en materia habitacional y de vivienda digna.

El PEHM nace en el marco de un convenio entre el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Escuela del Hábitat- CEHAP, que a través de un proceso participativo e incluyente, trazado desde el enfoque del Desarrollo Humano Integral y del derecho al hábitat, entrega a la ciudad en el año 2011 un documento con líneas, programas y proyectos, para ser puestos en marcha por las siguientes administraciones municipales, y al que se hará seguimiento y evaluación a lo largo de su implementación.

En el caso de los inquilinatos, el PEHM enfrenta los desafíos del sistema habitacional y define la necesidad de:

"Garantizar soluciones habitacionales adecuadas en protección a los derechos de los moradores involucrados en procesos de reasentamiento por ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social y, a residentes en inquilinatos".

El modelo de vivienda compartida como alternativa institucional o el inquilinato considerado en la perspectiva de la administración municipal.

Bajo la figura de arriendo social, los procesos adelantados por el convenio PACT- ARIM 93 y Alcaldía de Medellín revelan apuestas importantes en cuanto a la apertura de alternativas y a la creación de esquemas sociales de vivienda, por fuera de un enfoque viviendista más cercano a las realidades de los habitantes de los barrios centrales.

Surge entonces la propuesta de un modelo de vivienda digna para las familias de inquilinato, bajo la modalidad de "vivienda en tránsito con pago diario" que se pone en marcha en el Centro Social de Vivienda Compartida, donde se reubican 31 familias procedentes de inquilinatos de Niquitao.

La concepción de un modelo de vivienda en tránsito para la población de inquilinatos estaba orientada a la preparación de las personas y las familias en la cultura del ahorro, a la capacitación en estrategias sociales y programas para el mejoramiento de ingresos que permitieran que dieran el siguiente paso.

Formulación de APP – Alianza público Privada de iniciativa estatal para los inquilinatos públicos en Medellín[14].

El "Proyecto Piloto de Inquilinato Digno", que se plantea como un proyecto a ejecutarse como una Asociación Público Privada de iniciativa pública, será una edificación nueva de tres (3) pisos que se elevará en la Comuna 10 "La Candelaria" en el lote identificado en el POT y que

[14] PINEDA S. Andrés F. Asesor Especializado y coordinador técnico en la Formulación de la APP por iniciativa pública para el proyecto de Inquilinatos Públicos en Medellín. Alcaldía de Medellín – Agencia APP. 2018.

actualmente es propiedad del Municipio de Medellín, quien dará este lote en condición de aporte en especie, aporte que no computará como recurso público para el proyecto; posteriormente en una modelación ajustada se verifica la pertinencia y oportunidad de la formulación de una APP mediante la realización del "*Informe de revisión, ajuste, validación y actualización de la etapa preliminar de estudios realizados para el proyecto de Inquilinatos Públicos en Medellín mediante la utilización de Alianzas Público Privadas – APP*[15] , en la cual Pineda (2018) concluye que:

> *i. La consultoría inicialmente entregada por "Infraestructura Legal" al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED – plantea una edificación de 1,594 m2, quedando claro que ninguno de los lotes o bienes fiscales evaluados con oportunidad son aptos para esta implementación pues no se cumpliría con esta edificabilidad estimada, por lo tanto la operación simulada establece un CAPEX irreal a la realidad de los predios fiscales evaluados con oportunidad en el municipio de Medellín.*
>
> *ii. La norma específica limita el aprovechamiento en cuanto al número de cuartos, pero no modifica la edificabilidad o el índice de construcción máximo - En el caso de los tratamientos de consolidación y renovación, se requiere ajustar poder complementar el resto del edificio en aprovechamiento comercial, esto es factible de realizar con la intervención y participación necesaria del "Plan de Renovación del Centro".*
>
> *iii. El modelo de aplicación sobre un solo predio no es rentable por sí solo, es necesario agrupar un número mayor de predios para implementarse*

[15] Informe elaborado por Andrés Felipe Pineda Suárez - ¨Profesional Especializado de la Subdirección de Gestión de APP". Contrato No 2017138PS el 10 de enero de 2018.

mediante un esquema de operación de varios inmuebles, permitiendo disminuir los costos operacionales de la APP.

iv. Las hipótesis financieras aplicadas a los 3 modelos estudiados, son idénticas para compararlos adecuadamente y poder determinar que, es necesario:

1. Incrementar los años de operación – mínimo 20 años - antes de la reversión para obtener una mejor rentabilidad del proyecto para volver atractiva una estrategia APP para un inversionista privado.

2. Los costos de OPEX deben ir cargados a vigencias futuras para ser transferidos por la Administración Municipal.

3. Se debe establecer un porcentaje de administración y utilidad al privado sobre los costos de operación.

4. Implementar un plan piloto operacional de varios inmuebles, 5 o más para lograr inversión ajustada a los costos de una APP y mejorar la utilidad proyectada y disminuir los costos de operación y de administración de la APP.

Este informe permite iniciar la fase de factibilidad para la posterior formulación de la respectiva estructura financiera de la APP, adicionalmente y tomando en cuenta que como lo ha establecido en el Plan de Desarrollo Municipal "Medellín Cuenta con Vos 2016 – 2019" en su proyecto 6.5.1.3, sobre Adopción y reglamentación de la Política Pública de inquilinatos, se establece asociado a la problemática que el

...() "déficit de habitacional se encuentran los habitantes de inquilinatos precarios, quienes son cada vez más numerosos por razones como la informalidad y el desplazamiento, donde las personas declaradas como desplazadas ascendió a 21.983 en el año 2015, según reportes de la Unidad para la atención y reparación integral a las víctimas –UARIV". ()...

Los inquilinatos son la medida habitacional a la cual las personas altamente vulnerables pueden acceder. Sobre este tipo de vivienda el mismo Plan de Desarrollo establece que la localización de los inquilinatos se presenta en su mayoría próxima a:

> *...() "centros de empleo y actividad económica". Los inquilinatos vivienda tipo cuarto de alquiler, presenta condiciones precarias toda vez que se caracteriza por presentar patologías estructurales, materiales constructivos y redes de servicios públicos obsoletos, hacinamiento y factores de insalubridad, que afectan la seguridad y habitabilidad de los moradores". ()...*

De acuerdo con los análisis y conclusiones generados en los acercamientos realizados con el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED, se plantea la necesidad de estudiar propuestas de mejoramiento de los inquilinatos, en una perspectiva arquitectónica, sociológica y económica; Debido a la importancia que representan los inquilinatos para el municipio de Medellín complementario al trabajo realizado por el conglomerado público en la Adopción y Reglamentación de Política Pública de Inquilinatos, el ISVIMED ha trabajado en conjunto con la Agencia APP en la búsqueda de esquemas de contratación pública para dar una solución viable al tema de Inquilinatos, por lo que ISVIMED, a través de un contratista y con el acompañamiento de la Agencia APP, realizó un estudio en etapa preliminar para la implementación de una Asociación Público Privada – APP para el diseño, construcción, operación, mantenimiento y reversión de inquilinatos para la ciudad de Medellín, el cual resultó viable a este nivel de estudio bajo el esquema de Asociación Público Privada el cual es una alternativa para ejecución para los nuevos inquilinatos o la remodelación y adaptación de inquilinatos existentes, mediante la vinculación del capital privado y la transferencia de conocimientos para atender una problemática social bajo las necesidades de la administración pública y así generar una auténtica relación de "Alianza" entre un actor público y otro privado, buscando que la relación le permita a la Entidad Pública transferir efectivamente riesgos y actividades que pueda asumir de forma más óptima el actor privado.

En el marco de la elaboración de la respectiva APP se hace un proceso de diseño y adecuación normativa y dispone sus componentes como piezas para ser rearmados de acuerdo a las necesidades programáticas, las condiciones del predio y los requerimientos normativos.

Los componentes que definen la vivienda en la formulación de la estrategia de la APP para los inquilinatos públicos de Medellín son:

Áreas de vivienda: Parten del módulo base que define la norma de 3x3 y de allí se modifica, ampliándose en su orden numérico, de acuerdo a la prestación que están harán al habitante, familias, individuos etc.

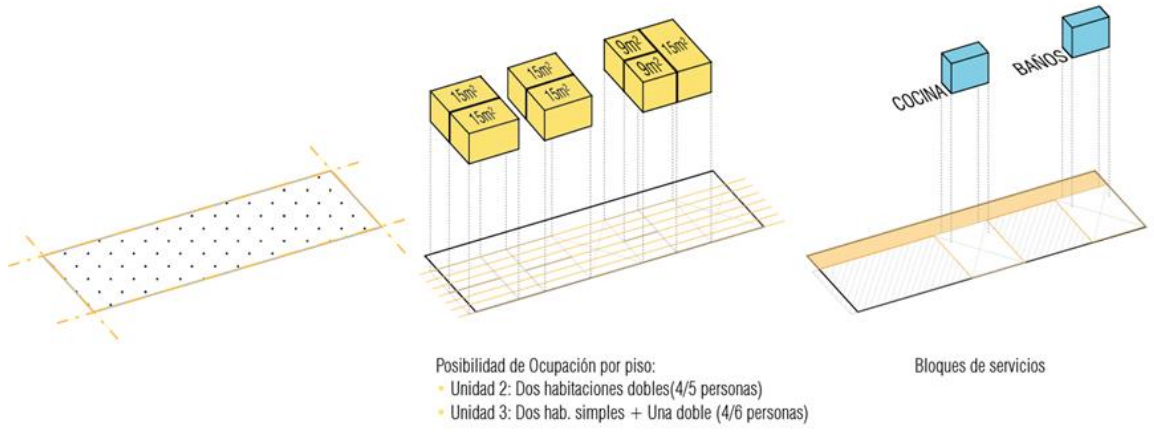


Ilustración 12. Estudio de componentes según predio, Fuente: APP Inquilinatos públicos de Medellín, Arquitectos Carlos Mario Rodríguez y Andrés Felipe Pineda Suárez.

Áreas de servicio: Estos son los servicios base de soporte a la vida cotidiana de los residentes, las unidades sanitarias y las cocinetas y espacios de comedor, que se convierten no solamente en espacios para desarrollar las actividades funcionales propias que presta este servicio, sino que se convierten en zonas de construcción de comunidad.

Áreas Comunes: Las áreas comunes también son áreas sistematizadas en modelos replicables con iguales características de adaptación al conjunto. Esta se encuentra en las cubiertas y en áreas extendidas entre los niveles, promoviendo espacios de recreación y construcción de comunidad.

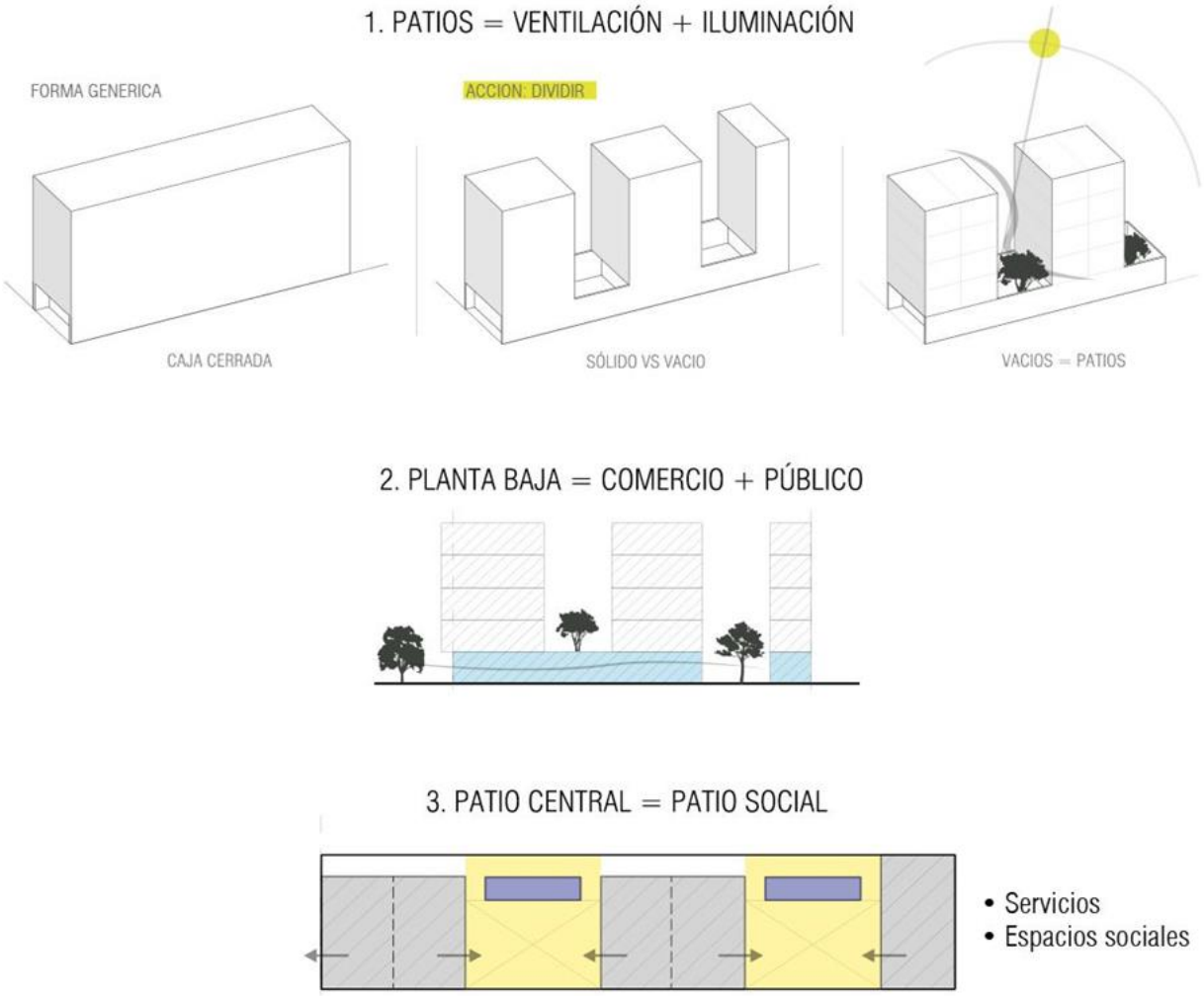


Ilustración 13. Esquemas Proyectuales Modelo APP. Fuente: APP Inquilinatos públicos de Medellín, Arquitectos Carlos Mario Rodríguez y Andrés Felipe Pineda Suárez.

Áreas comerciales o de soporte económico: En el marco de viabilizar este proyecto como una APP y lograr buscar herramientas para la sostenibilidad de este proyecto, gran parte de los primeros pisos siempre estarán dedicados al comercio, a los servicios o a empresas e industrias pequeñas. Este ejercicio es parte de la cadena productiva de lo que podría ser vivienda-trabajo y apalancar la economía que dará sustento a la administración del edificio.

Circulaciones y conectividades: El sistema de conectividad vertical y horizontal es un sistema de conexión entre los diferentes componentes del programa y genera los espacios de encuentro, como lo es la calle un espacio de relación.

Desde los aspectos normativos es fundamental establecer que el POT plantea unos mínimos de áreas que se incorporaron en la modelación espacial de la siguiente manera:

> *...() Los aprovechamientos y las áreas de cesión pública, se fijarán de conformidad con lo establecido en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014; según el polígono donde se ubique el inquilinato; específicamente, se asumirán las siguientes condiciones para dicho cálculo:*
>
> *1. Unidad Mínima de Inquilinato equivaldrá a 60 metros cuadrados construidos del inmueble destinado a inquilinato.*
>
> *2. La densidad habitacional máxima será la establecida para cada polígono en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014. Para el cálculo de la densidad se entenderá que una vivienda equivale a una unidad mínima de inquilinato.*
>
> *3. La unidad mínima de inquilinato, será considerada para la determinación de la cabida o número total de habitaciones.*
>
> *4. En todo caso, el número total de habitaciones del inquilinato no será superior a veinte (20).*
>
> *5. La unidad mínima de inquilinato - (sesenta 60) metros cuadrados construidos - incluirá la superficie de cuartos y áreas comunes o colectivas, la cual, podrá ser distribuida de conformidad con la opción seleccionada en la siguiente tabla:*

OPCIONES	NÚMERO DE HABITACIONES POSIBLES	ÁREA MÍNIMA POR HABITACIÓN	
Opción 1	3 habitaciones sencillos	9,00 m²	
Opción 2	2 habitaciones dobles	15,00 m²	
Opción 3	2 habitaciones sencillos y 1 habitación doble	9,00 m²	15,00 m²
El área resultante de descontarle a la unidad mínima de inquilinato (60 metros cuadrados) la superficie de los cuartos, será destinada a las áreas comunes o colectivas, tales como salón comedor, unidades sanitarias, cocina, ropas, además de las circulaciones y similares. Las características y estándares de los cuartos se regirán por las disposiciones establecidas en el ARTÍCULO 156. COMPONENTES MÍNIMOS Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE UN INQUILINATO del presente Decreto.			

Para la interpretación de lo anterior aplicamos la siguiente tabla elaborada para la revisión normativa y resumen donde podemos obtener la edificabilidad máxima con respecto a la normatividad específica:

*(Área de lote * IC) = Edificabilidad Normativa*
(Área de lote / Densidad de vivienda) = Viv/Ha
*(Viv/Ha * UMI) = Máxima edificabilidad inquilinatos*
Máxima edificabilidad inquilinatos - Edificabilidad Normativa= comercio

Teniendo claro el modelo y analizadas las situaciones asociadas al complemento de la posibilidad de copar la máxima edificabilidad, pues al aplicar todas las variables normativas y de cesión, es factible complementar la edificabilidad con usos comerciales y sus cesiones obligatorias, se estableció que, para las obligaciones para los inquilinatos, tiene el mismo espíritu del POT. (Es decir, le aplican las obligaciones establecidas en el artículo 288). Solo que como la obligación estaría en función del aprovechamiento y se debe considerar que, para el caso específico de inquilinato, se debe hacer la convertibilidad de la unidad de vivienda a cuartos.

7. MARCO NORMATIVO.

A continuación, se muestra la Norma que rige el Centro Histórico y su periferia, la cual nos delimitará y restructurará los componentes para la aplicación de la matriz de los lotes de oportunidades de la vivienda agrupada en la ciudad, las alturas, retiros, índices y observaciones se encontraran en los siguientes ítems.

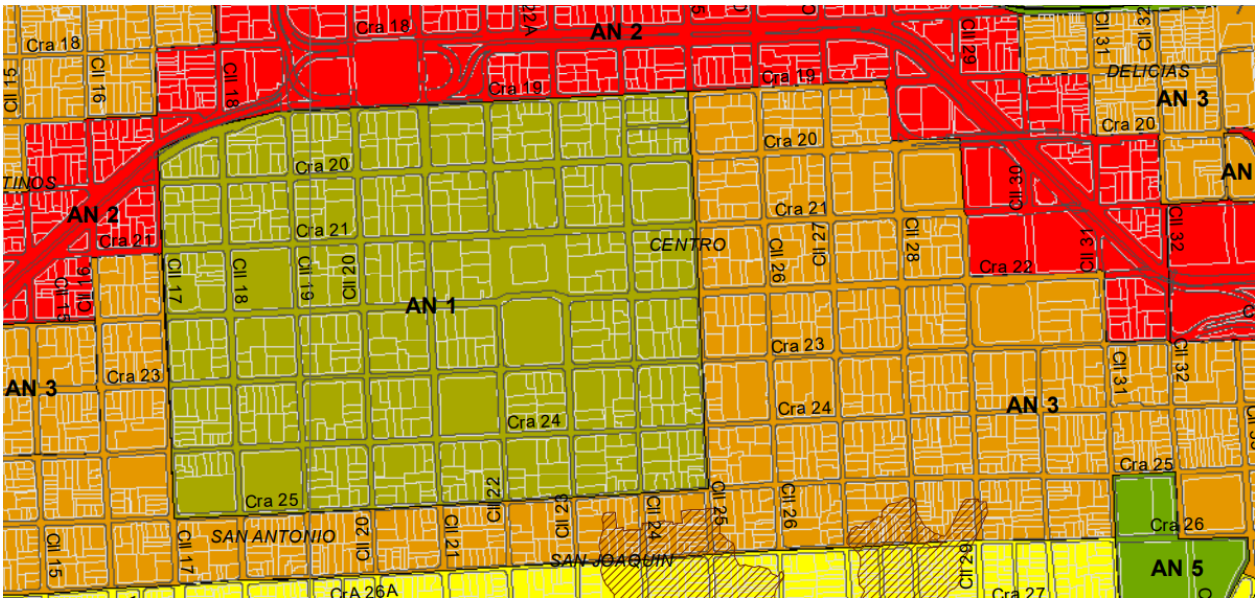


Ilustración 14. Ámbito Normativo en el Centro de Manizales. Fuente: POT de Manizales

	SISTEMA NORMATIVO	REQUERIMIENTO	ESPECIFICACIÓN	DELIMITACIÓN
ÁMBITO N° 1	CONSERVACIÓN TRATAMIENTO URBANISTICO ÁREA DE TRATAMIENTO MIXTA HISTÓRICO - MODALIDAD	**ÁREA DE ACTIVIDAD:** Mixta. **TRATAMIENTO:** Conservación Histórica.	En caso de ser construcciones nuevas, los parqueaderos se deben desarrollar al interior del predio. En inmuebles declarados como BIENES de INTERÉS CULTURAL (BIC), que requieran intervenciones arquitectónicas o estructurales para el desarrollo de la actividad, el interesado debe presentar un proyecto a la Junta de Protección del Patrimonio y obtener concepto PREVIO favorable por parte de la misma. 18 No se permiten cerramientos En edificaciones En altura o sometidas a propiedad horizontal.	
ÁMBITO N° 02	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN MIXTA - EJE ESTRUCTURANTE	**INDICE DE CONSTRUCCIÓN** 5.5 **ÁREA DE ACTIVIDAD:** Eje Estructurante. **TRATAMIENTO:** Renovación Urbana Modalidad Reactivación	**USOS PRINCIPALES:** **C1, C-3, S-8, S-11, VU, VB, VM, VAC**	
ÁMBITO N° 3.2	RENOVACIÓN URBANA RENOVACIÓN MIXTA	**INDICE DE CONSTRUCCIÓN** 4.5 **ÁREA DE ACTIVIDAD:** Mixta. **TRATAMIENTO:** Renovación Urbana Modalidad Reactivación	**USOS PRINCIPALES:** **C1, S-8, S-12, IA-1, VU- VB-VM-VAC** Para las actividades de Usos Permitidos, que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del inmueble.-Los BIENES DE INTERES CULTURAL deben acogerse a la resolución 0785 del 31 de Julio de 1998, Plan Especial de Protección aprobado por el Ministerio de Cultura. Los predios medianeros, que den su único frente sobre la carrera 23 estarán exentos del requerimiento de parqueaderos al interior del predio, pero deberán compensarlos al fondo de compensación.	

Tabla 5. Ámbito Normativo en el Centro de Manizales, Fuente: POT de Manizales

Normativa Centro Histórico. PEPCH Manizales

TÍTULO II. NORMAS GENERALES (ver Ley 1185 de 2008 y Decreto reglamentario 763 de 2009).

CAPÍTULO 1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES Artículo 220.

Los inmuebles del Centro Histórico de Manizales están clasificados, según las obras permitidas en cada uno de ellos, en las categorías que se definen a continuación y que aparecen identificadas en el Plano Oficial No. 1 (ver anexo):

Conservación Integral (Nivel 1)
Intervención Restringida (Nivel 2). De dos tipos: A- Conservación Tipológica (Nivel 2-A) B- Conservación de Fachada (Nivel 2-B)
Reestructuración (Nivel 3)
Obra Nueva (Nivel 4)
Intervención en edificios modernos consolidados (Nivel 5)

Parágrafo. Para efectos de la presente Reglamentación se consideran de Conservación Arquitectónica todos los predios con edificios clasificados en los niveles N-1, N-2.A y N-2.B, los cuales pertenecen al Conjunto de Inmuebles de Arquitectura Republicana. Artículo 230.

Se consideran de Conservación Integral (N-1) los inmuebles del Centro Histórico que poseen calidades arquitectónicas excepcionales propias de la época republicana y del ámbito regional del centro-occidente de Colombia.

Parágrafo. El listado de inmuebles de Conservación Integral y su correspondiente nomenclatura catastral constan en el Anexo No. 1. Artículo 240. 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)

Parágrafo. El listado de inmuebles de Conservación Tipológica y su respectiva nomenclatura catastral constan en el Anexo No. 1.

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.

Parágrafo. El listado de inmuebles de Conservación de Fachada y su correspondiente nomenclatura catastral constan en el Anexo No. 1.

Artículo 28o. Son inmuebles sujetos a Reestructuración (N-3) aquellos del Centro Histórico que no poseen individualmente valores arquitectónicos, pero que se encuentran aceptablemente integrados, desde el punto de vista volumétrico, al conjunto de arquitectura republicana.

Artículo 29o. Están sujetos a Obra Nueva (N-4) los predios vacíos objeto de edificación o aquellos que posean inmuebles que puedan ser demolidos por no tener ningún interés arquitectónico ni urbano.

Artículo 30o. Se consideran Edificios modernos consolidados (N-5) los inmuebles de época reciente -décadas del sesenta en adelante- que no poseen valores significativos

arquitectónicos o urbanos, pero cuyas características constructivas, estructurales y de volumen (más de cuatro o cinco pisos) garantizan su permanencia en el espacio urbano del Centro Histórico.

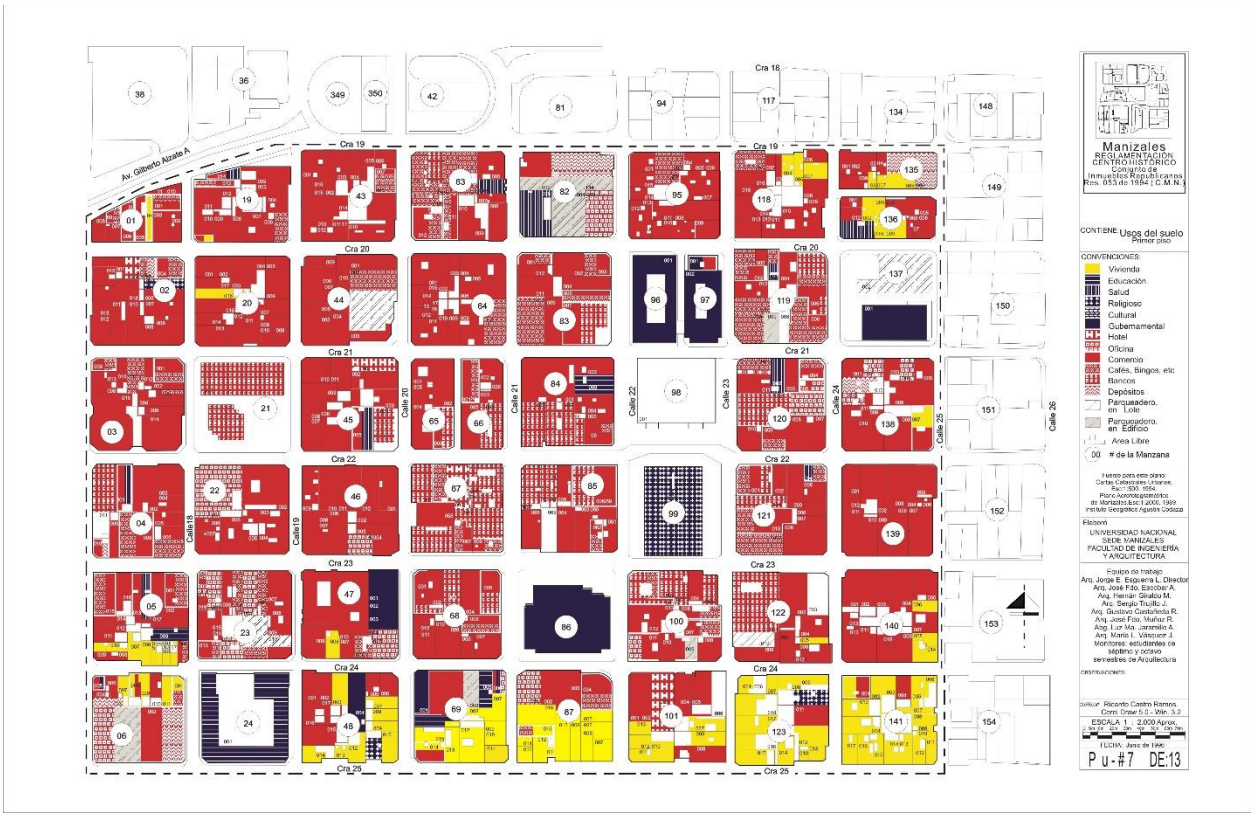


Ilustración 15. Usos de Suelo, planimetría Diagnóstico. Fuente: PEPCH MANIZALES

8. MARCO METODOLÓGICO.

Generalidades.

El presente marco metodológico, cuenta con diferentes actividades para la realización de los objetivos planteados en la monografía, dichas actividades se fundamentan en la recopilación, creación, formulación y resultados del proyecto de la vivienda compartida en la ciudad de Manizales.

Diseño de la investigación

OB.G. Realizar un modelo financiero y recomendaciones para implementar un plan de reactivación de desarrollo de oportunidades para proponer alternativas de vivienda en el centro de la Ciudad de Manizales.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	**ACTIVIDADES**
Identificar y caracterizar los lotes de oportunidad en el centro urbano de Manizales para el desarrollo de proyectos de vivienda	Recopilación de información sobre predios que no se encuentren intervenidos en el centro de la ciudad. – baldíos y parqueaderos a cielo abierto. Verificación de áreas mínimas comparativas para mayor aprovechamiento. – estudio de caso inquilinatos Medellín APP.
Reconocer la iniciativa como alternativa del proceso de la vivienda compartida en la ciudad de Manizales con los diferentes estudios de caso latinoamericanos.	Recopilación bibliográfica sobre la vivienda compartida en Latinoamérica. Referencias de las viviendas compartidas y/o proyectos donde haya intervención habitacional compartida (residencias, inquilinatos y mesones). Métodos cualitativos sobre los diferentes procesos de estudio de caso.
Elaborar un modelo financiero y recomendaciones con el análisis de variables y	Elaboración de modelos para vivienda compartida, según los estudios citados anteriormente. Análisis de resultados. Elaboración de matriz de recomendaciones y conclusiones.

alternativas para la reactivación del uso de vivienda.	

Tabla 6. Marco Metodológico, Elaboración Propia

Enfoque de la investigación.

El enfoque de la investigación es cualitativo, el cual se basa y se fomenta en la información y resultados en la investigación en la comprensión, información de datos, exploración del conocimiento por medio de las referencias bibliográficas.

Población.

El trabajo de investigación va enfocado en el centro de la ciudad de Manizales, siendo viable para toda la comunidad manizaleña y de demás lugares que deseen estar en el campo inmobiliario en la vivienda compartida, teniendo conocimiento de lineamientos, características, que el sector puede brindar para el campo de la construcción.

Muestra.

Para poder identificar y caracterizar los lotes de oportunidad en el centro urbano de Manizales para el desarrollo de proyectos de vivienda, se procederá a revisar fundamentalmente y como criterio general, inmuebles baldíos o parqueaderos a cielo abierto, que en teoría podrías ser predios potenciales donde plantear una alternativa de desarrollo prioritario, donde la Obra Nueva sea por condición la alternativa normativa a contemplar.

En primera medida se realizará un recorrido en el centro de la ciudad de Manizales para levantar los inventarios necesarios y dentro de las posibilidades que permita las condiciones actuales frente a la determinación de extender las condiciones establecidas de Aislamiento Obligatorio preventivo en todo el ámbito nacional en función de prevenir cualquier afectación por la grave calamidad pública que afecta al país por causa del nuevo Coronavirus denominada

Pandemia COVID-19 (SARS-CoV-2.)[16] , aislamiento vigente desde el mes de marzo del presente año.

Posterior a esto se realizarán las verificaciones y complementaciones necesarias para cada inmueble, tomando como elemento de análisis las herramientas digitales existentes como la GeoDATA del Municipio de Manizales y las aplicaciones de Google Maps para confrontar la información para obtención de: áreas aproximadas, localización, asignación de ámbitos normativos y verificación de los usos o desuso en el caso que aplique para cada uno de aquellos predios seleccionados.

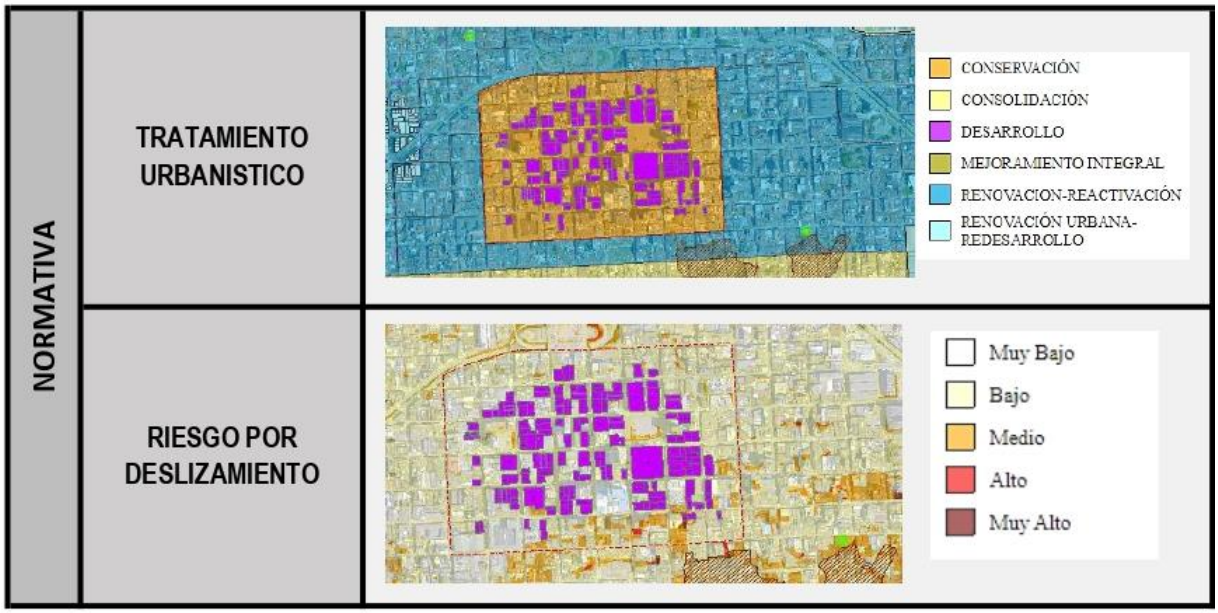


Ilustración 16. Ámbito Normativo y especificaciones de los usos de suelo en el Centro de Manizales.

Se verificarán las respectivas aptitudes de los lotes donde se descarten aquellos en riesgo por deslizamiento y existencia de edificaciones construidas con tratamientos a tener en cuenta.

[16] También conocida como enfermedad por coronavirus o, incorrectamente, como neumonía por coronavirus, es una enfermedad infecciosa causada por el virus SARS-CoV-2. Se detectó por primera vez en la ciudad de Wuhan, China, en diciembre de 2019. Habiendo llegado a más de 100 territorios, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud la declaró pandemia esencialmente por la velocidad de su propagación y la escala de trasmisión y es una emergencia sanitaria y social mundial, que requiere una acción efectiva e inmediata de los gobiernos, las personas y las empresas

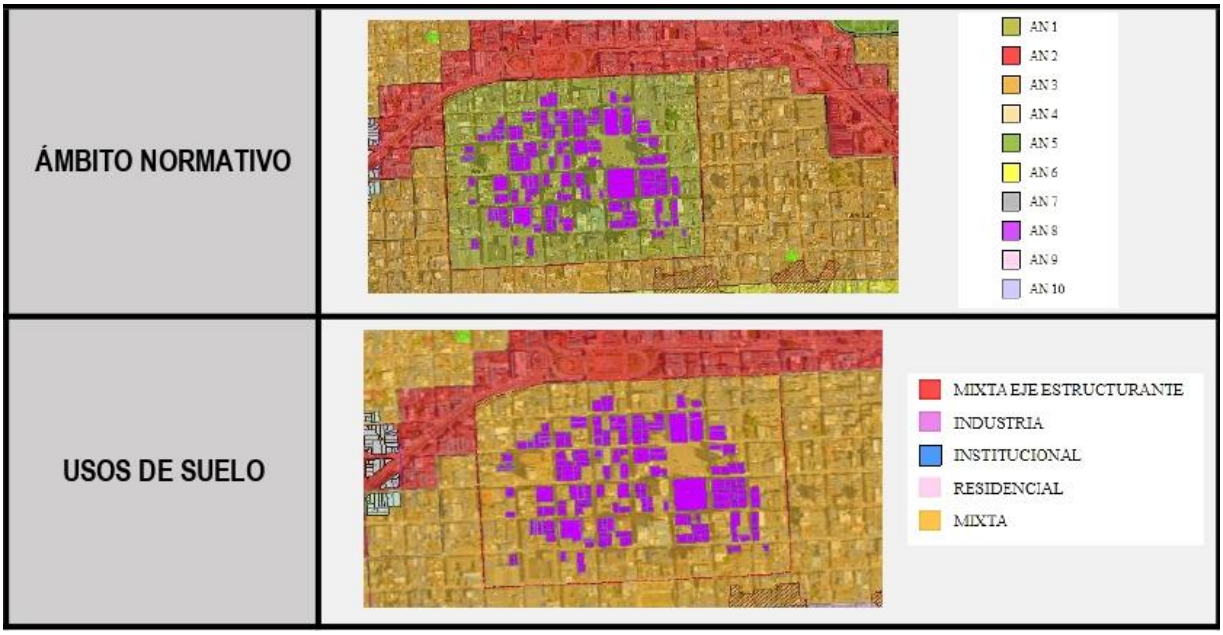


Ilustración 17. Ámbito Normativo y especificaciones de los usos de suelo en el Centro de Manizales.

Instrumentos Metodológicos

Será indicado la utilización de guías de campo para la verificación de predios de oportunidad, esto básicamente se realizarán con planimetrías generales del centro para confrontar los inmuebles con las divisiones prediales para posteriormente comenzar a construir unas fichas de información de cada uno de los predios, donde contará la información general de información predial, áreas, designación de ámbitos normativos para proceder a la elaboración de los modelos matemáticos de formulación normativa estableciendo las respectivas edificabilidades normativas, aplicar las equivalencias de construcción y finalmente formular los modelos financieros necesarios para obtener las cifras y datos de análisis que permitirán obtener los resultados, conclusiones y recomendaciones frente a la implementación de estrategias inmobiliarias de viviendas compartidas en el centro de la ciudad de Manizales

Cronograma

Actividad	Inicio	Fin	Mayo							Junio							Julio							Septiembre							Octubre									
			5/05/2020	7/05/2020	12/05/2020	14/05/2020	19/05/2020	21/05/2020	26/05/2020	28/05/2020	2/06/2020	4/06/2020	9/06/2020	11/06/2020	16/06/2020	18/06/2020	23/06/2020	25/06/2020	30/06/2020	2/07/2020	7/07/2020	9/07/2020	14/07/2020	16/07/2020	21/07/2020	23/07/2020	28/07/2020	30/07/2020	8/09/2020	10/09/2020	15/09/2020	17/09/2020	22/09/2020	24/09/2020	29/09/2020	1/10/2020	6/10/2020	8/10/2020	13/10/2020	15/10/2020	20/10/2020	22/10/2020	27/10/2020	29/10/2020	30/10/2020
SEMANAS DE TRABAJO Y ELABORACIÓN MONOGRAFÍA																																													
Diagnóstico territorio / Norma	28-abril -20.	28-may-20																																											
Lineamientos	2-jun-20	18-jun-20																																											
Modelo de Ocupación	23-jun-20	23-jul-20																																											
SUSTENTACIÓN	30-oct-20	28-jul-20																																											

Tabla 7. Cronograma de elaboración de la Monografía de Investigación, Elaboración Propia.

9. PROCESAMIENTO DE DATOS.

Selección de los Lotes en el centro de Manizales.

Ilustración 18. Mapa con la delimitación del Centro Manizales, Fuente: Elaboración Propia

Los lotes seleccionados del centro de la ciudad se encuentran en los ámbitos N 01, N 2.1 y N3.2; se encuentran en condición de ser lotes baldíos y parqueaderos a cielo abierto, contando con áreas alrededor de 200 m² a 400 m².

Ilustración 19 Delimitación de los Ámbitos Normativos, Fuente: POT Manizales.

Lineamientos

Se tiene en cuenta las áreas de cada lote y el índice de construcción que posee cada sector del centro de Manizales. El total del Índice de Construcción nos muestra la ocupación que cada vivienda tendrá en su respectivo lote.

Tipo de Unidad de Vivienda	Área UV	Ocupación Personas
UV TIPO 1. 3 Sencillas	27 m^2	6 personas.
UV TIPO 2. 2 Sencillas y 1 Doble	33 m^2	6 personas.
UV TIPO 3. 2 Doble	30 m^2	4 personas.

Ilustración 20. Definición de los criterios de aplicación de equivalentes con base a la estructuración de la APP Inquilinatos de Medellín y Conclusiones de la Monografía del Arq. Daniel Marín G. Fuente: Elaboración Propia

Cada lote asignado para el uso de vivienda contará entre 4 y 5 pisos donde en estos, se construirán unidades de vivienda Equivalente - UV (27, 30 y 33 m²) con puntos estratégicos de zonas comunes, zona de servicio como baño, cocina y locales comerciales.

LOTE	ÁREA	I.C	TOTAL I.C.
PARQUEADERO	470	4,5	2115
PARQUEADERO	225,3	4,5	1013,85
BALDÍO	246,9	4,5	1111,05
BALDÍO	408,9	4,5	1840,05
BALDÍO	340,6	4	1362,4
PARQUEADERO	300	5,5	1650
PARQUEADERO	203,7	4,5	916,65
BALDÍO	215,3	4	861,2
BALDÍO	272,2	4	1088,8
PARQUEADERO	339,4	4	1357,6
PARQUEADERO	292,3	4	1169,2

Tabla 8. Referencia lotes de oportunidad, Elaboración Propia

Tasación modelo para establecer el valor del metro cuadrado del lote en el centro

En primera instancia se realizó el avalúo del lote mediante el uso del método comparativo, escogiendo para ellos lotes en el centro de Manizales, los datos se obtuvieron de páginas WEB de inmobiliaria donde obtuvimos información referente que por proximidad al sector de análisis nos permite tener un valor aproximado de referencia para tener en cuenta en todos los modelos de los estudios de caso que se han seleccionado.

El valor obtenido se demuestra en la siguiente tabla donde podremos obtener un valor promedio de $570.000.000=, punto de partida para el desarrollo del modelo financiero en los costos directos e indirectos de cada lote asignado para la realización de la vivienda compartida.

Ubicación	Fuente	Comparación	Factor	Área Lote HA	Valor Lote $/m2	F/D	Valor $ (Lote sin Constr.)	Valor Comercial $
Lotes Centro	https://www.fincar	Similar	1	240.00	$ 2,083,333	2%	$ 2,032,986	$ 500,000,000
Lotes Centro	https://www.fincar	Similar	1	270.00	$ 1,407,407	2%	$ 1,374,047	$ 380,000,000
Lotes Centro	https://www.fincar	Similar	1	270.00	$ 1,481,481	2%	$ 1,446,365	$ 400,000,000
Lotes Centro	https://www.fincar	Similar	1	368.00	$ 2,717,391	9%	$ 2,465,442	$ 1,000,000,000
			PROMEDIO	**287.00**	**$ 1,922,403**		**$ 1,829,710**	**$ 570,000,000**

Media Aritmética	**$ 1,829,709.9**
Estándar	**516,416.75**
Coef. De Variación	28.22%
Limite Superior	**$ 2,346,126.62**
Limite Inferior	**$ 1,313,293.13**

DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y la resolución 620 de 2.008 del IGAC. Se han utilizado inmuebles comparables con la vivienda valuada en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia el testigo, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. Las ofertas son fincas con la misma vocación agropecuaria y turística.

Tabla 9. Método comparativo para obtener valor de referencia de costo de lote, Fuente: Elaboración Propia.

Este valor referente de costo se aplica como una constante para el modelo, para asignar un valor al rubro, entendiendo que las variaciones de áreas generales no son significantes en la ponderación del modelo financiero como tal.

Posterior al establecimiento de los costos de referencia de los lotes, procedemos a elaborar las respectivas fichas normativas de cada uno de los lotes seleccionados.

Fichas Normativas y Modelos Financieros

En las siguientes fichas se ve reflejado la formulación financiera y descripción de cada uno de los lotes, dentro y fuera del Centro Histórico de la ciudad de Manizales, siendo estos catalogados por sus diferentes ámbitos normativos *-N1, N2 y N3-* Los cuáles se expondrán a continuación con respecto a la norma que lo rige.

Ámbito Normativo N.01. IC. 4.

Se encuentra ubicada dentro del Centro Histórico, se llevará a cabo los parámetros estipulados dentro de su normativa 4 pisos de altura, para así conservar imagen del sector.

El área total de Unidades de vivienda por el polígono del centro histórico es de 3.018 m2, siendo beneficiadas 544 personas, este dato se obtiene de ponderar los 5 inmuebles seleccionados en este ámbito normativo, los cuales serán numerados del 5, 8, 9, 10 y 11.

Descripción del lote:

Se encuentra ubicado dentro del polígono del centro histórico frente al parque Alfonso López, en un lote baldío medianero.

La unidad de vivienda propuesta en el lote 5, son 23 unidades de vivienda

I.C: 340,6 m^2 *4 = 1362, 4m^2Edificabilidad

Unidades Básicas de Inquilinato	Área Unidad De Vivienda	Cantidad	Área
UV T1	27	7	189
UV T2	33	10	330
UV T3	30	6	180
		Área Total Vivienda	699.00m^2

Población: 126
UV T1: **6** (3 Camarotes) 27m^2

UV T2: **6** (2 Camarotes y cama doble) 33m^2

UV T3: **4** (2 Camas dobles) 30m^2

Baños: 8 (1 baños * 15 personas)
8*2.16= 17.28m^2

Circulaciones y Zonas Comunes: 30%
699.00*30%= **209.70** m^2

Local Comercial: 30m^2

Cocina y Comedor: 126 * 1.5 = 189m^2

DIRECCIÓN	Carrera 19 entre calle 20-21
Ficha predial	10500000063000300000000
Barrio	Centro
I.C.	4
Área	340,6 m^2
Ámbito Normativo	N.1 (OBRA NUEVA)

Ilustración 21. Ficha normativa lote 5, Fuente: Elaboración Propia

EGRESOS		VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$ 570,000,000	
	Preinversiones	$ -	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$ 1,216,623,200**	**78.4%**
	parqueaderos	$ 163,488,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$ 65,395,200	4.2%
	áreas rentables	$ 953,680,000	61.4%
	urbanismo	$ 34,060,000	2.2%
	Administración (A)	$ 121,662,320	7.8%
	Imprevistos (I)	$ 43,798,435	2.8%
	Reajustes (R)	$ 151,912,439	9.8%
	Posventas	$ 18,249,348	1.2%
	Costo Proyecto	**$ 1,552,245,742**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$ 2,122,245,742**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	7	$ 294,000	$ 107,310,000
UV T2	$ 47,000	10	$ 470,000	$ 171,550,000
UV T3	$ 38,000	6	$ 228,000	$ 83,220,000
				$ **362,080,000**

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 289,664,000	$ 7,200,000	$ 30,000,000	$ 266,864,000	**7.95**

Tabla 10. Modelo Financiero Lote 5, Fuente: Elaboración Propia.

El siguiente inmueble solo asume un comercio de 10 m² por que la capacidad y el modelo de ajuste para topar la edificabilidad máxima solo permitían tal área.

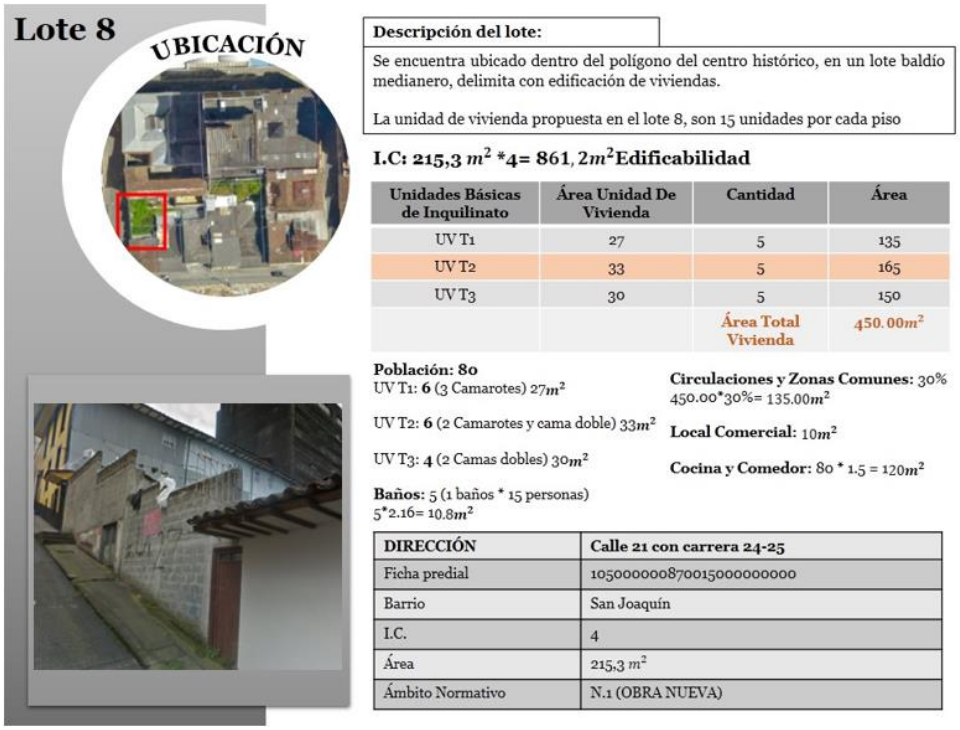


Ilustración 22. Ficha normativa lote 8, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS		VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$ 570,000,000	
	Preinversiones	$ -	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$ 769,051,600**	**78.4%**
	parqueaderos	$ 103,344,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$ 41,337,600	4.2%
	areas rentables	$ 602,840,000	61.4%
	urbanismo	$ 21,530,000	2.2%
	Administración (A)	$ 76,905,160	7.8%
	Imprevistos (I)	$ 27,685,858	2.8%
	Reajustes (R)	$ 96,026,859	9.8%
	Posventas	$ 11,535,774	1.2%
	Costo Proyecto	**$ 981,205,251**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$ 1,551,205,251**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	5	$ 210,000	$ 76,650,000
UV T2	$ 47,000	5	$ 235,000	$ 85,775,000
UV T3	$ 38,000	5	$ 190,000	$ 69,350,000
				$ **231,775,000**

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 185,420,000	$ 7,200,000	$ 30,000,000	$ 162,620,000	**9.54**

Tabla 11. Modelo Financiero Lote 8, Fuente: Elaboración Propia.

Las asignaciones de las cuantías de las diferentes UV se hacen de manera aleatoria, solo con el único objetivo de ir ajustando unas equivalencias, pero favoreciendo la tipología 2 donde se combinan 1 habitación doble y 2 habitaciones Sencillas como el equivalente ideal de una VIP.

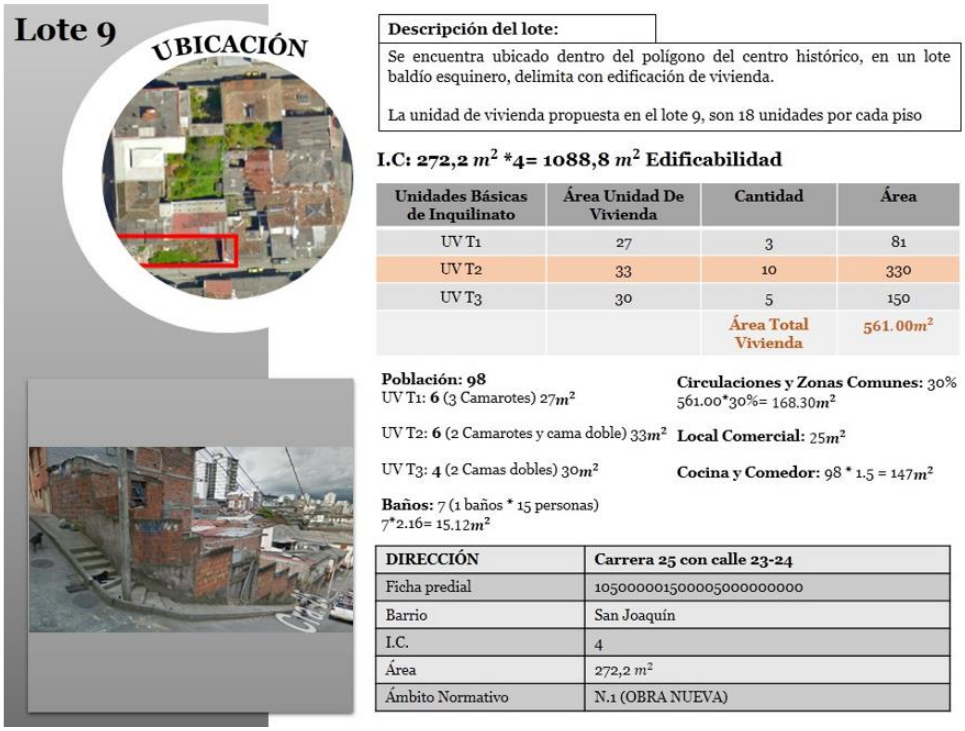


Ilustración 23. Ficha normativa lote 9, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS			VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$	570,000,000	
	Pre inversiones	$	-	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$**	**972,298,400**	**78.4%**
	parqueaderos	$	130,656,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$	52,262,400	4.2%
	áreas rentables	$	762,160,000	61.4%
	urbanismo	$	27,220,000	2.2%
	Administración (A)	$	97,229,840	7.8%
	Imprevistos (I)	$	35,002,742	2.8%
	Reajustes (R)	$	121,405,067	9.8%
	Posventas	$	14,584,476	1.2%
	Costo Proyecto	**$**	**1,240,520,526**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$**	**1,810,520,526**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	3	$ 126,000	$ 45,990,000
UV T2	$ 47,000	10	$ 470,000	$ 171,550,000
UV T3	$ 38,000	5	$ 190,000	$ 69,350,000
				$ 286,890,000

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 229,512,000	$ 7,200,000	$ 30,000,000	$ 206,712,000	**8.76**

Tabla 12. Modelo Financiero Lote 9, Fuente: Elaboración Propia.

Las referencias asumidas para las circulaciones y zonas comunes son ponderadas en un 30% de la edificabilidad como un mínimo normativo recomendado desde el POT de Manizales.

Ilustración 24. Ficha normativa lote 10, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS		VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$ 570,000,000	
	Preinversiones	$ -	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$ 1,212,336,800**	**78.4%**
	parqueaderos	$ 162,912,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$ 65,164,800	4.2%
	areas rentables	$ 950,320,000	61.4%
	urbanismo	$ 33,940,000	2.2%
	Administración (A)	$ 121,233,680	7.8%
	Imprevistos (I)	$ 43,644,125	2.8%
	Reajustes (R)	$ 151,377,222	9.8%
	Posventas	$ 18,185,052	1.2%
	Costo Proyecto	**$ 1,546,776,879**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$ 2,116,776,879**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	8	$ 336,000	$ 122,640,000
UV T2	$ 47,000	10	$ 470,000	$ 171,550,000
UV T3	$ 38,000	5	$ 190,000	$ 69,350,000
				$ 363,540,000

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 290,832,000	$ 7,200,000	$ 30,000,000	$ 268,032,000	**7.90**

Tabla 13. Modelo Financiero Lote 10, Fuente: Elaboración Propia.

Este predio por condiciones del modelo asume no tener un ponderado de comercio, esto permite tener otra variable y validar la incidencia de una renta fija mensual en el modelo.

Ilustración 25. Ficha normativa lote 11, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS		VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$ 570,000,000	
	Preinversiones	$ -	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$ 1,044,095,600**	**78.4%**
	parqueaderos	$ 140,304,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$ 56,121,600	4.2%
	areas rentables	$ 818,440,000	61.4%
	urbanismo	$ 29,230,000	2.2%
	Administración (A)	$ 104,409,560	7.8%
	Imprevistos (I)	$ 37,587,442	2.8%
	Reajustes (R)	$ 130,369,953	9.8%
	Posventas	$ 15,661,434	1.2%
	Costo Proyecto	**$ 1,332,123,989**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$ 1,902,123,989**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	6	$ 252,000	$ 91,980,000
UV T2	$ 47,000	10	$ 470,000	$ 171,550,000
UV T3	$ 38,000	4	$ 152,000	$ 55,480,000
				$ 319,010,000

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 255,208,000	$ -	$ 30,000,000	$ 225,208,000	**8.45**

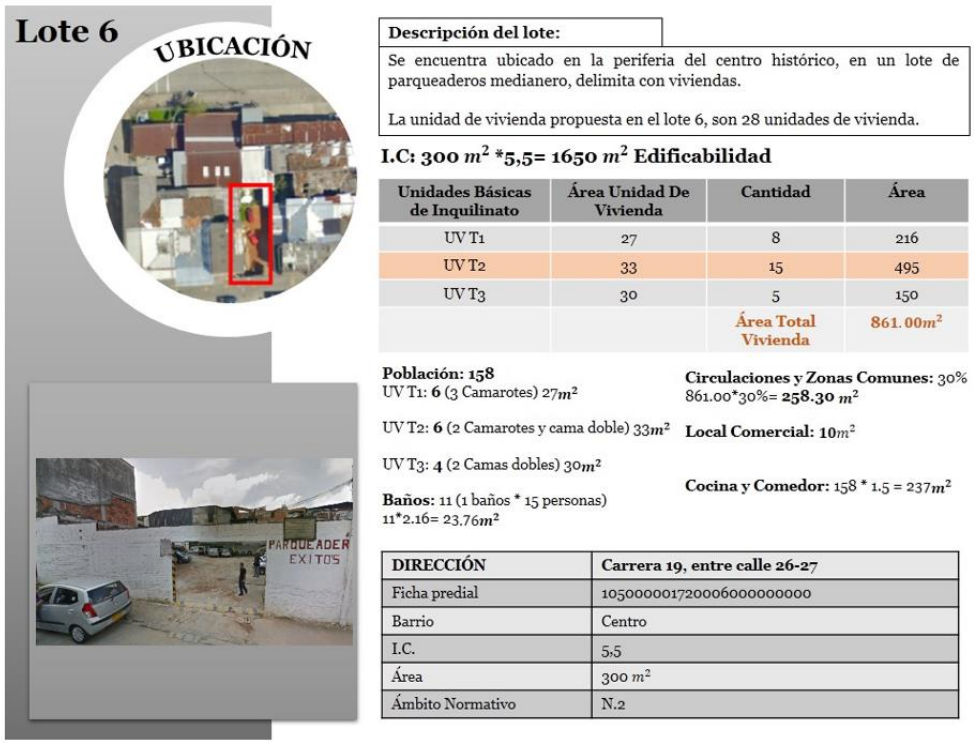
Tabla 14. Modelo Financiero Lote 11, Fuente: Elaboración Propia.

Ámbito Normativo N.01. IC. 5.5

En este ámbito que se encuentra localizado fuera del polígono del centro histórico consolidado a un costado de la Avenida Gilberto Álzate, con unas posibilidades de edificabilidad más altas y que de alguna manera permite construir alturas hasta los 5 pisos tratando de evitar la implicación de tener elevadores eléctricos que incrementarían los costos operacionales de este proyecto y que lo llevarían a un punto de inviabilidad financiera.

Para aclarar las consideraciones tenidas en cuenta para los costos operacionales de la presente modelación en todos los inmuebles asumidos en el estudio de caso solo se asumen los costos directos operacionales de la administración representada en salarios del administrador y de la vigilancia, los costos de servicios públicos (agua, Luz, Teléfono e Internet) y de aseo

En este polígono solo se pone en consideración un solo predio identificado como lote 6 y con respecto a los índices de construcción sería posible consolidar un área de Unidad de vivienda de 861.00 m² para una población de 158 beneficiada.



Descripción del lote:

Se encuentra ubicado en la periferia del centro histórico, en un lote de parqueaderos medianero, delimita con viviendas.

La unidad de vivienda propuesta en el lote 6, son 28 unidades de vivienda.

I.C: 300 m^2 *5,5= 1650 m^2 Edificabilidad

Unidades Básicas de Inquilinato	Área Unidad De Vivienda	Cantidad	Área
UV T1	27	8	216
UV T2	33	15	495
UV T3	30	5	150
		Área Total Vivienda	861.00m^2

Población: 158
UV T1: **6** (3 Camarotes) 27m^2

UV T2: **6** (2 Camarotes y cama doble) 33m^2

UV T3: **4** (2 Camas dobles) 30m^2

Baños: 11 (1 baños * 15 personas) 11*2.16= 23.76m^2

Circulaciones y Zonas Comunes: 30% 861.00*30%= **258.30** m^2

Local Comercial: 10m^2

Cocina y Comedor: 158 * 1.5 = 237m^2

DIRECCIÓN	Carrera 19, entre calle 26-27
Ficha predial	10500000172000600000000
Barrio	Centro
I.C.	5.5
Área	300 m^2
Ámbito Normativo	N.2

Ilustración 26. Ficha normativa lote 6, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS		VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$ 570,000,000	
	Pre inversiones	$ -	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$ 1,473,450,000**	**78.4%**
	parqueaderos	$ 198,000,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$ 79,200,000	4.2%
	áreas rentables	$ 1,155,000,000	61.4%
	urbanismo	$ 41,250,000	2.2%
	Administración (A)	$ 147,345,000	7.8%
	Imprevistos (I)	$ 53,044,200	2.8%
	Reajustes (R)	$ 183,980,861	9.8%
	Posventas	$ 22,101,750	1.2%
	Costo Proyecto	**$ 1,879,921,811**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$ 2,449,921,811**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	8	$ 336,000	$ 122,640,000
UV T2	$ 47,000	15	$ 705,000	$ 257,325,000
UV T3	$ 38,000	5	$ 190,000	$ 69,350,000
				$ 449,315,000

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 359,452,000	$ 7,200,000	$ 30,000,000	$ 336,652,000	**7.28**

Tabla 15. Modelo Financiero Lote 11, Fuente: Elaboración Propia.

Ámbito Normativo N. 01. IC. 3.2.

Los lotes de este ámbito cuentan con una altura de 5 pisos, cuenta con un área de Unidad de vivienda de 3.624 m2, con una población de 672 beneficiadas por los lotes de vivienda, este

dato se obtiene de ponderar los 5 inmuebles seleccionados en este ámbito normativo, los cuales serán numerados del 1, 2, 3, 4, y 7.

Descripción del lote:

Se encuentra ubicado en la periferia del centro histórico, en un lote de parqueaderos medianeros, delimita con una vivienda y al otra lado zona de parqueaderos (lote 2).

La unidad de vivienda propuesta en el lote 1, son 36 unidades por cada piso

I.C: 470 m^2 *4,5= 2,115 m^2 Edificabilidad

Unidades Básicas de Inquilinato	Área Unidad De Vivienda	Cantidad	Área
UV T1	27	11	297
UV T2	33	20	660
UV T3	30	5	150
		Área Total Vivienda	1.107,00 m^2

Población: 206
UV T1: **6** (3 Camarotes) 27m^2

UV T2: **6** (2 Camarotes y cama doble) 33m^2

UV T3: **4** (2 Camas dobles) 30m^2

Baños: 14 (1 baños * 15 personas)
14*2.16= 30.24m^2

Circulaciones y Zonas Comunes: 30%
1.107.00*30%= **332.10** m^2

Local Comercial: -

Cocina y Comedor: 206 * 1.5 = 309m^2

DIRECCIÓN	Calle 26 con Carrera 20
Ficha predial	10500000150000500000000
Barrio	Centro
I.C.	4,5
Área	470 m^2
Ámbito Normativo	N.3

Ilustración 27. Ficha normativa lote 1, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS		VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$ 570,000,000	
	Preinversiones	$ -	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$ 1,888,695,000**	**78.4%**
	parqueaderos	$ 253,800,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$ 101,520,000	4.2%
	areas rentables	$ 1,480,500,000	61.4%
	urbanismo	$ 52,875,000	2.2%
	Administración (A)	$ 188,869,500	7.8%
	Imprevistos (I)	$ 67,993,020	2.8%
	Reajustes (R)	$ 235,830,012	9.8%
	Posventas	$ 28,330,425	1.2%
	Costo Proyecto	**$ 2,409,717,957**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$ 2,979,717,957**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	11	$ 462,000	$ 168,630,000
UV T2	$ 47,000	20	$ 940,000	$ 343,100,000
UV T3	$ 38,000	5	$ 190,000	$ 69,350,000
				$ 581,080,000

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 464,864,000	$ -	$ 30,000,000	$ 434,864,000	**6.85**

Tabla 16. Modelo Financiero Lote 1, Fuente: Elaboración Propia.

Descripción del lote:

Se encuentra ubicado en la periferia del centro histórico, en un lote de parqueaderos esquinero, delimita con la zona de parqueaderos (lote 1).

La unidad de vivienda propuesta en el lote 2, son 36 unidades de vivienda.

I.C: 225,3 m^2 *4,5= 1013,85 m^2 Edificabilidad

Unidades Básicas de Inquilinato	Área Unidad De Vivienda	Cantidad	Área
UV T1	27	6	162
UV T2	33	8	264
UV T3	30	3	90
		Área Total Vivienda	516.00 m^2

Población: 96
UV T1: **6** (3 Camarotes) 27m^2

UV T2: **6** (2 Camarotes y cama doble) 33m^2

UV T3: **4** (2 Camas dobles) 30m^2

Baños: 6 (1 baños * 15 personas) 6*2.16= 12.96m^2

Circulaciones y Zonas Comunes: 30% 516.00*30%= **154.80** m^2

Local Comercial: 30 m^2

Cocina y Comedor: 96 * 1.5 = 144m^2

DIRECCIÓN	Calle 26 con Carrera 20
Ficha predial	10500000150000600000000
Barrio	Centro
I.C.	4.5
Área	225,3 m^2
Ámbito Normativo	N.3

Ilustración 28. Ficha normativa lote 2, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS		VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$ 570,000,000	
	Preinversiones	$ -	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$ 905,368,050**	**78.4%**
	parqueaderos	$ 121,662,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$ 48,664,800	4.2%
	areas rentables	$ 709,695,000	61.4%
	urbanismo	$ 25,346,250	2.2%
	Administración (A)	$ 90,536,805	7.8%
	Imprevistos (I)	$ 32,593,250	2.8%
	Reajustes (R)	$ 113,047,876	9.8%
	Posventas	$ 13,580,521	1.2%
	Costo Proyecto	**$ 1,155,126,502**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$ 1,725,126,502**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	6	$ 252,000	$ 91,980,000
UV T2	$ 47,000	8	$ 376,000	$ 137,240,000
UV T3	$ 38,000	3	$ 114,000	$ 41,610,000
				$ 270,830,000

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 216,664,000	$ 7,200,000	$ 30,000,000	$ 193,864,000	**8.90**

Tabla 17. Modelo Financiero Lote 2, Fuente: Elaboración Propia.

Descripción del lote:

Se encuentra ubicado en la periferia del centro histórico, en un lote de baldío esquinero, delimita con viviendas, por la carrera 21.

La unidad de vivienda propuesta en el lote 3, son 17 unidades de vivienda.

I.C: 246,9 m^2 *4,5= 1,111,05 m^2 Edificabilidad

Unidades Básicas de Inquilinato	Área Unidad De Vivienda	Cantidad	Área
UV T1	27	7	189
UV T2	33	9	297
UV T3	30	3	90
		Área Total Vivienda	576.00m^2

Población: 108
UV T1: **6** (3 Camarotes) 27m^2

UV T2: **6** (2 Camarotes y cama doble) 33m^2

UV T3: **4** (2 Camas dobles) 30m^2

Baños: 7 (1 baños * 15 personas) 7*2.16= 15.12m^2

Circulaciones y Zonas Comunes: 30% 576.00*30%= **172.80** m^2

Local Comercial: 10 m^2

Cocina y Comedor: 108 * 1.5 = 162m^2

DIRECCIÓN	Calle 26 con Carrera 21
Ficha predial	10500000150000800000000
Barrio	Centro
I.C.	4,5
Área	246,9 m^2
Ámbito Normativo	N.3

Ilustración 29. Ficha normativa lote 3, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS		VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$ 570,000,000	
	Preinversiones	$ -	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$ 992,167,650**	**78.4%**
	parqueaderos	$ 133,326,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$ 53,330,400	4.2%
	areas rentables	$ 777,735,000	61.4%
	urbanismo	$ 27,776,250	2.2%
	Administración (A)	$ 99,216,765	7.8%
	Imprevistos (I)	$ 35,718,035	2.8%
	Reajustes (R)	$ 123,886,021	9.8%
	Posventas	$ 14,882,515	1.2%
	Costo Proyecto	**$ 1,265,870,987**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$ 1,835,870,987**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	7	$ 294,000	$ 107,310,000
UV T2	$ 47,000	9	$ 423,000	$ 154,395,000
UV T3	$ 38,000	3	$ 114,000	$ 41,610,000
				$ **303,315,000**

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 242,652,000	$ 7,200,000	$ 30,000,000	$ 219,852,000	**8.35**

Tabla 18. Modelo Financiero Lote 3, Fuente: Elaboración Propia.

Lote 4

UBICACIÓN

Descripción del lote:

Se encuentra ubicado en la periferia del centro histórico, en un lote de baldío medianero, delimita en ambos lados con edificio de vivienda y oficinas.

La unidad de vivienda propuesta en el lote 4, son 31 unidades de vivienda.

I.C: 408,9 m^2 *4,5= 1840,05 m^2 Edificabilidad

Unidades Básicas de Inquilinato	Área Unidad De Vivienda	Cantidad	Área
UV T1	27	11	297
UV T2	33	15	495
UV T3	30	5	150
		Área Total Vivienda	942.00m^2

Población: 176
UV T1: **6** (3 Camarotes) 27m^2

UV T2: **6** (2 Camarotes y cama doble) 33m^2

UV T3: **4** (2 Camas dobles) 30m^2

Baños: 12 (1 baños * 15 personas)
12*2.16= 25.92m^2

Circulaciones y Zonas Comunes: 30%
942.00*30%= **282.60** m^2

Local Comercial: 40m^2

Cocina y Comedor: 176 * 1.5 = 264m^2

DIRECCIÓN	Carrera 21, entre calle 25-26
Ficha predial	10500000151001300000000
Barrio	Centro
I.C.	4.5
Área	408,9 m^2
Ámbito Normativo	N.3

Ilustración 30. Ficha normativa lote 4, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS		VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$ 570,000,000	
	Preinversiones	$ -	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$ 1,643,164,650**	**78.4%**
	parqueaderos	$ 220,806,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$ 88,322,400	4.2%
	areas rentables	$ 1,288,035,000	61.4%
	urbanismo	$ 46,001,250	2.2%
	Administración (A)	$ 164,316,465	7.8%
	Imprevistos (I)	$ 59,153,927	2.8%
	Reajustes (R)	$ 205,172,111	9.8%
	Posventas	$ 24,647,470	1.2%
	Costo Proyecto	**$ 2,096,454,623**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$ 2,666,454,623**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	11	$ 462,000	$ 168,630,000
UV T2	$ 47,000	15	$ 705,000	$ 257,325,000
UV T3	$ 38,000	5	$ 190,000	$ 69,350,000
				$ 495,305,000

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 396,244,000	$ 7,200,000	$ 30,000,000	$ 373,444,000	**7.14**

Tabla 19. Modelo Financiero Lote 4, Fuente: Elaboración Propia.

Descripción del lote:

Se encuentra ubicado en la periferia del centro histórico, en un lote de parqueaderos medianero, delimita con la zona de viviendas.

La unidad de vivienda propuesta en el lote 7, son 16 unidades de vivienda.

I.C: 203,7 m^2 *4,5= 916,65 m^2Edificabilidad

Unidades Básicas de Inquilinato	Área Unidad De Vivienda	Cantidad	Área
UV T1	27	5	135
UV T2	33	6	198
UV T3	30	5	150
		Área Total Vivienda	483.00m^2

Población: 86
UV T1: **6** (3 Camarotes) 27m^2

UV T2: **6** (2 Camarotes y cama doble) 33m^2

UV T3: **4** (2 Camas dobles) 30m^2

Baños: 6 (1 baños * 15 personas)
6*2.16= 12.96m^2

Circulaciones y Zonas Comunes: 30%
483.00*30%= 144.90m^2

Local Comercial: –

Cocina y Comedor: 86 * 1.5 = 129m^2

DIRECCIÓN	Carrera 19, entre calle 26-28
Ficha predial	10500000173000400000000
Barrio	Centro
I.C.	4,5
Área	203,7 m^2
Ámbito Normativo	N.3

Ilustración 31. Ficha normativa lote 7, Fuente: Elaboración Propia.

EGRESOS			VALOR	PORCENTAJE
TIERRA	Lote	$	570,000,000	
	Preinversiones	$	-	
COSTO DIRECTO	**Costo directo m2 construidos**	**$**	**818,568,450**	**78.4%**
	parqueaderos	$	109,998,000	10.5%
	zonas comunes y no rentables	$	43,999,200	4.2%
	areas rentables	$	641,655,000	61.4%
	urbanismo	$	22,916,250	2.2%
	Administración (A)	$	81,856,845	7.8%
	Imprevistos (I)	$	29,468,464	2.8%
	Reajustes (R)	$	102,209,731	9.8%
	Posventas	$	12,278,527	1.2%
	Costo Proyecto	**$**	**1,044,382,017**	**21.622%**
	Costo Total del Proyecto	**$**	**1,614,382,017**	

Unidades de Vivienda	Valor por Noche UV	N° UV	Total por UV	Anual
UV T1	$ 42,000	5	$ 210,000	$ 76,650,000
UV T2	$ 47,000	6	$ 282,000	$ 102,930,000
UV T3	$ 38,000	5	$ 190,000	$ 69,350,000
				$ 248,930,000

Ingresos Anuales	Renta local - Anual	Gastos (Servicios Públicos - Aseo)	Utilidad Operativa Anual	Tiempo de Inversión
$ 199,144,000	$ -	$ 30,000,000	$ 169,144,000	**9.54**

Tabla 20. Modelo Financiero Lote 7, Fuente: Elaboración Propia.

En la siguiente tabla se presenta la recopilación de la información consolidada de los 11 lotes de oportunidad para la proyección de viviendas compartidas en el centro de Manizales, contamos con un área de Unidad de Vivienda de 7.503.00 m², siendo beneficiada una población de 1.374.

Por todo el proyecto se observa un índice de edificabilidad de 14.485.80 m², de los cuales un poco más de la mitad equivalente a 7.503.00 m² serán utilizados en las Unidades Básicas de Inquilinato como se definió la equivalencia del ejercicio tal como lo ejemplariza la modelación de la APP de Inquilinatos de Medellín resolviendo en total 246 UV.

AREA DEL LOTE	IC	EDIFICABILIDAD	N° DE PISOS	Unidades Basicas de Inquilinato UBI						TOTAL AREA PARA VIVIENDA	CIRCULACIONES	ZONAS COMUNES	LOCAL COMERCIAL	POBLACIÓN	BAÑOS			COCINAS Y COMEDOR		
				UV T1	27	UVT2	33	UVT3	30											
				CANT.	AREA	CANT.	AREA	CANT.	AREA		0.3	0.3			CANT	AREA	TOTAL	CANT	AREA	TOTAL
470.00	4.5	2,115.00	N/A	**11**	297	**20**	660	**5**	150	**1,107.00**	332.10	332.10		206	14	2.16	***30.2***	206	1.5	***309***
225.30	4.5	1,013.85	N/A	**6**	162	**8**	264	**3**	90	**516.00**	154.80	154.80	30.00	96	6	2.16	***13***	96	1.5	***144***
246.90	4.5	1,111.05	N/A	**7**	189	**9**	297	**3**	90	**576.00**	172.80	172.80	10.00	108	7	2.16	***15.1***	108	1.5	***162***
408.90	4.5	1,840.05	N/A	**11**	297	**15**	495	**5**	150	**942.00**	282.60	282.60	40.00	176	12	2.16	***25.9***	176	1.5	***264***
340.60	4.0	1,362.40	4	**7**	189	**10**	330	**6**	180	**699.00**	209.70	209.70	30.00	126	8	2.16	***17.3***	126	1.5	***189***
300.00	5.5	1,650.00	N/A	**8**	216	**15**	495	**5**	150	**861.00**	258.30	258.30	10.00	158	11	2.16	***23.8***	158	1.5	***237***
203.70	4.5	916.65	N/A	**5**	135	**6**	198	**5**	150	**483.00**	144.90	144.90		86	6	2.16	***13***	86	1.5	***129***
215.30	4.0	861.20	4	**5**	135	**5**	165	**5**	150	**450.00**	135.00	135.00	10.00	80	5	2.16	***10.8***	80	1.5	***120***
272.20	4.0	1,088.80	4	**3**	81	**10**	330	**5**	150	**561.00**	168.30	168.30	25.00	98	7	2.16	***15.1***	98	1.5	***147***
339.40	4.0	1,357.60	4	**8**	216	**10**	330	**5**	150	**696.00**	208.80	208.80	30.00	128	9	2.16	***19.4***	128	1.5	***192***
292.30	4.0	1,169.20	4	**6**	162	**10**	330	**4**	120	**612.00**	183.60	183.60		112	7	2.16	***15.1***	112	1.5	***168***
		14,485.80		**77**		**118**		**51**	**246**	**7,503.00**	**2,250.90**	**2,250.90**	**185.00**	**1,374.00**	**92**		**199**			**2061**

Tabla 21. Tabla resumen del modelo financiero.

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Es evidente la falta de reconocimiento a este modelo de negocio por parte de la normativa y el POT vigente de la ciudad de Manizales, así mismo el evidente crecimiento de esta actividad comercial, sus impactos financieros y comerciales se establecen como una actividad importante en el proceso de dinamización del centro, la cual no se compadece con la falta de observación del mismo en la formulación de políticas públicas locales.
- Las residencias como tal y ratificando lo demostrado en procesos de consultoría no solo en Colombia, sino en Latinoamérica y otros documentos de investigación que han sido evaluados en la presente monografía ratifican que es un modelo rentable como modalidad de negocio, dinamizador del territorio y que reconoce una realidad social que muchas personas desde la administración local y aquellos formuladores de los planes de manejo y protección que buscan salvaguardar el patrimonio arquitectónico de la ciudad en una vocación de museo sesgan su mirada a esta situación.
- Este tipo de procesos de revisión, modelación y reconocimiento a estas realidades sociales, culturales y de hábitat permiten visibilizar y empezar a dar un reconocimiento a una situación vigente y tangible de esta ciudad en la que no se puede desconocer, limitar, ni eliminar las actividades que se desarrollen a su interior, sino que estos deben adaptarse y generar elementos que permitan tanto la conservación de sus características como el desarrollo de actividades económicas y que impliquen mejoras y vinculaciones normativas.
- Manizales se encuentra relegada en procesos disruptivos de plantear alternativas que promuevan la inversión del sector privado en el territorio, ese mismo sesgo funcional de reconocer como un aliado estratégico a los mismos propietarios de los inmuebles que son los que deben generar las dinámicas del desarrollo son obturar la capacidad de generar ganancias y rentabilidad en pro del desarrollo inmobiliario.
- La ausencia de suelo apto para la edificación de vivienda ha sido una de las variables más importantes en el crecimiento del déficit de oferta inmobiliaria en la ciudad, crear

alternativas y promover desarrollo alternativas a bajo costo en suelos cualificados y con la capacidad instalada adecuada que provee el centro consolidado y tradicional de la ciudad garantiza el éxito en la comercialización de cualquier proyecto inmobiliario.

- El Proyecto de UV de vivienda en el centro de Manizales proporciona rentabilidad para retribuir a la inversión de los costos directos que se tuvieron en cuenta en el proyecto y así futuras adquisiciones de inmobiliarias tengan la prioridad para incorporar estas nuevas propuestas de trabajo.
- Se fomentó una fórmula variable para la implementación de UV en el Centro de Manizales la cual abastece **246 UV** para una población de 1.374, la cual, contrarrestando con el plan de desarrollo de Caldas, **1.300 nuevas construidas** para fomentar la construcción de vivienda nueva VIS y VIP.
- Se realiza un consenso comparativo de un apto de interés social con respecto a UV de un área de 33m^2 sale a $73.586.533.80 con respecto a metro cuadrado $2.234.407.64 es rentable para las inmobiliarias y el que la adquiera para la renta de esta.

	SALARIO MINIMO		$ 877,803		
APTO	**AREA**	**VALOR**	**VALOR UV**	**VALOR EN S.M.L.V**	**VALOR M2**
UV TIPO 2	33	$ 73,586,533.80	$ 73,586,533.80	**84**	$ 2,234,407.64

- Al cuantificar los índices de vivienda en la tabla que recopila toda la información de los lotes, nos damos cuenta de las variables que posee cada lote para sus unidades de vivienda, las áreas que se requieren en las zonas comunes, de servicios y privadas, ligadas a locales comerciales para así conservar la imagen del lugar, procurando siempre a ocupar toda el área de edificabilidad.
- Finalmente, este modelo plantea una alternativa piloto en predios baldíos que pueden ser susceptibles de afectar para un desarrollo prioritario, el modelo de Alianza Público Privada - APP de iniciativa estatal que se ha venido promoviendo por la Alcaldía de Medellín y la Agencia APP, evidencia la rentabilidad misma de hacer un proceso desde lo privado, pero implica la gestión de una política pública al respecto.
- Para implementar un modelo inmobiliario para la reactivación del centro histórico de Manizales basado en la adaptación de un sistema de vivienda compartida es necesario

dar paso inicialmente al reconocimiento de esta realidad social y cultural de esta ciudad donde los equipos de formulación de políticas y normativas abran el espacio para la identificación de los conceptos funcionales de este negocio.

- Establecer políticas públicas donde desde los POT y Planes especiales reconozcan de las lecciones aprendidas de modelos de ocupación del territorio de ciudades que han avanzado adecuadamente como Medellín que cuenta con un sistema base de densidad habitacional para la formulación de equivalencia de cuartos vs habitantes por viviendas.
- Vincular los elementos de juicio y valoración que se están identificando en los diferentes procesos de reactivación y recuperación de centros históricos latinoamericanos consolidados como el de La Habana en Cuba y San Salvador en El Salvador, que concluyen que este tipo y modalidad de vivienda compartida se constituye como pieza fundamental en los procesos de resignificación cultural y dinamizadores de estos centros consolidados.
- Abrir la puerta a que son y serán los propietarios de los inmuebles aquellos que son los gestores fundamentales del desarrollo donde se les permita avanzar en proponer alternativas de inversión sin obturar si patrimonio, ni su capacidad de obtener rendimientos por la tenencia de estos bienes que históricamente se ha demostrado que el espíritu proteccionista que se considera para la residencia en el plan de protección del centro Histórico de la ciudad, produce por defecto un deterioro en los inmuebles existentes, dada la intransigencia y negación a la regeneración de muchas alternativas de inversión, pues es necesario ampliar el horizonte de obtener suelo calificado para la construcción de vivienda en la ciudad, pues es claro y evidente que el déficit fundamental de vivienda se debe a la ausencia de suelo apto y cualificado para tal fin.

11. BIBLIOGRAFÍA

Z. ALBA PATRICIA, *"Vivienda Compartida. Proyectando convivencia el papel del espacio compartido en la generación y mantenimiento de la comunidad*" Código 258935, Trabajo de grado para optar al título de magister en arquitectura de la vivienda, Universidad Nacional De Colombia, 2014, Bogotá.

GONZÁLES Biffis, Alejandra, "*EL CENTRO HISTÓRICO COMO PAISAJE URBANO HISTÓRICO – El desafío de intervenir*", Tesis Doctoral, Universidad Nacional De La Plata, 7 de agosto de 2018, La Plata, Argentina.

DÍAZ Reyes, Carlos Alberto; Ramírez Luna, Julia Aurora (Eds.), Aincol (textos), Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, *"Serie Guías de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social, Calidad en la Vivienda de Interés Social"* Nuevas Ediciones S. A, CDD: 728, 2011. 61 p, Bogotá, D.C. Colombia

BARBA Jaime y CÓRDOBA Alma, *"Gestión Urbana: recuperación del centro de San Salvador, El Salvador. Proyecto calle Arce*", División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, Santiago de Chile, mayo 2011.

Asociación Centro Histórico de San Salvador, "Propuestas para el desarrollo integral y sostenible del centro histórico de San Salvador. Asociación Centro Histórico de San Salvador", 2018.

D. M. Michel, "*Centro histórico de La Habana: intervención, recuperación y transformación",* LOGGIA Nº12, Instituto Politécnico José Antonio Echevarría, Valencia.

ESGUERRA l. Jorge Enrique. Manizales, *"Plan especial de protección para el conjunto de inmuebles de arquitectura republicana localizados en el centro de la ciudad de Manizales, caldas"*, Universidad Nacional sede Manizales, diciembre.

Alcaldía de Manizales, “Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales diagnóstico integral del territorio área urbana”. Capítulo 1 suelo.

Geo portal Alcaldía de Manizales, Cartografía normativa urbana del POT, URL:

Geo portal Alcaldía de Manizales, Cartográfica Temática del POT Urbano, URL:

PEÑA, Alba, “*Share Yaraicho, un nuevo concepto de vivienda compartida*”, Tokyo, 11 junio 2016.

“LOS INQUILINATOS COMO FORMA DE HABITAR LA CIUDAD”, Seminario sobre Vivienda y Hábitat, 21 de abril de 2016.

MARÍN Gonzalez, Daniel; LA ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA: CARACTERÍSTICAS Y HABITABILIDAD DE LAS RESIDENCIAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANIZALES. Monografía de Investigación para optar al título de Especialista en Gerencia de Proyectos del territorio y Valuación Inmobiliaria de la Universidad Católica de Manizales, junio de 2020.

RESTREPO, Gustavo & PINEDA Andrés - Work plan for the development of the activity and document outlining the political, economic an legal characteristics of a model office to lead the sustainable urban revitalization of San Salvador’s Historic Center PURCHASE ORDER AGREEMENT BETWEEN Creative Associates International Inc – USAID Operator And Conservatorio Innovación Urbana, S.A. 2018.

RESTREPO, Gustavo & PINEDA Andrés - Document offering recommendations for strategic partnerships between the municipal office with other government agencies, the community, the business sector and NGOs. PURCHASE ORDER AGREEMENT BETWEEN Creative Associates International, Inc. – USAID Operator And Conservatorio Innovación Urbana, S.A.

PINEDA S. Andrés F. Formulación de la APP por iniciativa pública para el proyecto de Inquilinatos Públicos en Medellín. Alcaldía de Medellín – Agencia APP. 2018.

12. ANEXOS.