



ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE PROYECTOS DEL TERRITORIO Y VALUACIÓN INMOBILIARIA

MIRADA A LA TRANSFORMACIÓN DE LA VIVIENDA EN ARANZAZU CALDAS

DANIEL ZULUAGA MORALES



**Universidad[®]
Católica
de Manizales**

VIGILADA Mineducación

*Obra de Iglesia
de la Congregación*



*Hermanas de la Caridad
Dominicas de La Presentación
de la Santísima Virgen*

“MIRADA A LA TRANSFORMACIÓN DE LA VIVIENDA EN ARANZAZU
CALDAS”

Trabajo de grado presentado como requisito para optar al título de Especialista en
Gerencia de Proyectos del Territorio y Valuación Inmobiliaria

Asesor:

Arq. Esp. Andrés Felipe Pineda Suárez.

Autor:

Arq. DANIEL ZULUAGA MORALES

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES

FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE PROYECTOS DEL TERRITORIO Y
VALUACION INMOBILIARIA

MANIZALES

2022

DEDICATORIO Y AGRADECIMIENTOS.

Debo agradecer a todos aquellos que aportaron a mi proceso de aprendizaje para elaborar este trabajo, por la paciencia, por los ánimos, por los buenos consejos, reconociendo que lo que hoy plasmo en este documento, inició desde el primer momento que pisé un aula de clase tiempo atrás, todo aquello que he aprendido suma en la construcción del conocimiento que día a día logro.

En especial agradezco a mi asesor que me instruyó claramente y tuvo toda la dedicación necesaria para recorrer exitosamente este trabajo.

A mi familia quienes me guiaron y son mi sustento para estar ahora donde estoy.

La correspondencia relacionada con esta investigación debe ser dirigida a: Daniel Zuluaga
Morales.; Contacto: danielzuluagamorales@gmail.com

Copyright © 2022 por Todos los derechos reservados.

TABLA DE CONTENIDO.

1	INTRODUCCIÓN.	13
2	JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.	14
3	PREGUNTA.	16
4	OBJETIVOS.	16
4.1	Objetivo general.	16
4.2	Objetivos específicos.	16
5	MARCO TEÓRICO o BIBLIOGRÁFICO.	17
5.1	Antecedentes	17
	5.1.1 La adaptación de la vivienda: características y habitabilidad de las residencias en el centro histórico de Manizales	17
	5.1.2 Tipificación de los sistemas constructivos patrimoniales “bahareque” en el Paisaje Cultural Cafetero de Colombia	17
	5.1.3 Investigación histórico-cultural gobernación de Caldas	17
	5.1.4 Hábitat y cultura en las viviendas de la colonización antioqueña	17
	5.1.5 “Estrategias inmobiliarias para la reactivación de vivienda en el centro urbano de la ciudad de Manizales”	18
6	MARCO CONCEPTUAL.	19

6.1	Generalidades.....	19
6.1.1	Generalidades del Municipio de Aranzazu.....	19
6.1.2	Vivienda colectiva contemporánea.....	19
6.1.3	Impactos del hacinamiento residencial.....	20
6.1.4	Población flotante.....	21
6.1.5	Mercado inmobiliario.....	22
6.1.6	Migración en búsqueda de oportunidades.....	22
1.1.1.	Construcciones en bahareque.....	24
6.2	Definición de conceptos.....	24
6.2.1	Planta libre:.....	24
6.2.2	Planta móvil:.....	25
6.2.3	Planta de recintos neutros:.....	25
6.2.4	Bahareque.....	25
6.3	Antecedentes Históricos.....	26
7	MARCO METODOLÓGICO.....	29
7.1	Generalidades.....	29
7.2	Diseño de la investigación.....	29
7.3	Enfoque de la investigación.....	30

7.4	Población.....	30
7.5	Muestra.....	30
7.6	Etapas de las Investigación.....	31
7.6.1	Cronograma.....	31
8	PROCESAMIENTO DE DATOS.....	32
8.1	Caso 1: Casa de la Familia Morales.....	34
8.2	Caso 2: Hotel Casa de los abuelos.....	49
8.3	Caso 3: Casa Castrillón “el obrero”.....	60
9	CONCLUSIONES.....	68
10	BIBLIOGRAFÍA.....	70

LISTA DE GRÁFICAS.

Imagen 0: Ilustración de vivienda antioqueña. Fuente: https://pin.it/7MeKt5d	27
Imagen 1: Localización estudios de caso. Fuente: Elaboración propia	32
Imagen 2: Localización estudios de caso. Fuente: Elaboración propia.....	33
Imagen 3: Antigua foto casa Morales decada setentas. Fuente: portal Aranzazu al día.	35
Imagen 4: Casa Morales previa a reforma. Fuente: Google maps.....	36
Imagen 5: Primera planta antigua. Fuente: Elaboracion propia.....	37
Imagen 6: Segunda planta antigua. Fuente: elaboracion propia.	39
Imagen 7: tercera planta antigua. Fuente: elaboracion propia.	40
Imagen 8: Fotografía de estructura de escaleras presente antes de la última remodelación. Fuente: elaboracion propia.	42
Imagen 9: Fotografía de fachada actual. Fuente: elaboracion propia.....	42
Imagen 10: Primera planta actual. Fuente: elaboracion propia.....	44
Imagen 11: Segunda planta actual. Fuente: elaboracion propia.....	45
Imagen 12: Tercera planta actual. Fuente: elaboracion propia.....	47
Imagen 13: Fotografías de nuevos acabados en todas las unidades de vivienda. Fuente: elaboracion propia.....	47
Imagen 14: fachada antigua casa de los abuelos. Fuente: portal Aranzazu al día.....	49

Imagen 15: primera planta antigua casa. Fuente: elaboracion propia.....	51
Imagen 16: segunda planta antigua casa. Fuente: elaboracion propia.....	52
Imagen 17: foto fachada hotel casa de los abuelos actual. Fuente: elaboracion propia.	53
Imagen 18: foto recepción desde la segunda planta. Fuente: elaboracion propia.	54
Imagen 19: donde se encontraba el antiguo solar. Fuente: elaboracion propia.....	54
Imagen 20: primera planta actual. Fuente: elaboracion propia.	55
Imagen 21: segunda planta actual. Fuente elaboracion propia.....	56
Imagen 20: tercera planta actual. Fuente: elaboracion propia.	57
Imagen 21: cuarta planta actual. Fuente: elaboracion propia.....	58
Imagen 23: Fachada casa Castrillón. Fuente: elaboración propia.	61
Imagen 24: cuarta planta actual. Fuente: elaboracion propia.	62
Imagen 25: cuarta planta actual. Fuente: elaboracion propia.	65
Imagen 25: Fotografía del acceso a la segunda planta. Fuente: elaboracion propia.....	66

LISTA DE TABLAS.

Tabla 1: Cronograma del desarrollo de la monografía	31
Tabla 2: tabla resumen datos recolectados caso 1.	48
Tabla 3: tabla resumen datos recolectados caso 2.....	59
Tabla 4: tabla resumen datos recolectados caso 3.....	67

RESUMEN.

Trabajo investigativo en el municipio colombiano de Aranzazu que recoge información de algunos casos de estudio, sobre las adaptaciones físicas que se han realizado en casas y que responden a demandas del mercado inmobiliario.

Esta monografía se concentra geográficamente en la cabecera municipal de Aranzazu, en donde están algunas casas de más de 80 años y que sufren modificaciones que difieren de la concepción inicial de vivienda tradicional de la colonización antioqueña.

El interés para la presente monografía nace debido a que esta arquitectura de la colonización antioqueña es única y reconocida, que enriquece el patrimonio de la humanidad y se ha visto transformada en los municipios que gozan de esta. Es por este motivo que nace la necesidad de conocer más de detalladamente las transformaciones de estas edificaciones.

La monografía recoge datos de tres casas con el objetivo de poder visualizar los distintos momentos de cada casa, explicando gráfica y contextualmente las modificaciones llevadas a cabo en cada uno de los estudios de caso.

Como balance de la información recolectada, se evidencia como en los estudios de caso, aumentó los índices de ocupación del lote llevándolos a 100%, sacrifican los solares, crean bloques nuevos en materiales contemporáneos mientras tratan de conservar el estilo de la vivienda en cierto grado. El detonante de las transformaciones busca aumentar la rentabilidad económica de las propiedades.

Palabras clave: subdivisión, vivienda, Colonización Antioqueña, Paisaje Cultural Cafetero, bahareque, tapia, adaptación de espacios.

ABSTRACT.

Investigative work in the Colombian municipality of Aranzazu that collects information from some case studies, on the physical adaptations that have been made in houses and that respond to the demands of the real estate market.

This monograph is geographically concentrated in the municipal seat of Aranzazu, where there are some houses that are over 80 years old and that undergo modifications that differ from the initial conception of traditional housing of the colonization of Antioquia.

The interest for this monograph arises because this architecture of the Antioquia colonization is unique and recognized, which enriches the heritage of humanity and has been transformed in the municipalities that enjoy it. It is for this reason that the need arises to know in more detail the transformations of these buildings.

The monograph collects data from three houses with the aim of being able to visualize the different moments of each house, explaining graphically and contextually the modifications carried out in each of the case studies.

As a balance of the information collected, it is evident how in the case studies, increased the occupancy rates of the lot, taking them to 100%, sacrificing the lots, creating new blocks in contemporary materials while trying to preserve the style of the house to a certain degree. The trigger for the transformations seeks to increase the economic profitability of the properties.

Key words: Subdivisions, housing, bahareque, tapia, space adaptation, Coffee cultural landscape.

1 INTRODUCCIÓN.

La colonización antioqueña hace parte de esta monografía de investigación desde las marcas que dejó en la arquitectura. Gracias a que las dinámicas sociales actuales son distintas a las de la colonización, el interés de este trabajo investigativo es facilitar el entendimiento de las transformaciones que se dan actualmente y que atienden a dinámicas sociales vigentes, específicamente la demanda de vivienda que afectan directamente los casos de estudio de la investigación.

Por medio de la recolección de información en campo, logro plasmar la comparación de los diferentes momentos de cada uno de los casos estudiados evidenciando que la vivienda de la colonización antioqueña como fue concebida históricamente mutó y ahora se caracterizan diferentemente y que describo en cada uno de los tres estudios de casos.

Para lograr la comparación de los momentos, recolecté la información por medio de visita en campo en el municipio de Aranzazu, seleccioné características importantes para lograr filtrar los posibles casos a estudiar y con base a las que mejor representaran las características necesarias, seleccioné tres casos a los cuales realicé levantamiento planimétrico de su condición actual y posteriormente entrevisté a sus propietarios quienes tienen conocimiento de las modificaciones e historia de las casas.

2 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.

En el norte del departamento de Caldas, sobre filo de montaña, en la cordillera central de los Andes, se encuentra el municipio de Aranzazu, con una población aproximada de 10.904 habitantes (DANE, 2019). Municipio que pertenece a la cultura colombiana de la colonización Antioqueña.

Aranzazu es un municipio principalmente agrícola, con una población variante a través del paso del tiempo. Según informe a diciembre de 2019, la población del municipio, se habría reducido en 1.911 habitantes en un período de 14 años, equivalente a un 17% de disminución. (Alcaldía de Aranzazu Caldas, 2019)

La comunidad ha expresado la creciente dificultad de poder tomar vivienda en alquiler de forma sencilla independientemente de la situación socioeconómica evidenciando un cambio en el mercado inmobiliario que ejerce presión en la disponibilidad de vivienda, bien sea por la situación de pandemia iniciada en 2020, el cambio en las actividades económicas locales, las migraciones poblacionales o por los cambios en los niveles socioeconómicos de los habitantes entre otros motivos.

Todos estos fenómenos han llevado a que algunas de las viviendas tradicionales del municipio, hayan sufrido cambios como las transformaciones espaciales, de tipo de uso, formas de alquiler y de transformación de identidad de aquella vivienda caldense tradicional.

La arquitectura naciente de movimientos culturales, como es el legado que dejó la colonización antioqueña sobre los diferentes municipios y que se dio hace más de ciento cincuenta años, es importante para el patrimonio de la humanidad, generando la necesidad de documentar y analizar cómo se va transformando. Adicionalmente, por

medio de esta recolección de información, se construye el conocimiento necesario para apoyar los procesos que buscan un desarrollo más sano desde sus diferentes dimensiones.

Es por esto que nace la necesidad de recolectar estudios de casos que cumplen con los criterios de importancia para el fenómeno ocurrido durante la colonización y que hoy han sido transformados de sus condiciones originales para dar lugar a actividades económicas que resuelven en parte la demanda del mercado habitacional. En consecuencia, de este cambio de uso, estas casas se encuentran desfiguradas en comparación a la vivienda típica antioqueña.

Actualmente estas casas se encuentran modificadas espacialmente con materiales contemporáneos nunca imaginados por sus constructores, sus espacios fueron reinterpretados con el único fin de competir en el mercado cada vez más exigente y que lo aleja de su condición de vivienda para la familia antioqueña que alguna vez tuvo.

3 PREGUNTA.

¿Cómo se han transformando algunas viviendas en la cabecera municipal de Aranzazu, según las demandas inmobiliarias actuales?

4 OBJETIVOS.

4.1 Objetivo general

Identificar transformaciones ocurridas en algunas viviendas del municipio de Aranzazu que atienden a las demandas inmobiliarias actuales.

4.2 Objetivos específicos.

- Reconocer los casos más relevantes para estudio.
- Realizar un levantamiento y recolección de información de los casos de estudio.
- Documentar los casos de estudio para analizar la evidencia de las transformaciones.

5 MARCO TEÓRICO o BIBLIOGRÁFICO.

5.1 Antecedentes

5.1.1 La adaptación de la vivienda: características y habitabilidad de las residencias en el centro histórico de Manizales

Trabajo investigativo realizado por el Arq. Daniel Marín González que analiza las transformaciones que sufrieron edificios patrimoniales en el centro histórico de Manizales (región próxima a el caso de estudio), como la renta ha cambiado totalmente su función inicial.

5.1.2 Tipificación de los sistemas constructivos patrimoniales “bahareque” en el Paisaje Cultural Cafetero de Colombia

Investigación realizada por la Universidad Nacional de Colombia del origen, de la evolución y descripción de la tecnología utilizada para la construcción de los edificios comprendidos en esta monografía de investigación.

5.1.3 Investigación histórico-cultural gobernación de Caldas

Con el apoyo de Francisco callejas, se documenta el contexto del municipio desde lo económico, cultural, histórico y otros datos relevantes para ajustar la presente monografía de investigación y aportar precisión a los datos mencionados.

5.1.4 Hábitat y cultura en las viviendas de la colonización antioqueña

Descripción de la forma de habitar de la vivienda Antioqueña realizada por Gustavo Pinzón Sánchez, la concepción inicial de estos edificios, de sus usos y como eran compuestas.

5.1.5 “Estrategias inmobiliarias para la reactivación de vivienda en el centro urbano de la ciudad de Manizales”

Trabajo investigativo de la arquitecta Alejandra Jaramillo que analiza cómo se podría revitalizar la vivienda en el centro histórico de Manizales, reconoce la problemática que existe y que transforma las viviendas para dar soluciones a necesidades.

Estos textos mencionados anteriormente se relacionan con la monografía al tratar temas directamente mencionados en la investigación como son los sistemas constructivos patrimoniales, ampliando los conceptos mencionados, además de las monografías investigativas que geográficamente se encuentran cercanos y tratan problemáticas tangenciales en la presente monografía.

6 MARCO CONCEPTUAL.

6.1 Generalidades

6.1.1 Generalidades del Municipio de Aranzazu

Aranzazu es un municipio del departamento de Caldas, ubicado sobre la cordillera central de los Andes Colombianos, su topografía es gracias a que se encuentra ubicado sobre el filo de montaña a 1960 de altitud, dotándolo de calles pendientes y una agradable temperatura de 20°C.

Manizales la capital del departamento, se encuentra a 52 kilómetros de distancia o una hora de recorrido en vehículo.

A la fecha, el municipio, cuenta con una población de 10.904 (DANE, 2019) habitantes según la proyección del último censo y la cual es descendiente de los colonos Antioqueños de los pueblos de Marinilla, Sonsón, Rionegro, santuario entre otros.

Gracias a este legado de la colonización, se adquieren rasgos culturales únicos como la gastronomía, el dialecto, la arquitectura, creencias entre otros únicos de este proceso de colonización.

6.1.2 Vivienda colectiva contemporánea

La vivienda ha evolucionado con el hombre, se ha re estructurado en los diferentes momentos históricos, “La vivienda es el medio donde el hombre posee su mayor poder de intervención. Es el escenario del encuentro entre éste y sus necesidades.” (Valenzuela, 2001).

El concepto de vivienda colectiva contemporánea nace sobre los años 20, por aquella época existió la necesidad de acomodar a familias obreras, buscando dar solución a las problemáticas de espacio, específicamente de vivienda. (Montaner, 2015)

6.1.3 Impactos del hacinamiento residencial

Al ejercer mayor presión por la cantidad de viviendas sobre un territorio en específico, se crea la competencia por el espacio y son los menos favorecidos quienes quedan en desventaja, es así como los niveles educativos de los niños se ven afectados. En el artículo “el efecto de la vivienda hacinada en el rendimiento escolar de los niños” se da una mirada a los datos que muestran esta problemática y describen “la calidad de la vivienda podría tener un efecto muy importante y positivo en el desarrollo y el rendimiento de los niños en la escuela” (Dominique Goux, 2005) es decir, “la probabilidad de ser un grado retenido aumenta de manera muy significativa con el número de niños por habitación, independientemente del tamaño y el nivel socioeconómico de las familias consideradas. La mediana de la distribución del número de personas por habitación es 1. Aproximadamente el 59% de los adolescentes que viven en familias por encima de esta mediana se han retenido un grado, una proporción que es más de 29 puntos porcentuales superior a la de los adolescentes que viven en familias por debajo de la mediana. En general, existen muchas más diferencias en la probabilidad de ser retenido entre familias superpobladas y no hacinadas que entre familias grandes y pequeñas.” (Dominique Goux, 2005).

Si bien, el desarrollo de una población depende de su grado de escolaridad, podemos observar como la forma como viven los niños impacta el correcto desarrollo educativo que en ultimas afecta el bienestar social.

6.1.4 Población flotante

“Existe otro aporte demográfico no contabilizado: una población ocasional que cada verano y también en muchos fines de semana acude allí donde todavía habitan sus familiares, conservan su antigua residencia o han edificado una nueva.” (Fernández, 2014) si bien los municipios pierden población que se trasladada a las ciudades capitales más cercanas, en búsqueda de educación, oportunidades laborales especializadas, mercados de mayor tamaño. Los pueblos siguen teniendo un alto índice de ocupación de las viviendas debido entre otras causas a la población flotante.

Gracias a la población flotante es necesario tener en cuenta: “su efecto económico dinamizador que, en un elevado número de casos, es lo que posibilita no solamente el sostén a lo largo del resto del año de los negocios todavía presentes en estos pequeños pueblos, sino la proliferación de otros de nuevo cuño.” (Fernández, 2014) sin embargo, “Incremento poblacional que, aunque es cierto implica beneficios económicos, también exige el mantenimiento, cuando no la creación, de infraestructuras y servicios para atenderlo.” (Fernández, 2014), es decir, “se hace necesaria antes de acometer cualquier reforma del modelo de ordenación y gobierno del territorio que implique una redistribución de la localización de equipamientos y centros prestadores de servicios.” (Fernández, 2014)

6.1.5 Mercado inmobiliario

La propiedad raíz afronta la necesidad de solucionar nuevos retos, dentro de las soluciones que nacen, está la llamada “built to rent (BTR)” o construir para rentar. “Los profesionales han posicionado al BTR como una solución a los problemas del sector de renta privada” (Durrant, 2021) sin embargo “hay tensiones inherentes a los intentos de inversores institucionales para dar prioridad a la vivienda como una clase de activo, en lugar de como un hogar.” (Durrant, 2021) Y más aún cuando “Esta plantea la cuestión de hasta qué punto BTR ayuda a mantener los desequilibrios de poder en el sector de alquiler privado. BTR representa una continuación de la 'flexibilidad' del inquilino, pero la pregunta aquí hay flexibilidad para quién? Además, aunque los inversores argumentaron que estarían allí para el 'largo plazo', sus marcos de tiempo, que en su mayoría se centraron en 10 años, eran indicativos de BTR la propiedad como una clase de activo generador de ingresos en lugar de un hogar.” (Durrant, 2021)

Esta nueva dinámica “por otro lado, puede probar el caso que BTR sigue siendo poco más que otro nicho, adecuado para algunas secciones de la vivienda mercado como trabajadores móviles, alquileres a corto plazo y personas que aún no están preparadas para formas de tenencia más permanentes, como con las viviendas para estudiantes.” (Durrant, 2021) Representa alternativa para la población flotante que busca este tipo de soluciones.

Es así como esta dinámica de construir para rentar puede tornarse un problema o una solución dependiendo de en qué situación se esté.

6.1.6 Migración en búsqueda de oportunidades

La migración afecta la composición poblacional de los municipios, inclusive puede cambiar la tasa de crecimiento de estos, es decir, puede revertir la pérdida de población y pasar a tener un crecimiento positivo. “La disminución absoluta de la población (despoblación) se ha convertido en una realidad demográfica en muchas partes de América no metropolitana durante el último siglo (Johnson y Lichter 2019). De hecho, en más del 24 por ciento de todos los condados de EE. UU., El tamaño de la población alcanzó su punto máximo en 1950 o antes. La perspectiva de la despoblación se cierne más rápidamente para muchos los condados rurales envejecidos "dejados atrás" por un sistema de asentamiento cada vez más urbano y se aleja de la agricultura y otras industrias extractivas, incluida la madera y la minería. La emigración rural crónica de adultos jóvenes, aquellos en edad reproductiva, ha agotado la resiliencia demográfica de muchas comunidades rurales, al tiempo que alimentó crecimiento urbano y expansión metropolitana.” Es evidente que a medida que el desarrollo de los territorios avanza, ocurren cambios significativos en la población que lo componen. Los crecimientos de las ciudades nacen del despoblamiento de las zonas rurales que se han convertidos en expulsores de población y las urbes en receptores.

“El declive de las áreas rurales de Estados Unidos es sintomático de cambios fundamentales en la economía que se expresan en cambios de estructura de la población, especialmente en la baja fecundidad y en el envejecimiento de la población, que en última instancia reduce el bienestar de la comunidad y la perspectiva de crecimiento demográfico y un futuro sostenible.” (Johnson, 2020). La economía es la quien lleve el rol más fundamental de estos cambios, el ser humano está siempre en la búsqueda de oportunidades, de sustento.

“inmigración sin precedentes de hispanos a nuevos destinos de inmigrantes, en su mayoría para trabajar en extensas cultivos, mataderos y empacadoras de carne o plantas de procesamiento avícola, entre otras ocupaciones de bajos salarios y bajas habilidades” es decir, estos destinos rurales se convierten en lugares atractivos para poblaciones vulnerables ya que no es necesario tener grandes habilidades y hay mayor oferta de trabajo al ser labores más arduas y con remuneraciones más bajas que en zonas urbanas.

“En la industria cárnica, por ejemplo, los hispanos representan el 36 por ciento de su fuerza laboral; en cultivos, la mayoría de los trabajadores agrícolas de hoy son hispanos, divididos entre documentados y trabajadores indocumentados" (Johnson, 2020). Las migraciones afectan la composición poblacional de un territorio y a su vez, la demanda de vivienda para atender estas poblaciones.

1.1.1. Construcciones en bahareque

“En la Colombia de la “colonización antioqueña”, se reinventa el “bahareque” como alternativa constructiva regional para el desarrollo de los procesos fundacionales de los nuevos poblados” (Robledo, 2010), como técnica económica, de fácil implementación, segura, que demuestra su importancia en dichos territorios.

6.2 Definición de conceptos

6.2.1 Planta libre:

es la ausencia de distribución o partición espacial, lo que permite un margen de libertad en cuanto a cambios de usos y jerarquías. Es una abertura del espacio ligada a la

idea de liberación, porque se manifiesta a través de espacios abiertos o unitarios, supresión de pasillos, módulos regulares que definen lineamientos y estructura mínima interior.

(Valenzuela, 2001)

6.2.2 *Planta móvil:*

es aquella que contiene en su interior uno o más elementos móviles, que permiten la subdivisión del espacio en recintos menores y/o de tamaños diversos. Su concepto está basado en la ligereza y en la apertura a la posibilidad de diversas de plantas, proponiendo la variabilidad –reversible o irreversible– como su lema fundamental. (Valenzuela, 2001)

6.2.3 *Planta de recintos neutros:*

es aquella que, si bien posee habitaciones definidas e inamovibles, es capaz de proponer diversidad por la equivalencia o diferenciación en el tamaño de sus espacios. Se trata de sucesiones de recintos con una o más aberturas que permiten y definen un recorrido característico. Son espacios conectados de formas heterogéneas que admiten diferentes ordenaciones del programa requerido por sus usuarios. La intimidad se hace variable, dependiendo del modo de entender la vivienda por sus habitantes y de sus deseos de exposición o aislamiento del programa. La flexibilidad está dada en el uso de habitaciones sin nombre. (Valenzuela, 2001)

6.2.4 *Bahareque*

muros de cañas y tierra; relacionadas las “ cañas” , específicamente a las gramíneas, en nuestro caso el bambú “ guadua” y, cuya particularidad como sistema constructivo

regional se manifiesta, desde su génesis, como un predominio de las maderas finas de los bosques de niebla de la selva húmeda tropical andina, en las arquitecturas más relevantes y el predominio de la guadua como material de soporte de las arquitecturas populares; éste recurre además a la “ tierra” como material complementario de este sistema constructivo inicial.

6.3 Antecedentes Históricos

Para exponer con claridad conceptual, basado en los principios de la arquitectura, lo que ha representado en algunos municipios de Caldas, lo que históricamente se ha denominado colonización antioqueña y de su evolución en la construcción de viviendas, debemos remontarnos a ese proceso de poblamiento que se inició en el año 1800 en el llamado Cantón de Marinilla, si queremos encontrar las raíces de una forma de construir vivienda que se identificó por el uso constante de la guadua y que iban quedando en el recorrer de la colonización.

En un artículo escrito por el arquitecto Hernán Giraldo Mejía, profesor de la Universidad Nacional de Colombia, dice:

“Las primeras viviendas o refugios se dan dentro de la lógica de una espacialidad meramente utilitaria de resguardo o protección frente al medio ambiente hostil por su clima, plagas y fieras; mientras se toma posesión, se abre parte del “claro” en la montaña negra y se obtienen los primeros excedentes de la incipiente producción de la roza de maíz, frijol y algunos animales domésticos. Una evolución larga y dispendiosa para la consolidación de un verdadero hábitat en el proceso de “colonización”, de allí que durante mucho tiempo estos

cobijos fueran más unas construcciones bastante espontaneas y sencillas, que una verdadera arquitectura”. (Mejía, 2021)

Las viviendas inicialmente fueron muy sencillas, básicamente fueron recintos que servían para la labor de los cultivos y de protección frente a tantas adversidades de la cordillera andina, su distribución espacial aun no lograba definir las habitaciones y distribución arquitectónica tal como se conoce la vivienda típica antioqueña. (Alzate, 2000)

La colonización destaca porque fue sembrando poblaciones a lo largo de su recorrer, con cultura propia, tradiciones, costumbres y unos principios que caracterizan a las personas que habitan la región del norte de Caldas. En el caso concreto de Aranzazu, fue fundado el 9 de noviembre de 1853 por los colonos (Alzate, 2000), y directamente descendientes de estos colonos. Solo en el año 1905 se da la creación del departamento de Caldas. Lo que quiere decir que, igual que los demás pueblos del norte, Aranzazu fue hasta ese año municipio de Antioquia.



Imagen 0: Ilustración de vivienda antioqueña. Fuente: <https://pin.it/7MeKt5d>

Se menciona que los colonos tuvieron un interés económico.

“Era la posibilidad de hacerse dueños de una franja de tierra que, una vez colonizada, tendría una extraordinaria valorización. La tierra era mirada, entonces, con sentido de pertenencia. Quien tenía tierra tenía al mismo tiempo representatividad social, influencia en la comunidad y, por ende, poder político. La colonización fue, por lo tanto, un fenómeno migratorio que contó con apoyo financiero, convirtiéndose en un proceso dirigido económica y políticamente. Es decir, no fue un desplazamiento espontáneo. Se produjo porque la gente necesitaba encontrar un sitio donde establecerse, donde poder cultivar tierras fértiles, que le produjeran riqueza. Y eso lo encontraron en las tierras que hoy forman el departamento de Caldas. Aquí primó el espíritu aventurero del antioqueño.” (Alzate, 2000)

También es importante mencionar que se logró el reconocimiento por parte de la Unesco, gracias a todas las dinámicas generadas durante el proceso de colonización antioqueña y que fueron la base para lo que hoy se conoce como el Paisaje Cultural Cafetero y que se describe como un hábitat digno de reconocimiento.

Donde se ubica Aranzazu, fueron llamados la concesión Aranzazu y que fue un gran terreno que se delegó por parte de la corona española al señor José María Aranzazu y posteriormente heredado por su descendencia. Sin embargo, con la retirada de los españoles y la presión de los pobladores antioqueños por reclamar tierras, se fue convirtiendo en un poblado fruto de la colonización a pesar de los esfuerzos de repeler a los colonos. (Alzate, 2000)

7 MARCO METODOLÓGICO.

7.1 Generalidades.

La investigación se centra en la recolección de información para seleccionar los casos de estudio, toma de datos en campo para lograr entender cada caso. Dentro de las formas de recolección de información a utilizar están: realización plantas arquitectónicas, entrevistas, datos históricos, fichas de recolección de información entre otras con el fin de trazar el antecedente. Es así como se logra comparar con las modificaciones físicas que sufrieron los casos seleccionados previamente

Finalmente se realiza un informe que pueda expresar estos cambios de manera clara, utilizando las ayudas que sean necesarias, especialmente material gráfico.

7.2 Diseño de la investigación

Estudio de casos en los que se busca identificar los cambios físicos y de uso de los edificios seleccionados para la investigación, en donde se establece información previa a cambios para poder comparar e identificar las transformaciones realizados por medio de:

- fichas de recolección de información de carácter patrimonial
- plantas arquitectónicas.
- entrevistas enfocadas a los propietarios de los inmuebles.
- Material grafico
- entre otras herramientas que puedan aportar a la recolección de información.

7.3 Enfoque de la investigación.

La investigación es de carácter **mixto** tanto de forma cuantitativa como de forma cualitativa, puesto que busca establecer unas características específicas de las viviendas caso, cuantificar por medio de elementos medibles dichas transformaciones, además de la comprensión de dichos elementos.

7.4 Población.

Los casos de investigación, serán seleccionados al cumplir las siguientes características

- Dentro de espacio geográfico: cabecera municipal del municipio de Aranzazu en el departamento de Caldas Colombia.
- Se encuentre dentro de carrera quinta y carrera séptima, en las cuales se agrupan la mayoría de viviendas de interés cultural.

7.5 Muestra.

- Aquellas casas que hayan sufrido cambios físicos de manera evidente y estén relacionados con las necesidades del mercado inmobiliario local.
- Los materiales constructivos cumplan con tipología tradicional de la colonización antioqueña, es decir, de bahareque o tapia y posean más de un siglo de antigüedad o superior.

7.6 Etapas de las Investigación.

7.6.1 Cronograma

Cronograma monografía	Fechas																							
	Febrero				Marzo				Abril				Mayo				Junio				Julio			
Descripción ↓	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Semana →	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Proceso de anteproyecto	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	x	x												
Selección de casos de estudio													x	x										
Levantamiento de información en campo																	x	x	x					
Análisis y realización de informe																			x	x	x	x	x	x

Tabla 1: Cronograma del desarrollo de la monografía

8 PROCESAMIENTO DE DATOS

Aranzazu es un municipio que, como muchos otros de Colombia, no goza de la mayor cantidad de datos e investigaciones como las grandes urbes, es por esto, que una motivación de este trabajo investigativo, es lograr aportar una parte de conocimiento sobre este municipio.

Los casos de estudio, son seleccionados por medio de un recorrido por las principales calles del municipio, realizando un análisis ocular del sistema constructivo de las casas que mayores posibilidades de cumplir con los requisitos del estudio



Imagen 1: Localización estudios de caso. Fuente: Elaboración propia

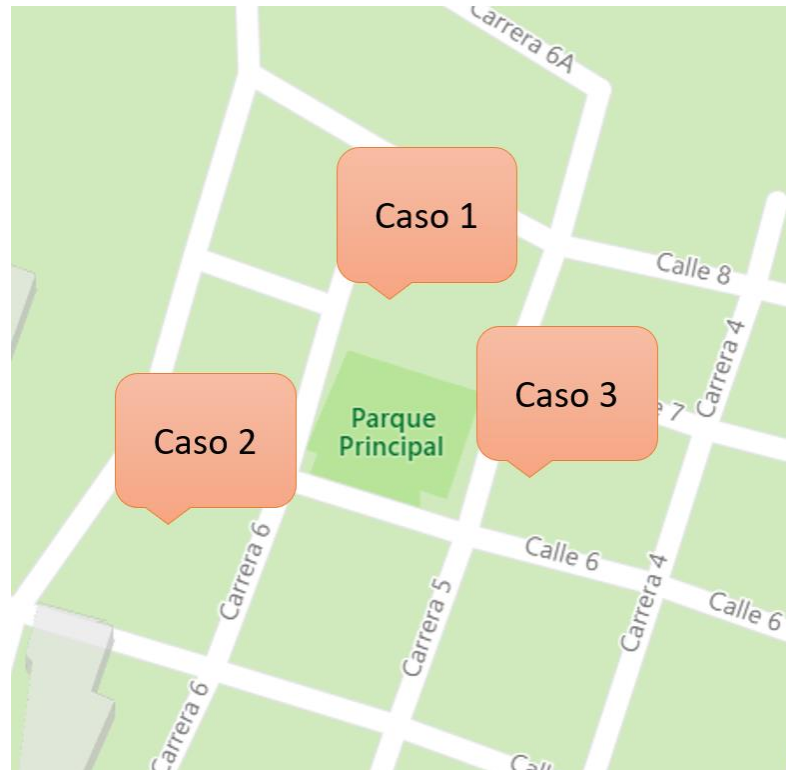


Imagen 2: Localización estudios de caso. Fuente: Elaboración propia

Los casos ubicados en el gráfico anterior, cumplen a cabalidad con los requisitos planteados en este documento que son los siguientes:

- El sistema constructivo inicial es el bahareque o tapia
- Se encuentre dentro del casco urbano del municipio
- Hacen parte de la memoria Colonial Municipal
- Su huso haya sufrido de transformación para la que fue concebida inicialmente

Dando como resultado los siguientes casos de estudio que se expondrán a continuación:

Caso 1: Casa de la familia Morales

Caso 2: Hotel casa de los abuelos

Caso 3: Casa de la familia Castrillón

8.1 Caso 1: Casa de la Familia Morales

La casa de la familia Morales, ubicada sobre la calle real entre las calle séptima y calle octava, una de sus características más representativas es que es posible escuchar la eucaristía desde su interior ya que se encuentra lindante con la iglesia principal del municipio de Aranzazu.

Antecedente: Representa la típica vivienda de la colonización antioqueña en forma de L, si bien el edificio pertenece a la tipología mencionada, el lote es de forma rectangular, permitiéndole alojar un solar al interior del inmueble.

Se puede comprender el edificio subdividiéndolo en dos espacios rectangulares unidos, de esta forma queda el primer volumen con dos locales comerciales y vivienda en el segundo nivel y que da sobre la calle y el segundo volumen es de tres niveles en el interior del predio y está constituido únicamente por vivienda. Sobre la calle, cuenta y al interior del inmueble, consta de un solar interno cuyo limite es el mismo muro de la iglesia.



Imagen 3: Antigua foto casa Morales decada setentas. Fuente: portal Aranzazu al día.

A continuación, esquemas arquitectónicos y fachada:

La descripción que abordaré a continuación, es el momento previo a la última remodelación, es decir, no corresponde a su concepción inicial.



Imagen 4: Casa Morales previa a reforma. Fuente: Google maps.

Descripción:

Al ver la fachada, podemos identificar dos locales comerciales, cuya puerta es tipo cortina o también llamada metálica enrollable y desde su interior, se puede observar cómo en algún momento, se levantó un muro en mampostería para hacer subdivisión interna para lograr dos locales comerciales donde antes existía uno. Este muro de subdivisión, no está centrado.

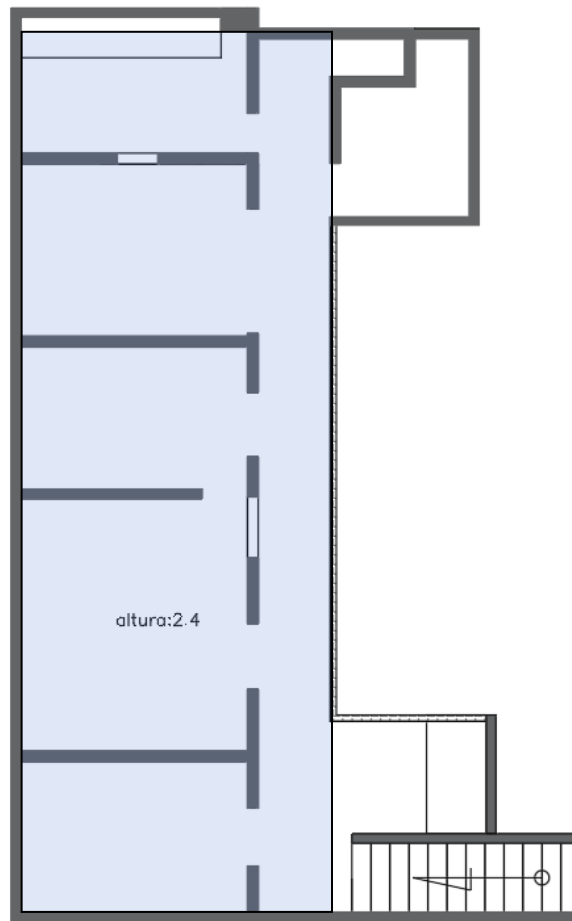


Imagen 5: Primera planta antigua. Fuente: Elaboracion propia.

Observando en planta, en la parte inferior de la imagen vemos dos locales comerciales y el acceso al interior del inmueble llegando al hall donde se reparte para el solar y las escaleras que suben a los pisos superiores.

El corredor o zaguán es de doble altura en función de recibir al jinete y su caballo en generaciones pasadas.

Posteriormente, se encuentra el solar, el cual es utilizado para la crianza de animales, especialmente de gallinas, las cuales dan huevos para el consumo de los habitantes de la casa, también se tienen árboles frutales para recoger el fruto cuando es temporada de recolección, junto al solar, se encuentra el primer apartamento cuya vista es el solar y tiende a ser más frío y menos iluminado que los ubicados en los pisos superiores por su condición de primer piso. La distribución del apartamento se marca por el pasillo, el cual es lateral, es el primer espacio en orden de llegada y conduce a la concina, comedor, habitaciones y baño.



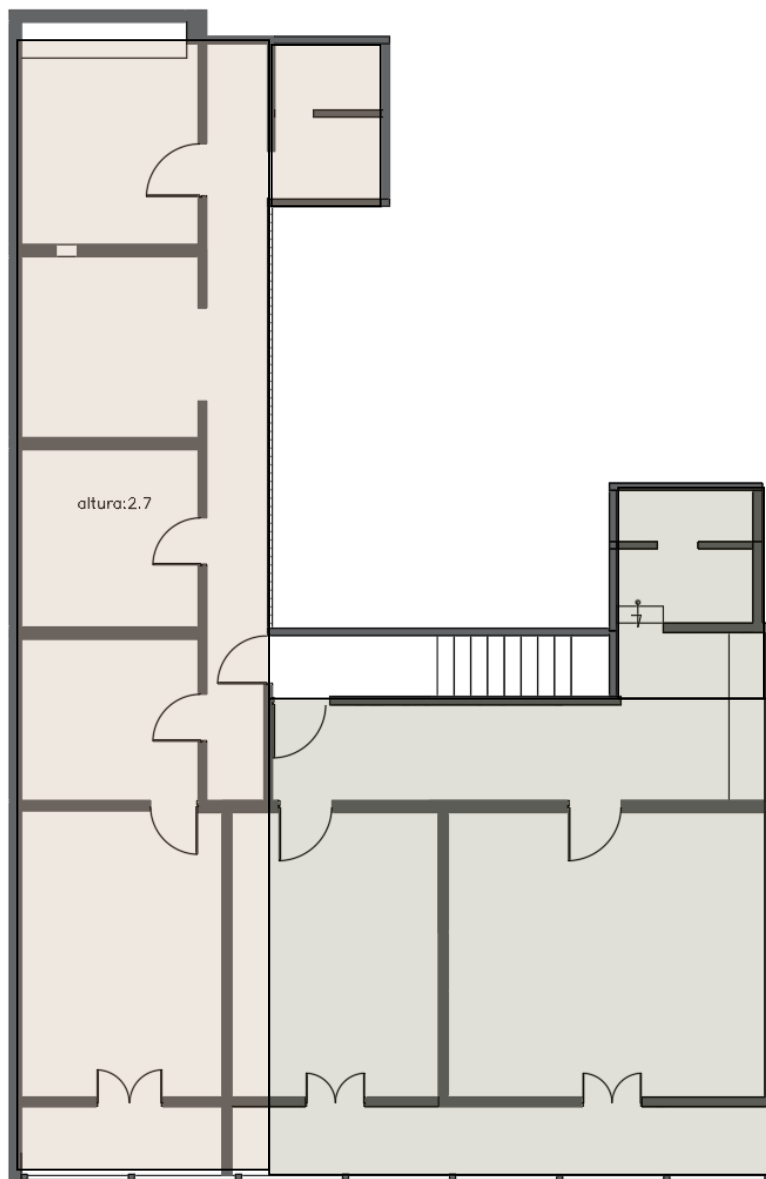
SEGUNDO PISO

Apartamento 201

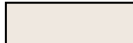


Imagen 6: Segunda planta antigua. Fuente: elaboracion propia.

El Segundo piso se compone únicamente de un apartamento al que se accede por las escaleras provenientes del zaguán y tiene vista al solar. Este apartamento tiene una distribución similar a la del apartamento del primer nivel y se distribuye por el pasillo lateral.



TERCER PISO

Apartamento 301 


Apartamento 302 

Imagen 7: tercera planta antigua. Fuente: elaboracion propia.

El tercer piso se compone por dos apartamentos, el primero de ellos, posee vista a la calle real, y el segundo, se similar a los descritos en los pisos inferiores.

Como mencioné, esta casa ha sufrido más de una remodelación, posiblemente en su concepción albergó una familia numerosa, y tuvo únicamente un local comercial, en el momento que se acaba de describir, ya poseía dos locales comerciales y subdivisión interna de la casa conformando 4 apartamentos.

La evidencia más clara de la tesis, son las escaleras en concreto que posibilitaron un nuevo acceso independiente a cada uno los apartamentos y de las cuales a la fecha solo quedan vigas y columnas. Adicionalmente, se construyeron baños para cada uno de los apartamentos en estructura independiente en concreto armado.

Dentro de otros cambios que evidencian su transformación fue la puesta de enchapes cerámicos sobre los antiguos pisos en madera con la ayuda de una delgada placa de contrapiso en concreto



Imagen 8: Fotografía de estructura de escaleras presente antes de la última remodelación.

Fuente: elaboracion propia.

A continuación, entraremos en la descripción del La Casa Morales actual, es decir, a mediados de 2021:



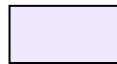
Imagen 9: Fotografía de fachada actual. Fuente: elaboracion propia.

Inicialmente nos topamos con la fachada, donde ya no existe un local comercial de mayor tamaño y otro menor, sino, dos locales con áreas iguales, la fachada conserva en parte su estilo a pesar de que está compuesta por un nuevo material y es el vidrio.

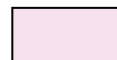
Primera Planta:



Local 1



Local 2



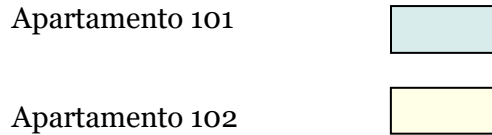
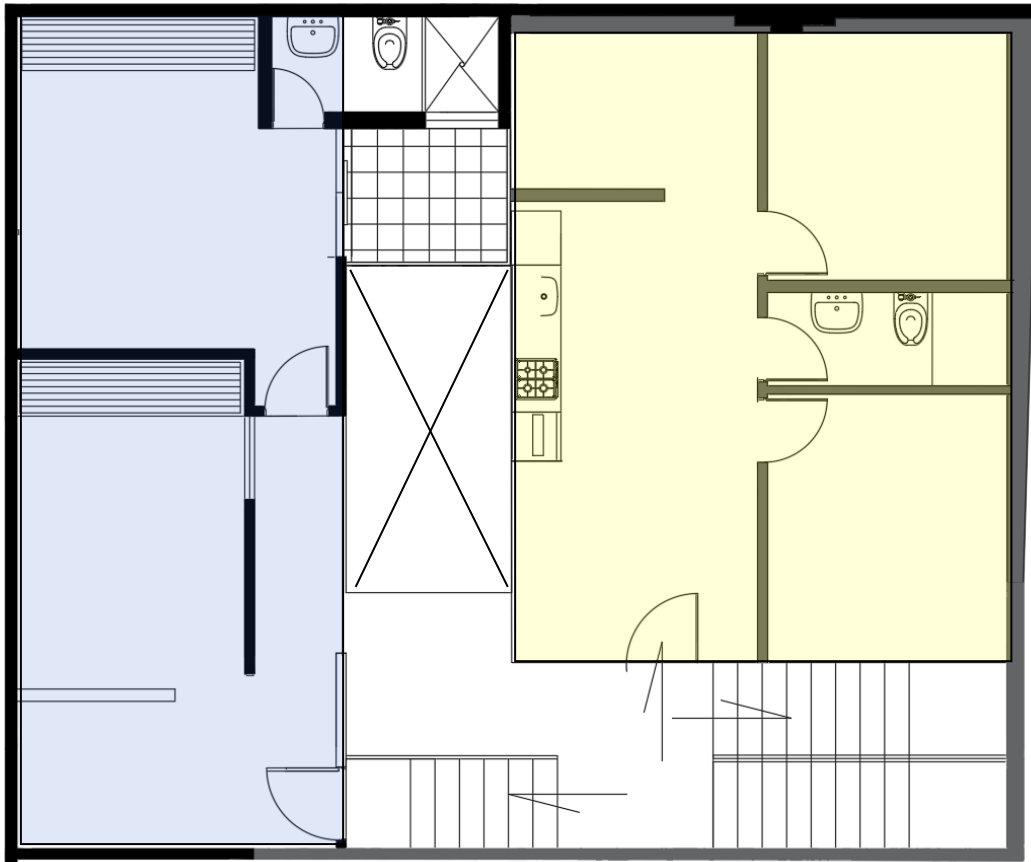


Imagen 10: Primera planta actual. Fuente: elaboracion propia.

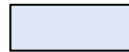
Acompañado del antiguo bloque de bahareque en forma de L, nace un nuevo bloque donde antes se encontraba el solar y con sistemas constructivos distintos, por un lado, la estructura de la casa antigua en bahareque, y por otro lado se encuentra un nuevo edificio construido en concreto armado.

El bloque nuevo, cuenta con un apartamento por cada piso y consta de tres pisos, incrementando el área del proyecto en más de 150 metros cuadrados.

Los locales comerciales fueron ampliados a la zona trasera y sus baños fueron reubicados. En los apartamentos que existían previamente (101,201), se reubicó la cocina y se mejoraron los acabados, igualándolos a los del edificio nuevo.

Segunda Planta:

Apartamento 201

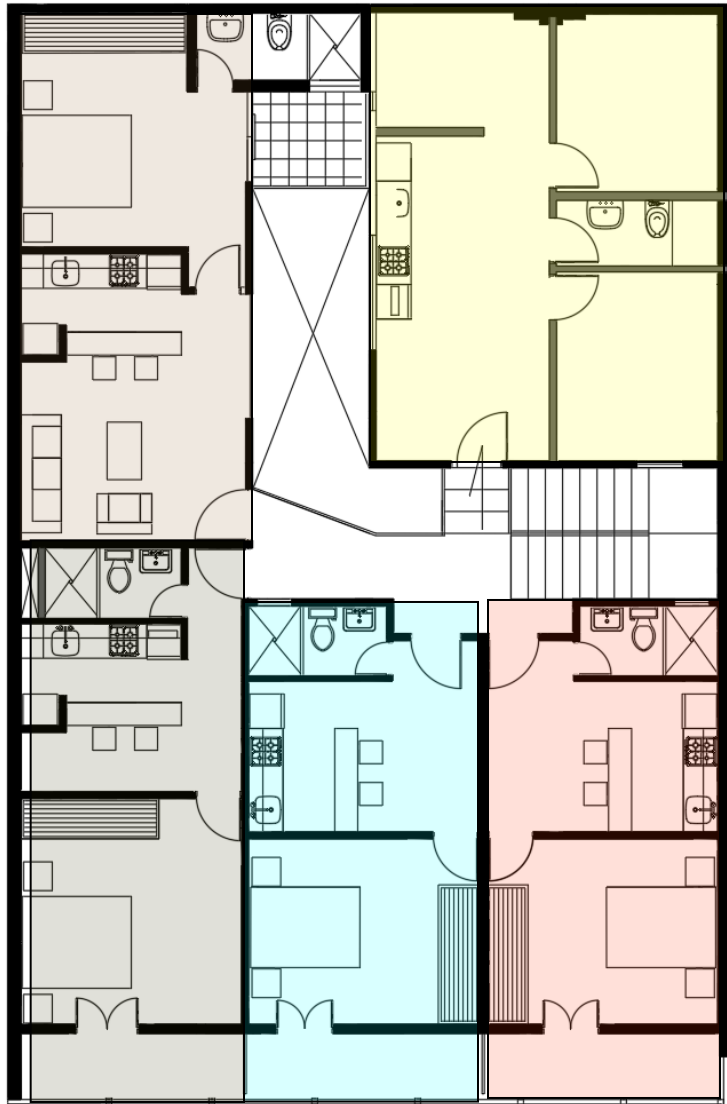


Apartamento 202

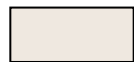


Imagen 11: Segunda planta actual. Fuente: elaboracion propia.

La segunda planta se compone por dos apartamentos. El cambio más significativo, es la adición de un corredor elevado que permite el ingreso al apartamento del edificio nuevo y se repite en el piso superior.

Tercera Planta:

Apartamento 301



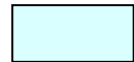
Apartamento 302



Apartamento 303



Apartamento 304



Apartamento 305

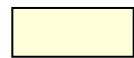


Imagen 12: Tercera planta actual. Fuente: elaboracion propia.

La tercera planta, ahora cuenta con nuevas subdivisiones, pasando de dos unidades de vivienda a cinco unidades, gracias a la construcción del bloque nuevo y a subdividir el apartamento del frente.



Imagen 13: Fotografías de nuevos acabados en todas las unidades de vivienda. Fuente: elaboracion propia.

Durante la construcción del nuevo bloque, también se actualizó los materiales de la casa antigua, entre los cambios más destacados, esta: la cubierta nueva en tejas de fibrocemento y estructura metálica, canales y bajantes nuevas, puertas nuevas (exceptuando las puertas en el balcón), nuevos enchapes de piso, nuevos cielos rasos, algunas divisiones nuevas en estructura liviana, actualización del todo el sistema eléctrico, nuevo abasto y desagüe de aguas, cocinas, baños y closets nuevos entre otros cambios menores.

Es de destacar que no se percibe a simple vista diferencia en la calidad de acabados entre la casa antigua y el nuevo bloque a pesar de poseer cualidades constructivas muy diferentes y terminan siendo uniformes relativamente.

Según los propietarios, la renta del inmueble aumento en un 282%, sin embargo, es de reconocer que se necesitó de una inversión de capital para lograr dicho aumento sobre la renta del inmueble.

A continuación, tabla de datos comparativa de los tres momentos históricos:

	Unidad	Inicial	Primera reforma 2015	Segunda reforma 2021
Área construida	m ²	225	265,4	611,2
Índice de ocupación	%	51%	64%	100%
Cantidad de viviendas	un	*	4	9
Área media vivienda	m ²	*	71,8	60,7
Cantidad de locales	un	1	2	2

Tabla 2: tabla resumen datos recolectados caso 1.

8.2 Caso 2: Hotel Casa de los abuelos

El Hotel Casa de los abuelos, es un inmueble ubicado sobre la calle real en la carrera sexta entre calles sexta y séptima, reconocida actualmente en el municipio por tratarse de un hotel donde llega gran parte de los turistas que visitan el pueblo y comercio. La casa de los abuelos, ha tenido varios momentos en los que se llevó a cabo remodelaciones que modificaron su uso y forma.

Antecedentes del inmueble:

Se trató de una amplia vivienda antioqueña muy bien ubicada cuya destinación inicial fue albergar una numerosa familia y prestar los servicios que hace poco menos de un siglo debía brindar ligados a la vida de campo de aquella época.



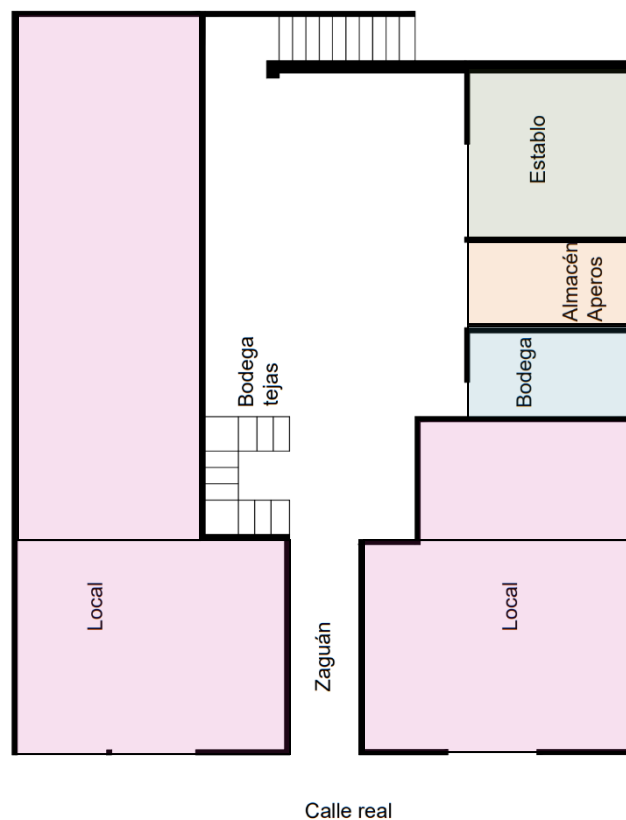
Imagen 14: fachada antigua casa de los abuelos. Fuente: portal Aranzazu al día.

A continuación, esquemas arquitectónicos y fachada:

Edificio visto en planta gracias a su patio interior, conforma un espacio en forma de “L”, su fachada está conformada en el primer piso por dos locales comerciales a cada lado y una entrada tipo zaguán justo en medio, en el segundo piso se puede observar las ventanas de las habitaciones que dan a la Calle Real. Como características especiales, la fachada consta de luminarias tipo candelabro y ornamentos menores que acompañan la fachada y no debemos olvidar que el techo consta de voladizo suficiente para cubrir el tránsito de los peatones de la Calle Real.

La edificación inicialmente tuvo dos plantas y solar en la parte trasera cuya descripción de manera más detallada es la siguiente:

Primera planta:







Locales	
Bodega	
Almacén aperos	
Establo	

Imagen 15: primera planta antigua casa. Fuente: elaboracion propia.

En la primera planta se ubican dos espacios destinados a comercio y dan a la fachada del edificio, cada uno de ellos con entradas independientes sobre la Calle Real y justo en medio de ambos locales se encuentra una puerta que conduce a travez del zaguán a un espacio interior que distribuye al establo, a una bodega para guardar los frutos del campo, espacio para materiales de la casa y escaleras que brindan acceso al segundo piso. Cabe mencionar que el zaguán es diseñado en aquella época para poder ingresar animales como los caballos.

Segunda Planta:

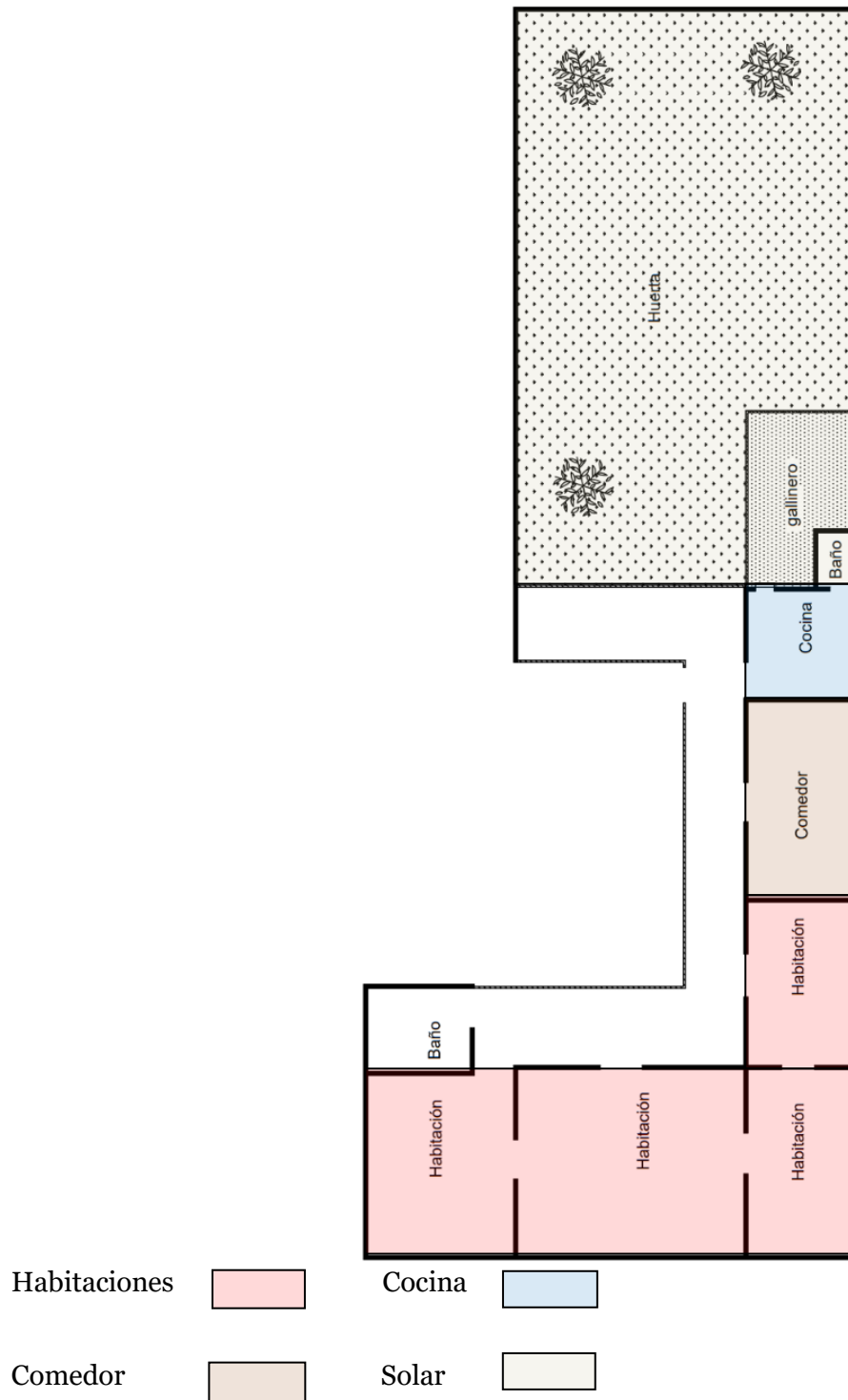


Imagen 16: segunda planta antigua casa. Fuente: elaboración propia.

El segundo piso, se accede por medio de las escaleras, se contó con cuatro amplias habitaciones, comedor, dos baños, cocina, un solar con zona para gallinero. Se debe entender como un lote con inclinación, siendo la parte más baja sobre la calle real y la parte más alta en la zona del solar.

Los acabados fueron pisos en madera, y materiales típicos utilizados en las viviendas de bahareque de la colonización antioqueña.

A continuación, Hotel casa de los abuelos en la actualidad:



Imagen 17: foto fachada hotel casa de los abuelos actual. Fuente: elaboracion propia.

Esta casa sufrió de una gran ampliación motivada principalmente porque cambió su uso, de vivienda familiar por actividad hotelera. Dicho cambio cabe mencionar respetó en gran parte el estilo de la casa tradicional antioqueña pese a los nuevos materiales empleados.



Imagen 18: foto recepción desde la segunda planta. Fuente: elaboracion propia.



Imagen 19: donde se encontraba el antiguo solar. Fuente: elaboracion propia.

La remodelación de la propiedad, comprende la actualización de materiales como acabados de los muros, nuevas subdivisiones, 18 baños nuevos y cambio de materiales en los pisos en la edificación antigua.

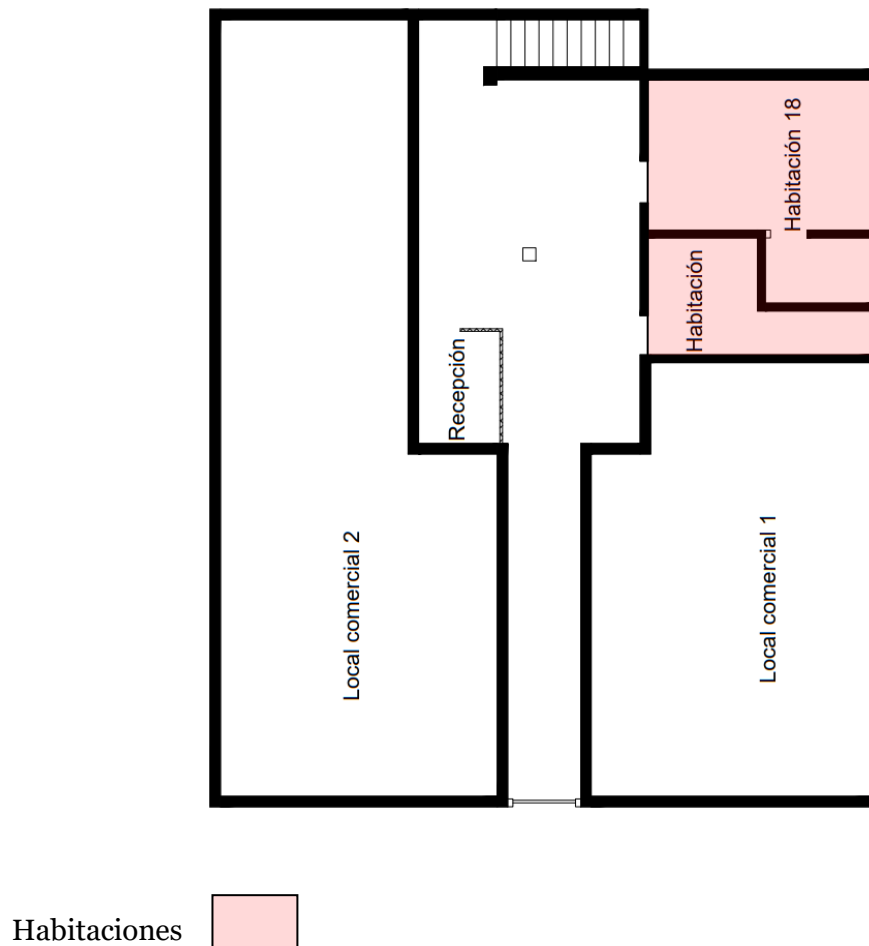


Imagen 20: primera planta actual. Fuente: elaboracion propia.

En la primera planta podemos observar cómo se reconfiguran los espacios, suprimiendo la bodega, el establo, una de las escaleras, y el espacio donde se guardaban los aperos. Dichos espacios, ahora funcionan como habitaciones y una recepción, los locales comerciales se mantienen.

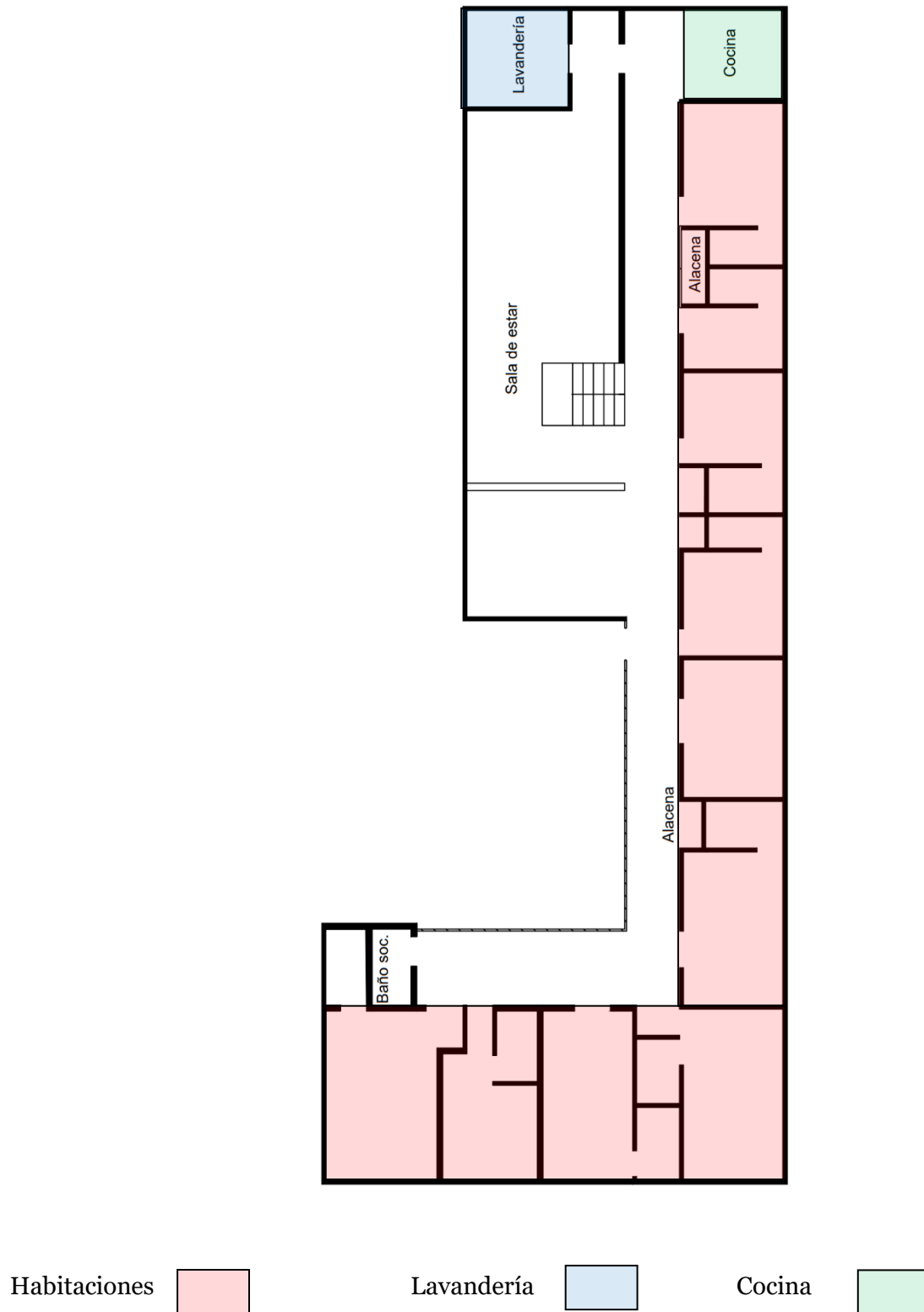
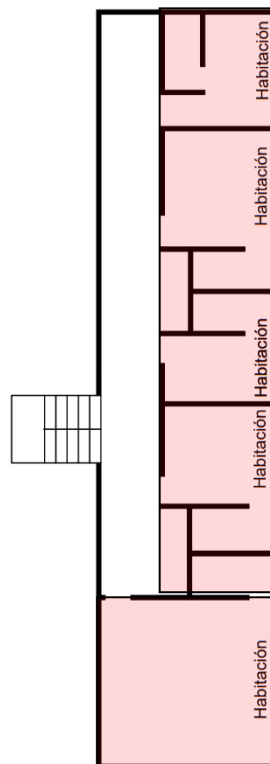
Segunda planta:

Imagen 21: segunda planta actual. Fuente elaboracion propia.

En la segunda planta, se crea una lavandería, se reducen las antiguas habitaciones de gran tamaño y se crean nuevas, la cocina ahora queda reducida a un pequeño espacio y desaparece el antiguo solar, dejando únicamente una sala de estar como espacio no edificado y da lugar a un nuevo edificio de tres plantas en materiales contemporáneos.

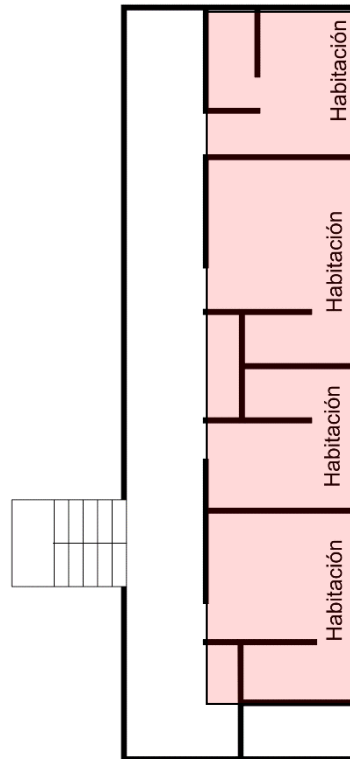
Tercera planta:



Habitaciones 

Imagen 20: tercera planta actual. Fuente: elaboracion propia.

La ampliación consta de dos nuevas plantas, en este caso, se crean 5 nuevas habitaciones y cada una de ellas consta de su baño privado.

Planta 4:

Habitaciones



Imagen 21: cuarta planta actual. Fuente: elaboracion propia.

La planta 4 es una proyección de la tercera planta y dota a la propiedad con dos pisos adicionales a los que tuvo inicialmente, cabe mencionar que funciona técnicamente como dos bloques distintos pero que en la práctica a ojo no entrenado se funden como un solo edificio.

A continuación, tabla de datos comparativos para este caso del Hotel casa de los Abuelos:

	Unidad	Inicial	Reforma
Área construida	m ²	325	573
Índice de ocupación	%	55%	100%
Cantidad de viviendas	un	1	N/A
Área media habitación	m ²	17,5	9
Cantidad de locales	un	2	2
Cantidad de habitaciones	un	4	21
Cantidad baños	un	4	23

Tabla 3: tabla resumen datos recolectados caso 2

La renta del inmueble incremento alrededor de un 250%, en comparación con vivienda de área similar y características previas a remodelación.

8.3 Caso 3: Casa Castrillón “el obrero”

La casa de la familia Castrillón o bien conocida como la casa de la ferretería el obrero, es una propiedad construida por la familia de apellido Castrillón, ubicada en la plaza del municipio, sus propietarios relatan que sus antepasados construyeron esta vivienda con madera de árboles de la misma plaza.

La casa Castrillón a diferencia de los dos primeros casos, el lote se divide en un solar en la parte trasera y la casa en la parte delantera. Los materiales también son los típicos utilizados durante la época de la colonización antioqueña, es decir, fue empleado el bahareque.



Imagen 22: Fachada casa Castrillón. Fuente: portal Aranzazu al día.

Descripción: Casa que resalta por su colorida fachada donde se aprecia el color beige, verde, rojo y elementos típicos como alero, ventanas de madera, balcón, cubierta en tejas de barro, candelabros decorativos entre otros elementos.

A continuación, una descripción más detallada por espacios

primera planta:



Imagen 23: Fachada casa Castrillón. Fuente: elaboración propia.

está destinada exclusivamente al comercio, dando lugar a dos locales comerciales donde opera una cafetería de tradición, la ferretería perteneciente a la familia Castrillón y en medio de ambos comercios, se encuentra el acceso a la segunda planta.

Segunda planta:

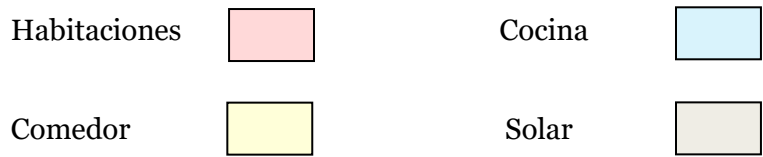
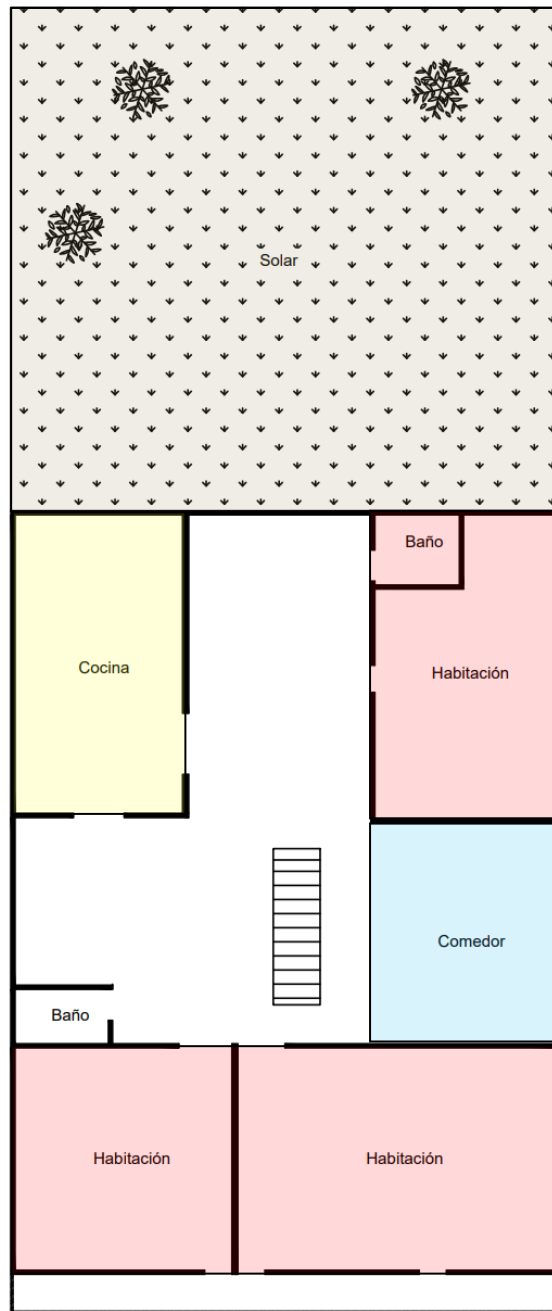


Imagen 24: cuarta planta actual. Fuente: elaboracion propia.

La casa Castrillón fue una vivienda unifamiliar de tres habitaciones, comedor, gran cocina, dos amplios baños y un solar en la zona posterior del terreno, cabe destacar que según comenta el actual propietario y heredero, en aquella época, solían dormir los hijos en una habitación y las hijas en otra habitación, específicamente las habitaciones que dan a la calle.

A continuación, la descripción de la casa Castrillón a la fecha:

En la actualidad el solar ha desaparecido por completo y se dio lugar a un segundo bloque construido en concreto y mampostería, el cual, si bien es una estructura totalmente diferente, juega con el estilo de la vivienda, puesto que no es muy notorio el cambio de un bloque a otro.

El uso que fue dado a la ampliación fue de alquiler de habitaciones y que funciona a la par con su uso de vivienda de la familia Castrillón. No existe una separación de los espacios como la cocina, sala y comedor entre la familia y los inquilinos de las habitaciones.









Habitación familiar	
Habitación de alquiler	
Comedor	
Salón de costura	
Salón TV	
Cocina	

Imagen 25: cuarta planta actual. Fuente: elaboracion propia.

El solar ha desaparecido por completo, dando paso a un nuevo bloque donde se acomoda la nueva cocina y 7 habitaciones las cuales se destinan exclusivamente a alquiler, además de este gran cambio, se redistribuyen las grandes habitaciones, el antiguo comedor dando paso a más habitaciones, cabe mencionar, que también se crea un salón para ver la tv y salón de costura.

Los acabados de los pisos fueron actualizados a cerámicos dentro de las habitaciones y en la cocina, se aumentó la cantidad de unidades sanitarias, se incluyó nuevas terminaciones en madera tipo tablilla entre otros.

La renta percibida de la propiedad por el alquiler de las habitaciones aumento en un 135% o más, puesto que el alquiler de una vivienda unifamiliar en el municipio es muy inferior al percibido por el alquiler de las habitaciones de manera individual.



Imagen 25: Fotografía del acceso a la segunda planta. Fuente: elaboración propia.

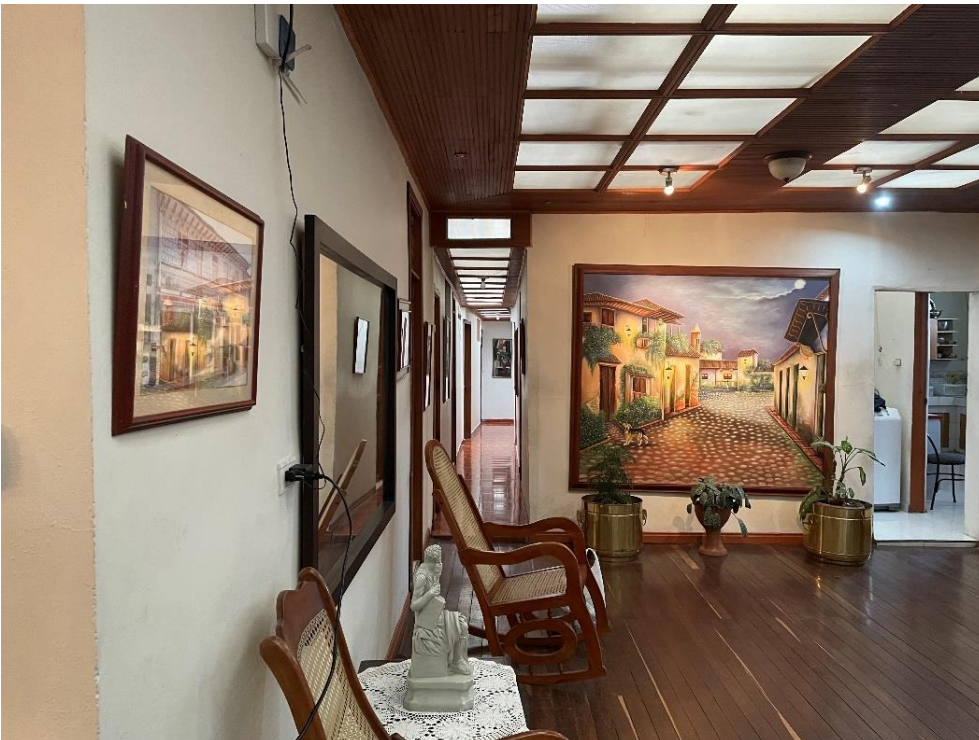


Imagen 26: Fotografía donde se evidencia empalme entre bloques. Fuente: elaboración propia.

A continuación, tabla de datos comparativos para este caso del Hotel casa de los Abuelos

	Unidad	Inicial	Reforma
Área construida	m ²	546	880
Índice de ocupación	%	65%	100%
Cantidad de viviendas	un	1	1
Área media habitación	m ²	38	10
Cantidad de locales	un	2	2
Cantidad de habitaciones	un	3	14
Cantidad baños	un	2	14

Tabla 4: tabla resumen datos recolectados caso 3.

9 CONCLUSIONES

-Las remodelaciones, obedecen a los cambios en las dinámicas del mercado habitacional, especialmente a la flexibilización de estos y al deseo de mejorar ingresos por parte de los propietarios ya que los consideran de buena ubicación, dicho por ellos mismos.

-Estas modificaciones transforman en cierto grado la identidad de la casa, alejándola lentamente de aquella casa de bahareque fruto de la colonización antioqueña.

-La vivienda es una parte inseparable del ser humano y la sociedad, es por esto que evoluciona a la par, no es un elemento estático, sino que se adapta en respuesta a las necesidades y retos del fenómeno humano.

-Las áreas de las habitaciones se han reducido a menos de un tercio.

-Los tres casos de estudio iniciaron como vivienda unifamiliar, de los cuales ninguno continua con dicha clasificación.

-En los tres casos se reconoce cambios que hubo antes de la remodelación más actual, en mayor o menor medida, es decir, en ningún caso se da una única remodelación.

-El uso que se le dio a los proyectos responde a necesidades distintas, como lo son apartamentos independientes, hotelería, y alquiler de habitaciones, que, si bien responden a dar acomodación a mayor cantidad de personas, funcionan de manera muy distinta.

-En los tres casos hay un aumento de la renta y es el principal motivo para dar a cabo las modificaciones documentadas.

-En todos los casos se modifican los espacios iniciales y adicionalmente se dan ampliaciones en donde antes fueron los solares, llegando al 100% de ocupación del lote y en su mayoría incrementando la cantidad de plantas.

-Si bien hay grandes modificaciones de las casas, su estilo de vivienda antioqueña se conserva en los tres casos.

10 BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldía de Aranzazu Caldas. (6 de Diciembre de 2019). *Análisis de situación de salud y determinantes sociales en Aranzazu*. Aranzazu .
- Alzate, J. M. (2000). *Aranzazu, su historia y sus valores*. Aranzazu: Fundacion el libro total.
- Callejas, F. (s.f.). *INVENTARIO TURISTICO ARANZAZU*. Aranzazu.
- Cárdenas, M. (1990). *Convergencia y migraciones interdepartamentales en Colombia*.
- DANE. (2019). *Censo DANE, proyección*.
- Durrant, F. B. (2021). The emergence of Built to Rent model: The role of narratives and discourses. *A Economy and space*.
- Fernández, J. M. (2014). Importancia de la población flotante en los municipios rurales del interior peninsular. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*.
- González, D. M. (2020). *LA ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA: CARACTERÍSTICAS Y HABITABILIDAD DE LAS RESIDENCIAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANIZALES*. Manizales.
- Johnson, D. T. (2020). A Demographic Lifeline? Immigration and Hispanic population growth in rural america. *Springer Nature*.
- Mejía, H. G. (2021). *LA CASA EN LA COLONIZACIÓN ANTIOQUEÑA*. Credencial.
- Montaner, J. M. (2015). *La arquitectura de la vivienda colectiva*. Barcelona: Reverté.

Rented, crowded and unaffordable? social vulnerabilities. (2016). Los Angeles:
Routledge.

Restrepo, A. J. (2020). “*ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PARA LA REACTIVACIÓN DE VIVIENDA EN EL CENTRO URBANO DE LA CIUDAD DE MANIZALES*”.
Manizales.

Robledo, J. F. (2010). *tipificación de los sistemas constructivos patrimoniales de bahareque en el paisaje cultural cafetero de Colombia.* Manizales: UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA SEDE MANIZALES.

Valenzuela, C. (2001). Plantas transformables La vivienda colectiva como objeto de transformación. En C. Valenzuela, *Arq Ensayos y documentos* . Barcelona: Gustavo Gili.



Universidad[®]
Católica
de Manizales

VIGILADA MINEDUCACIÓN

*Obra de Iglesia
de la Congregación*



Hermanas de la Caridad
Dominicas de La Presentación
de la Santísima Virgen

Universidad Católica de Manizales
Carrera 23 # 60-63 Av. Santander / Manizales - Colombia
PBX (6)8 93 30 50 - www.ucm.edu.co