

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA

Facultad de Posgrados Y Educación Continuada

Programa de Especialización en Gerencia



Monografía para optar al Título de Especialista en Gerencia

Preparada por

Luis Miguel Guevara Martínez

John Alexander Albarracín Mayorga

Diego Eduardo Hernández Ramírez

Bogotá, D.C., Colombia

2017

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA

Facultad de Posgrados Y Educación Continuada

Programa de Especialización en Gerencia

Monografía para optar al Título de Especialista en Gerencia

Preparada por

Luis Miguel Guevara Martínez

John Alexander Albarracín Mayorga

Diego Eduardo Hernández Ramírez

Presentado a

José Ignacio González Buitrago

Magister en Docencia E Investigación Universitaria

Bogotá, D.C., Colombia

2017

Nota de Aceptación:

Firma del Presidente del Jurado

Firma del Jurado

Firma del Jurado

Dedicatoria

A nuestros padres y principalmente a Dios fuente principal de inspiración

AGRADECIMIENTOS

Gracias a Dios por darnos la oportunidad de realizar esta especialización tan importante para nuestras carreras profesionales, gracias a cada docente que hizo parte de este proceso integral de formación; esta tesis es el esfuerzo y la dedicación de cada uno de los integrantes de este proyecto tan beneficioso para una sociedad tan vulnerable.

Finalmente agradezco a quien lee este apartado y más de nuestra tesis, por permitir las experiencias vividas dentro de la universidad y conocimientos nuevos que adquirimos en nuestra formación como especialistas en gerencia.

Contenido

1.	TITULO DE LA INVESTIGACION	- 12 -
2.	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	- 13 -
2.1.	Enunciado del problema.....	- 13 -
2.2.	Formulación del problema	- 15 -
3.	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION.....	- 15 -
3.1.	Objetivo general.....	- 15 -
4.	JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	- 16 -
4.1.	Justificación	- 16 -
4.2.	Delimitación.....	¡Error! Marcador no definido.
4.3.	Marco teórico	- 17 -
4.5.	Marco histórico	- 26 -
4.6.	Marco Legal	- 30 -
5.	TIPO DE ESTUDIO	- 38 -
6.	HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN	- 38 -
7.	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	- 38 -
7.1.	Diseño Metodológico.....	- 38 -
8.	POBLACIÓN Y MUESTRA.....	¡Error! Marcador no definido.
9.	FUENTES DE OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
9.1.	Fuentes Primarias.....	¡Error! Marcador no definido.
9.2.	Fuentes Secundarias.....	¡Error! Marcador no definido.
10.	PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
11.	DISEÑO INDICADORES DE GESTIÓN Y DE IMPACTO	¡Error! Marcador no definido.
12.	ESQUEMA TEMATICO CAPITULO I.....	¡Error! Marcador no definido.
	CAPITULO II CAPITULO III CONCLUSIONES	- 40 -
	RECOMENDACIONES	¡Error! Marcador no definido.
	RECURSOS	¡Error! Marcador no definido.
	Bibliografía	- 62 -

RESUMEN

Este proyecto tiene como objetivo proponer un nuevo modelo de vivienda de interés social basándose en los planes de financiación vigentes, los cuales benefician a familias de escasos recursos, en resumen familias en condición de pobreza o vulnerabilidad, basándose en estos planes de financiación se propone un modelo de vivienda de interés social que brinde una solución a esa condición de vulnerabilidad, y da a estas familias la oportunidad de que continúen construyendo su propia vivienda conforme a sus gustos particulares, adicional este modelo también brinda una solución estratégica al crecimiento descontrolado.

Palabras Claves: Vivienda de interés social, Vivienda de interés prioritario, Diseño arquitectónico, Modelo de diseño, Crecimiento urbano, Vivienda productiva.

ABSTRACT

This Project has as purpose bring a new model of house for people with less resources, all of these houses has based in financing plans that provides a solution of this condition of vulnerability and gives to these families the opportunity to build the rest of his house according to their particular preferences, this model also has a solution to another problem in Bogota, the uncontrolled expansion of project in the limits of the city.

INTRODUCCIÓN

Es labor del arquitecto adaptar los modelos de vida a las necesidades del contexto y responder a los crecientes problemas de inequidad social que vivimos hoy en la que se ha llamado la era de las ciudades en donde el mayor obstáculo es la falta del recurso suelo, siendo este muy costoso o inaccesible en la ciudad, frente a esto la solución que encuentran las personas de bajos recursos es alejar su vivienda a lugares donde el suelo no cuesta nada, lo que llamamos invadir y allí disminuir el tamaño de la vivienda; pero hoy en día existen lineamientos y programas de financiación de vivienda de interés social que buscan resolver esta problemática habitacional en donde lo estipulado es generar una vivienda unifamiliar con un área mínima de 40 metros cuadrados, teniendo en cuenta esto establecemos que normalmente una familia de medianos ingresos (3 a 5 millones mensuales) puede acceder y financiar viviendas desde 90 metros cuadrados. En ese orden de ideas una familia de escasos recursos no podría acceder a este tipo de vivienda, puesto que, sus ingresos no superan en muchos casos el salario mínimo legal vigente, por ende, la solución de mayor preferencia es el subsidio de vivienda otorgado por gobierno, en donde 40 metros cuadrados es lo máximo que reciben. De acuerdo a esto porque no pensar que esas viviendas de 40 metros cuadrados son la mitad de una vivienda de óptimas condiciones (80-90 metros cuadrados), ¿y por qué no promover que la vivienda crezca conforme crece la familia? Es por esto que el interés de este proyecto se basa en establecer un modelo de vivienda de interés social donde accedamos al financiamiento de 40 metros cuadrados entendiéndolos como la mitad de una vivienda digna construyendo esa mitad de vivienda que la familia por sí sola no podría construir adecuadamente, detallando el

núcleo de servicios, y circulaciones, posibilitando la opción de que la familia se vea en la necesidad de construir la otra mitad con sus propios recursos, ver la casa como aumento del valor social, logrando así, usar los grandes recursos y herramientas de subsidio de la mejor manera para que la vivienda sea una gran inversión familiar y social en vez de un gasto, el activo casa puede tener una vida paralela como activo capital y una familia gozara de esta vivienda como un medio para abandonar situaciones de pobreza y poder crecer.

¿Cómo implementar un modelo empresarial enfocado en VIS (viviendas de interés social), capaz de competir en un mercado actual y satisfacer las necesidades habitacionales de las personas de escasos recursos?

En esta investigación se aborda un objetivo general que da respuesta a la pregunta de investigación, la cual, se ha desarrollado de la siguiente manera: desarrollar un modelo de negocio enfocado en el diseño y construcción de vivienda de interés social que brinde y de soluciones flexibles a proyectos en Bogotá en los próximos diez años, el desarrollo de este objetivo se analiza siguiendo tres objetivos específicos: describir los tipos de modelo de vivienda de interés social que se ofrecen en el mercado y si estos cumplen con los requisitos legales necesarios para su construcción, creación de un modelo de negocios utilizando el modelo Canvas que permita satisfacer las necesidades de vivienda de interés social orientado a la población en condición de vulnerabilidad y por ultimo proponer un modelo de vivienda capaz de reducir los actuales déficit habitacionales en condiciones dignas que se constituyan en una inversión para sus propietarios.

Esta investigación tiene su motivación en la necesidad de solucionar los crecientes déficit de vivienda y de inequidad social existente en Bogotá, así como los planes de financiación, los cuales, no solo no son suficientes sino que además no logran satisfacer las necesidades propias y particulares de sus habitantes, esto desde el punto de vista del diseño arquitectónico y funcional.

Por otra parte esta investigación tiene como importancia social desarrollar soluciones de inequidad social y déficit de vivienda, aparte, brindar valores estéticos y de diseño arquitectónico flexible a sus necesidades permeado por sus gustos particulares mediante una propuesta de diseño innovadora. El concepto de innovación es un aspecto que regularmente es pasado por alto en proyectos de este tipo, por otra parte, se reconocerá la importancia de dos de sus principales pilares; el área social y el área personal.

Desde el punto de vista social debemos tener en cuenta principalmente el hecho de la arquitectura es, siempre ha sido y será una disciplina social e inclusiva, adicional, es una disciplina la cual se ha preocupado siempre por el impacto del entorno en el ser humano, comportamientos sociales y demás, por esta razón, su importancia social es el ámbito más relevante en nuestra investigación, desde un panorama personal la importancia de abordar de una manera profesional esta problemática tan marcada como es la inequidad social y el déficit habitacional, posteriormente poder incluir nuestra disciplina hace de este un trabajo crucial en nuestras carreras profesionales.

El diseño metodológico es no experimental ya que esta investigación se enmarca en un modelo de observación de un fenómeno y cómo se comporta este en su contexto, a partir de esas observaciones generamos un análisis, posterior a ello se brindan diferentes situaciones ya existentes que no son provocadas y que suceden si y solo si se analizan en su contexto. Toda la investigación se desarrollara en 3 capítulos el primero reúne toda la base investigativa que servirá como columna vertebral de la investigación, la cual, brindara las herramientas necesarias para fortalecer el fundamento metodológico, posteriormente, en el capítulo dos se desarrollara el modelo canvas por completo dividiéndose en nueve módulos básicos los cuales reflejan la lógica que sigue una empresa para segmentar el mercado objetivo y conseguir ingresos. Estos nueve módulos cubren las cuatro áreas principales de un negocio: clientes, oferta, infraestructura y viabilidad económica, cabe aclarar que el modelo de negocio canvas es un anteproyecto de una estrategia que se aplicará en las estructuras, procesos y sistemas de Axioma. Finalmente en el capítulo tres se concluirá con los modelos de vivienda de interés social que se establecieron como soluciones en los alcances estéticos y funcionales programados, adicional estableceremos los posibles alcances futuros que tendrá el proyecto y la adaptabilidad de las políticas de vivienda creadas en el territorio entorno a este proyecto investigativo.

PLAN DE NEGOCIO PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA ENFOCADA EN UN MODELO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

CAPITULO I

APROXIMACIÓN AL TEMA DE INVESTIGACIÓN

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Enunciado del problema

La humanidad evoluciona a partir de cambios ,de adaptaciones a su entorno , así mismo la arquitectura , un modelo diseñado debe sobrevivir a muchas condiciones y factores externos además debe competir con otros miles de modelos, y así como las especies que evolucionan ,las que sobreviven , las más fuertes son aquellas que logran adaptarse a los cambios, igual pasa con las tendencias arquitectónicas y los diseños en la arquitectura , así como la vida evoluciona la ciudad y sus normas tiene que evolucionar con ella para poder asegurar que encaja con nuestro modo de vida , y no al revés.

Es labor del arquitecto adaptar los modelos de vida a las necesidades del contexto y responder a los crecientes problemas de inequidad social que vivimos hoy en la que se ha llamado la era de las ciudades en donde el mayor obstáculo es la falta del recurso suelo ,siendo este muy costoso o inaccesible en la ciudad, frente a esto la solución que encuentran las personas de bajos recursos es alejar su vivienda a lugares donde el suelo no cuesta nada ,lo que llamamos invadir, y según sus ingresos económicos disminuir el tamaño de la vivienda; pero hoy en día existen lineamientos y programas de financiación de vivienda de interés social que buscan resolver esta problemática habitacional en donde

lo estipulado es generar una vivienda unifamiliar con un área mínima de 40 metros cuadrados, teniendo en cuenta esto establecemos que normalmente una familia de medianos ingresos (3 a 5 millones mensuales) puede acceder y financiar viviendas desde 90 metros cuadrados, en ese orden de ideas una familia de escasos recursos no podría acceder a este tipo de vivienda con los ingresos que poseen que en muchos casos no exceden el salario mínimo legal vigente, la solución de vivienda que tienen ese tipo de personas es el subsidio del gobierno en donde 40 metros cuadrados es lo máximo que reciben, pero ¿por qué no pensar que esas viviendas de 40 metros cuadrados son la mitad de una vivienda de óptimas condiciones (80-90 metros cuadrados)? ¿Y por qué no promover que la vivienda crezca conforme crece la familia? El interés de este proyecto es establecer un modelo de vivienda de interés social donde accedamos al financiamiento de 40 metros cuadrados entendiéndolos como la mitad de una buena vivienda y construir esa mitad de vivienda que la familia por sí sola no podría construir bien, ubicar el núcleo de servicios, circulaciones y demás y posibilitemos la opción de que la familia se vea obligada a construir la otra mitad con sus propios recursos, ver la casa como aumento del valor social y así podemos usar los grandes recursos y herramientas de subsidio de la mejor manera para que la vivienda en vez de un gasto sea una inversión social, el activo casa puede tener una vida paralela como activo capital y una familia gozará de esta vivienda como un medio para abandonar situaciones de pobreza y poder crecer.

Hoy en día dada la necesidad de ahorrar metros cuadrados muchas constructoras optan por la utilización de modelos de diseño cada vez más industrializados y funcionales, estos modelos actúan como una plantilla generalizada para muchos proyectos de vivienda

en altura, dado que el diseño y la consultoría son campos, actúan directamente con los hábitos y costumbres de quienes usan el espacio y si bien son campos lógicos que deben responder a maneras funcionales e industrializadas de vivir también, deben responder a las necesidades comunes y básicas a los gustos y costumbres de quienes van a residir allí ,todos somos diferentes entonces ¿ porque estos modelos de diseño son iguales?, todos necesitamos bañarnos, necesitamos cocinar y todos necesitamos dormir en una habitación pero cada espacio debe responder a un carácter específico de cada individuo, es por esta razón y a manera de conclusión que el campo del diseño arquitectónico e interior es tan importante a la hora de pensar en el espacio en el que va a residir una persona y en como esta se va a relacionar con este espacio.

1.2. Formulación del problema

¿Cómo implementar un modelo empresarial enfocado en VIS (viviendas de interés social), capaz de competir en un mercado actual y satisfacer las necesidades habitacionales de las personas de escasos recursos?

2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. Objetivo general

Desarrollar un modelo de negocio enfocado en el diseño y construcción de vivienda de interés social que brinde y de soluciones flexibles a proyectos en Bogotá en los próximos diez años.

2.2. Objetivos específicos

1. Describir los tipos de modelo de vivienda de interés social que se ofrecen en el mercado, adicional, verificar si estos cumplen con los requisitos legales necesarios para su construcción.
2. Crear un modelo de negocios utilizando el modelo canvas que permita satisfacer las necesidades de vivienda de interés social orientado a la población en condición de vulnerabilidad.
3. Proponer un modelo de vivienda capaz de reducir el déficit habitacional actual logrando condiciones dignas para las familias y a su vez constituir el inmueble en una inversión para sus propietarios.

3. JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

3.1. Justificación

Este modelo empresarial es de gran facilidad para nosotros porque tenemos el conocimiento para crear este tipo de negocio que tiene características muy rentables y puede generar grandes utilidades, teniendo en cuenta que siendo nosotros arquitectos e ingenieros nuestra principal labor es social y con nuestro conocimiento, responsabilidad y con la motivación de hacer un buen trabajo se puede llegar a competir con grandes empresas en el mercado.

Sobre la base de las consideraciones anteriores. Con este proyecto investigativo se pretende suplir las necesidades de las familias a tener vivienda. Aunque la política de vivienda gratis que implementó este gobierno ayudó a reducir el déficit habitacional a 5,54% en 2015, debemos atacar esta problemática desde la consultoría a empresas estatales y privadas para generar proyectos que beneficien a los estratos 1 y 2 para adquirir una vivienda con diseños arquitectónicos, modernos que permitan mejor calidad de vida

y ambientes agradables para un mejor crecimiento cómodo y emocional de nuestros hijos a futuro, y del mismo modo alcanzar la tan anhelada meta del gobierno nacional de “Mi casa ya” y/o los proyectos del sector privados que buscan el repunte en cuanto a los nuevos modelos de construcción vertical y que sean accesibles, de bajos costos para la fácil obtención.

Seguidamente al presentar este modelo empresarial damos oportunidad a futuros semilleros de investigación a que impulsen proyectos propios enfocados al desarrollo de vivienda de interés social y campos afines , y se abre una gran posibilidad de ingresar en ferias empresariales ofertadas a nivel distrital y nacional para estudiantes emprendedores en donde se representara el nombre de la universidad , su gran compromiso social y dedicación a la formación de profesionales emprendedores y por qué no entrar a participar a ferias empresariales ofertadas a nivel internacional.

En suma este modelo empresarial plantea satisfacer las necesidades de los clientes teniendo en cuenta sus necesidades entendiendo a la persona como un ser social distinto de los demás, generar soluciones de diseño que brinden comodidad, economía y lo más importante la garantía profesional de nuestro trabajos para que el cliente tenga satisfacción con el producto o servicio prestado.

4. MARCO DE REFERENCIA DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. Marco teórico

Decía Hipócrates que "el ser humano debe armonizar espíritu y cuerpo". Hoy, algunos adeptos de la Medicina Natural, los cromoterapeutas, siguen este precepto procurando devolver a sus pacientes el equilibrio alterado.

No es extraño encontrar que la arquitectura ha acogido estos preceptos y que lo utiliza en todo momento a la hora de diseñar un espacio, el hombre siempre ha tenido la necesidad de implantar su esencia, su marca propia en los lugares donde reside según sus gustos y hábitos para hacer más agradable el espacio, lo vemos en claros ejemplos como son las pinturas rupestres encontradas en cavernas prehistóricas en Francia y en España, de igual manera lo menciona Silvia Arango en su libro arquitectura en Colombia en donde encuentra que en muchas construcciones indígenas se acostumbraba adornar las viviendas con pieles y pinturas. No solo para aislar la vivienda de las condiciones externas sino porque imprimían en el hogar un ambiente propio de las familias, de su cultura es una necesidad humana el hecho de querer ambientar, reformar y/o diseñar el espacio conforme a sus necesidades gustos y cultura.

El reto en la arquitectura y en el diseño interior consiste en diseñar un espacio que actúe desde los hábitos, costumbres, subjetividades, y gustos específicos de aquellos que ahí van a residir, ahora uno de los mejores arquitectos que ha logrado capturar todos los conceptos mencionados de una manera inteligente, funcional y creativa es el Arquitecto japonés Tadao Ando más conocido como el Arquitecto de la luz

Fuente: diseño y arquitectura



Ilustración 1 tadao ando iglesia de la luz

Este arquitecto no solo logra un balance perfecto entre satisfacer las necesidades , hábitos y costumbres de las personas sino que logra acercar a los que allí van a residir con el entorno y hacer que la luz penetre en la estructura y deje de ser un elemento aislado para permitir que sean formas y líneas en la vivienda, pero antes de él hubieron otros arquitectos que abrieron paso para una gran corriente arquitectónica y un gran campo en esta, arquitectos como los primeros movimientos modernos que desarrollo el arquitecto Alvar Aalto, un claro ejemplo aunque no el único es el sanatorio de paimio y su particular forma de interpretar el cuidado de los pacientes, se basaba en la estricta colaboración entre médicos y arquitectos, que debían trabajar en la misma dirección para sanar enfermos, el sanatorio paimio se convirtió en un prestigioso centro de curación gracias, en parte a su arquitectura (Aalto, 2002).aquí se demuestra como el diseño eficiente no solo estructural

sino también del espacio en sí donde reside una persona puede y de hecho afecta directamente a esta persona. Otro arquitecto que ha conseguido adaptar fuertemente el concepto de habitar fue Jean Prouvé que en 1971 como presidente del jurado y como participe en otras obras logra buscar la funcionalidad y aprovechar las tecnologías y materiales disponibles en cada momento se convierten en constantes. Pensando siempre en encontrar respuestas lógicas y prácticas a las necesidades que van surgiendo, En 1947 abre *Ateliers Jean Prouvé*, una gran fábrica en la que inventa el muro cortina y apuesta por la producción en serie. Realizará innovadores proyectos de viviendas prefabricadas e incluso edificios completos desmontables. (Estilo, 2014), ahora un gran salto en la manera de pensar la arquitectura esta con el Arquitecto. Le Corbusier demostrando que la arquitectura es el juego sabio correcto y magnífico de los volúmenes bajo la luz, interpreta un concepto mucho más fuerte, el concepto que introduce un elemento muy importante la luz y si bien Tadao Ando citado anteriormente recoge este elemento, fue el Arquitecto. Le Corbusier quien introdujo y exploró antes este elemento de una manera técnica y más centrada en cuanto a ideas de arquitectos mucho más antiguos como Brunelleschi en Santa María del Fiore donde se aprecia como en construcciones con un alto grado de representación cultural como lo es una catedral en donde las necesidades y hábitos responden a una religión, la luz es una representación misma de Dios y el juego de colores es una representación que responde a características sagradas y en ocasiones místicas, con todo esto mencionado es lógico entender por qué Albert Einstein decía que en estrecha relación la energía y la materia, no debería sorprender que las longitudes de ondas emitidas por los colores puedan tener efectos tanto psíquicos como físicos. Y teniendo en

cuanta esto el diseño interior sus efectos directos e indirectos, a corto mediano y largo plazo son la parte más importante en cuanto a habitar se refiere

Alejandro Aravena arquitecto ganador del pritzker de este año es por lejos el mejor referente en cuanto a arquitectura social en nuestros tiempos, este arquitecto ha logrado que la arquitectura moderna permita mejorar los entornos urbanos y hacer frente a la crisis actual de vivienda , su proyecto elemental que es un Do Tank fundado en 2001, enfocado en proyectos de interés público e impacto social, incluyendo viviendas, espacio público, infraestructura y transporte uno de los proyectos destacados es la quinta Monroy proyecto que consistió en acomodar 100 familias utilizando un subsidio de 7,500 dólares, que en el mejor de los casos, permitía la construcción de una vivienda de 36 m². Un segundo problema, el sitio de 5000 m², que costaba el triple de lo que un proyecto de vivienda social puede, usualmente permitirse. Ninguna de las soluciones propuesta por el mercado podía resolver la ecuación. Entonces pensamos una tipología de edificio que efectuara un uso de suelo eficiente y que a su vez, permitiera la ampliación de las casas. Después de un año, el valor de cada propiedad superó los 20.000 dólares. Sin embargo, las familias prefirieron quedarse y seguir con la ampliación de su casa en vez de venderlas (Aravena, 2016)

4.2. Marco conceptual

Diseños arquitectónicos: En el contexto de las estructuras de edificación se emplea el término estructura en relación con las agresiones de tipo mecánico que sufre cualquier objeto real por el mero hecho de existir y usarse; llamamos estructura resistente a aquella

parte del objeto que le permite tener una esperanza razonable de mantener la integridad física y la forma en condiciones normales de uso. (HERNÁNDEZ, 1999)

Hay que dotar de estructura o al menos de estructuración resistente a los edificios en un contexto de conocimiento en el que el comportamiento de cualquier solución estructural es predecible; pero para cada problema hay una infinidad de soluciones alternativas que tienen sus consecuencias económicas, técnicas y sobre todo una expresión geométrica concreta que o bien forma parte de la solución arquitectónica o bien puede ser ocultada: aun en ese caso necesita un espacio geométrico que no puede ser determinado de forma arbitraria.

Estructuras superficiales: Es el modelo más complejo de los que se emplean en la práctica para representar estructuras completas; se sustituye un sólido tridimensional en el que una de las dimensiones sea mucho menor que las otras dos por la superficie media, que puede tener una expresión analítica o una definición digital. (HERNÁNDEZ, 1999)

Modelos tridimensionales: las estructuras reales están en un espacio de tres dimensiones, en el que es posible siempre un movimiento de seis componentes: tres de desplazamiento y tres de giro. No obstante raramente es necesario emplear tantos parámetros. Con frecuencia el proceso de análisis lleva implícito un modelo de espacio en que sólo son posibles algunos movimientos. (HERNÁNDEZ, 1999)

Diseños y análisis: El diseño no es en general un acto único sino un proceso complejo de etapas de prueba y error pero que necesita no sólo una decisión inicial sino un criterio para sucesivos ajustes. Distintos tamaños, distintas proporciones y distintos

esquemas. El análisis genérico de tipos de estructuras permite adquirir una información específica orientada al diseño que puede permitir elegir de forma racional entre las distintas opciones y hacer las sucesivas modificaciones en la dirección adecuada para que el proceso converja rápidamente con el menor número posible de ciclos prueba/error.

Decoración de interiores: La decoración de interiores, es la forma de adornar o distribuir, los espacios internos de un hogar, departamento u oficina. La decoración de interiores, se logra por medio, de la colocación de distintos objetos, los cuales trabajan de forma armónica, para crear una sensación agradable a la vista. (indearte, 2010)

Estilo étnico: El estilo étnico incluye detalles decorativos de países de todo el mundo. Este estilo es más popular que nunca ya que las barreras entre culturas y distancias son cada vez más fáciles de vencer. (Mata, decoracion.about., 2015)

Estilo Art Decó: El estilo Art Deco surgió entre las dos guerras mundiales en Estados Unidos y Europa. Este estilo nació con la búsqueda de modernizar las típicas decoraciones de la época, y demostrar estilo, riqueza y glamour. El Art Deco ha vuelto a ser tendencia, gracias a sus formas geométricas, tonos contrastantes y materiales metálicos. (Mata, decoracion.about., 2016)

Estilo Shabby Chic: El estilo Shabby Chic es una mezcla entre lo viejo y lo moderno, lo usado y lo nuevo. Shabby significa rápido y Chic, elegante. Estas palabras definen este estilo, que se basa en las antiguas casas de campo de Gran Bretaña. En esos tiempos era común que las familias humildes compraran muebles de segunda mano, gastados y antiguos, buscando el look elegante y caro del estilo victoriano. Pero el estilo

Shabby Chic no solo usa elementos vintage, otras partes fundamentales son el uso del blanco, los motivos florales y el romanticismo. (GRANJA, extensionuniversitariaute, 2014).

Estilo barroco: El término barroco proviene del portugués y significa “irregular”, ya que este estilo incluye curvas y una decoración elegante y lujosa. Este estilo usa tonos oscuros, mezcla de estampados, y muebles con muchos detalles.

Estilo Bohemio: Este estilo se basa mucho en la cultura gitana y árabe, y a pesar de ser ecléctico, logra ganar un equilibrio que te hace sentir cómodo y ayuda a la creatividad. (GRANJA, extensionuniversitariaute, 2013)

Estilo Contemporáneo: El estilo contemporáneo siempre ha estado de moda, pero últimamente es más natural y suave, no tan rígido como en tiempos pasados. Se lucen los colores neutros, las líneas y la naturaleza. El estilo contemporáneo es muchas veces confundido con el estilo minimalista, ya que estos dos populares estilos comparten el uso de colores claros y muebles simples. El estilo contemporáneo, a diferencia del estilo minimalista, luce líneas rectas e incluye muebles clásicos y robustos. (Yanguas, 2015)

Estilo Rustico Campestre: El estilo country es bastante popular, Con sus tonos claros, aire fresco, romanticismo, cómodos muebles y textiles, este estilo atrae a muchas personas. Esta decoración que le da importancia a las memorias y a la comodidad. (Mata, decoracion.about., 2015)

Estilo Ecléctico: El estilo ecléctico es perfecto para personas que no se sienten definidas por un solo estilo de decoración, sino que prefieren mezclar diferentes piezas, a su gusto y sin reglas. (Mata, decoracion.about., 2016)

Estilo Industrial: Originalmente, este estilo procede de la adaptación como viviendas habitables de espacios como fábricas, locales o sótanos, hecho por el que el estilo industrial tiene unas características particulares muy marcadas. Las paredes de ladrillo (pintadas o no), las vigas y las cañerías a la vista son una de ellas y precisamente uno de los puntos clave del estilo, que pretende mantener los elementos básicos de la estructura con tan sólo algunas modificaciones. (Ribelles, 2011)

Estilo Mediterráneo: El estilo mediterráneo de decoración surge de los países al norte del Mar Mediterráneo como España, Italia, Francia o Grecia. Los colores son cálidos, como el color arena imitando las áreas de las playas mediterráneas. Los cielos rasos de madera y pisos de mármol son característicos de este estilo. El mobiliario es fastuoso y posee numerosos accesorios. Los azulejos también son comunes en el estilo mediterráneo de decoración. Los mosaicos son frecuentes en muebles como mesas y espejos. Además de los colores arena se pueden utilizar aquellos que recuerdan el cielo y al mar como los azules, terracota, lavandas y amarillo. (Arkiplus , 2013).

Estilo Minimalista: Una reacción clásica contra la exuberancia romántica y la auto-celebración de la pintura expresionista abstracta de los 50 (Bachelor, 1999)

Estilo Oriental: El estilo oriental, basado en la cultura japonesa, es un buen ejemplo. La serenidad y paz que irradia este estilo. El estilo oriental es minimalista, mientras menos

cantidad de muebles y accesorios haya, mejor. Los pocos muebles que uses deben ser pequeños, cerca del piso y de buena calidad. Colores neutros, los materiales naturales y la luz son elementos básicos.

4.3. Marco histórico.

Los primeros proyectos de vivienda social en Bogotá abarca incluso desde 1910 con la construcción del proyecto villa Javier ubicado entre las calles 8a. y 10a. Sur y las carreras 2a. y 6a, en la localidad de San Cristóbal ,proyectado para albergar trabajadores obreros , era un esfuerzo por parte del padre Campoamor que promovió entre los benefactores el principio del aporte económico y entre los obreros promovió el principio del ahorro y bajo el lema de construir una ciudad de dios construyó hasta 1934 el total de 114 casas propias para para ser arrendadas únicamente a los miembros del Círculo de Obreros con este proyecto se da inicio a lo que sería la vivienda social en Bogotá viviendas que se construyeron sin un peso del estado hoy en día solo quedan 22 y regular estado

Sin embargo son organismos como el ICT (instituto de crédito territorial) creado en 1939 con la función de brindar vivienda propia al pueblo colombiano mediante concursos abiertos para la creación de viviendas económicas no es el primer órgano en intervenir en viviendas sociales como lo dice el arquitecto Samuel Jaimes Botia existieron otros barrios modelos o barrios obreros, desarrollados por otras entidades gubernamentales, como el Banco Central Hipotecario BCH (1909) y el Instituto de Acción Popular (1932), para suplir el déficit de la vivienda; pero, lo que sí logra el ICT, es iniciar por su propia cuenta la Proyección, la Experimentación Técnica, y la Construcción directa de la Vivienda Urbana, al desarrollar barrios populares en diferentes ciudades del país (Botia) se

nombrara a los más relevantes proyectos de interés social dado que bajo nuestro criterio personal fue importante notar que estos proyectos no solo logran una solución espacial económica a un déficit habitacional presente ya en ese tiempo sino que además logran solucionarlo con un parámetro de diseño y una calidad arquitectónica bastante eficiente que brinda hitos en la historia de la vivienda social en Colombia y especialmente en Bogotá.

En 1952 nace la idea de crear una pequeña ciudadela a fin de reducir el tamaño y el impacto de un gran barrio y la mejor manera es crear una ciudadela con viviendas en altura aunque no parecía una buena idea ya que las personas no consideraban una buena inversión comprar sin lote una vivienda prácticamente en el aire el edificio contaba con todo lo necesario para evitar que las personas salieran de la ciudadela y concentraran todas las actividades allí, contaba con tiendas, con el gimnasio Antonio Nariño con un teatro y hoy en día incluso con sucursales bancarias Este complejo urbanístico, que fue declarado bien cultural de interés nacional, tiene 14 hectáreas (en las que hay 789 apartamentos repartidos en 7 torres de 13 pisos, 6 torres de 5 y amplias zonas verdes).

Nacido bajo el concepto de "una ciudad dentro de la ciudad", el Centro Urbano Antonio Nariño (Cuan) sigue siendo un proyecto revolucionario, porque cambió de tajo la manera de vivir de los bogotanos de la clase media sostiene el escritor Rogelio Iriarte Martínez, quien es investigador de este proyecto

El barrio Los Alcázares y su fundamentación se consolidan en la esencia de la imagen anterior, la necesidad de reducir la unidad del espacio habitable para suplir la gran

demanda de vivienda que aumentaba cuantiosamente (Delgado, 2013) con el país dividido y una situación de violencia extendida en gran parte del territorio en especial en los sectores rurales lo que obliga a la población campesina a migrar hacia las ciudades , debido a esta gran migración el problema social de déficit habitacional iba creciendo mucho más el ICT desarrollo este proyecto hacia 1957 siendo uno de los proyectos que con una arquitectura poco pretenciosa y muy concisa, genera unidades de viviendas que reducen el espacio a lo necesario a resolver problemáticas habitacionales de una manera eficiente humana y respetuosa.



Ilustración 2 LOS ALCÁZARES Dr. Arq. Alex Leandro Perez ICT

Ya hacia 1957 y 1958 en un concurso del banco central hipotecario para la urbanización del el polo club robledo, drews y castro propuso un proyecto de 25 casas localizado en el entonces borde de la ciudad en la calle 80 en su libro *La arquitectura como modo de vida* Queda en claro en la arquitectura de la vivienda de la urbanización El Polo, su vinculación con algunas de las propuestas de Le Corbusier, no sólo en lo referente a la organización de los espacios en torno al núcleo de circulación y servicios y a la terraza jardín, sino también con respecto al tratamiento de fachada con ventanearía y antepecho corrido. Pero a la par de esas similitudes, aparecieron otros rasgos que hacían alusión a la arquitectura escandinava, como el ladrillo a la vista de los muros de carga. Sobre este proyecto que fue fruto de un concurso del Banco Central Hipotecario (Moreno, 2009)

Hacia 1983 nace uno de los proyectos más icónicos e importantes en la historia de la arquitectura colombiana el proyecto de la ciudadela Colsubsidio ideado por el gran arquitecto German Samper , se crea como una respuesta a la ley 21 de 1982 que obligaba a las cajas de compensación a crear viviendas para sus afiliados, al igual que la ciudadela Antonio Nariño la ciudadela Colsubsidio se creó para dar una respuesta a los habitantes que Vivian apartados del centro del a ciudad debido a esto tenía que responder a la necesidades y servicios básicos pero a diferencia de centro Nariño que fue criticada porque debido a su densidad y particular ubicación negaba a la ciudad cerrándose al ámbito social con el que fue concebida , ciudadela Colsubsidio es el máximo ejemplo entre lo social , lo privado y lo público.



Ilustración 3 ciudadela colsubsidio : graficos por German Samper

4.4. Marco Legal

DECRETO NÚMERO (2060) 24 de junio de 2004

Que el artículo 51 de la Constitución Política dispone que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los colombianos a una

vivienda digna, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda;

Por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana” 1. Área mínima de lote para VIS Tipo 1 y 2: Tipo de vivienda Lote mínimo frente a mínimo Aislamiento posterior, vivienda unifamiliar 35 m2 3.50 m2 2.00 m2, vivienda bifamiliar 70 m2 7.00 m2 2.00 m2, vivienda multifamiliar 120 m2. Porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas: El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del 25% del Área Neta Urbanizable, distribuido así: Para espacio público Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable Para equipamiento Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable 3. Densidad habitacional. La densidad habitacional aprovechable será el resultado de aplicar las anteriores normas de lote mínimo y cesiones urbanísticas gratuitas sobre el predio objeto de desarrollo y, en todo caso, se calculará buscando generar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio de las viviendas de interés social Tipo 1 y 2 que establecen las normas vigentes. Parágrafo 1°. En cualquier caso, las normas urbanísticas municipales y distritales sobre índices de ocupación y construcción, entre otros, no podrán afectar el potencial máximo de aprovechamiento del área útil derivada de aplicar el área mínima de lote y el porcentaje mínimo de cesión urbanística gratuita de que trata este artículo. Parágrafo 2°. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se entiende por área neta urbanizable la que resulta de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de

transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. Artículo 2°. Las normas contenidas en el presente decreto son de obligatorio cumplimiento por parte de quienes se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias de urbanismo y construcción de los municipios, distritos y del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Artículo 3°. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. Publíquese y cúmplase. Dado en Bogotá, D. C., a 24 de junio de 2004. ÁLVARO URIBE VÉLEZ La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Sandra Suárez Pérez.

Ley 1537 de 2012 (junio 20)

Decreta: capítulo i

Disposiciones generales

Artículo 1°. Objeto de la ley. La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

La presente ley tiene los siguientes objetivos:

- a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.

- b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial.
- c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.
- d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.
- e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.
- f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico.
- g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

Artículo 2°. *Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda.* Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;
- g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;

h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;

i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

Artículo 3°. *Coordinación entre las entidades nacionales y territoriales.* La coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los departamentos y municipios;

b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de Vivienda de Interés Social o interés prioritaria;

c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario;

d) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;

e) La asistencia técnica y capacitación a las entidades territoriales, para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;

f) El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y de la población; y

g) Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social, tecnologías de la información y las comunicaciones y la instalación de servicios públicos domiciliarios, entre otros, de acuerdo con los lineamientos definidos por los Ministerios respectivos en los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario y macro proyectos de interés social nacional;

h) Para los efectos del debido ejercicio de las competencias y responsabilidades de cada uno de los niveles de administración territorial relacionados con los programas de vivienda previstos en la presente ley, se acudirá a los instrumentos contractuales vigentes, incluido el convenio plan al que hace referencia el artículo 8° de la Ley 1450 de 2011;

i) Les corresponde a las entidades del orden nacional responsables de la política de vivienda brindar los instrumentos legales, normativos y financieros, que viabilicen el desarrollo de vivienda de interés prioritaria y de interés social;

j) Les corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y

social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.

Artículo 4°. Corresponsabilidad departamental. Los departamentos en atención a la corresponsabilidad que demanda el adelanto de proyectos y programas de vivienda prioritaria, en especial en cumplimiento de su competencia de planificar y promover el desarrollo local, de coordinar y complementar la acción municipal y servir de intermediarios entre la Nación y los municipios, deberán en el ámbito exclusivo de sus competencias y según su respectiva jurisdicción:

1. Adelantar las funciones de intermediación del departamento en las relaciones entre la Nación y los municipios.
2. Ejercer la dirección y coordinación por parte del Gobernador, de los servicios y programas de Vivienda de Interés Prioritario en el territorio.
3. Promover la integración, coordinación y concertación de los planes y programas de desarrollo nacional y territorial en los programas y proyectos de vivienda prioritaria.
4. Promover la integración de los distritos y municipios, o entre estos últimos, para la organización y gestión de programas de vivienda prioritaria.

5. Efectuar el acompañamiento técnico de los municipios para la formulación de los planes, programas y proyectos de vivienda prioritaria.

5. TIPO DE ESTUDIO

Descriptivo = lo debe decir un autor citamos a un autor que diga que es una investigación descriptiva el propósito del trabajo es descriptivo.

6. HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN.

Para atender a las necesidades y con el ánimo de responder a los objetivos planteados se formulan las siguientes hipótesis.

El modelo empresarial además de solucionar los problemas habitacionales, genera gran rentabilidad para las familias y es una solución directa para salir de la situación de pobreza y ofrecer el derecho a una vivienda digna.

Se considera que el modelo empresarial no es favorable para algunas familias de escasos recursos ya que no genera una inversión directa.

7. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

7.1. Diseño Metodológico

¿Qué es un diseño metodológico?

En el diseño o marco metodológico, como también se le conoce el investigador deja indicada la forma en la que se realizara el estudio en pocas palabras como se realizara la investigación la cual es no experimental ya que esta se enmarca en un modelo de

observación de un fenómeno y cómo se comporta en su contexto y a partir de esas observaciones se genera un análisis, este análisis se da de situaciones ya existentes y que no son provocadas, que suceden si y solo si se analizan en su contexto.

CAPITULO II

ESTUDIO DE UN MODELO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

2.1. Conceptos básicos de modelos de vivienda de interés social

Viviendas de interés social: son viviendas creadas para familias en condición de vulnerabilidad dadas por un subsidio del gobierno.

Viviendas unifamiliar: son aquellas que solo una familia ocupa todo el espacio de la vivienda.

Viviendas bifamiliar: son viviendas generalmente de dos plantas con una vivienda completa por planta para dos familias con entradas independientes.

Viviendas multifamiliares: son viviendas que albergan un número determinado de familias.

1. Modelos de negocio

1.1. Introducción al modelo canvas

Segmento de clientes

Axioma estudio planta un modelo de vivienda de interés social dirigido principalmente hacia una población que se encuentra en condición de vulnerabilidad, personas entre los 25 y 30 años que no tienen la posibilidad de acceder a una vivienda propia, sin embargo nuestro modelo de negocio ofrece la posibilidad de adaptarse a

diferentes nichos de mercado y abarcar más segmentos por eso podemos dirigir alternativas de diseño interior a estratos medio y alto.

Propuesta de valor

El mercado de la vivienda de interés social se centra única y exclusivamente en proveer una vivienda de bajo costo que simplemente ofrezca a una solución habitacional a las personas en condición de vulnerabilidad, pero existe alguna que en verdad conciba las necesidades habitacionales de las personas para las que son hechas y las resuelva y abarque en un sentido amplio; axioma estudio será un estudio de arquitectura que ofrezca un modelo de vivienda de interés social que no solo brinda soluciones de vivienda sino que pueda entender los intereses y experiencias propias de cada persona y genere un espacio en el cual cada propietario pueda salir de su condición de vulnerabilidad y convierta la vivienda en una inversión; así con este modelo axioma estudio no solo puede abarcar este nicho de mercado (personas en condición de vulnerabilidad) sino pueda abarcar otros segmentos de mercado como personas de estratos más alto y ofrecer viviendas en altura. Como valor adicional tenemos una propuesta de diseño interior y cromoterapia implementados en una propuesta de diseño que interactúa de forma directa en los comportamientos y estado de ánimo de la persona que habita el espacio.

Canales

Los medios de comunicación masivos, páginas web y redes sociales permiten que a través de las redes sociales más concurridas, y sistemas de anuncios y directorios online

sea posible a conocer nuestra empresa y nuestro proyecto. Para el desarrollo de una propuesta de comunicación virtual se desarrollara una página web capaz de ofrecer información necesaria de contacto, ubicación de la empresa ,quienes la conforman y dar a entender nuestro compromiso con el medio ambiente y responsabilidad social , así mismo brindar en esta página web la capacidad a nuestros clientes de llenar una encuesta de satisfacción acerca de nuestros servicios ,acerca de nuestras instalaciones , todo esto con el fin de retroalimentación y en veras de mejorar constantemente nuestro servicio en general.

Relaciones Con Los Clientes

Nuestro objetivo es lograr una lealtad con nuestros clientes. Para esto necesitamos generar una relación de familiaridad con cada cliente Este objetivo se construye desde el momento que el cliente entra en nuestras instalaciones, por esta razón es necesario que nuestros trabajadores transmitan el mejor servicio son ellos quienes transmiten al cliente la imagen de nuestra organización. Recibirlos amablemente en unas instalaciones y que estas estén impecables, prestarles la mejor atención posible y además oportuna en la cual el cliente se sienta en total plenitud y sienta deseos de regresar pronto. Todo esto acompañado de un servicio de gran calidad y garantizado en donde las soluciones no solo cumpla las expectativas sino que las superen. Aprovechando la relación que iniciamos con los clientes se tendrá una serie de tarjetas predeterminadas con nuestra marca.

Ingresos

El modelo de viviendas de interés social que se implementara tendrá como fuente de ingresos principal el flujo de dinero obtenido de la venta de las edificaciones. Dichas

ventas serán generadas de la siguiente manera; 70% Comercio electrónico (redes sociales e información publicitaria vía web en portales especializados y/o del negocio), 25% publicidad física en Centro comerciales y lugares de alta afluencia de población y un 5% final correspondiente a la publicidad voz a voz.

Recursos clave

Actualmente para el desarrollo del proyecto de axioma studio cuenta con la planta física, los implementos tecnológicos necesarios como computadores acceso a internet, mano de obra dispuesta a desempeñarse como dibujantes, y Cuenta con el personal capacitado en el conocimiento de cada software necesario

Actividades Claves

Buena atención al cliente

El personal debe saber conceptos básicos

El personal debe saber conceptos básicos en ingeniería civil

El personal debe saber conceptos básicos en la administración

Relación calidad precio

Calidad de los servicios y el diseño

La presentación del portafolio

Software de diseño

Alianzas Claves

Se tienen como alianzas estratégicas diferentes proveedores especialmente en la parte de pre-fabricados con el fin de que nos permita disponer de una amplia gama de materiales solo proveedor. Inicialmente se ha pensado establecer estrategias con

proveedores ubicados en la parte central de Bogotá y otras en sus zonas aledañas, nuestro plan no es solo generar alianzas con estas empresas proveedoras, también generar alianzas con otras empresas enfocadas en el diseño de vis que puedan colaborar con nosotros e incluso generar consorcios a fin de entrar a licitaciones de gran cuantía.

CAPITULO III

DESARROLLO DEL PROBLEMA

La constitución política de Colombia fija en el Artículo 51, Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

El artículo 92 de la ley 388 dice que Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

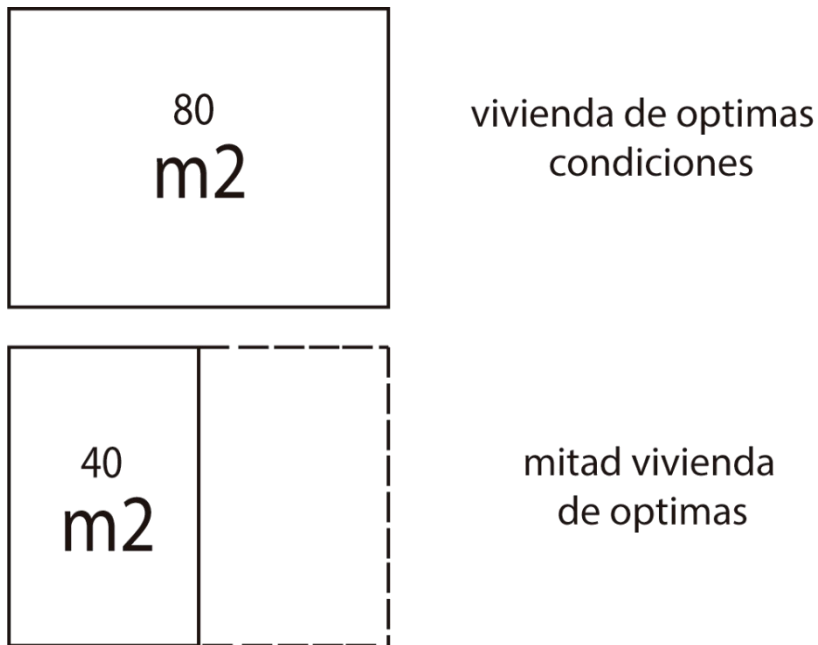
Con base en los párrafos anteriores y entendiendo que Colombia aún posee un marcado déficit de vivienda de cerca del 14% cifra de dos dígitos que representa un verdadero problema más si tenemos en cuenta que Colombia es un país con una economía emergente y en vías de desarrollo en los cuales esa cifra debería ser de un solo dígito e incluso no debería existir, pero el verdadero problema no solo está en la falta de viviendas de interés social, si bien la falta de construcción e incentivos a la hora de crear viviendas

de interés social es una problemática no es ese el principal problema; ya que muchos entes constructores utilizan módulos.

Preestablecidos de viviendas que cambian en aspectos funcionales y aspectos de áreas y dejan de un lado el diseño arquitectónico como tal y el derecho a que las personas sin importar su estatus socioeconómico gocen de un diseño arquitectónico flexible que se adapte a sus condiciones y costumbres y salgan de las típicas viviendas que si bien responden a los metros cuadrados exigidos no brindan un diseño arquitectónico más allá de lo funcional.

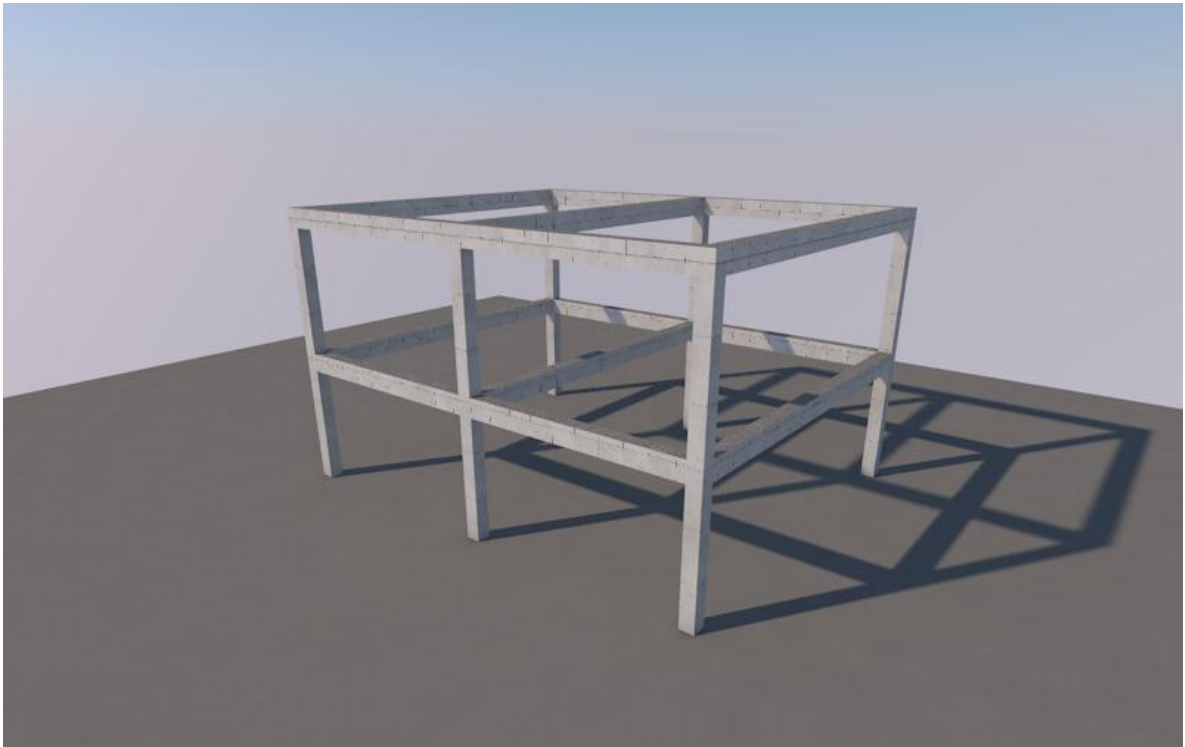
Por esta razón axioma estudio desarrolla un modelo de vivienda de interés social que no solo plantee un diseño arquitectónico novedoso, elegante y flexible sino que propone un modelo diferente, tomamos en cuenta que en el mundo una vivienda de óptimas condiciones espaciales ronda los 80 metros cuadrados así que idealizamos la vivienda de 40 metros cuadrados como la mitad de una vivienda de óptimas condiciones, este nuevo modelo de vivienda desarrollara al final una vivienda de 80 metros cuadrados vivienda a la que no se puede acceder con los planes de financiación puesto que superaría los costos máximos de una vivienda de interés social (135 smlm) , por esta razón desarrollaremos diseñaremos y construiremos una vivienda 40 metros cuadrados, diseñando y controlando factores que una familia normal por autoconstrucción no podría diseñar óptimamente hablamos de circulaciones cruzadas puntos fijos zonificaciones etc., y controlaremos mediante el modelo de vivienda propuesto que esta no sobrepase los 80 metros cuadrados de área construida ;de esta manera no solo damos la posibilidad de que las personas accedan a una vivienda y puedan seguir desarrollando el otro 50 % de su

vivienda de una manera controlada sino que en el primer piso brindar un espacio para desarrollar la idea de vivienda productiva y de esta manera las personas pueden asegurar un medio para salir de su situación de vulnerabilidad.



Ahora establecido el modelo de diseño nuestro principal reto es que parte de esa mitad de vivienda diseñar y construir y de qué manera controlar el crecimiento y brindar la posibilidad de un diseño flexible al interior de la vivienda, así que se abordó desde un planteamiento básico , el método más eficiente y eficaz para desarrollar un modelo de diseño flexible tanto al interior y exterior de una vivienda es un modelo estructural porticado, ya que un modelo así ofrece la capacidad de tener grandes luces y ningún muro estructural que obligue a moldearme al espacio y permita que cada individuo moldee el

espacio, de esta manera también es posible controlar el módulo de vivienda y restringirlo a dos pisos ya que por norma estructural no podrá ser superior a dos pisos.



Un modelo estructural porticado permitirá tener 80 metros cuadrados libres de cualquier muro estructural que sea un limitante en el diseño interior y además brinda la posibilidad de controlar el crecimiento no solo vertical también horizontal.

Ahora bien teniendo en cuenta que este tipo de vivienda se enmarca en un plan nacional de desarrollo y que debes acogerse a las normativas dictadas por el distrito y el decreto 190 es evidente que este modelo de vivienda se plantea para una pequeña urbanización, aunque sus alcances futuros puedan ser mayores el alcance previsto es una pequeña urbanización con servicios complementarios en primer piso así que debe

obedecer a normativas distritales ya establecidas que controlan la expansión urbana , los usos del suelo y el impacto a los sistemas de movilidad

Así que el presente modelo de vivienda obedeciendo al artículo 6 del decreto 190 que dicta. Que se deben Ajustar las expectativas de oferta de vivienda social en áreas de expansión a la disponibilidad de suelo apto para la urbanización y a los objetivos de consolidación de la ciudad previstos en este plan mediante la evaluación del riesgo geológico existente, el valor ambiental de las áreas y los precios del suelo y la necesidad de priorizar inversiones en proyectos estructurantes .Es necesario asegurar que el modelo de vivienda es capaz de ajustarse a las políticas públicas y debe responder a los usos del suelo dictaminados y si es necesario someterse a un plan parcial el cual sea un apoyo para desarrollar los futuros diseños y que se adapten a los usos del suelo y necesidades propias del sector en donde se implante.

CONCLUSIONES

Describir los tipos de modelo de vivienda de interés social que se ofrecen en el mercado verificando si estos cumplen con los requisitos legales necesarios para su construcción.

Al describir los diferentes modelos de vivienda de interés social se realizó desde una perspectiva histórica analizando no solo los diferentes modelos de vivienda de interés social en Colombia sino cómo estos se desarrollan y adaptan a los planes de financiación y a través de las diferentes políticas públicas llegando hasta el día de hoy y se encontró que los primeros proyectos de VIS que se desarrollaron en Colombia y en específico en Bogotá resolvían los problemas habitacionales y brindaban una solución de vivienda que se convertía en una inversión futura para sus propietarios y adicional gozaban de un área que ronda entre los 70 y 90 metros cuadrados, sin embargo, los modelos actuales de VIS si bien cumplen con las normas exigidas en área y diseño estructural, no ofrecen flexibilidad en diseño arquitectónico y su diseño interior carece de carácter o en ocasiones es nulo, este inconveniente fue resuelto planteando un modelo diferente que sea capaz de adaptarse a diferentes contextos, que pueda ofrecer una vivienda de óptimas condiciones y al mismo tiempo que logre una valorización significativa en el tiempo, adicional, que brinde una flexibilidad en diseño interior, eliminando los muros estructurales y restringiendo el crecimiento vertical superior a dos pisos y horizontal superior a 10 metros.

Crear un modelo de negocios utilizando el modelo canvas que permita satisfacer las necesidades de vivienda de interés social orientado a la población en condición de vulnerabilidad.

Al estudiar el modelo canvas y orientarlo hacia el objetivo de la investigación se hizo evidente que la división del modelo canvas simplifica los pasos para mejorar la idea de negocio inicial convirtiéndola en rentable, sustentado en la propuesta de valor para nuestros productos o servicios, en el proceso de realización cada bloque nos dirige hacia el camino ideal para desarrollar la idea de negocio de una manera excelente, sin embargo, en uno de los procesos el principal problema encontrado fue el de abarcar la población en condiciones de vulnerabilidad logrando que la empresa fuera económicamente sustentable a largo plazo, por lo cual , sería necesario abarcar otro tipo de población, por lo tanto, Axioma deberá tener un alcance que incluya otro tipo de segmento de mercado con un modelo de viviendas adicionales explicado en el capítulo de alcances desarrollando un modelo de vivienda en altura .

Proponer un modelo de vivienda capaz de reducir el actual déficit habitacional en condiciones dignas las cuales se puedan constituir en una inversión futura para sus mismos propietarios.

Abarcando la actual política habitacional de Colombia en los últimos años se ha evidenciado que muchos de estos modelos de vivienda no han abordado la idea de ofrecer a sus propietarios la vivienda como una inversión, puesto que no permiten que la vivienda

con el tiempo incrementa su valor y que sea una herramienta para que muchos de sus propietarios puedan salir de su situación de vulnerabilidad ofreciendo, una vivienda que desarrolle todas sus actividades habitacionales en el segundo piso y en primero permita la construcción de un local que brinde servicios, con lo cual, sus propietarios puedan tener una inversión extra. Así es como Axioma estudio desarrolla su modelo de vivienda generando además un diseño que brinda una flexibilidad no solo en el campo del interiorismo sino en el arquitectónico capaz de adoptarse a diferentes contextos y políticas públicas.

ALCANCES

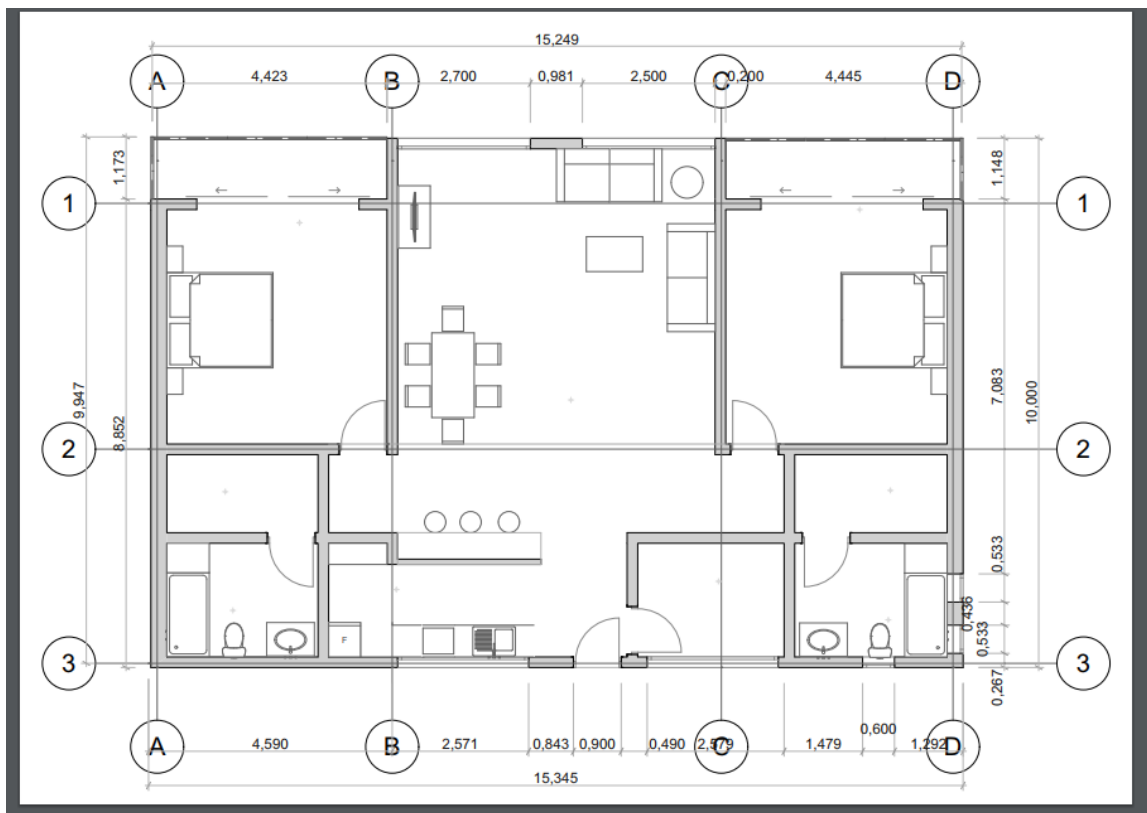
A partir del análisis realizado con el modelo canvas se hizo evidente que al modelo de negocio no solo le era posible sino necesario abarcar otro tipo de segmento de mercado y población objetivo enfocado a estratos tipo 5 y 6 ofreciendo modelos de vivienda en altura que rescaten del modelo de vivienda de interés social su flexibilidad de diseño y desarrollándolo en estas viviendas en altura; Viviendas que pueden ser de varios tipos desde apartamentos tipo mariposa para arriendo o para compra con fines de arrendamiento en caso de querer un inmueble para inversión y apartamentos de 160 metros cuadrados que permitan la flexibilidad en diseño interior tan deseada y escasa en viviendas en altura sin embargo si axioma estudio es capaz de posicionarse en el mercado de viviendas en altura y desarrollar urbanizaciones debe tener en cuenta que este modelo de viviendas deben enmarcarse en políticas publica muy bien establecidas en el plan nacional de desarrollo.

RETOS FUTUROS

En la vanguardia de nuevas tecnologías para la construcción y diseños.

Siempre mantenernos en el mercado y ser una de las empresas más importantes en el país.

Crear apartamentos tipos mariposa para estratos altos.



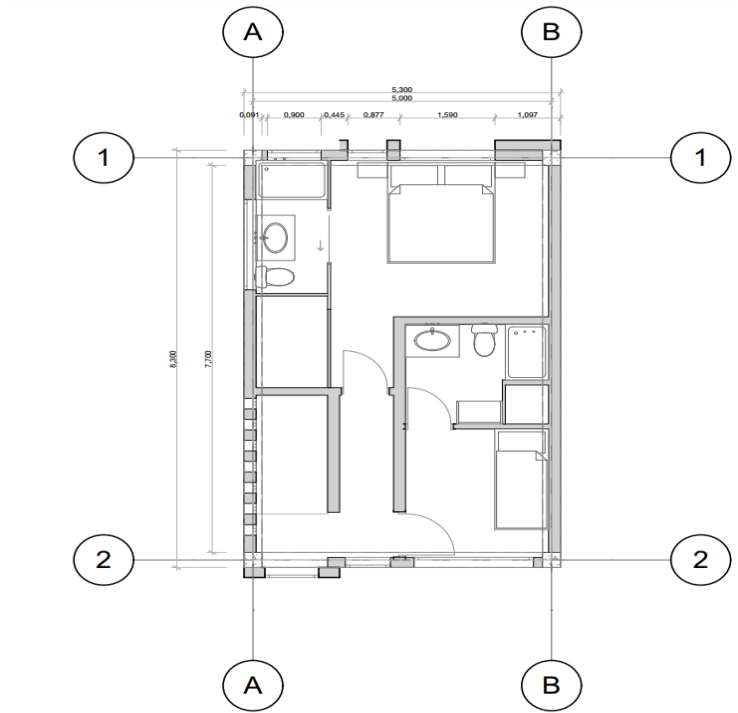
PLAN DE NEGOCIO PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA ENFOCADA EN UN MODELO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



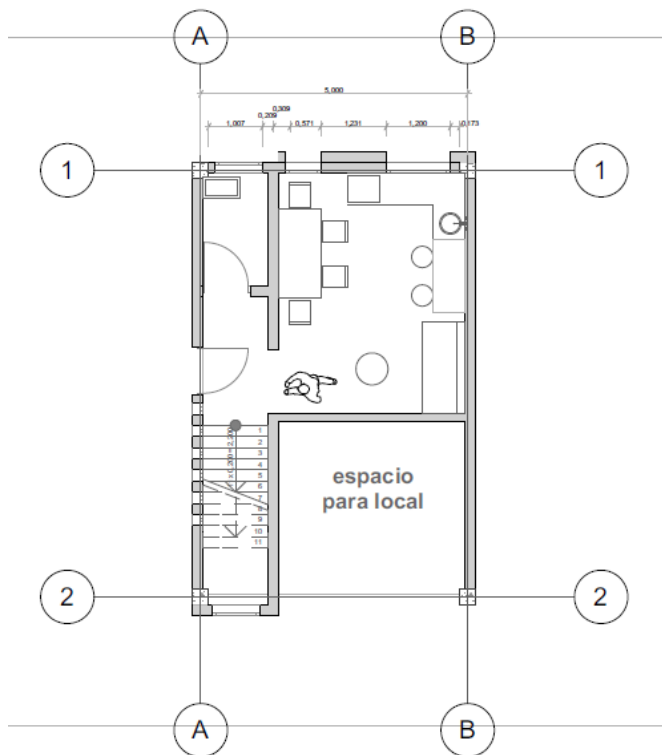
En el apartamento tipo mariposa se puede apreciar que simplemente restringimos el diseño interior en dos espacios la cocina y los baños ya que se hace necesario para controlar la ubicación de los puntos fijos de agua y gas, sin embargo los demás espacios no tienen restricción alguna en cuanto a su modulación, el diseño interno de los espacios es libre flexible a los gustos para sus propietarios, manejando un sistema estructural porticado ideal para permitir la libertad en cuanto a modulación interior.

ANEXOS 1

Viviendas de interés social



P2 Segunda planta
Esc:150

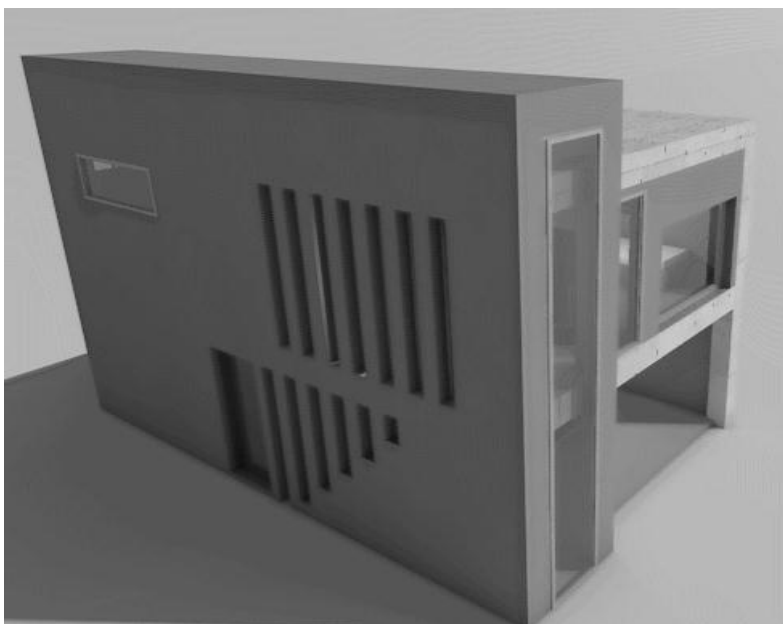
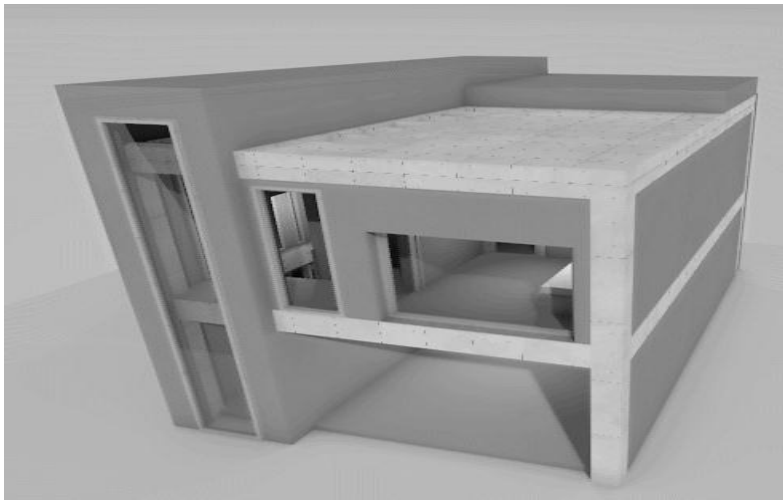


P1 Primera planta
Esc:150

La propuesta de Axioma studio para esta vivienda de interés social consiste en a ubicación del punto fijo a un costado de la vivienda procurando un mínimo de circulación de 1,20, en el primer piso se ubicaran la cocina y zona de servicios igualmente un espacio para, bien la ubicación de una habitación o ampliación de la sala comedor o la ubicación de un local de servicios.

En el segundo piso ubicaremos dos habitaciones cada una con baño independiente y zona de armarios y garantizando el máximo de comodidad y espacialidad, brindando con esto una solución a un déficit habitacional tan marcado en la sociedad actual.

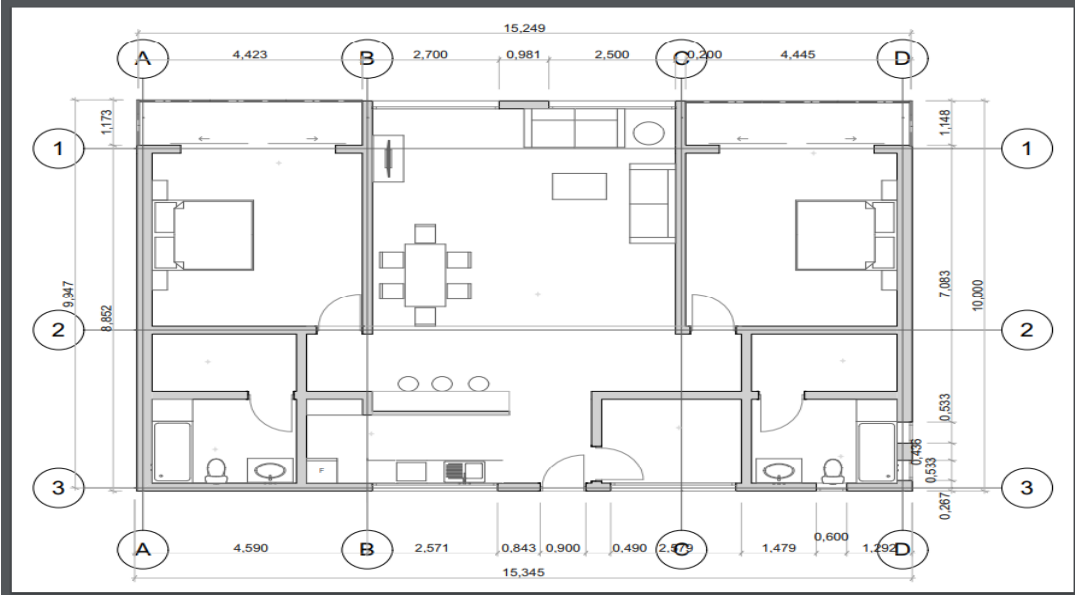
Anexo 2



El segundo tipo de vivienda que propone axioma studio es esta vivienda de dos pisos de 40 metros cuadrados, vivienda de interés social la cual maneja el mismo tipo de sistema estructural que los apartamentos tipo mariposa, este sistema estructural no solo obliga la vivienda a restringir su crecimiento a máximo dos pisos y máximo 40 metros cuadrados debido a que excederse estos límites la vivienda sufrirá consecuencias directas en su integridad estructural.

Anexo 3

Viviendas tipo mariposas



Anexo 4



Bibliografía

Aalto, A. (2002). *Alvar Aalto*. Aurora Cuito.

Arkiplus . (11 de septiembre de 2013). *arkiplus*. Obtenido de <http://www.arkiplus.com/>

Bachelor, D. (1999). *Minimalismo: Movimientos en el Arte Moderno*. Encuentro.

Baquero, A. (2005). *Administración de Recursos Humanos. II Parte*. San José: EUNED.

ciudad, A. H.-R. (2007). *Francescc Zamora*. Barcelona: Monsa.

Estilo, N. (2014). GRANDES MAESTROS. *Nuevo Estilo*.

GRANJA, P. H. (Septiembre de 2013). *extensionuniversitariaute*. Obtenido de <https://extensionuniversitariaute.files.wordpress.com/2013/09/decoracic3b3n-de-interiores.pdf>

GRANJA, P. H. (Noviembre de 2014). *extensionuniversitariaute*. Obtenido de https://www.google.com.co/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj_u6uisOXPAhXKJx4KHdyXCrgQFggaMAA&url=https%3A%2F%2Fextensionuniversitariaute.files.wordpress.com%2F2014%2F11%2Fdisec3b1o-interior-by-paola-hallo.ppt&usg=AFQjCNFS

HERNÁNDEZ, R. A. (1999). *QUE ES ESTRUCTURA*. Madrid: CUADERNO.

indearte. (2010). Obtenido de <http://www.indearte.edu.co/en-blanco-c1ae9>

Lares, E. U. (1997). *Arquitectura en tránsito: patrimonio arquitectónico de la primera mitad del siglo XX en la ciudad de Mérida*. Yucatán: UADY.

Mata, L. (10 de Julio de 2015). *decoracion.about*. Obtenido de <http://decoracion.about.com/od/estiloetnico/ss/Ventajas-Y-Desventajas-Del-Estilo-Etnico.htm#showall>

Mata, L. (07 de Enero de 2016). *decoracion.about*. Obtenido de <http://decoracion.about.com/od/estilos/a/Basicos-Del-Estilo-Art-Deco.htm>

Mata, L. (26 de Mayo de 2016). *decoracion.about*. Obtenido de <http://decoracion.about.com/od/estilos/a/Basicos-Del-Estilo-Eclectico.htm>

Ribelles, T. (1 de Febrero de 2011). <http://interiorismos.com/>. Obtenido de <http://interiorismos.com/el-estilo-industrial/>

Shafak, E. (2014). *El Arquitecto Del Universo*. Barcelona : Geminis.

Uribe, D. (2012). *125 años de historia narrada por Diana Uribe*. Bogotá: El Espectador.

Yanguas, S. (3 de Diciembre de 2015). *sarainteriordesigns*. Obtenido de sarainteriordesigns.com