

Estudio de Factibilidad Para la Institución Intei en el Desarrollo de un Modelo de Viviendas
Colaborativas Tipo Cohousing en la Región Norte Vallecaucana

Autores:

Charles Mauricio VÉLEZ CORREA
Juan David PÉREZ BLANDÓN



Universidad del Valle
Facultad Ciencias de la Administración
Programa Académico De Administración de Empresas
Cartago, Valle del Cauca

2021

Estudio de Factibilidad Para la Institución Intei en el Desarrollo de un Modelo de Viviendas
Colaborativas Tipo Cohousing en la Región Norte Vallecaucana

Autores:

Charles Mauricio VÉLEZ CORREA
Juan David PÉREZ BLANDÓN

Proyecto de grado realizado para optar a título de
ADMINISTRADOR DE EMPRESAS

Director

(El programa se reserva el nombre)

Universidad del Valle

Facultad Ciencias de la Administración

Programa Académico De Administración de Empresas

Cartago, Valle del Cauca

2021

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Cartago, Valle del Cauca, febrero de 2021

Agradecimientos

Antes que nada; agradecemos a Dios por las oportunidades que diariamente nos brinda; además, queremos expresar un especial agradecimiento a cada una de nuestras familias, que nos han acompañado, impulsado y fortalecido en cada una de las etapas de este proceso académico.

Agradezco a cada uno de los profesores de la universidad del valle sede Cartago que desde sus áreas de conocimiento y profesionalismo nos han aportado, para seguir creciendo como personas y como profesionales. Especialmente al profesor Oscar Marino Duran, director de tesis que nos ha acompañado y brindado sus saberes a lo largo de la carrera y ahora nos ha asesorado para sacar adelante el presente trabajo investigativo.

También queremos agradecer a la institución de terapia integral (Intei) que nos ha permitido la realización de esta investigación y nos ha ayudado a lo largo de este camino, en cabeza de su representante la Sra. Milena Cadavid y sus colaboradores.

Finalmente, expresamos un saludo de agradecimiento a nuestros amigos del programa de administración de empresas, personas con las cuales hemos compartido momentos gratificantes que serán siempre bonitos recuerdos en nuestras vidas.

Charles Mauricio VÉLEZ CORREA.

Juan David PÉREZ BLANDÓN

Contenido

Introducción	17
Problema	19
Planteamiento del problema	19
Formulación del Problema	22
Sistematización del Problema	22
Objetivos	23
Objetivo General	23
Objetivos Específicos	23
Justificación	24
Marco referencial	27
Antecedentes	27
Marco Teórico	33
Proyecto de inversión, formulación y evaluación.	37
Cohousing, un modelo de vida contemporáneo.	42
Marco Conceptual	44
Marco contextual	50
Situación económica a nivel nacional.	50
Situación económica Valle del Cauca.	51
Situación y aspectos macroeconómicos de la región norte Valle Caucana.	51
Ficha técnica del departamento del Valle del Cauca y la Subregión Norte.	52
Empleo y desempleo.	54
Aspectos demográficos.	54
Estructura poblacional.	54
Turismo.	55
Turismo en Cartago	55
Marco histórico	56
Reseña histórica.	56
Política de servicio y calidad.	57
Marco Legal	58
Derecho a la vivienda en el derecho internacional.	58

DESARROLLO MODELO VIVIENDAS COLABORATIVAS COHOUSING	6
Pacto internacional de derechos económicos sociales y culturales.	59
Normas legales nacionales vinculantes.	61
El derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico interno.	61
Constitución política colombiana art 51.	61
Ley 820 de 2003	62
Ley 1315 de 2009.	62
Ley 675 del 2001, ley de propiedad horizontal.	63
Ley 1251 de 2008.	64
Ley 9 de 1979.	64
Decreto 1077 de 2015:	65
Decreto 3571 de 2011.	65
Decreto 1469 de 2010 licencias urbanísticas	65
Diseño metodológico	68
Enfoque	68
Alcance del Estudio	68
Diseño	69
Fuentes	69
Método	69
Población/muestra	70
Validación de contenido y herramienta de investigación.	72
Capítulo I: Análisis Externo	74
Dimensión Económica	74
Dimensión Política.	81
Dimensión Tecnológica.	83
Dimensión Jurídica.	86
Dimensión Demográfica.	89
Dimensión Social.	94
Dimensión medioambiental.	99
Matriz de Evaluación de Factores Externos (EFE).	102
Análisis e interpretación MEFE.	103
Perfil de oportunidades y amenazas. (POAM)	104
Análisis del Poam.	106

Capítulo II: Análisis Interno **107**

Fortalezas	107
Referente a nivel regional como Institución de carácter social.	107
Estructura organizacional definida.	108
Servicio y atención de calidad para niño niñas y jóvenes.	108
Direccionamiento estratégico	109
Cultura institucional de los colaboradores.	109
Instalaciones adecuadas.	109
Sedes.	110
Motivación y sentido de pertenencia.	110
Política de tratamiento de la información.	111
Política de ambiente, seguridad y salud en el trabajo.	111
Roles definidos y apoyo entre colaboradores.	111
Política de procedimientos de compras.	111
Debilidades	112
Desactualización del direccionamiento estratégico.	112
Disponibilidad de fondos internos.	112
Dependencia económica de un único agente (ICBF).	112
Inversión de Capital.	113
Nivel tecnológico y medios de promoción.	113
Matriz de evaluación de factores internos (MEFI)	113
Análisis e interpretación MEFI	115
Perfil de capacidad interna PCI	116
Análisis del perfil de capacidades internas.	117

Capítulo III: Análisis del Sector **119**

Identificación del Sector	119
Caracterización del Sector	119
Sector de construcción e inmobiliario.	119
Cambios en el sector inmobiliario.	123
Caracterización del Sector Turístico	123
Modelo de las Cinco Fuerzas de la Competencia	131
Rivalidad entre empresas competidoras.	131

Intensidad de la rivalidad.	132
Crecimiento del sector.	133
Capacidad de diferenciación del producto.	134
Importancia para la Organización.	134
Barreras de salida.	134
Entrada de los nuevos competidores.	135
Amenaza de los nuevos entrantes.	136
Capítulo IV: Estudio de factibilidad	141
Análisis de Mercado.	141
Situación del entorno económico.	142
Producto	143
Características de un Cohousing	143
Clientes y tamaño del mercado.	143
Mercado Meta.	144
Características de la población objeto de investigación	144
Conocimiento del producto	145
Aceptación del producto como opción residencial	145
Espacios y actividades de participación en un conjunto de viviendas colaborativas	146
Espacios Físicos e Instalaciones.	146
Bienestar social.	146
Atención a la dependencia.	147
Intención de compra	147
Localización.	148
Promoción.	148
Competencia.	149
Análisis Técnico	150
Diseño.	150
Programa de diseño.	150
Localización del Cohousing Senior.	160
Modelo de tenencia.	161
Análisis legal	162
Estructuras económicas.	166
Propiedad cooperativa.	167

DESARROLLO MODELO VIVIENDAS COLABORATIVAS COHOUSING	9
Conclusiones	168
Recomendaciones	174
Referencias	176
Apéndices	185

Tablas

Tabla 1. Índices demográficos de Colombia	20
Tabla 2. Síntesis de antecedentes	31
Tabla 3. Clasificación de los Sistemas	34
Tabla 4. Diferencias de simón con la teoría convencional	37
Tabla 5. Dimensiones de la persona humana	49
Tabla 6. Matriz de impacto legal	67
Tabla 7. Valor Agregado municipal 2018 p en miles de millones de pesos, subregión norte valle caucana.....	70
Tabla 8. Ingreso per cápita, calculado por municipio, año 2018 subregión norte vallecaucana.....	71
Tabla 9. Población total mayor de 40 años por municipios con mayor PIB de la región norte vallecaucana.....	71
Tabla 10. Herramienta de validación. categorías e indicadores de calificación.....	73
Tabla 11. PIB (producto interno bruto).	76
Tabla 12. Tasa de interés	77
Tabla 13. Tasa de inflación.....	78
Tabla 14. IPC (índice de precio al consumidor).	79
Tabla 15. Situación económica local.....	80
Tabla 16. Legislación tributaria.....	82
Tabla 17. Impacto del internet.....	84

Tabla 18. Derecho laboral	87
Tabla 19. Nueva normatividad	88
Tabla 20. Tamaño de la población.....	90
Tabla 21. Tasa de inmigración y emigración.	91
Tabla 22. Tasa de mortalidad	92
Tabla 23. Tasa de natalidad	93
Tabla 24. Tasa de desempleo.....	95
Tabla 25. Nivel de pobreza.....	96
Tabla 26. Ingreso promedio.....	97
Tabla 27. Nivel de envejecimiento	98
Tabla 28. Políticas ambientales	100
Tabla 29. Disponibilidad de recursos	101
Tabla 30. Matriz evaluación de factores externos	102
Tabla 31. Factores de análisis.....	103
Tabla 32. Perfil de oportunidades y amenazas	104
Tabla 33. Matriz de evaluación del factor interno.....	114
Tabla 34. Perfil de capacidad interna	116
Tabla 35. Proceso de desarrollo de un conjunto de viviendas colaborativas	150
Tabla 36. Orden de diseño arquitectónico	151
Tabla 37. Consideraciones para el diseño general de un conjunto cohousing	154

Tabla 38. Consideraciones para servicios e instalaciones comunes en un cohousing.. 157

Tabla 39. Consideraciones para viviendas particulares en un cohousing..... 160

Ilustraciones

Ilustración 1. Modelo general de la organización como sistema abierto	35
Ilustración 2. Proceso de evaluación de proyectos	39
Ilustración 3. Estructura general para la evaluación de proyectos	42
Ilustración 4. Principios y características del cohousing.	44
Ilustración 5. Presupuesto de la región Norte Vallecaucana; millones de pesos corrientes	51
Ilustración 6. Mapa Geográfico Departamento Valle del Cauca	53
Ilustración 7. Mapa Geográfico Subregión Norte del Valle	53
Ilustración 8. Tamaño de la muestra poblacional	72
Ilustración 9. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción III trimestre (2019-2020	120
Ilustración 10. Tasa de crecimiento del sector de la construcción III trimestre 2020 .	120
Ilustración 11. Licencias de construcción doce meses cifras en millones	121
Ilustración 12. Licencias de construcción por destino	121
Ilustración 13. Tasa de crecimiento en volumen de las actividades inmobiliarias III trimestre del 2020	122
Ilustración 14. Relación PIB nacional y la Industria hotelera.	124
Ilustración 15. Porcentaje de establecimientos de alojamiento por categoría	125
Ilustración 16. Número de establecimientos de alojamiento por categoría	125

Ilustración 17. Número de establecimientos de hospedaje por categoría en el Valle del Cauca.....	126
Ilustración 18. Modelo de las cinco fuerzas de la competencia.....	131
Ilustración 19. Composición del PIB 2019	135
Ilustración 20. Barreras de entrada	136
Ilustración 21. Mapa del programa de diseño	150
Ilustración 23. Plano general.....	151
Ilustración 24. Parqueadero	153
Ilustración 25. Salón y espacios comunes.....	155
Ilustración 26. Plano de un vivienda tipo cohousing	158

Apéndices

Apéndice A. Organigrama del instituto de terapia integral (Intei)	185
Apéndice B. Transcripción entrevista. Intei	186
Apéndice C. Cuestionario para la entrevista de análisis interno institución Intei.	191
Apéndice D. Instrumento de investigación para el análisis de mercado	193
Apéndice E. Evaluación y validación de cuestionario de investigación.	198
Apéndice F. Características de la población estudiada (genero)	204
Apéndice G. Características de la población estudiada: Edad.....	205
Apéndice H. Características de la población estudiada: ocupación.	206
Apéndice I. Características de la población estudiada: Estado civil.	207
Apéndice J. Características de la población estudiada: estado Nivel educativo.	208
Apéndice K. Conocimiento de la población acerca de las viviendas colaborativas o cohousing.	209
Apéndice L. Conocimiento de la población acerca de las viviendas colaborativas o cohousing. Por grupos de edad.	210
Apéndice M. Aceptación de las viviendas colaborativas como opción residencial	211
Apéndice N. Resultados percepción de espacios y actividades de participación en un conjunto de viviendas colaborativas	213
Apéndice O. Resultados percepción espacios físicos e Instalaciones.	215
Apéndice P. Resultados dimensión de bienestar social.....	217
Apéndice Q. Resultados consideración de atención en salud.....	219

Apéndice R. Resultados intención de compra.	220
Apéndice S. Resultado elección de alquiler en un conjunto de vivienda colaborativa.	222
Apéndice T. Resultado, disposición de pago en la renta mensual de una vivienda colaborativa.....	223
Apéndice U. Resultado, localización.....	224
Apéndice V. Resultado, medios de promoción.....	225
Apéndice W. Resultado, conocimiento de la competencia.	226
Apéndice X. Plano de terreno disponible para construcción.	227
Apéndice Y. Propuesta plano general cohousing	228
Apéndice Z. Tipología vivienda colaborativa.	229

Introducción

Una realidad que afronta hoy la sociedad colombiana es el aumento en los índices de esperanza de vida al nacer, que junto con la reducción de la natalidad está produciendo un inevitable envejecimiento de su población, los índices de envejecimiento son cada vez mayores, lo que trae como consecuencias problemáticas en materia social y económica relacionada con la atención que debe ser brindada a este grupo poblacional en especial.

Por otra parte, el perfil de las personas adultas es más exigente actualmente, en cuanto a su capacidad de decisión sobre el estilo de vida que quieren tener. Esto ha generado la búsqueda de mejores alternativas, como la de crear un ambiente propio que llene sus expectativas; dentro de este contexto aparece el cohousing como un modelo de vivienda colaborativa, que da respuesta a los diferentes problemas de hacinamiento, contaminación, elevados costos del suelo, sentimientos de soledad y falta de asistencia a la población adulta, propone una forma de convivencia entre personas con los mismos estilos de vida, cultura, capacidad adquisitiva y con el anhelo de una vejez tranquila; además, dentro de sus características; las viviendas colaborativas tipo cohousing son una opción que revitaliza, ya que fomenta la integración social, la colaboración, la creatividad, la solidaridad y el entretenimiento, también propicia un espacio de pertenencia, dinámico y de participación, lo cual es importante para la salud y el bienestar humano, adicionalmente resalta la importancia del aspecto ecológico, que hace parte de los espacios comunes, como zonas verdes, arborización, jardines, senderos; teniendo en cuenta que es parte fundamental en el bienestar tanto físico como emocional.

El cohousing o vivienda colaborativa es una iniciativa que fomenta un estilo de vida comunitario; el diseño y la infraestructura de estos espacios están hechos para fortalecer el sentido de comunidad; de esta manera, sus usuarios tienen acceso a amplias zonas compartidas, y además son partícipes de las decisiones que se tomen dentro de estas edificaciones; de manera que, se presenta una forma de vida cooperativa que sirve como una red apoyo, de seguridad y sociabilidad.

Entre tanto todas las organizaciones frecuentemente necesitan desarrollar iniciativas que les faciliten dar respuesta a las dificultades que se estén presentando en su interior relacionadas con su funcionamiento; asumir esta disposición también les permitirá analizar y obtener el

mayor provecho de las situaciones favorables en su entorno; es decir; las oportunidades existentes. En este caso, el presente proyecto de asesoría aborda atreves de un estudio de alcance exploratorio y utilizando técnicas cualitativas y cuantitativas para la generación y análisis de la información, la posibilidad que tiene la Institución de Terapia Integral (INTEI) de incursionar en un nuevo modelo de negocio; este hace alusión al desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas o tipo cohousing en la región norte vallecaucana, el cual es localizado en el municipio de Cartago y está dirigido a la población adulta. Por consiguiente; en primer lugar, se realizó un análisis de la situación externa e interna de la organización y se abordó de manera complementaria el análisis del sector de la construcción e inmobiliario y del sector de alojamiento y hospedaje; los cuales, tienen relación directa con el proyecto; posteriormente se plantea un estudio de factibilidad a través de un proceso secuencial que consta de diferentes etapas, las cuales arrojan conclusiones pertinentes para la toma de decisiones por parte de la entidad.

Problema

Planteamiento del problema

La población mundial está envejeciendo; la mayoría de países del mundo están experimentando un aumento en el número y la proporción de personas mayores, desde la organización de naciones unidas, consideran que el envejecimiento de la población está a punto de convertirse en una de las transformaciones sociales más significativas del siglo XXI, con consecuencias para casi todos los sectores de la sociedad, entre ellos, el mercado laboral y financiero y la demanda de bienes y servicios; viviendas, transportes, protección social; así como para la estructura familiar y los lazos intergeneracionales.

Según datos sobre las perspectivas de la población mundial, se espera que el número de personas mayores, es decir, aquellas de 60 años o más, se duplique para 2050 y triplique para 2100: pasará de 962 millones en 2017 a 2100 millones en 2050 y 3100 millones en 2100. A nivel mundial, este grupo de población crece más rápidamente que los de personas más jóvenes. (ONU, 2017)

Por otra parte el cambio significativo en la pirámide poblacional del país; implica un reto económico, social y especialmente en el campo de la salud; puesto que, desde el ministerio de salud reportan que ocho de cada diez adultos mayores sufren más de una enfermedad, problemas tratables como la hipertensión repercuten en seis de cada diez; como si fuera poco menos de la mitad llevan controles periódicos y adicionalmente, los padecimientos osteomusculares involucran a la mayoría de personas adultas y son decisivos en la pérdida de capacidad y de años de vida saludable. Sumado a las enfermedades físicas que aparecen con el paso de los años; otro fenómeno preocupante en relación con las personas adultas son las enfermedades mentales; ya que, según la última encuesta nacional de salud, bienestar y envejecimiento, la segunda causa de enfermedad para esta población, es la depresión que afecta al 42 % de las mujeres y el 40% de los hombres; de esta manera, el aumento significativo de personas adultas trae consigo problemas asociados como la soledad, la falta de apoyo social, dependencia funcional, vulnerabilidad en vivienda y condiciones de bienestar que requieren especial atención del estado y la sociedad en general

De esta manera; en Colombia el porcentaje de personas mayores de 60 años aumentó; mientras que en 1985 esta población era el 3,98%, en 2018 creció a 9,23%. Para el 2018 existen 40,4 personas mayores de 60 años por cada 100 personas menores de 15 años; en el año 2005 eran 28,7.

El departamento con mayor índice de envejecimiento es Quindío con 70,43 personas mayores de 60 años por cada 100 menores de 15. Le siguen Caldas (69,34), Valle del Cauca (60,28), Risaralda (59,54), Tolima (52,08), Nariño (50,82), Bogotá (50,17), Boyacá (50,13), Antioquia (48,73) y Santander (44,23) según datos del. (DANE, Censo nacional de población y vivienda , 2018)

A continuación, se presenta una tabla en la que se muestran los principales indicadores demográficos para Colombia desde 1964 hasta 2018

Tabla 1.
Índices demográficos de Colombia

Indicador demográfico	1964	1973	1985	1993	2005	2018
Índice de juventud	944	880	601	497	342	169*
Índice de envejecimiento	11	11	17	20	29	59**
Relación de dependencia demográfica	107	97	73	71	66	56***

Nota:

* por cada 100 personas mayores de 60 años hay 169 menores de 15 años

** por cada 100 menores de 15 años hay 59 mayores de 60 años y mas

*** Por cada 100 personas en edad económicamente activa hay 56 personas dependientes (menores de 15 y mayores de 59 años)

Fuente: Elaboración propia a partir de DANE. Censos y demografía 2018

La imagen anterior muestra una tendencia de crecimiento en el índice de envejecimiento durante las últimas décadas en Colombia, actualmente en el país existen 59 mayores de 60 años y más por cada 100 menores de 15 años; e igualmente se evidencia; un decrecimiento notorio del índice de juventud a través de estos años en el país; por medio de información obtenida del DANE; es claro, que principalmente la región andina, es quien presenta la mayor concentración de personas adultas específicamente en mayor número en los departamentos de Quindío, Valle del cauca y Caldas.

En consecuencia; la falta de atención, el aislamiento y la soledad son problemas cada vez más comunes para las personas adultas en Colombia, teniendo en cuenta que esta población

viene presentando un rápido crecimiento en las últimas décadas; su situación se vuelve compleja, ya que no existen las condiciones sociales necesarias que garanticen una atención integral y eficiente, desde la asociación colombiana de gerontología y geriatría; aseguran que existe la necesidad de establecer políticas claras para atender la población adulta, quienes tendrán un protagonismo importante en el futuro; debido a que se presentan importantes cambios demográficos y una tendencia dirigida a que los adultos desean vivir mucho tiempo, pero sin llegar a sentirse viejos, por lo cual se hace necesario tener respuestas en diferentes niveles para asegurar así; una adultez saludable activa y digna.

Por otra parte, las organizaciones sin ánimo de lucro; son instituciones que pueden ver perjudicado el ejercicio de sus actividades debido a las fuentes de financiación existentes; cada vez más limitadas por parte del estado y los estamentos gubernamentales. Así; el cuestionamiento a resolver en la presente asesoría gira en torno a determinar si es factible para la institución de terapia integral (INTEI) su participación en el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas tipo cohousing para personas adultas, mayores de 50 años; tendiente a ser una unidad de negocio nueva para la institución y una alternativa de uso residencial, de hospedaje y bienestar para las personas en el municipio de Cartago Valle, que posibilite el aprovechamiento de los bienes muebles y terrenos propios de la institución actualmente subvalorados.

Formulación del Problema

¿Qué factibilidad tiene para la institución INTEI el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas tipo cohousing como una alternativa de estancia y de bienestar en la región norte vallecaucana?

Sistematización del Problema

- ¿Cuál es el diagnóstico del entorno general de la institución Intei en el contexto de la región norte vallecaucana?
- ¿Cuál es el diagnóstico de las capacidades y factores internos de la Institución Intei?
- ¿Cuál es la dinámica del sector en relación con el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas
- ¿Es posible desde una perspectiva de mercado, técnica, financiera y legal el desarrollo de un modelo de viviendas tipo cohousing en la región norte vallecaucana?

Objetivos

Objetivo General

Plantear a la Institución Intei un estudio de factibilidad para el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas tipo cohousing como una alternativa de estancia y de bienestar en la región norte vallecaucana. Que posibilite la toma de decisiones referentes a implementar este proyecto.

Objetivos Específicos

A. Examinar el ambiente externo de la Institución de terapia integral (INTEI) para identificar las amenazas y oportunidades existentes que inciden en el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas.

B. Analizar la situación interna del Intei determinando fortalezas y debilidades relacionadas con la propuesta de desarrollar un conjunto de viviendas colaborativas.

C. Caracterizar el sector al cual se pretende desarrollar el proyecto y analizar su perfil competitivo.

D. Formular un estudio de factibilidad, para el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas, que facilite la toma de decisiones referentes a invertir en este tipo de proyecto.

Justificación

En la actualidad la economía colaborativa se ha transformado en un modelo que tiene cada vez más seguidores; puesto que, se basa en facilitar servicios y generar un ahorro a sus usuarios; además; esta tendencia, hace que los bienes y servicios se optimicen y se puedan usar de manera eficiente bienes muebles o inmuebles que son subvalorados; asimismo, hay que plantear que comprende de manera importante la finca raíz con espacios y viviendas colaborativas como el cohousing; dentro de este marco, aparecen las viviendas como una nueva pauta social, ecológica y económica que principalmente está dirigida a grupos de personas con valores afines, edades o estilos de vida similares; como lo son los adultos; quienes pueden contar dentro de este lugar con espacios privados y autónomos y de la misma manera consiguen disfrutar y gestionar espacios comunitarios.

Este trabajo plantea un estudio de factibilidad; bajo la modalidad de asesoría, analizando las diferentes variables que lo componen; para conocer qué posibilidad existe en la región norte vallecaucana de desarrollar un modelo de viviendas colaborativas o cohousing como una opción de vida diferente para las personas adultas. De esta manera, la iniciativa pretende brindar una solución alterna de vivienda en sección de uso para adultos, distinta a las que comúnmente se conocen como asilos o ancianatos y propone un tipo de vivienda colaborativa que partiendo de las necesidades de las personas adultas, postula un patrón de ayuda mutua donde se fomenta la participación, la seguridad, las relaciones sociales y un envejecimiento saludable permitiendo un cambio de paradigma; del asistencialismo a una vida activa, participativa y emprendedora, promotora de un envejecimiento dinámico y de una mayor calidad de vida para sus usuarios; esto como respuesta a problemas asociados con la vejez, el aislamiento, y la soledad en la población que cada vez es más común a nivel nacional y mundial.

Por consiguiente el estudio de factibilidad; permite conocer los aspectos de mercado, requerimientos técnicos, financieros y legales del proyecto y permite a las personas e instituciones interesadas, tener un instrumento, el cual sirve de apoyo para conocer las condiciones bajo las cuales se toman decisiones; además, atendiendo que la investigación se presenta para la Institución de Terapia Integral, Intei; interesada en esta iniciativa; se hace necesario el análisis de sus capacidades internas; además, teniendo en cuenta que esta se

encuentra inmersa en un entorno, se hace necesario el análisis del ambiente externo; este, al ser cambiante, incierto y competitivo hace que la relación organizaciones y entorno también se vuelva igualmente compleja; por este motivo, se presenta el análisis del macro entorno, el cual está conformado por los diferentes sistemas que componen la sociedad; en este caso en el contexto de la región norte vallecaucana se busca determinar cómo pueden ser afectadas positiva o negativamente las actividades a desarrollar en el proyecto, que factores representan una oportunidad y cuales una amenazas; de igual manera se estudia el sector ya que este entrega un marco pertinente para evaluar proyectos de inversión y permite visualizar beneficios que se puedan dar con otras empresas por medio de la asociatividad o alianzas.

Entre tanto la iniciativa resalta el interés desde el ámbito privado por generar alternativas de atención y bienestar social para las personas adultas, como grupo poblacional especial; quienes en el contexto de la sociedad colombiana y la región presentan dificultades de atención en salud, vivienda y redes de apoyo en esta etapa de sus vidas y donde la cobertura estatal se hace insuficiente en servicios, tras la incremental y constante demanda.

En consecuencia; teniendo en cuenta una consideración social y practica el desarrollo del presente estudio se adelanta para la institución de terapia integral (INTEI); ya que esta busca incursionar por medio de la propuesta en un nuevo modelo de negocio, relacionado con un conjunto de viviendas colaborativas como modelo residencial para personas adultas, que le permita en un futuro previsible generar excedentes para el desarrollo de sus procesos y el funcionamiento que actualmente tiene como institución que presta servicios en la atención y rehabilitación a niños y jóvenes con discapacidad cognitiva.

Adicionalmente; el cohousing se presenta con una opción de vida donde cada integrante, persona o residente tiene un rol importante dentro de su comunidad, y empieza a descubrir una experiencia amable, única y novedosa que contribuirá a mejorar su propio destino y de quienes lo acompañan.

Por lo que se refiere a la presente propuesta, el desarrollo de un cohousing es una iniciativa creciente a lo largo de los años en diferentes países a nivel mundial; entre estos, se distinguen como referentes; Dinamarca, Estados Unidos, España entre otros y se incluye países suramericanos como Chile, Argentina y Uruguay; De esta manera, se destaca que un modelo

implementado globalmente, que atiende una problemática social en una población específica como son las personas adultas. Suscite el interés de organizaciones en el entorno colombiano y surja la iniciativa en el contexto local por parte de la institución Intei; También, Posibilitando en convenio con la universidad del valle que el estudio se abordara desde la academia, caracterizado por ser una propuesta novedosa y de alto contenido social. Permitiendo además que las teorías y conocimientos aprendidos durante el proceso de formación y profesionalización en el campo de administración de empresas fueran aplicados por parte de los estudiantes en el desarrollo del presente trabajo.

Teórica y conceptualmente se hace necesarios acudir a postulados que sustenten la propuesta; puesto que; desde el paradigma neoclásico de administración y la teoría general de sistemas se conciben las organizaciones como sistemas abiertos, sociales y dinámicos que interactúan con su entorno, necesitan de unas demandas y a cambio conceden por medio de un proceso de transformación, unas ofertas representadas en bienes o servicios. Las organizaciones funcionan en relación con su exterior como un sistema abierto y en relación con su dinámica como un sistema de componente internos que están interrelacionados

Así mismo, el enfoque sistémico desde el campo de la sociología es importante porque permite investigaciones que en específico abordan el estudio de los grupos en las organizaciones; de igual manera, la teoría de la cooperación humana dentro de las organizaciones estudia las necesidades de los seres humanos, las cuales los llevan a asociarse y formar grupos sociales. Además, el enfoque sistémico propone la teoría de los procesos para la toma de decisiones. Por otra parte, la importancia del estudio como proyecto se fundamenta en la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema que busca resolver una necesidad humana; en este caso relacionada con la vivienda, la sociabilidad, la cooperación y el bienestar de las personas adultas; ya que, un proyecto es visto como un conjunto de actividades que deben articularse entre sí con el fin de producir bienes y servicios capaces de satisfacer necesidades. Al mismo tiempo, el abordaje teórico del cohousing considerado como un modelo y un estilo de vida contemporáneo permite entender su significado y evolución en el tiempo, conocer sus principios y características que lo distinguen de otras propuestas residenciales, la metodología y procesos para su desarrollo; los cuales han sido implementados a nivel mundial.

Marco referencial

Antecedentes

En las últimas décadas se puede evidenciar a nivel mundial y nacional las transformaciones que ha tenido la sociedad en países desarrollados y subdesarrollados en relación con los principales índices demográficos que manifiestan que cada vez existe un mayor número de personas adultas frente a la población de jóvenes, como consecuencia, cambia la dinámica de crecimiento poblacional y surgen problemas asociados con la salud, el envejecimiento, y la soledad que sufren las personas en esta etapa de sus vidas. El turismo de bienestar y el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas se presenta como una estrategia pensada para que las personas mayores encuentren un lugar que propicie iniciativas para un envejecimiento activo y saludable dentro de un contexto comunitario. Para la consecución y éxito de este propósito es imprescindible el desarrollo previo de un estudio que permita determinar la viabilidad del proyecto en sus diferentes aspectos.

Como consecuencia de los resultados hallados en el estudio de factibilidad la institución puede determinar la continuación y mejora del proyecto; si es viable o abstenerse de realizarlo por considerarlo poco conveniente acorde a sus intereses.

Teniendo en cuenta algunos antecedentes que sirven de guía y apoyo al desarrollo de la investigación, se presentarán estudios académicos de carácter nacional e internacional asociados con el estudio de factibilidad de proyectos afines y de igual manera; trabajos relacionados con el modelo y desarrollo de cohousing.

Se establece el siguiente antecedente nacional, trabajo de grado 2017 realizado por Ana Isabel Gonzales Martínez y Luis Carlos Sierra, estudiantes de la Fundación universitaria empresarial de la cámara de comercio de Bogotá DC (Un empresarial). Especialización en alta gerencia con el título " Estudio de viabilidad financiera para la construcción de apartamentos en agua de dios para la empresa Ingefrost sas”

Este trabajo se centró en hallar la conveniencia social y financiera de un proyecto de construcción y comercialización de viviendas en un lote, terreno que forma parte de los activos de la empresa objeto de estudio, Ingefrost sas

Y que está ubicado cerca de la capital colombiana, en el municipio de agua de dios Cundinamarca, este estudio planteó determinar la factibilidad y rentabilidad de la inversión a través de la realización de estimaciones con indicadores financieros que permitieran prever el costo y el retorno de la inversión: también, asocia el tema de la arquitectura y la construcción como actividades que contribuyen al desarrollo social y económico de un país. Problemas como el de la vivienda, el hábitat y la recuperación del patrimonio edilicio construido, son característicos de la contribución que estas actividades pueden dar a la sociedad. De igual manera tiene en cuenta el impacto que la construcción tienen en el ambiente, la economía y la sociedad durante todo el ciclo de vida de la edificación u obra construida, a través de la ocupación del espacio y del paisaje, de la extracción de recursos, y de la generación de residuos y contaminación.

Dentro de sus conclusiones el estudio plantea que:

La zona escogida para el proyecto tiene un gran potencial de desarrollo, puesto que tiene muchos sectores productivos de la economía que tienen cabida en ella. Existen recursos naturales que deben ser explotados con mayor dedicación por los estamentos correspondientes, explotar fuertemente los sectores tales como; el Turismo, el comercio, ya que nuestra idea apunta principalmente a la construcción de viviendas de interés social, y por ende, si hay desarrollo en estas áreas, habrá más posibilidades de que nuestro proyecto resulte exitoso. (Gonzalez & Sierra, 2018)

Antecedente internacional; Artículo Académico presentado por: Servio Burneo Valarezo, Roberto Delgado Victore, María Antonia Verez; de la Escuela Politécnica Nacional, (EPN), Ecuador y Universidad Tecnológica de la Habana. La Habana, Cuba, con el título “Estudio de factibilidad en el sistema de dirección por proyectos de inversión”

El crecimiento de la demanda en función de los escenarios previstos en el sector de la construcción de viviendas, necesitan del perfeccionamiento de sus sistemas de dirección, apoyados en el estudio de factibilidad y sus indicadores, como forma de obtener una estrategia de ejecución de los proyectos de inversiones, a partir de las prioridades dadas por los indicadores del estudio de factibilidad. El trabajo tiene como objetivo, brindar un procedimiento para el cálculo y desarrollo del estudio de factibilidad a lo largo del ciclo de vida del proyecto de

inversión apoyado en el uso de la hoja de cálculo electrónica. El procedimiento representa una herramienta para los directores de proyectos de la vivienda, con muy buenos resultados en el subproceso de control de ejecución, donde ha impedido cambios sin la debida aprobación. El procedimiento es fácil de aplicar por los especialistas capacitados para hacer un buen uso de este.

Se continúa con un antecedente internacional relacionado con el cohousing, es el trabajo de grado del año 2017, elaborado por Elsa Gumma Serra, estudiante de la universidad de Málaga, facultad de estudios sociales y del trabajo; ciudad de Málaga España, con la tesis “Cohousing senior, calidad de vida y envejecimiento activo perspectiva desde el trabajo social”

Este trabajo pretende conocer el envejecimiento desde una perspectiva 2.0 muy distinta a la que se plantea tradicionalmente. Haciendo una analogía con la evolución de la informática, pasando por internet y hasta la llegada de las redes sociales, el sujeto ha dejado de ser paciente de su propia existencia y ha empezado a ser agente de su propio cambio. Este estudio ha querido plantear la vida de la persona mayor como una realidad activa, y a esta, como ente participativo de su propio cambio y envejecimiento.

Esta es la idea floreciente que tienen cada vez más instituciones y gobiernos occidentales que observan cómo la población mayor de 65 aumenta sin freno ya no hay recursos para todos, existe un fallo sistémico del estado de bienestar, estos extremos han contribuido a promover ideas de cambios en individuos que no quieren dejar en manos de la suerte o decisiones extremas su futuro próximo o lejano y deciden apostar por el, planeando un envejecimiento activo formalizado en unas viviendas gestionadas por ellos mismos, con la máxima optimización de recursos y rodeados de personas que ellos y ellas eligen (Serra, 2017)

Antecedente nacional del año 2018, realizado por Vargas Garay, Mayra Alejandra; Roncancio García, Angel David; Cardona García, Octavio. Universidad del bosque; Bogotá Colombia, Artículo titulado “Cohousing: una alternativa comunitaria a la propiedad privada”

El artículo, busca responder desde otra visión a una de las necesidades insatisfechas de la sociedad en Colombia, el problema de acceso a la vivienda. Así, se presenta una revisión actualizada sobre el modelo de vivienda comunitaria denominado cohousing, describiendo los

principios generales del modelo y sus implicaciones económicas sobre el individuo y la comunidad que se forma, a partir de este modelo de vivienda comunitaria. Se presenta, el alcance microeconómico de estas comunidades y, por último, se analiza el cohousing desde el marco institucional de los derechos de propiedad y como un fenómeno de interacción social, en el cual se generan beneficios comunales, económicos y ambientales.

Antecedente internecinal del año 2018, realizado por Chris Riedy, Laura Wynne, Kylie McKenna & Matthew Daly, Urban Policy; Australia, artículo titulado “It’s a great idea for other people”: cohousing as a housing option for older Australians.

Los australianos mayores enfrentan desafíos de vivienda que incluyen oferta, accesibilidad, asequibilidad, seguridad de tenencia y aislamiento. Este artículo examina el potencial de cohousing para abordar estos desafíos. En entrevistas, los profesionales indicaron que la cohousing promete beneficios para las personas mayores, pero identificaron barreras financieras y de planificación. En contraste, los grupos focales con personas mayores encontraron una resistencia significativa al concepto de vida compartida; muchos participantes no vieron valor en la cohousing. Resistencias derivadas de asociaciones negativas con cohousing y falta cultural de familiaridad con arreglos de vivienda compartida. Cohousing tiene un problema de imagen en Australia que debe superarse para prosperar

Tabla 2.
Síntesis de antecedentes

TÍTULO	AUTORES	CONCLUSIÓN	OBSERVACIONES	VARIABLES OBSERVABLES
ESTUDIO DE VIABILIDAD FINANCIERA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS EN AGUA DE DIOS PARA LA EMPRESA INGEFROST SAS	Ana Isabel González Martínez y Luis Carlos Sierra.	Este trabajo se centró en hallar la conveniencia social y financiera de un proyecto de construcción y comercialización de viviendas en un lote, terreno que forma parte de los activos de la empresa objeto de estudio, INGEFROST SAS. Este estudio planteó determinar la factibilidad y rentabilidad de la inversión a través de la realización de estimaciones con indicadores financieros que permitieran prever el costo y el retorno de la inversión: también, asocia el tema de la arquitectura y la construcción como actividades que contribuyen al desarrollo social y económico de un país	Problemas como el de la vivienda, el hábitat y la recuperación del patrimonio edilicio construido, son característicos de la contribución que estas actividades pueden dar a la sociedad. De igual manera tiene en cuenta el impacto que la construcción tienen en el ambiente, la economía y la sociedad durante todo el ciclo de vida de la edificación u obra construida, a través de la ocupación del espacio y del paisaje, de la extracción de recursos, y de la generación de residuos y contaminación.	-Costos y Retorno de la inversión -Toma de decisiones -Desarrollo social -Desarrollo económico
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD EN EL SISTEMA DE DIRECCIÓN POR PROYECTOS DE INVERSIÓN	Servio Burneo Valarezo, Roberto Delgado Victore, María Antonia Vélez.	El crecimiento de la demanda en función de los escenarios previstos en el sector de la construcción de viviendas, necesitan del perfeccionamiento de sus sistemas de dirección, apoyados en el estudio de factibilidad y sus indicadores, como forma de obtener una estrategia de ejecución de los proyectos de inversiones, a partir de las prioridades dadas por los indicadores del estudio de factibilidad.	El trabajo brinda un procedimiento para el cálculo y desarrollo del estudio de factibilidad a lo largo del ciclo de vida del proyecto de inversión apoyado en el uso de la hoja de cálculo electrónica. El procedimiento representa una herramienta para los directores de proyectos de la vivienda, con muy buenos resultados en el subproceso de control de ejecución, donde ha impedido cambios sin la debida aprobación.	-Sistemas de dirección -Toma de decisiones -Estrategias de ejecución
CO-HOUSING SENIOR, CALIDAD DE VIDA Y ENVEJECIMIENTO	Elsa Gumma Serra	Este trabajo pretende conocer el envejecimiento desde una perspectiva 2.0 muy distinta a la que se plantea tradicionalmente. Haciendo una analogía con la evolución de la	Este estudio ha querido plantear la vida de la persona mayor como una realidad activa, y a esta, como ente participativo de su propio cambio y envejecimiento.	Envejecimiento actico Calidad de vida Participación

ACTIVO PERSPECTIVA DESDE EL TRABAJO SOCIAL		informática, pasando por internet y hasta la llegada de las redes sociales, el sujeto ha dejado de ser paciente de su propia existencia y ha empezado a ser agente de su propio cambio.		Autogestión
COHOUSING: UNA ALTERNATIVA COMUNITARIA A LA PROPIEDAD PRIVADA	Maira Alejandra Vargas, Angel David García y Octavio Cardona	El artículo, busca responder desde otra visión a una de las necesidades insatisfechas de la sociedad en Colombia, el problema de acceso a la vivienda. Así, se presenta una revisión actualizada sobre el modelo de vivienda comunitaria denominado cohousing, describiendo los principios generales del modelo y sus implicaciones económicas.	Plantea el acceso a la vivienda en Colombia como una necesidad, además se realiza una descripción conceptual acerca del modelo de cohousing o vivienda colaborativa y sus características. Se analiza el cohousing desde el marco institucional de los derechos de propiedad y como un fenómeno de interacción social, en el cual se generan beneficios comunales, económicos y ambientales.	Propiedad privada Vivienda colaborativa Beneficios comunales Beneficios ambientales y económicos
IT’S A GREAT IDEA FOR OTHER PEOPLE’’: COHOUSING AS A HOUSING OPTION FOR OLDER AUSTRALIANS	Chris Riedy, Laura Wynne, Kylie McKenna & Matthew Daly	Los australianos mayores enfrentan desafíos de vivienda que incluyen oferta, accesibilidad, asequibilidad, seguridad de tenencia y aislamiento. Este artículo examina el potencial de cohousing para abordar estos desafíos. En entrevistas, los profesionales indicaron que la cohousing promete beneficios para las personas mayores, pero identificaron barreras financieras y de planificación	En esta investigación, los grupos focales con personas mayores encontraron una resistencia significativa al concepto de vida compartida; muchos participantes no vieron valor en la cohousing. Resistencias derivadas de asociaciones negativas con cohousing y falta cultural de familiaridad con arreglos de vivienda compartida. Cohousing tiene un problema de imagen en Australia que debe superarse para prosperar	Oferta de vivienda Accesibilidad Planificación Financiación Vida compartida Cultura.
Fuente: Elaboración propia				

Los antecedentes anteriormente enunciados contribuyen a tener mejor claridad conceptual y teórica la hora de abordar un estudio de factibilidad relacionado con el desarrollo de un modelo de viviendas tipo cohousing o colaborativas para adultos mayores; en estos, se examinan los beneficios, contribuciones y barreras que pueden ser encontrados, en el abordaje de la investigación y que involucran aspectos de índole social, ambiental, financiero, económico e individuales teniendo en cuenta el contexto y la población a la que va dirigida el proyecto.

Marco Teórico

Los fundamentos teóricos presentados en este trabajo hacen posible su sustentación; por lo cual, se exponen los siguientes postulados relacionados con la problemática planteada, objeto de estudio. De esta manera la investigación está apoyada en el paradigma neoclásico; ya que este comprende la teoría general de sistemas donde se concibe la organización como un sistema abierto, social y dinámico en permanente interacción con su entorno.

También se exponen concepciones en relación con el abordaje teórico sobre estudios de factibilidad, toma de decisiones y el cohousing como estilo de vida alternativo para personas adultas.

La teoría general de sistemas, es propuesta inicialmente por el biólogo Ludwig Von Bertalanffy, quien desde mediados del siglo xx encontró la manera de abordar los problemas físicos y sociales en el campo del conocimiento científico a través de principios y modelos generales aplicables a diferentes disciplinas; La TGS concibe la realidad como una totalidad orgánica e integradora y de esta manera supera el paradigma anterior que dejaba entrever una representación reduccionista e inorgánica del mundo. Así; se define sistema según Bertalanffy como: “un todo unitario organizado, compuesto por dos o más partes, componentes o subsistemas interdependientes y delineado por los límites, identificables, de su ambiente o suprasistema. El término sistema cubre una amplia gama del mundo físico, lógico y social” (Freemont E & Ronsenzweig, 1976) de igual forma, se entienden los sistemas como:

Conjuntos de elementos que guardan estrechas relaciones entre sí, que mantienen al sistema directo o indirectamente unido de modo más o menos estable y cuyo comportamiento global persigue, normalmente, algún tipo de objetivo (teleología). Esas definiciones que nos concentran fuertemente en procesos sistémicos internos deben, necesariamente, ser complementadas con una

concepción de sistemas abiertos, en donde queda establecida como condición para la continuidad sistémica el establecimiento de un flujo de relaciones con el ambiente. (Arnold & Osorio, 1998, p. 41)

Desde esta perspectiva se consideran conceptualmente los sistemas; inicialmente estableciendo una relación dependiente entre sus componentes y todo el sistema y, por otra parte, una interacción de entradas y salidas entre el sistema y el entorno.

Igualmente, los sistemas son clasificados en razón de su dinamismo, dependencia, en razón de su capacidad para comunicarse e interactuar con el exterior y en razón de su naturaleza de acuerdo con (Cardona, 2009, p. 194)

Tabla 3.
Clasificación de los Sistemas

En razón de su dinamismo	Estáticos	Sistemas que no reaccionan ni se modifican con el influjo del medio ambiente
	Dinámicos	Evolucionan constantemente debido a factores internos y externos
	Homeostáticos	Contienen en sí mismos y hasta cierto límite la capacidad de su regulación
En razón de su dependencia	Dependientes	Funcionan dependiendo de otros y no tienen capacidad de funcionamiento por sí mismos
	Interdependientes	Son sistemas que dependen el uno del otro
En razón de su capacidad para comunicarse e interactuar con el exterior	Sistemas Abiertos	Son aquellos que reciben amplia y variada información e interactúan con otros sistemas
	Sistemas Cerrados	Aquellos con capacidad reducida y capacidad para recibir información interactuar con su medio ambiente
En razón de su naturaleza	Sistemas naturales	Aquellos que existen sin intervención del hombre
	Sistemas sociales	Reciben esta denominación los sistemas Formados con la intervención del hombre
	Sistemas artificiales	Son sistemas inventados por el hombre.

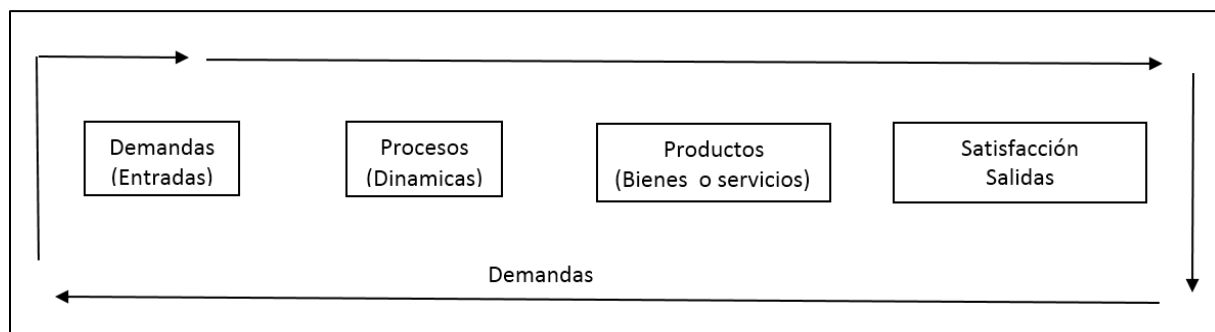
Fuente: Elaboración propia con base en (Cardona, 2009)

Dentro de esta clasificación se analizan las organizaciones como sistemas abiertos que sostienen una correlación dinámica con su medio; de esta forma se entiende que: “La empresa integra múltiples grupos de interés en sus dinámicas de emprendimiento recursivo, tales como

accionistas, acreedores, proveedores, clientes, competidores, el gobierno, la comunidad, los ecosistemas y el entorno en general.” (Calpe, 2011, p. 30) También, las organizaciones están conformadas por elementos interdependientes que constituyen relaciones complejas y son sociales; ya que pueden integrar de manera coordinada necesidades, conocimientos e intereses, al interior y hacia el exterior de la empresa. Entre tanto, Kast y Kahn dentro del campo de la psicología social usaron la teoría de sistemas para estudiar las organizaciones como sistemas abiertos presentando una teoría integradora de la organización, donde proponen un enfoque psicosocial; de modo similar se considera la organización según Blank Bubis como: “un sistema sociotécnico compuesto de personas, recursos y tecnología organizados en tal forma que puedan realizar un propósito; una organización también es un sistema de entradas y salidas” (Dominguez, Et. al., 2009, p. 89)

Ilustración 1.

Modelo general de la organización como sistema abierto



Fuente: Elaboración propia con base en: Cardona, C. R. (2009). Fundamentos de administración, p. 195

La anterior ilustración representa la organización como un sistema abierto y en permanente interacción con su entorno; del cual recibe múltiples entradas, que pasan por procesos dinámicos de transformación para salir finalmente como bienes o servicios; momento en el cual surgen nuevas demandas y el proceso continúa de manera cíclica, permitiendo así una constante adaptación, por medio de la cual se redefine la estructura y sus componentes internos que permiten procesos de mejora constante; en otras palabras, La evolución y supervivencia de las organizaciones.

Por otra parte el sociólogo George Homans usa el enfoque sistémico para el desarrollo de sus investigaciones con grupos sociales a través de la cual desarrolla un modelo para sistemas sociales, que permite el estudio de los grupos en las organizaciones; Homans considera que: “una organización está compuesta por dos sistemas uno interno y uno externo, cuyas relaciones

son interdependientes” (Domínguez et al 2009, p. 87) así mismo; reconoce tres componentes en un sistema social: “las tareas que desarrolla la gente, las interacciones que ocurren entre la gente cuando desarrolla sus tareas y los sentimientos que se desarrollan entre las personas. Estos elementos son interdependientes entre sí” (Freemont E & Ronsenzweig, 1976, p. 114) a su vez Chester Barnard propuso la teoría de la cooperación humana dentro de las organizaciones donde aborda entre otras cosas que las necesidades de los seres humanos los llevan a asociarse y formar grupos sociales, además plantea que el grupo y sus interacciones se convierten en un sistema social; donde una vez constituido, la cooperación de estos grupos puede verse afectada por diversos factores, como el ambiente físico de la organización, el ambiente social, las variaciones de los individuos y otros aspectos como la educación, la religión, la cultura entre otros. Todas las personas que hacen parte de un grupo tienen en común la necesidad de cooperación, esta los impulsa a ser eficaces y eficientes, y les permite perdurar en el sistema, de esta manera la organización se concibe como un sistema de fuerzas o actividades entre varios individuos que necesitan ser coordinadas. (Cardona, 2009, p. 179)

Otra concepción que surge sobre el marco de la teoría general de sistemas; es la expuesta por Hébert Alexander Simón como se cita en: (Gallego, 2007, p. 172) este autor presentó en su estudio la teoría de los procesos de toma de decisiones en las organizaciones, la solución de problemas y las repercusiones de esos procesos para las instituciones humanas; e introdujo el concepto de racionalidad limitada haciendo alusión a que los individuos se conforman cuando encuentran soluciones satisfactorias a sus requerimientos; situación que les conduce a lograr solo resultados subóptimos y les impide llegar a máximos de utilidad en sus decisiones; además expuso que nunca se prevén respuestas concluyentes en la organizaciones, por su parte todo suceso requiere del desarrollo de nuevas destrezas y tomar decisiones en condiciones limitadas de información.

Simón plantea en contraposición al modelo burocrático y los economistas, que las organizaciones deben interpretarse dinámicamente desde la teoría de la evolución natural y no planteando un modelo de explicación mecanicista. De esta manera concibe la dinámica de la organización en términos de permanente evolución entre decisiones que son producto de procesos de razonamiento de los agentes involucrados (Gallego, 2007, p. 174)

Tabla 4.*Diferencias de simón con la teoría convencional*

DIFERENCIAS DE SIMON CON LA TEORÍA CONVENCIONAL	
Teoría convencional	Herbert A Simón
1-Burocracia y jerarquía	1-Relaciones de coordinación y Cooperación
2-Paradigma Mecanicista	2- Paradigma evolutivo
3 personalidad	3- Organización
4- Autoridad Vertical normativa	4-Legitimidad y confianza
5-Contabilidad y productos	5- Decisiones y procesos

Fuente: Gallego F. E. (2007). Hébert A. Simón y la economía organizacional, P. 183

En el análisis de las organizaciones es importante comprender que la toma de decisiones no ocurre de forma aislada ya que “factores como, la racionalidad, la decisión, el comportamiento o el instinto, forman parte del contexto organizacional” (Gallego, 2007, pág. 185) por lo tanto, se hace necesario entender cómo se presentan las interacciones de estos. Otro aspecto a considerar es que las empresas en medio de los continuos cambios y su desarrollo creciente necesitan incorporar recursos externos como medida de adaptabilidad y sostenimiento.

Proyecto de inversión, formulación y evaluación.

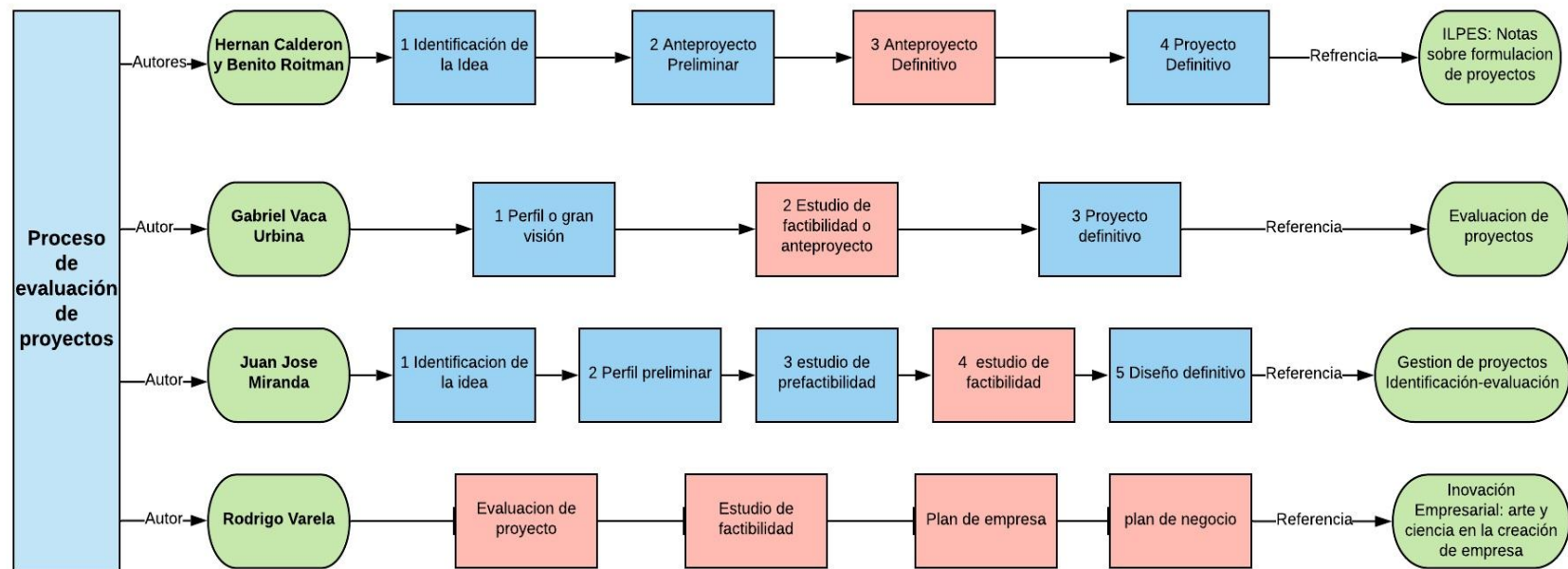
En toda sociedad y todos los seres humanos presentan un sin número de necesidades de diferente índole, en específico requieren de manera constante la adquisición de un bien o la prestación de un servicio; cada vez que esto ocurre, es necesario hacer una inversión como la única manera de producir y lograr obtener estos bienes o servicios; para esto, no se debe pensar de manera anticipada solo en alcanzar utilidades, ya que una buena inversión obliga a la elaboración de un proyecto estructurado, analizado y evaluado que la justifique y que sirva como guía en el proceso, de ahí resulta la importancia y la necesidad de la presentación de proyectos.

Así es que; (Egg & Aguilar, 1989, p. 13) plantean como proyecto: “el conjunto de actividades que se proponen realizar de manera articulada entre sí, con el fin de producir determinados bienes o servicios capaces de satisfacer necesidades o resolver problemas dentro un presupuesto y de un periodo de tiempo dado” por otra parte (Urbina, 2016, p. 2) refiere que: “un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema, la

cual tiende a resolver una necesidad humana, como puede ser educación, alimentación ambiente cultura etc.” La interpretación de estas definiciones deja claro que a la hora de plasmar cómo sería un modelo de viviendas colaborativas para personas adultas estamos frente a un proyecto de inversión, un plan que requiere de capital y la asignación de diversos recursos y que producirá bienes y servicios útiles a la sociedad. A su vez la toma de decisiones relacionadas con invertir en un proyecto siempre debe abundar en información y ser abordada desde diferentes perspectivas en un proceso de evaluación; en este análisis del proyecto; se otorgan datos, juicios de valor, opiniones, prioridades entre otros que harán posible la decisión hacia una propuesta que proporcione beneficios comunitarios y mayores ventajas o rentabilidad; En consecuencia la evaluación de proyectos o el estudio de una alternativa nueva de inversión para una organización, transita por varias fases las cuales presentan diferentes alcances y han sido planteadas por distintos autores como metodología para la formulación y evaluación de un proyecto.

Ilustración 2.

Proceso de evaluación de proyectos



Fuente: Elaboración propia.

Al respecto (Miranda, 2005, p. 25) plantea que la formulación de un proyecto, en ocasiones se suele conocer más comúnmente como estudio de preinversión y cubre varias fases, las cuales componen acciones de aproximación sucesivas, hacia la toma de la decisión de movilizar recursos hacia un objetivo determinado. De esta manera identifica dependiendo de su nivel de profundidad diferentes etapas; identificación de la idea, perfil preliminar, estudio de pre factibilidad, estudio de factibilidad y diseño definitivo; de igual manera, (Urbina, 2016, p. 4) determina que la evaluación de proyectos comprende tres niveles de profundidad; el de perfil o identificación de la idea, anteproyecto preliminar o estudio de pre factibilidad y proyecto definitivo; ahora bien, en esta primera etapa se estudia la idea del proyecto, la información existente, el análisis del entorno, las necesidades y la detección de oportunidades manifiestas, en el siguiente nivel de anteproyecto se profundiza entre otras cosas el análisis de fuentes primarias y secundarias, investigación de mercado, precisa la tecnología necesaria, la rentabilidad económica del proyecto y sirve como base para sustentar la decisión de inversión; Por último el proyecto definitivo es la etapa que se encarga de su implementación o realización; Por otra parte (Varela, 2008, p. 316) define que: “el estudio integral de la oportunidad empresarial se denomina, en forma genérica, evaluación del proyecto, estudio de factibilidad o mejor aún, plan de empresa, algunas veces llamado plan de negocio” de esta manera, el plan de empresa es presentado como:

Un proceso que busca darle identidad y vida propia a la entidad. Es un procedimiento para enunciar en forma clara y precisa los propósitos, las ideas, los conceptos, las formas operativas, los resultados y, en resumen, la visión del empresario sobre el proyecto. Es un mecanismo para proyectar la empresa en el futuro e implica la acumulación de información, la evaluación, la toma de decisiones sobre cada uno de los elementos y variables de cada componente, lo cual se denominará etapas de análisis. (Varela, 2008, p. 316)

En efecto; aunque los autores mencionados difieren en cuanto al número de etapas y la manera como estas son denominadas; concuerdan en que el estudio de un proyecto pasa por un proceso secuencial, que en la medida que se adelanta requiere de mayor análisis y precisión; visto que, finalmente lo que se busca es establecer su conveniencia, su rechazo o aceptación; por esta razón, se aborda con mayor rigurosidad y detalle en el apartado de anteproyecto preliminar, estudio de factibilidad o plan de empresa; los parámetros correspondientes a la evaluación del proyecto; análisis de mercado, técnico, económico financiero, legal y social; útiles para el proceso decisorio definitivo. Entre tanto, para (Miranda, 2005, págs. 35-36) el

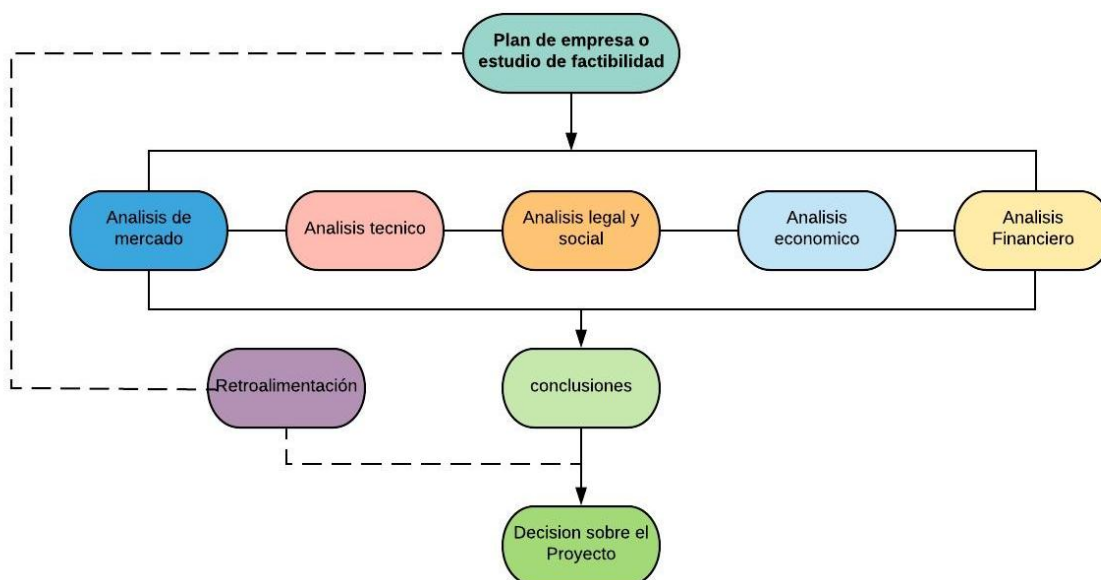
estudio de factibilidad permite evidenciar información más precisa y confiable para los indicadores de evaluación; además sugiere que de este análisis se puede esperar, abandonar el proyecto por no considerarlo viable o mejorarlo seguido de un diseño definitivo, teniendo en cuenta las modificaciones que puedan recomendar los analistas; también el autor plantea, que los objetivos de un estudio de factibilidad se pueden abreviar como se expresa a continuación en los siguientes enunciados:

Verificación de la existencia de un mercado potencial o de una necesidad no satisfecha.

Demostración de la viabilidad técnica y la disponibilidad de los recursos humanos, materiales, administrativos y financieros.

Corroboración de las ventajas desde el punto de vista financiero, económico y social de asignar recursos hacia la producción de un bien o la prestación de un servicio. (Miranda, 2005, p. 36)

En otras palabras, un estudio de factibilidad; inicia con el análisis del mercado, el cual busca determinar entre otros factores: la existencia de clientes, su disposición de pago frente al producto o servicio ofrecido, la determinación de la cantidad demandada, aceptación de formas de pago, identificación de canales de distribución, y el reconocimiento de ventajas comerciales. De esta primera etapa depende en gran parte los análisis posteriores relacionados con el proyecto, como la evaluación técnica; la cual debe precisar la posibilidad de hacer lo que se plantea en el análisis de mercado; debe establecer la manera de alcanzar el producto o servicio que se espera en cuanto a la cantidad, calidad y examinar sus costos; definidos en opciones de tamaño y diseño, localización, procesos técnicos y modelos administrativos; por otra parte el examen económico, según (Varela, 2008) permite: “identificar las necesidades de inversión, los ingresos, los costos, los gastos, la utilidad, los puntos de equilibrio contable y económico; y determinar la posibilidad de que al vender el producto al precio establecido, la empresa deje un excedente adecuado” ; también, el análisis legal y social define la opción que tiene la empresa de establecerse y funcionar, teniendo en cuenta permisos, regulaciones, responsabilidades y efectos sociales; en este se pretende clarificar todos los requisitos legales que se deben cumplir y evitar efectos negativos que la operación del proyecto pueda generar en materia social y ambiental; por último, el proceso finaliza con el análisis financiero; al respecto (Varela, 2008) refiere que este estudio: “tiene como objetivo central determinar las necesidades en monto y en tiempo de recursos financieros, las estrategias para llegar a las fuentes del recurso financiero, las condiciones de éstas y las posibilidades reales de acceso a las mismas”

Ilustración 3.*Estructura general para la evaluación de proyectos*

Fuente: Elaboración propia; con base en: Urbina, G. B. (2016). Evaluación de proyectos

En conjunto, estas fases de proyecto posibilitan la organización y análisis de la información disponible, así mismo, por medio de técnicas y criterios de evaluación se establece su conveniencia o no.

Cohousing, un modelo de vida contemporáneo.

En su libro Manual del senior cohousing, autonomía personal a través de la comunidad, el autor (Durrett, 2015, p. 11-22). Hace referencia al cohousing, sus principios y características; en cuanto a cohousing, este se entiende como un modelo residencial que redefine el concepto de vecindario y encaja con un modo de vida contemporáneo; son residencias que combinan la independencia de una vivienda particular con las ventajas de la vida comunitaria. De igual manera, el senior cohousing es una elección de estilo de vida para mayores de cincuenta años, donde las personas se juntan y crean una comunidad para satisfacer sus propias necesidades, desde un punto de vista económico, físico, social, práctico y emocional. El significado de la palabra cohousing se conserva como un anglicismo; ya que fue el arquitecto estadounidense Charles Durrett quien acuñó este término por primera vez. En países especialmente de habla hispana como España el término es remplazado por el de viviendas colaborativas, covivienda y jubilaires entre otros. Por otro lado; el concepto de vivir en casa, en el entorno habitual o integrado en la comunidad se entiende de manera distintiva con diferentes connotaciones que

hacen referencia a un entorno físico, social, habitual o elegido por la propia persona. El cohousing nace en Dinamarca debido a la frustración de las personas adultas, respecto a las alternativas residenciales existentes, y el descontento con aislamiento y las desventajas de las viviendas unifamiliares y de los apartamentos tradicionales.

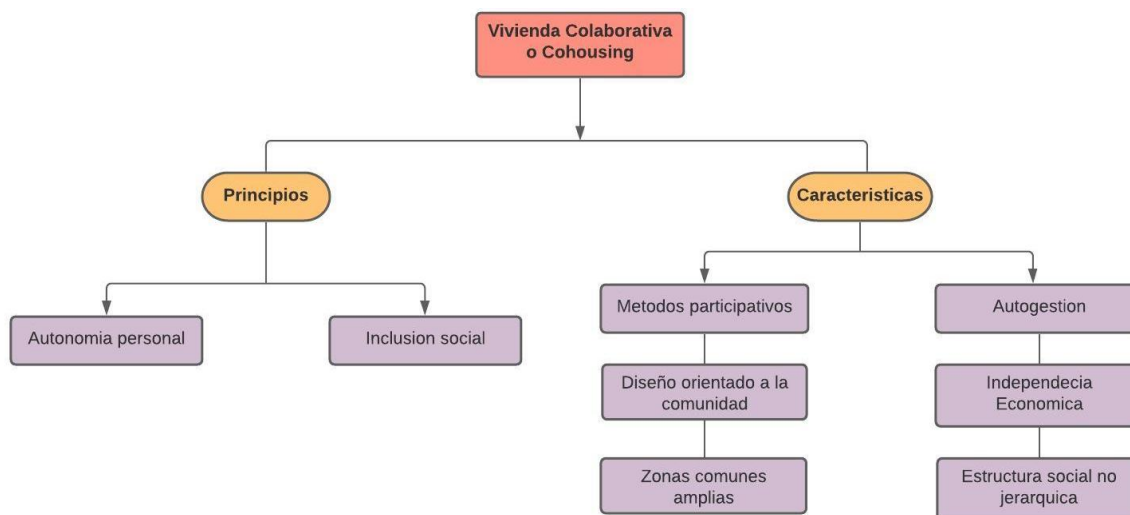
En consecuencia; en un cohousing cada persona, residente o propietario, tiene su vivienda privada y también comparte generosas áreas comunes con el resto de los integrantes; en concreto, estas zonas incluyen una cocina y un comedor, talleres, lavandería, cuarto de invitados y más. Las viviendas individuales están diseñadas para ser autosuficientes y son complementadas por las áreas comunes, que se convierten en una parte importante de la vida comunitaria tanto por motivos sociales como prácticos; como ejemplo, en la casa común se desarrollan todas las actividades comunitarias que se establezcan y es el centro de una comunidad cohousing. Así pues, este modelo se basa en los principios de autonomía personal y de inclusión a la comunidad; al mismo tiempo, los proyectos de cohousing enuncian seis características; en primer lugar, los métodos participativos; que hacen referencia a la participación activa de las personas que deciden ser parte de estas comunidades, desde las fases de planificación, incluso hasta la propia construcción. La segunda característica, es un diseño orientado a la comunidad, se trata de un entorno físico que genere un ambiente de estrecha vecindad, donde las personas se puedan conocer y sentirse seguras, los aspectos de diseño deben permitir las posibilidades de contacto social. Por otra parte, la existencia de zonas comunes amplias permite complementar los domicilios o casas privadas; en parte, las viviendas de un cohousing son más pequeñas de lo habitual, debido a que usos como talleres, habitaciones de invitados, lavandería se encuentran en una casa común y por qué el ocio compartido puede ocurrir allí, basándose en lo que las personas o el grupo cree que puede hacer una vida más fácil y económica, además de divertida e interesante. Asimismo, la autogestión hace alusión a que los residentes, bien sean propietarios o alquilados, son responsables de la gestión; visto que, las decisiones principales se toman en reuniones periódicas, que facilitan un foro para que los residentes discutan asuntos y soluciones problemas. La quinta característica menciona una estructura social no jerárquica; es decir, que la responsabilidad es compartida por la comunidad, el conjunto no depende de una sola persona que lo dirija; aunque un integrante carismático puede generar dinamismo en este entorno, la división del trabajo se basa en que cada persona residente sea capaz de aportar. Nadie debe dominar en los procesos de toma de decisiones, ni resultar

sobrecargado de trabajo; de igual manera, dentro de este modelo de viviendas colaborativas existe independencia económica; en otras palabras, cada integrante cuenta con sus propios recursos monetarios.

En definitiva, estas seis características conceptualizan el cohousing y deben ser vistas de manera conjunta porque cada una se respalda en las demás y juntas contribuyen al éxito del conjunto o comunidad, también es notable que, aunque estas características permanezcan siempre presentes, su aplicación puede ser diversa; en parte porque estas comunidades están diseñadas para albergar y satisfacer las diferentes necesidades, requerimientos y aspiraciones específicas de las personas residentes.

Ilustración 4.

Principios y características del cohousing.



Fuente: Elaboración propia; con base en: Durret, C. (2015). El manual del senior cohousing

Marco Conceptual

La propuesta de asesoría pretende efectuar un estudio de factibilidad considerando sus diferentes aspectos; de mercado, técnico, ambiental y económico para el desarrollo de un modelo de viviendas tipo cohousing, cooperativas o colaborativas para personas adultas en la región norte vallecaucana.

Los términos a los que se harán referencia en el presente trabajo tienen como finalidad generar un acercamiento conceptual a lo que es un estudio de factibilidad y sus diferentes

aspectos a considerar, enlazados directamente con la formulación de un proyecto y también brindar una noción del contenido en relación con senior el cohousing o viviendas colaborativas.

En así como: Los estudios de factibilidad, son una herramienta que utilizan las empresas para encaminar la toma de decisiones en un proyecto que se tenga en la misma; a través de recursos disponibles, este estudio utiliza unas fases que son cuantitativas y cualitativas y en estas se revisan las ventajas y desventajas de dicho proyecto, todo esto se lleva a cabo para determinar qué tantas posibilidades de éxito o de fracaso tiene una nueva oportunidad de negocio por lo que conduce a una respuesta final de si se implementa o no.

De esta manera; el concepto de Factibilidad se entiende como “las posibilidades que tiene de lograrse un determinado proyecto” (Varela, 1997) El estudio de factibilidad es el análisis que realiza una empresa para determinar si la iniciativa que se propone será buena o mala, y cuáles serán las estrategias que se deben desarrollar para que sea exitosa.

Ciertamente; el estudio de factibilidad debe conducir a:

La identificación plena del proyecto a través de los estudios de mercado, tamaño, localización, y tecnología apropiada, el diseño del modelo administrativo adecuado para cada etapa del proyecto, la estimación del nivel de las inversiones necesarias y su cronología, lo mismo que los costos de operación y el cálculo de los ingresos, la identificación plena de fuentes de financiación y la regulación de compromisos de participación en el proyecto, la definición de términos de contratación y pliegos de licitación de obras para adquisición de equipos, sometimiento del proyectos si es necesario a las respectivas autoridades de planeación y la aplicación de criterios de evaluación tanto financiera como económica, social y ambiental, que permita llegar a argumentos para la decisión de realización del proyecto. (Miranda, 2005)

En efecto; una de las primeras partes de investigación formal del estudio de factibilidad se conoce con el nombre de estudio de mercado; este, “Consta de la determinación y cuantificación de la demanda y la oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización” (Urbina, 2016, p. 5)

El mercado se puede definir como el "conjunto de compradores reales y potenciales de un producto. Estos compradores comparten una necesidad o un deseo particular que puede satisfacerse mediante una relación de intercambio" (Kotler, Et. al., 2005, p. 10)

Cabe aclarar que el mercado, desde el punto de vista de un proyecto de inversión, se refiere de igual manera a la población consumidora que puede ser una nación, región o localidad, un conjunto de personas de un sector o actividad e individuos de determinada edad, sexo o costumbres. Y no sólo se puede concebir como el lugar donde convergen vendedores y compradores. Por esta razón, es importante tener precisión al diferenciar el tipo de mercado y las características de los consumidores que lo conforman; ya que, la población de consumidores constituye el mercado apropiado para cada bien o servicio específico.

Por otra parte, la viabilidad técnica busca diagnosticar si es posible, física o materialmente, hacer un proyecto; es así como:

Un estudio técnico permite proponer y analizar las diferentes opciones tecnológicas para producir los bienes o servicios que se requieren, lo que además admite verificar la factibilidad técnica de cada una de ellas. Este análisis identifica los equipos, la maquinaria, las materias primas y las instalaciones necesarias para el proyecto y, por tanto, los costos de inversión y de operación requeridos, así como el capital de trabajo que se necesita. (Rosales, 1999, p. 143)

Asimismo: “la viabilidad económica busca definir, mediante los beneficios y costos estimados de un proyecto, si es rentable la inversión que demanda su implementación” (Chain, 2011, p. 26) esta fase del estudio permite, además, organizar y sistematizar la información de tipo monetario que suministra las etapas anteriores y los cuadros analíticos que sirven de base para la evaluación económica

De igual importancia es el estudio de la viabilidad ambiental; esta busca determinar efecto que la implementación del proyecto tendrá sobre las variables del entorno ambiental, como por ejemplo la contaminación; esta viabilidad abarca a todas las mencionadas con anterioridad, puesto que tiene inferencias técnicas, legales y económicas. Se relacionan las consecuencias ambientales, considerando que todos los proyectos en mayor o menor grado en sus etapas de ejecución y operación generan efectos ambientales que deben conducir a generar medidas adecuadas para preverlos, mitigarlos, corregirlos, compensarlos y manejarlos.

Por otra parte; Para efectos de entender el tema central del este trabajo se abordan los contenidos relacionados con el cohousing o viviendas colaborativas y sus beneficios en relación con las personas adultas; en primer lugar se hablará de la economía colaborativa como la actividad que actualmente supone un intercambio entre particulares de bienes y servicios a

cambio de una compensación pactada entre ambos, por lo general son bienes y servicios que no son usados en su totalidad y que gracias a la economía colaborativa, una persona puede beneficiarse de estos generando simultáneamente un consumo colaborativo.; el cual, según Mohimann citado por (Cibele, Et. al., 2018, p. 84-101) “Ocurre en sistemas o redes organizadas en las cuales los participantes conducen actividades colaborativas bajo la forma de alquiler, préstamo intercambio de bienes y servicios, debe haber una compensación y nunca una transferencia de la propiedad”

Dentro de este marco; aparece el cohousing “definido como un conjunto de viviendas con espacios y servicios comunes” (Vestbro, 2014, p. 1) sus orígenes se remontan a la década de los sesenta donde se empezó a desarrollar el concepto de vivienda comunitaria originariamente en Dinamarca, posteriormente este fenómeno también comenzó a darse en Europa y en Estados Unidos sobre los años ochenta, siendo hoy en día un modelo de vivienda totalmente implantado en su sociedad. “El cohousing propone un modelo de ayuda mutua, que recoge de manera eficaz las necesidades de las personas mayores, y plantea un cambio de paradigma; del asistencialismo, a la vida activa y emprendedora, promotora del envejecimiento activo.” (Mora & Gumma Serra) En el idioma castellano normalmente también se conoce como vivienda colaborativa.

El término vivienda colaborativa deviene a que específicamente son viviendas orientadas a promover la colaboración entre los residentes. Así, en la vivienda colaborativa además de los espacios y servicios comunes encontramos estructuras organizativas de colaboración mediante redes de apoyo mutuo en términos de solidaridad y reciprocidad de manera formal o informal. (Cubero, 2015)

De esta manera; una comunidad intencional, es diseñada por residentes y existe en este lugar un alto grado el trabajo en equipo; quienes participan de una comunidad intencional poseen una visión social, política y espiritual similar y siguen el mismo tipo de vida alternativa, donde comparten responsabilidades y recursos; algunas de estas comunidades son las viviendas, eco aldeas y algunas cooperativas de vivienda.

Ahora bien; por envejecimiento activo y saludable, se entiende; adoptando la definición de la Organización Mundial de la Salud como: “El proceso por el que se optimizan las

oportunidades de bienestar físico, social y mental durante toda la vida, con el objetivo de ampliar la esperanza de vida saludable, la productividad y la calidad de vida en la vejez”. (OMS, 2015); esta concepción se contrapone al pensamiento tradicional, que conduce a pensar en la vejez de manera peyorativa y limitada; como un proceso de cambios biológicos lleno de asociaciones negativas como pueden ser: Perdidas, dependencia, necesidad, inactividad e improductividad; al contrario, propone una nueva cultura del envejecimiento basada en el desarrollo de oportunidades, beneficios y contribuciones, en los cuales las personas adultas son agentes importantes. De este modo se entiende que las viviendas colaborativas deben establecerse sobre la base de un modelo que promueva no solo calidad en la atención, también una mejor calidad de vida para las personas; al respecto, Riseborough y Fletcher citados por (Morales, Chicharro Rodríguez, & Cordero Ramos, 2017, p. 123-138) proponen un conjunto de cinco elementos para el desarrollo de este modelo, los cuales se juntan en cuatro ámbitos: los principios, el diseño, el modelo de calidad de vida y la evaluación personalizada. De este modo los autores plantean lo siguiente:

Los principios rectores de esta propuesta son autonomía, independencia e inclusión social. El principio de autonomía se consigue a través de la aplicación del modelo de atención centrada en la persona y mediante la salvaguarda de derechos para que los residentes puedan seguir controlando su vida cotidiana. El principio de independencia se garantiza mediante la oferta de programas y servicios de prevención y rehabilitación. Y, para lograr el principio de inclusión social, debe favorecerse el mantenimiento de contactos con la vecindad y con los recursos comunitarios.

En cuanto al diseño, se considera crucial en este modelo la personalización de los espacios de la vivienda (planteados como verdaderos hogares), así como la existencia de lugares comunes para la relación social. La preservación de conceptos como la garantía de privacidad e intimidad se consideran claves para incluir en el diseño

El modelo de atención que se propone es el de calidad de vida y la garantía del respeto por las preferencias de las personas, lo que obliga a la flexibilidad de los apoyos requeridos que deben partir del reconocimiento de las capacidades preservadas, huyendo del modelo basado en el déficit. Se trata de pasar del “hacer para” al “hacer con” la persona residente

Finalmente, se plantea como necesaria la evaluación personalizada y permanente de cada caso, para ofrecer apoyos ajustados a las necesidades cambiantes de los procesos de dependencia. (Morales, et al. 2017)

Este modelo plantea una visión holística por lo que aborda desde diferentes perspectivas, las expectativas y las necesidades de las personas; quienes son consideradas, como eje central de atención. Lo que busca es que un sistema organizativo de apoyo pueda adaptarse a los

requerimientos de distinta índole de las personas adultas, para generar contextos en el que se sientan a gusto, con autonomía, como agentes participes y tomadores de decisiones; lo cual, ayudara a potencializar sus proyectos de vida y a dejar a un lado cualquier sentimiento de inactividad, inferioridad y rechazo. Propiciando a la vez un enfoque de desarrollo; entendiendo este no solo como un conjunto de políticas, programas y proyectos pensados en términos monetarios o económicos. Al contrario, la definición de desarrollo según (Boisier, 2006, p. 138) se entiende como:

El logro de un contexto, medio, momentum, situación, entorno, o como quiera llamarse, que facilite la potenciación del ser humano para transformarse en persona humana, en su doble dimensión, biológica y espiritual, capaz, en esta última condición, de conocer y de amar. Esto significa reubicar el concepto de desarrollo en un marco constructivista, subjetivo e intersubjetivo, valórico o axiológico y, por cierto, endógeno, o sea, directamente dependiente de la auto confianza colectiva en la capacidad para ‘inventar’ recursos, movilizar los ya existentes y actuar en forma cooperativa y solidaria, desde el propio territorio

De esta manera el autor plantea el desarrollo como un logro de la persona y del colectivo; en otras palabras, el desarrollo se construye a través del trabajo conjunto. A su vez propone que el concepto de persona humana “reafirma la naturaleza espiritual de hombres y mujeres como seres dotados de inteligencia y voluntad y como centros de conocimientos y afectos” (Boisier, 2010, p.18). En consecuencia, al hablar de persona humana; se adhieren a este concepto las siguientes dimensiones:

Tabla 5.

Dimensiones de la persona humana

Características o Dimensiones de las Personas	
Dignidad	• Supone la inexistencia de carencias básicas en alimentación, salud, en trabajo y respeto de los demás. • Imposibilidad de usar a la persona como medio o instrumento.
Subjetividad	• La persona es la trama de percepciones, aspiraciones, memorias, saberes y sentimientos. • La persona como sujeto se autodefine y se autoconstruye. • Brinda orientación para actuar en el mundo • Se construye manejando la tensión con los sistemas (económico, social, político, etc.) • Subjetividad de la persona como recurso indispensable de desarrollo
Sociabilidad	• Solo se es persona, entre personas; existencia y recuperación del carácter gregario. • Requiere que el ser humano reconozca al otro y a su vez este; lo reconozca como igual.
Trascendencia	• la trascendencia de la persona deriva directamente de su propia dimensión espiritual, que impide que ella se agote en su propia experiencia vital. • La trascendencia nos hace radicar en la memoria de los otros y permite construir historia individual y colectiva.

Fuente: Elaboración propia, con base en: (Boisier, 2010, p. 19-20).

En definitiva, el desarrollo se relaciona con estas cuatro dimensiones y con la persona como centro de vida social; a causa de que la persona haciendo alusión a la subjetividad como característica, se autodefine y autoconstruye.

Marco contextual

El siguiente marco contextual permite un primer acercamiento para conocer diferentes dinámicas de interés para la investigación, así como las variables de tipo económico, social, demográfico entre otras y también la zona geográfica y la empresa hacia la cual está dirigida.

Situación económica a nivel nacional.

Diferentes organismos internacionales como la CEPAL, el FMI, y el BANCO MUNDIAL, estiman que el PIB de Colombia registrará el mayor crecimiento en 2020 entre las principales economías de América Latina. El promedio de estas proyecciones registra un crecimiento de 3,5% en 2020, superior al alcanzado en los últimos cinco años y al proyectado para América Latina y el Caribe (1,6%, excluyendo Venezuela 1,9%) según el FMI. (Cámara de Comercio de Cali, 2020)

Según proyecciones de Fedesarrollo, los sectores que impulsarán el PIB de Colombia durante 2020 son obras civiles (7,2%), información y comunicaciones (5,0%), actividades financieras y de seguros (4,9%), comercio y transporte (4,5%) y actividades profesionales, científicas y técnicas (4,5%). Lo anterior, unido a una recuperación del sector de la construcción, explicado por la actividad edificadora. Desde la demanda, se espera que la inversión y el consumo interno sigan registrando una dinámica destacada, pese a estimar un crecimiento menor al de 2019. En materia de inversión, se espera continuar con la ejecución de la agenda de infraestructura 4G del Gobierno culminando con prioridad los corredores principales; además, hay grandes expectativas por el inicio de las nuevas concesiones 5G que incluyen más proyectos de infraestructura, claves para mejorar la competitividad del país y que van en línea con los estándares de la OCDE. Adicionalmente, se destaca la entrada de nuevos jugadores internacionales de financiación, lo que ha sido tomado por el mercado de infraestructura como una noticia favorable para la consolidación de los nuevos proyectos. (Cámara de Comercio de Cali, 2020)

Situación económica Valle del Cauca.

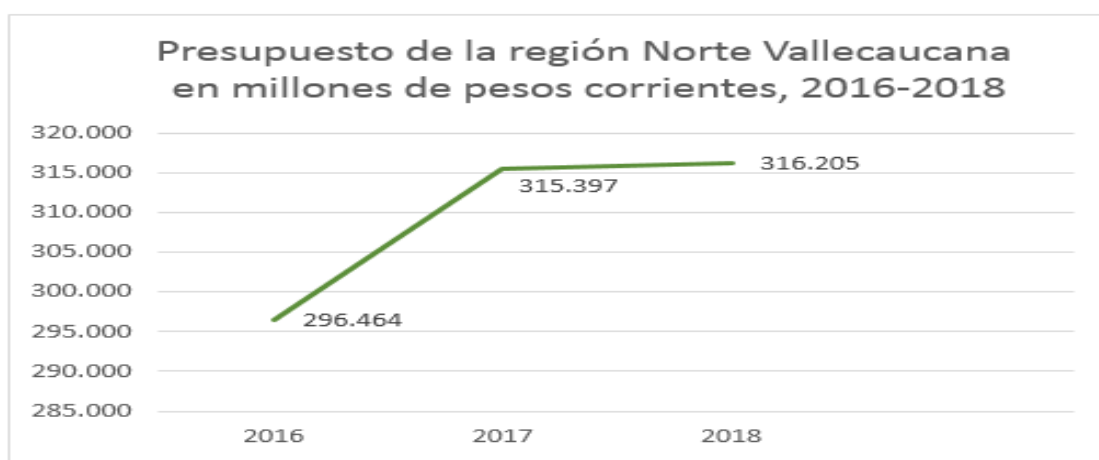
Según los principales indicadores de actividad productiva, la economía del Valle del Cauca se habría desacelerado en 2019. Pese a este menor ritmo de crecimiento, varios indicadores líderes permiten prever que el comercio, la industria, el turismo y la construcción habrían presentado un desempeño sobresaliente. Las perspectivas para la economía del Departamento en 2020 son positivas pese a la incertidumbre del comercio internacional: la ejecución de obras civiles, la mejor dinámica del consumo de los hogares y de la producción industrial serán fundamentales para el desempeño de la economía regional. Las mejores expectativas relativas de actividad económica de Colombia frente a los principales países de la región impulsarán la economía del Valle del Cauca, que cuenta con una de las estructuras productivas más diversificadas y sofisticadas del País. (Cámara de Comercio de Cali, 2020)

Situación y aspectos macroeconómicos de la región norte Valle Caucana.

Los presupuestos municipales, importantes para el crecimiento económico y desarrollo social en los municipios de la región; con base año la información encontrada y actualizada para el año 2018, indican un crecimiento de recursos durante el periodo 2016- 2018 pasando de 296.464 millones de pesos a 316.205 millones de pesos respectivamente. Como lo indica el grafico 5. Sin embargo, como se registra según la información del DNP, entre el 2017 y 2018, el presupuesto de la región creció solo el 0.25%. (Cámara de Comercio Cartago, 2020)

Ilustración 5.

Presupuesto de la región Norte Vallecaucana; millones de pesos corrientes



Fuente: Elaboración propia, con base en Terridata (2020)

El municipio con mayor presupuesto durante el periodo es Cartago, con 108.734 millones de pesos en el año 2018, que representó el 34.4% del total regional, siendo el municipio que lidera en la región, Los municipios que le siguen en importancia a Cartago, en cuanto valor del presupuesto son La Unión con 60.253 millones de pesos y Rodantillo con 19.508 millones de pesos. Sin embargo, se puede apreciar que, en el caso de La Unión, su presupuesto descendió en el año 2018 pasando de 62.773 millones de pesos en el 2017 a 60.253. Obando y Ansermanuevo también presentaron comportamientos similares. (Cámara de Comercio Cartago, 2020)

Ficha técnica del departamento del Valle del Cauca y la Subregión Norte.

El municipio de Cartago, como centro urbanístico más importante, junto con otros trece pueblos más, se encuentra localizado al norte del departamento del Valle del Cauca; este, a su vez está emplazado en el suroccidente del país, entre la Región Andina y la Región Pacífica. Gran parte el departamento está entre las cordilleras occidental y central, en el valle geográfico del río Cauca de donde proviene su nombre. Está integrado por 42 municipios. Limita al norte con Chocó y Risaralda, al sur con Cauca, al este con Quindío y Tolima, y al oeste con el Océano pacífico, Su capital es Santiago de Cali. Es el tercer departamento más poblado de Colombia con una población de 4.480.000 personas, según cifras del Dane 2018 y es el vigésimo segundo en extensión con 22.195 km². (Gobernacion Valle del Cauca, 2018)

Con fines administrativos, el departamento ha sido dividido, geográficamente, en cuatro subregiones. La del Norte, la Central, la del Sur y la del Pacifico. La Subregión Norte: la conforman los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Cartago, El Águila, El Cairo, El Dovio, La Unión, La Victoria, Obando, Rodantillo, Toro, Ulloa, Versalles y Zarzal; con aproximadamente 397.371 habitantes, que representan el 8,52% de los habitantes del Departamento. (Cámara de Comercio Cartago, 2020)

Ilustración 6.

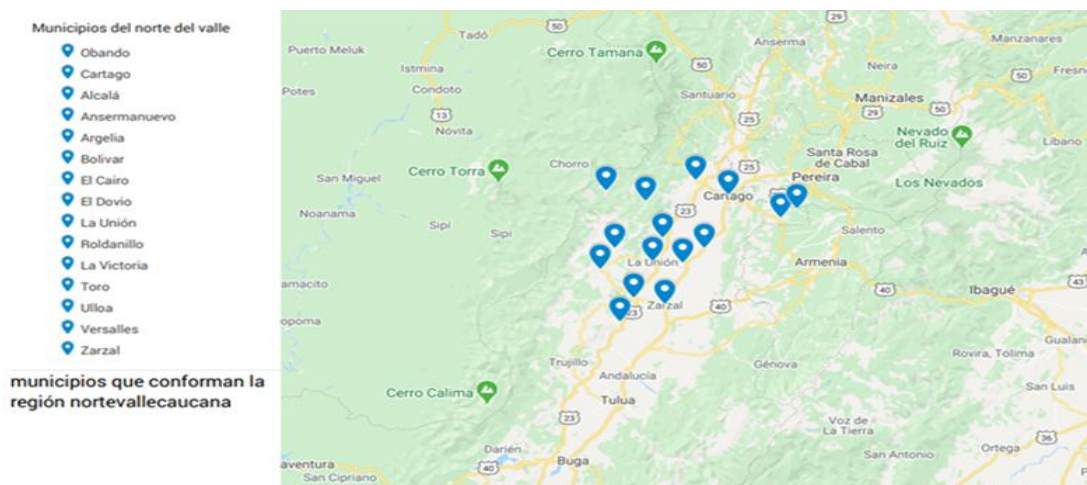
Mapa Geográfico Departamento Valle del Cauca



Fuente: <https://www.google.com/maps/place/Valle+del+Cauca/@4.0376296,-77.7504494,8z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e36f22a860c418f:0xeb83e1617a654ca0!8m2!3d3.8008893!4d-76.6412712>

Ilustración 7.

Mapa Geográfico Subregión Norte del Valle



Fuente: <https://www.google.com/maps/d/edit?hl=es419&mid=1uQhM2CTE2ipTvLh3BoTdoVO3p4vk0QOp&ll=4.566464966362174%2C-75.98746140000002&z=10>

Las ilustraciones 6 y 7 respectivamente sitúan la región y los municipios donde se realiza el presente estudio.

Empleo y desempleo.

En la región; la población económicamente activa, la cual hace referencia a la fuerza laboral que se encuentra conformada por las personas en edad de trabajar que trabajan o están buscando empleo. Según cifras del DANE, han disminuido en el período 2017-2019, pasando de 187.702 a 186.137 respectivamente; por otra parte, las personas ocupadas en la región norte valle caucana, presentó un incremento en el período, pasando de 166.296 personas en el 2018 a 167.239 en el 2019, lo que equivale a un 0.56%, consecuente con el incremento de personas en edad de trabajar (PET) en el norte del valle. Por otro lado, según los datos demográficos de la región y los indicadores poblacionales para el Valle del Cauca, se estima que la población ocupada de hombres y mujeres ascendió durante el periodo, dadas las tasas de ocupación y la población en edad de trabajar. (Cámara de Comercio Cartago, 2020)

Aspectos demográficos.

Habitantes: La región Norte Vallecaucana ha presentado una dinámica de crecimiento positiva entre el año 2017 y 2019, pasando de 344.588 a 347.445 habitantes, es decir, creció 0.83% durante este periodo, este aumento de habitantes se concentró principalmente en los municipio de Cartago con el 38.8%, siendo el más representativo para el año 2019 con un total de 134.972 personas, seguido del municipio de La Unión con el 11.6%, equivalente a 40.339 individuos y Roldanillo con el 9.2% y una cifra respectiva de 32.035.

Asimismo, la mayor proporción de la población durante los últimos años en la región corresponde a mujeres, En el año 2019, el total de este género fue de 175.817 personas, mientras que género masculino fue de 171.628 personas. Los municipios de mayor población son Cartago, La Unión y Roldanillo, el peso porcentual de las mujeres fue de 51.8%, 50.8% y 52.2% respectivamente para el año 2019. En general el género femenino representa 50,6 % del total de la población.

Estructura poblacional.

Respecto a la estructura de la población según rango de edad, la situación que se presenta en la región norte valle caucana en los últimos 3 años, muestra, por ejemplo, que el porcentaje de participación de personas adultas a partir de los 40 años para el año 2019 es del 39,4%

equivalente a 136.921 personas. Mientras que la población entre los 15 y 39 años representa 29,3 % y los rangos de edades entre 0 y 14 años manifiestan un 23,7% con compendio de 104.079 y 82.342 personas respectivamente. (Terridata, 2020)

Turismo.

Como parte del Plan de Negocio de Turismo de Naturaleza de Colombia, promovido por el MinCIT y ProColombia, se identifican oportunidades de inversión en el desarrollo del ecoturismo a través de la construcción de los eco-lodge, camping, glamping y hoteles ecoluxury. En lo corrido del año la llegada de turistas ha aumentado un 15.4%, mientras la salida de colombianos se ha reducido en un 9.6%, pudiendo originarse en gran parte a la fuerte devaluación del peso frente al dólar. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2017)

El Valle del Cauca sigue consolidándose como un imán para el turismo extranjero, tanto que, durante el primer trimestre del 2018, arribaron al departamento un total de 48.688 visitantes procedentes en su mayoría de Norteamérica, Suramérica y Europa.

Turismo en Cartago

Su arquitectura colonial representada en los templos religiosos y sus balnearios la hacen atractiva a los turistas, por lo que esta rama se ha visto incrementada en los últimos tiempos de forma significativa y contribuyendo a la economía municipal. La Villa de Robledo como también se le conoce, es punto de convergencia de las culturas antioqueña y vallecaucana, dotes culturales que han motivado a un incremento del turismo en la ciudad. La ciudad entró definitivamente en la onda de las ciudades modernas, en la que se ofrece a los viajeros, la posibilidad no sólo de veranear, sino la de practicarse un chequeo médico ejecutivo, o por lo menos aliviarse de una dolencia propia del trópico, gracias a las bondades que ofrece a turistas y visitantes, el clima de la zona.

Ofrece hoteles de muy buena calidad (como el Mariscal Robledo, El Hotel Resort, El Danubio), restaurantes para todos los gustos, clínicas con los mejores médicos especialistas de la región, clubes sociales, campestres y de tiro, caza y pesca; canchas de tenis, squash, club de aeróbicos y gimnasios, para conservar la forma además del calor humano de las gentes de

Cartago; que con su hospitalidad y sencillez, demuestran ser unos excelentes anfitriones, que en un sola voluntad guían y sirven al visitante.

Turismo de salud: La ciudad es recomendada para tratar algunas dolencias relacionadas con los climas fríos e insalubres, como son, el reumatismo, la artritis, el asma y enfermedades del corazón.

Turismo religioso: Catedral Nuestra Señora del Carmen: Debido a su antiquísima religiosidad, sus fiestas y sobre todo su semana santa son muy concurrida. La Virgen de la Pobreza es una de las advocaciones de la Virgen María en el catolicismo y es considerada por los fieles como la patrona de la ciudad.

Además, se pueden visitar iglesias, como la Iglesia de Nuestra Señora de la Pobreza - Templo de San Francisco-, la Iglesia de San Jorge, la iglesia de Santa Ana y la Iglesia de Guadalupe, considerada monumento nacional. Todas ellas con más de 200 años de historia.

La iglesia que más sobresale es la Catedral Nuestra Señora del Carmen, cuyo especial interés es que su torre está separada veinte metros del resto de la iglesia. El estilo neoclásico le da similitud con la Basílica de San Pedro de Roma. (EcuRed, s.f.)

Marco histórico

La información de la institución presentada a continuación permite un primer acercamiento y conocimiento de esta, fue obtenida atreves de correo electrónico y proporcionado por una de sus colaboradoras.

Reseña histórica.

El instituto de terapia integral inició sus labores en la ciudad de Cartago el 25 de Junio de 1986, por iniciativa de un grupo de personas; su fundación obedeció a las necesidades de brindar a la comunidad una educación que garantice la habilitación y rehabilitación de los usuarios con discapacidad física y cognitiva, para que se puedan integrar y proyectar a la sociedad; posteriormente se articuló al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en modalidad externado media jornada para brindar atención a niños, niñas y adolescentes en

situación de discapacidad cognitiva para el restablecimiento y reconocimiento pleno como sujetos de derechos y el fortalecimiento de sus familias y redes vinculares de apoyo.

En el año 2015, a partir de 1 de julio por solicitud del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar recibimos el Centro Madre de Dios en el Municipio de Alcalá.

El centro social Sor María Luisa Courbin, fue fundado en el año de 1982, durante primer centenario de la llegada de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl a Colombia con la finalidad de prestar ayuda efectiva a personas de escasos recursos económicos ubicadas en los barrios marginados de la Ciudad de Cali; El 20 de agosto de 1982, la Gobernación del Valle del Cauca, le otorga Personería Jurídica, según resolución N.º 1390. Dicha Personería se encuentra vigente, con el nombre de Instituto de Terapia Integral “INTEI” Sede Alcalá.

Política de servicio y calidad.

En el Instituto de Terapia Integral “INTEI” estamos comprometidos con la adquisición y el fortalecimiento de las habilidades adaptativas para la vida de los niños, las niñas, adolescentes y adultos en situación de discapacidad cognitiva, mediante apoyos integrales de atención a nivel individual y familiar, en pro de la calidad de vida como sujetos plenos de derechos, en coparticipación de la familia, las redes vinculares de apoyo y los grupos de interés.

A través de la identificación, evaluación y prevención de los riesgos, los incidentes y eventos adversos; el instituto se compromete con la seguridad de los usuarios y sus familias; con la participación activa de un equipo de trabajo conformado por personal competente y con sentido ético que propicia una cultura de mejora continua y la satisfacción de la población sujeta de atención, en el marco de las directrices dadas por la normatividad vigente y controles propios del sistema integrado de gestión.

Contamos con un Sistema Integrado de Gestión con certificación ISO 9001-2015 para la prestación de servicios en habilitación, rehabilitación integral y garantía de derechos de los niños, niñas, adolescentes y adultos en situación de discapacidad cognitiva, sus familias y redes vinculares de apoyo; y certificación NTE 001:2015 del ICBF con alcance para la prestación de servicios mediante apoyos integrales a nivel individual, familiar y redes vinculares de apoyo, en pro del fortalecimiento de las habilidades adaptativas (Académicas, funcionales, sociales,

comunicativas, autodirección, físicas, vocacionales y ocupacionales) para la vida de los niños, niñas, adolescentes y mayores de 18 años en situación de discapacidad cognitiva

Marco Legal

A la hora de querer llevar a cabo un proyecto en una sociedad determinada, toda institución, para el caso del Intei debe tener en cuenta, los estatutos y normas a los cuales deben ajustarse para el buen funcionamiento de las actividades a realizar, estas corresponden a disposiciones de carácter internacional las cuales acoge el país por medio de tratados y a las leyes establecidas dentro de su ordenamiento jurídico.

Los elementos normativos que estipulan el derecho a la vivienda adecuada o digna serán analizados en el siguiente punto, con el objeto de establecer si las regulaciones expedidas en la legislación responden a las prescripciones establecidas en tratados internacionales y en las disposiciones constitucionales, para garantizar a los ciudadanos el acceso a una vivienda adecuada o digna.

Derecho a la vivienda en el derecho internacional.

En la declaración universal de los derechos humanos de 1948 se efectuó el reconocimiento de unas condiciones de vida mínimas para cada persona y para su familia, en las cuales se reconoce en forma abstracta el derecho a la vivienda.

El artículo 25 de la declaración, en su párrafo; establece que:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad. (Organización de Naciones Unidas, 1948)

El reconocimiento efectuado en la declaración de derechos humanos fue ratificado mediante la suscripción del pacto de derechos económicos, sociales y culturales, en el cual el estado colombiano refrendó su compromiso para que todas las personas tengan derecho a un nivel de vida adecuado. El pacto señala de forma precisa, en el artículo 11, que un nivel de vida idóneo comprende incluso; la alimentación, vestido y vivienda adecuada.

Pacto internacional de derechos económicos sociales y culturales.

Art 11: Los estados parte en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los estados parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento. (ONU, 1976)

Asimismo, el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, mediante observación No. 436, al art 11; en su párrafo 8. (Red Desc, 1991) Indicó que una vivienda puede ser considerada como adecuada cuando se presentan los siguientes factores: seguridad jurídica en la tenencia, disponibilidad de servicios materiales e Infraestructura, gastos soportables, habitabilidad, asequibilidad, lugar y adecuación cultural. Cada uno de los elementos mencionados será desarrollado a continuación desde la perspectiva indicada por el Comité, con el objeto de establecer su alcance:

Seguridad jurídica de la tenencia. Este elemento, como característica de la vivienda adecuada, busca que la ocupación de la vivienda se encuentre en un marco de legalidad legítima; es decir, que se presente amparada en el ordenamiento jurídico garantizando su protección contra el desahucio u otros actos encaminados a privar de la vivienda a quien reside en ella. De esta manera la tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler público y privado, la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Estos títulos pueden constituirse como actos de tenencia legítima que otorguen el derecho a ocupar un inmueble.

Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Este elemento garantiza que la vivienda cuente con servicios que les permitan a sus moradores vivir en condiciones de salubridad y comodidad adecuadas para la salud humana y su seguridad. En este sentido, se incluyen aspectos como los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección adecuada de basuras u otros de similar naturaleza.

Gastos soportables. Los gastos que causan la vivienda o su sostenimiento constante no deben ser de tal magnitud que impidan al núcleo familiar atender sus necesidades ordinarias ni den lugar a que la misma pueda perderse. En este sentido, el Comité insta a los estados para que adopten la implementación de subsidios para garantizar el acceso a la vivienda de quienes no cuentan con capacidad suficiente para pagar un inmueble. De igual forma, se recomienda el control de precios de los arriendos de vivienda o medidas de control a los materiales empleados en su construcción para garantizar su oferta y por ende su precio.

Habitabilidad. Esta condición en una vivienda se enfoca en proteger a sus ocupantes de las condiciones ambientales que los puedan afectar. De igual forma la habitabilidad propende por una relación adecuada entre el espacio del inmueble y el número de habitantes. Sobre este aspecto, el Comité insta a los Estados para que las viviendas cuenten con condiciones de higiene establecidos por la Organización Mundial de la Salud.

Asequibilidad. Este elemento busca que los estados se enfoquen en otorgar medidas de protección a quienes más necesitan el acceso a esta clase de inmuebles, comunidades, grupos específicos o personas en circunstancias de debilidad manifiesta

Lugar. Mediante el análisis de este elemento el Comité busca garantizar seguridad en la ubicación de la vivienda; es decir, que los inmuebles no se encuentren en zonas de riesgo que pongan en peligro la salud ni la vida de sus ocupantes. Además, es necesario que su ubicación garantice el acceso a servicios complementarios que permitan el desarrollo de la calidad de vida, tales como centros médicos, educativos y acceso a fuentes de empleo.

Adecuación cultural. Mediante este factor se propende por garantizar un equilibrio entre las expresiones culturales que hacen parte de la tradición empleada en la construcción y diversidad de las viviendas y el acceso a los servicios tecnológicos.

De acuerdo con el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, cuando se presentan los siete factores mencionados con anterioridad, una persona o familia accede a una vivienda adecuada. En relación con la seguridad en la tenencia de la vivienda, se aclara que la materialización del derecho se configura con el acceso a un inmueble al amparo del ordenamiento jurídico, sin que esta situación implique la transferencia del derecho de dominio.

Normas legales nacionales vinculantes.

Los derechos humanos de las personas adultas mayores se encuentran protegidos por el bloque de constitucionalidad vigente y reconocida por el Estado colombiano. (Ministerio de salud, 2015, p. 23) De manera específica, mediante instrumentos como:

La Declaración Universal de Derechos Humanos, 1948 (suscrita por Colombia)

El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (aprobado por la Ley 74 de 1968),

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (aprobado por la Ley 74 de 1968)

La Convención Americana de Derechos Humanos (aprobado por la Ley 16 de 1972),

El derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico interno.

Teniendo como punto de partida las disposiciones y elementos propios a la vivienda adecuada establecidas en el derecho internacional mencionadas con anterioridad, serán analizados los preceptos normativos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional inherentes al ejercicio de este derecho, tomando como punto de partida las normas de superior jerarquía hasta llegar a los elementos que determinan cuando una vivienda puede ser considerada de interés social y cuando de interés prioritario.

La constituyente le otorgó al derecho de vivienda digna, reconocimiento constitucional consagrando en el artículo 51 de la Carta Política.

Constitución política colombiana art 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. (Secretaría General del Senado, 2020)

Ley 820 de 2003

Artículo 1. La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones para regular los contratos de arrendamiento. Se hace énfasis en la promoción de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. Aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, teniendo en cuenta aspectos como el pago de los servicios públicos, contrato de arrendamiento, depósitos y otros aspectos referentes al arrendamiento de este tipo de inmuebles. Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. (Congreso de Colombia, 2020)

Ley 1315 de 2009.

Establece las condiciones mínimas que dignifiquen la estadía de los adultos mayores en los centros de protección, centros de día e instituciones de atención y fija la competencia de las Secretarías de Salud para conferir las licencias de funcionamiento y hacer seguimiento al funcionamiento de estos centros.

Artículo 1. La presente ley busca garantizar la atención y prestación de servicios integrales con calidad al adulto mayor en las instituciones de hospedaje, cuidado, bienestar y asistencia social.

Artículo 2. Definiciones. En la aplicación de la presente ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Adulto mayor. Es aquella persona que cuenta con sesenta (60) años o más.

Centros de protección social para el adulto mayor. Instituciones de protección destinadas al ofrecimiento de servicios de hospedaje, de bienestar social y cuidado integral de manera permanente o temporal a adultos mayores.

Centros de día para adulto mayor. Instituciones destinadas al cuidado, bienestar integral y asistencia social de los adultos mayores que prestan sus servicios en horas diurnas.

Instituciones de atención. Instituciones públicas, privadas o mixtas que cuentan con infraestructura físicas (propias o ajenas) en donde se prestan servicios de salud o asistencia social y, en general, las dedicadas a la prestación de servicios de toda índole que beneficien al adulto mayor en las diversas esferas de su promoción (Congreso de Colombia, 2009)

Ley 675 del 2001, ley de propiedad horizontal.

Regula los inmuebles donde confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, su fin es garantizar la seguridad y la sana convivencia a través de normas que promueven el trato pacífico y la solidaridad, también regula lo relacionado con las actas de asambleas, las funciones de los órganos comunitarios, del administrador, el régimen de convocatorias y el ejercicio del derecho de voto, entre otros ítems.

El Capítulo IV; hace alusión a los bienes comunes,

Artículo 19. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1. Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresan en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

Parágrafo 2. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos

de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de estos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general (Congreso de Colombia, 2001)

Ley 1251 de 2008.

En el título I; se dictan normas tendientes a procurar la protección, promoción y defensa de los derechos de los adultos mayores.

Artículo 1. La presente ley tiene como objeto proteger, promover, restablecer y defender los derechos de los adultos mayores, orientar políticas que tengan en cuenta el proceso de envejecimiento, planes y programas por parte del Estado, la sociedad civil y la familia y regular el funcionamiento de las instituciones que prestan servicios de atención y desarrollo integral de las personas en su vejez, de conformidad con el artículo 46 de la Constitución nacional, la declaración de los derechos humanos de 1948, plan de Viena de 1982, deberes del hombre de 1948, la asamblea mundial de Madrid y los diversos tratados y convenios internacionales suscritos por Colombia.

Contiene un conjunto de disposiciones para garantizar los derechos de las personas adultas mayores, dentro de las cuales dispone que se debe expedir la política nacional de envejecimiento y vejez dándole el marco y fijando las áreas de intervención que debe tener en cuenta. Entre dichas áreas está la relativa a la “protección a la salud y bienestar social (art.17, numeral 1), indicando que “los adultos mayores tienen derecho a la protección integral de la salud y el deber de participar en la promoción y defensa de la salud propia, así como la de su familia y su comunidad”. (Congreso de la republica., 2008)

Ley 9 de 1979.

El título I de esta ley considera la protección del medio ambiente

Artículo 1. Para la protección del medio ambiente la presente ley establece: las normas generales que servirán de base a las disposiciones y reglamentaciones necesarias para preservar, restaurar u mejorar las condiciones necesarias en lo que se relaciona a la salud humana y los procedimientos y medidas que se deben adoptar para la regulación, legalización y control de los descargos de residuos y materiales que afectan o pueden afectar las condiciones sanitarias del ambiente; es decir las medidas necesarias para asegurar el bienestar y la salud humana. (Congreso de la republica, 1979)

Decreto 1077 de 2015:

Decreto único reglamentario del sector vivienda, salud y territorio. Compila todas las normas en materia de vivienda, ciudad y territorio, en él se encuentran contenidas las normas establecidas en el decreto 1469 de 2010; Donde se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones. (Ministerio de vivienda,ciudad y territorio, 2016)

Decreto 3571 de 2011.

En este decreto se establecen los objetivos, estructura, funciones del ministerio de vivienda, ciudad y territorio y se integra el sector administrativo de vivienda, ciudad y territorio. Su capítulo I menciona los objetivos y funciones.

Artículo 1. El ministerio de vivienda, ciudad y territorio tendrá como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico. (Departamento administrativo de la funcion publica, 2011)

Decreto 1469 de 2010 licencias urbanísticas

El capítulo I; precisa la definición y las clases de licencias urbanísticas

Artículo 1. Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los planes especiales de manejo y protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. (Congreso de Colombia, 2011)

Matriz de impacto legal. Se pretende valorar las ventajas y el impacto positivo o negativo que pueden generar las normas para la consolidación de la iniciativa proyecto que involucra el desarrollo y uso de la vivienda, la cual debe tener características propias de manera colectiva y privada para la contribución de una mejor la calidad de vida de las personas adultas.

La siguiente tabla sintetiza algunas consideraciones normativas de tipo nacional e internacional, relacionadas con los derechos de las personas a una vivienda digna, el envejecimiento saludable, la propiedad horizontal, modalidades de arrendamiento de vivienda y licencias para su construcción. Que se deben tener en cuenta en la implementación de este tipo de iniciativas.

Tabla 6.*Matriz de impacto legal*

Normatividad	Ventaja	Desventaja	Impacto
Derecho a la vivienda, en el derecho internacional Art 25.	Reconocimiento universal del derecho a condiciones mínimas de vida para las personas		Positivo: Declara la vivienda como una necesidad mínima de vida para las personas.
Pacto internacional de DESC Art 11.	Promulga condiciones de mejora continua de las condiciones de existencia		Positivo: Reconocimiento de los derechos básicos de alimentación, vestido y vivienda para las personas
Pacto internacional de DESC Art 11. Observación 436	Determina las condiciones bajo las cuales una vivienda es considerada como adecuada.		Positivo. Factores que debe tener una vivienda adecuada, como seguridad jurídica, asequibilidad, habitabilidad, entre otros
Constitución Política de Colombia Art 51.	Reconocimiento del derecho de los colombianos a una vivienda digna		Positivo. Promueve planes de vivienda de interés social, sistemas de financiación y formas asociativas de ejecución.
Ley 820 de 2003 Art 1.	Se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana	Regula el sometimiento de propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse.	Positivo. Hace énfasis en la promoción de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.
Ley 1251 de 2008 Art 1.	Expedición de una política nacional de envejecimiento y vejez		Positivo. Expedición de una política nacional de envejecimiento y vejez.
Ley 9 de 1979 Art 1.	Establece las normas para la protección del medio ambiente	Regulación, legalización y control de residuos y materiales que pueden afectar las condiciones sanitarias del ambiente.	Positivo. Reglamenta las disposiciones para preservar, restaurar u mejorar las condiciones necesarias en lo que se relaciona a la salud humana.
Ley 675 del 2001 Art 19.	Regula los inmuebles donde confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.		Positivo. Garantiza la seguridad y la sana convivencia a través de normas que promueven el trato pacífico y la solidaridad, también regula lo relacionado con las actas de asambleas, las funciones de los órganos comunitarios, entre otros.
Decreto 1077 de 2015, Art 1.	Se definen las clases de licencias urbanísticas, sus modalidades, términos de las solicitudes, categorías, procedimientos, citación a vecinos, intervención de terceros, recursos, vigencia de las licencias, entre otros.		Positivo. Es una de las normas más importantes para el desarrollo urbano de Colombia, ya que es a través de la cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio
Decreto 3571 de 2011, Art 1.	Establece los objetivos, estructura, funciones del ministerio de vivienda, ciudad y territorio y se integra el sector administrativo de vivienda, ciudad y territorio.		Positivo. Formula, adopta, dirige, coordina y ejecuta la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país.
Decreto 1469 de 2001, Art 1.	Precisa la definición y clases de licencias urbanísticas.	Regulaciones y disposiciones para la construcción, licencias, permisos, uso de suelos dentro de los territorios.	Negativo. Aautorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente.

Fuente: Elaboración propia.

Diseño metodológico

La presente indagación, está fundamentada en la formulación de un estudio de factibilidad para el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas para personas adultas en la región norte vallecaucana; en primer lugar, esta propuesta se realiza para la institución de terapia integral (Intei). En su interés de poder diversificar la oferta de sus servicios a través del aprovechamiento de sus terrenos; bienes inmuebles. Donde se pretenderá realizar la idea; Para la cual, se requiere determinar sus posibilidades como proyecto; por medio de un análisis que conjuga variables cualitativas y cuantitativas; por consiguiente, esta investigación, analiza elementos del entorno general, del sector económico en que se inmersa la iniciativa y contextualiza conceptos, y procedimientos que hacen posible el desarrollo de una comunidad o conjunto cohousing.

Por lo expuesto anteriormente, es necesario precisar los aspectos que permiten la descripción de cómo se realiza la propuesta de investigación; generando un procedimiento ordenado y secuencial, como valor extra a este estudio y adicional para el avance de este planteamiento, correspondiente a trabajo de grado en el área de administración de empresas.

Enfoque

Para el presente estudio se utilizó un enfoque cualitativo cuantitativo; visto que este “representa un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos” (Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014, p. 534) la importancia de este enfoque radica en que permite en el análisis una agregación y discusión conjunta de la información que posibilita un mejor entendimiento de la problemática estudiada.

Alcance del Estudio

Esta investigación ha tenido un alcance exploratorio debido a que se aborda desde su planteamiento, un estudio de factibilidad para el desarrollo de viviendas colaborativas para adultas tipo cohousing, que si bien es un tema ya implementado en algunas sociedades occidentales, a nivel nacional y regional existe poco conocimiento del mismo y de los beneficios que este puede brindar en materia social, económica y ambiental a una comunidad; entre tanto, “los estudios

exploratorios se emplean cuando el objeto consiste en examinar un tema poco estudiado o novedoso” (Sampieri, Et. al., 2014, p. 91)

Diseño

En esta indagación se estableció un diseño no experimental ya que las variables a estudiar se presentan bajo un contexto ya existente y no sufren ningún cambio o alteración. Solo fueron objeto de análisis. Por otra parte, este diseño se clasifico como transversal debido a que la recolección de información se hizo en un solo momento y por única vez. “El propósito de los diseños transaccionales exploratorios es comenzar a conocer una variable o un conjunto de variables, una comunidad, un contexto, un evento, una situación. Se trata de una exploración inicial en un momento específico” (Sampieri, Et. al., 2014, p. 155)

Fuentes

Para la generación y construcción de datos se utilizaron fuentes primarias; las cuales hacen referencia a información oral y escrita que fue recopilada directamente en el proceso de indagación a través de descripciones y escritos proporcionados por los participantes y agentes pertinentes en el estudio. Partiendo desde la observación simple, los cuestionarios y entrevistas fueron técnicas utilizadas para la recolección de información y se apoyaron en instrumentos como la guía de entrevistas, cuestionarios y mecanismos de grabación. De igual manera; se acudió a fuentes básicas de información secundaria que ha sido escrita y recopilada; en textos, revistas libros y documentos disponibles de manera virtual; en bases de datos y bibliotecas buscando contenido y fuentes de información necesarias a la investigación, utilizando como instrumento para el análisis, ficha de registro de información

Método

El método a utilizar para este estudio es el inductivo- deductivo, el método inductivo permite que la investigación inicie partido de la observación de fenómenos o situaciones particulares inmersas en la problemática, como las necesidades y calidad de vida de las personas adultas, su nivel cultural y diversificación de la oferta existe , Por medio de las cuales se llega a postulados y conclusiones generales, complementario a este proceder; el método deductivo propone que a partir de situaciones o teorías generales se pueda llegar a conclusiones específicas, por ejemplo, una investigación de mercado determinará entre otras variables puntales, la

capacidad adquisitiva, las preferencia habitacionales y que demanda tiene el producto o servicio que se ofrece en este contexto específico. Entre tanto el método inductivo es “el proceso de conocimiento, que se inicia por la observación de fenómenos particulares con el propósito de llegar a conclusiones y premisas generales que se pueden aplicar a situaciones parecidas a la observada” (Mendez, 2011, p. 236). De igual manera, como complemento delo anterior, el método deductivo se entiende como: “el proceso de conocimiento que se inicia con la observación de fenómenos generales con el propósito de señalar las verdades particulares contenidas explícitamente en la situación general” (Mendez, 2011, p. 236)

Población/muestra

La población objeto de investigación de esta propuesta, correspondió al universo de personas mayores de 40 años, con alta capacidad adquisitiva; en los municipios de la subregión norte vallecaucana que evidencian mejores índices en el valor agregado en su economía (PIB municipal).

El tipo de muestra propio de esta investigación corresponde a una muestra probabilística; ya que se determina de forma aleatoria que todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser elegidos y es de tipo mixta, porque se establece una combinación de métodos de muestreo por parte de los investigadores para seleccionarla

Por lo anterior, para el desarrollo de esta investigación se toman como criterios diferentes aspectos o elementos: en primer lugar, segmentar la información de acuerdo con características y factores de las personas; segmentación demográfica: hombres y mujeres mayores de 40 años de estrato medio y alto. En segunda instancia segmentación psicográfica: comportamientos y estilos de vida y segmentando por municipios, aquellos con un mayor índice de valor agregado en su economía o mayor índice de ingreso per cápita en su población pertenecientes a la región norte vallecaucana.

Tabla 7.

Valor Agregado municipal 2018 p en miles de millones de pesos, subregión norte valle caucana

Valor Agregado por municipio 2018 en miles de millones de pesos, Subregión Norte Vallecaucana			
Alcalá	196	La Union	442

Ansermanuevo	274	La Victoria	166
Argelia	75	Obando	252
Cartago	2824	Toro	115
El Águila	129	Roldanillo	462
EL Cairo	107	Ulloa	80
El Dovio	151	Versalles	86

Fuente: Elaboración propia, con base en: DANE PIB por departamento

Tabla 8.

Ingreso per cápita, calculado por municipio, año 2018 subregión norte vallecaucana

Municipios	Valor Agregado	Población	Ingreso per cápita
Alcalá	\$ 196.000.000.000	12186	\$ 16.084.031
Ansermanuevo	\$ 274.000.000.000	15668	\$ 17.487.873
Argelia	\$ 75.000.000.000	5008	\$ 14.976.038
Cartago	\$ 2.284.000.000.000	118803	\$ 19.225.104
El Águila	\$ 129.000.000.000	7393	\$ 17.448.938
El Cairo	\$ 107.000.000.000	6179	\$ 17.316.718
El Dovio	\$ 151.000.000.000	8513	\$ 17.737.578
La Union	\$ 442.000.000.000	29388	\$ 15.040.152
La Victoria	\$ 166.000.000.000	11058	\$ 15.011.756
Obando	\$ 252.000.000.000	10970	\$ 22.971.741
Roldanillo	\$ 462.000.000.000	31658	\$ 14.593.468
Toro	\$ 115.000.000.000	12091	\$ 9.511.207
Ulloa	\$ 80.000.000.000	4844	\$ 16.515.277
Versalles	\$ 86.000.000.000	6233	\$ 13.797.529

Fuente: Elaboración propia, con base en Dane: cuentas nacionales.

Tabla 9.

Población total mayor de 40 años por municipios con mayor PIB de la región norte vallecaucana

Población total mayor de 40 años por municipios con mayor PIB de la región norte vallecaucana						
Rango edad	Cartago	Roldanillo	La Union	Obando	Ansermanuevo	Total
(40-49)	14696	4232	3827	1333	1968	26056
(50-59)	15504	4175	3884	4175	1939	29677
(60-69)	11120	3130	2768	1106	1356	19480
(70-79)	7009	1896	1487	625	771	11788
(80-89)	3322	832	644	261	318	5377

(90-99)	527	203	109	34	38	911
(100 +)	0	13	21	0	3	37
Total	52178	14481	12740	7534	6393	93326

Fuente: Elaboración propia; con base en: DANE Dirección de Censos y Demografía
<https://sitios.dane.gov.co/cnpv/#!/>

Ilustración 8.

Tamaño de la muestra poblacional

$$n = \frac{z^2(p \cdot q)}{e^2 + \frac{z^2(p \cdot q)}{N}}$$

N	Tamaño de la población	93326
z	Nivel de confianza deseado	1.96 ² (95%)
p	Proporcion de la población con la característica deseada (éxito)	0,05
q	Proporcion de la población con la característica deseada (fracaso)	1-0,05
e	Nivel de error dispuesto a cometer	5%
n	Tamaño de la muestra	383

Fuente: Elaboración propia

Validación de contenido y herramienta de investigación.

Para la validación del instrumento en el presente estudio se usa como referente metodológico el trabajo de (Pérez & Cuervo Martínez, 2008). En el cual, los autores proponen una guía para validar el contenido de una prueba, centrada en la validez de contenido y puntualmente en la utilización del juicio de expertos para su estimación, dado que; este tipo de validez se establece en distintas situaciones siendo una de las más frecuentes, el diseño de una herramienta de medición.

Al respecto; “la validez de contenido generalmente se evalúa a través de una panel o juicio de expertos” (Pérez & Cuervo Martínez, 2008, p. 28) por otra parte; para (Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014, pág. 294) la “validez de expertos o face validity, se refiere al grado en que aparentemente un instrumento mide la variable en cuestión, de acuerdo con voces calificadas”. En consecuencia, se acude al juicio de expertos visto que este: “se define como una opinión informada de personas con trayectoria en el tema, que son reconocidas como expertos cualificados y que pueden dar información, evidencia, juicios y valoraciones” (Pérez & Cuervo Martínez, 2008, p. 29)

De esta manera se utilizó la plantilla propuesta, por los autores mencionados con anterioridad, por medio de la cual; a partir de cuatro categorías; suficiencia, claridad, coherencia y relevancia y sus respectivos indicadores, los evaluadores logran calificar el contenido del instrumento, estos jueces; son seleccionados acorde a las características del estudio y experiencia en la academia o su ámbito laboral. Además; tendrán el conocimiento de los objetivos de la prueba, al igual que las dimensiones a evaluar y el contexto de esta.

Tabla 10.

Herramienta de validación. categorías e indicadores de calificación

CATEGORIAS	INDICADOR
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la dimensión de esta	• Los ítems no son suficientes para medir la dimensión • Los ítems miden algún aspecto de la dimensión, pero no corresponden con la dimensión total • Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente • Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y su semántica son adecuadas.	• El ítem no es claro • El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas. • Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem. • El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	• El ítem no tiene relación lógica con la dimensión • El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. • El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo • El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	• El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar • incluyendo lo que mide este.

Nota: Cada categoría, es calificada por el evaluador con base en sus indicadores, donde es asignada una valoración de; 1: cuando el ítem no cumple, 2, es de nivel bajo; 3, es de nivel medio y 4 cuando cumple en un alto nivel con la categoría. Fuente: Adaptado de (Pérez & Cuervo Martínez, 2008, p. 37)

Capítulo I: Análisis Externo

En el proceso de toma de decisiones a la hora de iniciarse un nuevo negocio, es crucial en las organizaciones el análisis y la evaluación de los factores externos; puesto que estos factores introducen una marcada incertidumbre para la empresa, tienen una incidencia directa en ella y pueden condicionar su éxito. En consecuencia; el estudio sistemático y detallado del medio ambiente sirve a directivos como un elemento esencial para la formulación de estrategias y la optimización del proceso en la toma de decisiones, al respecto; Duane (2001) citado por (Yori Conill, Et. al., 2011, p. 278) señala que “las decisiones en las organizaciones se toman basadas en la información proveniente del medio ambiente que debe ser precisa, pertinente y efectiva” por otra parte para (Serna Gómez, 2010, p. 148-149) “el medio se refiere a los factores que están fuera de la organización ello incluye las fuerzas, los eventos y tendencias con los cuales la compañía interactúa. Por consiguiente:

El propósito de una auditoría externa es crear una lista definida de las oportunidades que podrían beneficiar a una empresa y de las amenazas que deben evitarse. Como sugiere el término definida, el objetivo de la auditoría externa no es elaborar una lista exhaustiva de cada factor posible que pudiera influir en la empresa; más bien, su objetivo es identificar las principales variables que ofrezcan respuestas prácticas. Las empresas deben responder a los factores de manera tanto ofensiva como defensiva, por medio de la formulación de estrategias que aprovechen las oportunidades externas o que reduzcan el impacto de las amenazas potenciales. (David, 2003, p. 253).

Para realizar el análisis externo se realizó la identificación de algunas variables consideradas importantes dentro de cada una de las siguientes dimensiones: económica, política, jurídica, demográfica, social, medioambiental y tecnológica.

Dimensión Económica

En este análisis se consideran las tendencias de variables económicas que afectan la oferta y la demanda de los productos y servicios en los mercados; para (Guzmán Nogales, 1998, p. 29) el entorno económico de la empresa “se define como los aspectos económicos del medio ambiente que la afectan y no están bajo su control o le son ajenos y se explica que sus límites van más allá de lo regional y nacional” por otra parte; (Albrecht, 1999, p. 2) refiere que “el radar económico evalúa cómo el PBI, los niveles de empleo, las tasas de interés, la inflación y los tipos de cambio: pueden crear o frustrar oportunidades” en consecuencia:

Los factores económicos ejercen un impacto directo en el atractivo potencial de diversas estrategias; por ejemplo, cuando las tasas de interés aumentan, los fondos requeridos para la expansión de capital se vuelven más costosos o no están disponibles. Además, cuando las tasas de interés aumentan, el ingreso disponible disminuye y la demanda de productos que no son de primera necesidad se reduce. Cuando los precios de las acciones aumentan, se incrementa el deseo de adquirir acciones comunes como una fuente de capital para el desarrollo del mercado; además, cuando el mercado se expande, la riqueza de los consumidores y de las empresas crece. (David, 2003, p. 253)

Tabla 11.
PIB (producto interno bruto).

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto																				
PIB (producto interno bruto)	Amenaza	El producto interior bruto de Colombia en el segundo trimestre de 2020 ha caído un -14,9% respecto al primer trimestre de 2020. Esta tasa es 128 décimas inferior a la del anterior trimestre, cuando fue del -2,1%. (DatosMacro, 2020)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">PIB Trimestral a precios de mercado 2020</th> </tr> <tr> <th>Fecha</th> <th>PIB Trimestral</th> <th>Var. Trim. PIB (%)</th> <th>Var. anual PIB Trim. (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>II Trim 2020</td> <td>52.504M.€</td> <td>-14,9%</td> <td>-15,5%</td> </tr> <tr> <td>I Trim 2020</td> <td>69.169M.€</td> <td>-2,1%</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">< PIB Colombia 2019</td> </tr> </tbody> </table>	PIB Trimestral a precios de mercado 2020				Fecha	PIB Trimestral	Var. Trim. PIB (%)	Var. anual PIB Trim. (%)	II Trim 2020	52.504M.€	-14,9%	-15,5%	I Trim 2020	69.169M.€	-2,1%	1,0%	< PIB Colombia 2019				La relación existente con el sector se enfoca en el hecho de que al PIB tener un comportamiento decreciente en los últimos periodos de tiempo en el país, este afecta directamente las prácticas empresariales, ya que a partir de este valor se refleja la salud como tal del país es decir que Colombia no se encuentra en un buen momento para ningún sector económico por lo que cualquier proyecto se podría ver afectado en su ejecución.	La ejecución del proyecto en cuestión podría verse afectada directamente ya que la economía colombiana no refleja un comportamiento estable que permita a las empresas o inversores estar en un terreno seguro, de tal forma que sus proyectos podrían verse interrumpidos en la ejecución de actividades y disminución de rentabilidades.
			PIB Trimestral a precios de mercado 2020																						
			Fecha	PIB Trimestral	Var. Trim. PIB (%)	Var. anual PIB Trim. (%)																			
			II Trim 2020	52.504M.€	-14,9%	-15,5%																			
			I Trim 2020	69.169M.€	-2,1%	1,0%																			
< PIB Colombia 2019																									
Fuente: (DatosMacro,2020)																									
La variación interanual del PIB ha sido del -15,5%, 165 décimas menor que la del primer trimestre de 2020, cuando fue del 1%.																									
La cifra del PIB en el segundo trimestre de 2020 fue de 52.504 millones de euros, con lo que Colombia se situaba como la economía número 31 en el ranking de PIB trimestral de los 50 países que publicamos.																									
Colombia tiene un PIB Per cápita trimestral de 1.054€ euros, -398 euros menores que en el mismo trimestre del año anterior, cuando fue de 1.452 euros. (DatosMacro, 2020)																									

Nota. Caracterización del producto interno bruto en Colombia. Fuente: Autoría propia.

Tabla 12.*Tasa de interés*

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Tasa de interés	Oportunidad	La tasa de intervención de política monetaria es la tasa de interés mínima que el Banco de la República cobra a las entidades financieras por los préstamos que les hace mediante las operaciones de mercado abierto (OMA) que se otorgan en las subastas de expansión monetaria a un día. Esta tasa es el principal mecanismo de intervención de política monetaria usado por el Banco de la República para afectar la cantidad de dinero que circula en la economía. (Republica B. d., 2020)	El Banco de la República en Colombia, al igual que muchos otros países, ha venido bajando la tasa de interés como una herramienta para combatir los daños económicos generados por el coronavirus. La actual, del 1,75%, es la más baja de la historia del país. En su más reciente reunión de política monetaria, la junta directiva del Banco de la República decidió dejar en 1,75% su tasa de referencia, lo que representa un descenso de 25 puntos básicos respecto al nivel actual. (Republica B. d., 2020)	La tasa de interés tiene un papel central en la determinación del gasto de inversión (I) y el ahorro (S), con una relación inversa entre la tasa de interés y la inversión, y, directa con el ahorro, con base en lo cual se postula que el ahorro antecede la inversión (teoría del ahorro ex-ante), el dinero es neutro y, la flexibilidad de la tasa de interés garantiza el equilibrio entre el ahorro y la inversión. En el sector servicios esta variable ocupa un papel importante ya que la mayoría de los proyectos inicialmente necesitan de financiación donde siempre buscan las tasas más bajas para obtener beneficios. (SCIELO, 2012)	El proyecto para su ejecución necesita una gran inversión por lo que es fundamental tener prevista la posibilidad de financiar esta, por lo cual, es importante tener en cuenta la tasa de interés. En la actualidad esta tasa se toma como una oportunidad para llevar a cabo el proyecto ya que se presenta como la más baja en los últimos años, lo que quiere decir que la retribución que se debe hacer a la entidad financiadora no es tan alta.

Nota. Caracterización tasa de interés colombiana. Fuente: Autoría propia.

Tabla 13.
Tasa de inflación.

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Tasa de inflación	Amenaza	La inflación se refiere al incremento o disminución de los artículos de consumo medido en el índice de Precios al Consumidor. Es decir, cuanto más crezca la inflación refleja que hay más demanda de los productos por parte de la población y también poder adquisitivo. Cuanto el indicador es negativo, se denominada deflación y refleja que no hay demanda por los bienes básicos de consumo o que la población no tiene suficiente poder adquisitivo.	El Dane dijo este lunes que la inflación mensual de Colombia en septiembre de 2020 fue de 0,32% cifra superior al 0,23% registrado en el mismo mes del 2019. La inflación anual se ubicó en 1,97%. La inflación año corrido se ubicó en 1,44%, y hace un año, a septiembre de 2019, registraba un aumento del 3,26%. Eso quiere decir que los precios en el país han subido, durante los últimos 12 meses, el 1,97 por ciento. (DINERO, DINERO, 2020)	Cuando el nivel general de precios sube, con cada unidad de moneda se adquieren menos bienes y servicios. Es decir, que la inflación refleja la disminución del poder adquisitivo de la moneda: una pérdida del valor real del medio interno de intercambio y unidad de medida de una economía. Una medida frecuente de la inflación es el índice de precios, que corresponde al porcentaje anualizado de la variación general de precios en el tiempo. (DINERO, DINERO, 2020)	La inflación se considera una amenaza ya que como se menciona provoca afectación en el nivel de poder adquisitivo de la población, haciendo así que esta se abstenga de adquirir servicios o productos, afectando de manera directa las compañías y en este caso la posibilidad de ejecutar de manera efectiva el proyecto planteado en el presente trabajo.

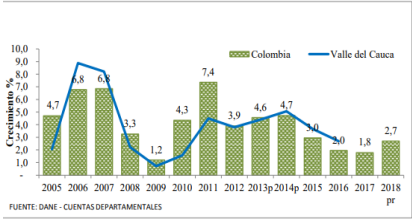
Nota. Caracterización tasa de inflación 2020 Colombia. Fuente: Autoría propia.

Tabla 14.*IPC (índice de precio al consumidor).*

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
IPC Índice de precios al consumidor	Amenaza	El índice de precios al consumidor (ipc) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. (dane, 2020)	IPC Octubre Variación mensual Variación año corrido Variación anual 2020 2019 2020 2019 2020 2019 IPC total -0,06 0,16 1,38 3,43 1,75 3,86	El ipc es el indicador de la inflación; es decir, el aumento de los precios y, por tanto, del costo de la vida. Si el dato aumenta, significa que se necesita más dinero que antes para comprar los mismos productos, por lo que se pierde poder adquisitivo. En el sector servicios esta variable suele afectar directamente ya que en la mayoría de las ocasiones existen empresas que ofrecen sus servicios como complemento de productos que no son de primera necesidad. (dane, dane, 2020)	En el caso del proyecto en estudio esta variable representa una amenaza ya que a partir de esta se conoce el posible nivel de consumo de la población, donde evidentemente al realizar aumentos en las cifras de los precios las personas dejan de lado servicio y productos que no son de primera necesidad. Para este tipo de proyecto en la actualidad representa una amenaza ya que es algo que en el mercado colombiano recientemente se está implementando por lo que hoy no es un servicio de primera necesidad, sin embargo, si se realiza una correcta implementación en un futuro lo será.

Nota. Caracterización del índice de precios al consumidor entre enero y mayo del 2020 en Colombia. Fuente: Autoría propia.

Tabla 15.
Situación económica local

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Situación económica local	Oportunidad	El departamento del valle del cauca participa con alrededor del 10% del PIB de la economía colombiana, después de Bogotá y Antioquia que sumados corresponde a la mitad del producto de la nación. (cámara de comercio de cartago, 2019)	 Fuente: tomado de la página de la cámara de comercio de Cartago valle. Para el año 2019 un incremento entre 3,2 y 3,5 por ciento siguiendo la senda de recuperación del año anterior, basado en una mejora desde el 2018 del consumo de los hogares y de la inversión, que a su vez está relacionada con una mejor dinámica de la construcción de edificaciones. (cámara de comercio de cartago, 2019)	Con relación al comportamiento de los sectores económicos en el valle del cauca, sobresale una leve caída en la actividad industrial, mientras la construcción mostró un crecimiento del 15% y el comercio aumento a una tasa ligeramente superior a la del PIB total. (cámara de comercio de cartago, 2019)	A pesar de situación y emergencia económica mundial que se vive actualmente, el país y en específico el municipio ha sabido sobrellevar la situación de manera eficiente, las empresas han adoptado las medidas necesarias para mantener sus labores y la economía activa. En esta variable se considera que es una ventaja ya que la economía local ha mantenido su dinamismo por lo que la ejecución de proyectos en la región se presenta como una oportunidad latente para los inversores.

Nota. Caracterización de la situación económica local (Valle del cauca). Fuente: Autoría propia.

Dimensión Política.

El estudio del entorno político está compuesto por el análisis de todas las influencias importantes, que son claves para las organizaciones, sus clientes y sus competidores. De esta manera; la política se entiende como “el estudio de los sistemas de control de una sociedad y las personas, planes y métodos que influyen sobre ellos” (Albrecht, 1999, p. 230). Por otra parte:

Los gobiernos federales, locales y extranjeros son los principales reguladores, liberalizadores, subsidiarios, patrones y clientes de las empresas; por lo tanto, los factores políticos, gubernamentales y legales representan oportunidades o amenazas clave para las empresas tanto grandes como pequeñas.

El aumento de la dependencia global entre las economías, los mercados, los gobiernos y las empresas obliga a estas últimas a considerar el impacto posible de las variables políticas sobre la formulación y la implantación de estrategias competitivas. (David, 2003, p.90).

Para cualquier tipo de proyecto es importante tener en cuenta esta dimensión ya que en esta se puede analizar todas aquellas dinámicas y normativas que están relacionadas con la ejecución del mismo, y así poder tener una visión más clara del impacto que generan.

Tabla 16.
Legislación tributaria

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Legislación tributaria	Amenaza	El sistema tributario colombiano se divide en dos. Por un lado, podemos encontrar los impuestos nacionales, que son recaudados y administrados por la (Dian). En esta categoría de tributos, los ciudadanos cuentan con obligaciones con el fisco por cuenta de dos tipos de impuestos: los directos y los indirectos. La diferencia consiste en que, en el caso de los impuestos directos, el Gobierno le cobra al patrimonio o riqueza del ciudadano. En esta categoría entran el Impuesto a la Riqueza, el impuesto de Renta o aquellos como los timbres postales que se cobran directamente por la prestación de un servicio.	En Colombia las empresas deben cancelar sus tributos, y entre los impuestos que deben pagar se encuentran: Impuesto de Renta= 32%. Impuesto al Valor Agregado (IVA) = Bimestral: contribuyentes con ingresos brutos al 31 de diciembre del año gravable anterior igual o superior a 92.000 UVT (\$3.152.840 para el 2019). Cuatrimestral: contribuyentes con ingresos en el año anterior menores a 92.000 UVT (3.152.840 para el 2019). Retención en la Fuente. ICA. Impuesto al Patrimonio Gravamen a los Movimientos Financieros. (Rankia-Dian, 2020)	Colombia comienza el 2019 con la entrada en vigor con una nueva Reforma Tributaria (la 3ª en tan solo 5 años). Aunque formalmente orientada a combatir la informalidad, la evasión y la elusión de impuestos, la realidad es que esta nueva Ley repite la fórmula usual en América Latina de incrementar la carga tributaria en lugar de ajustar el gasto público. La nueva Ley Tributaria, aprobada a finales del 2018 entró en vigencia el 1 de enero de 2019 y ofrece los pequeños y medianos empresarios un sistema sencillo (denominado “Simple”) de tributación. El Gobierno Colombiano busca con esta reforma reducir la tributación a las empresas, admitiendo que ese país tiene una de las tarifas más altas para corporaciones, con el objetivo de estimular nuevas inversiones y evitar la salida de capital hacia jurisdicciones menos gravosas. (Rankia-Dian, 2020)	Con los constantes cambios y reformas tributarias las empresas existentes se ven directamente afectadas, sin embargo, estas saben de qué manera responder a mercado. De manera contraria los proyectos que apenas inician tienen grandes retos en cuanto a estas normativas ya que se encontraran con constantes monitorios que les obligara a mantenerse vigentes en normativas relacionadas y que su incumplimiento les podría representar desventaja en sus actividades.

Nota. Caracterización del impacto de la legislación tributaria colombiana en las empresas. Fuente: Autoría propia.

Dimensión Tecnológica.

Para (Albrecht, 1999, p. 165) “el propósito del radar tecnológico es comprender los efectos de los desarrollos tecnológicos que pueden crear o frustrar las oportunidades de crecimiento para su empresa.” Entre tanto:

Los cambios y descubrimientos tecnológicos revolucionarios producen un fuerte impacto en las empresas. Los adelantos en la superconductividad por sí solos, que aumentan el poder de los productos eléctricos por medio de la disminución de la resistencia a la electricidad, revolucionan las operaciones de negocios, sobre todo en las industrias de la transportación, los servicios públicos, la atención médica, la energía eléctrica y las computadoras.

El Internet actúa como motor económico nacional e incluso global que estimula la productividad, factor importante en la capacidad de un país para mejorar sus condiciones de vida.

El Internet ahorra a las empresas miles de millones de dólares en costos de distribución y transacción desde las ventas directas hasta los sistemas de autoservicio. (David, 2003, p.92)

Tabla 17.
Impacto del internet

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Impacto del internet	Oportunidad	El rápido crecimiento de la Internet durante los últimos años ha afectado tanto a las organizaciones como a las prácticas de recursos humanos. Las estadísticas indican que cada día que pasa aumenta el volumen de negocio que se hace a través de la Internet. Es decir, que el porcentaje de empresas que la utiliza como elemento normal de sus actividades empresariales se ha cuadruplicado alrededor del mundo desde principios de 1998, alcanzando un sorprendente 70 por ciento al inicio del milenio. (RRHH-WEB.COM, 2019).	El internet en sentido general dentro de la organización se constituye en una potencial herramienta para la toma de decisiones, la resolución de problemas y en su planificación estratégica, procurando que la información que circule sea correcta e idónea constituyéndose hoy en día en uno de los portales de principal acceso de información de la empresa. Como medio de publicidad con una disponibilidad continua y constante, todos los días y a todas horas, promueve la comunicación con proveedores y clientes y también genera una buena imagen lo que permite el aumento del número de clientes y el volumen de ventas de la empresa. (Cid, 2020)	El uso de este trascendental medio facilita las relaciones comerciales y el soporte a los usuarios, debido a que posee una disponibilidad de 24 horas al día, fidelizando el trato entre la empresa y los clientes creando un vínculo conveniente para ambas partes. Una página de internet posee múltiples beneficios para las empresas y cualquiera empresa que desee entrar en internet puede aplicar dos herramientas básicas y fundamentales: Las páginas Web y el correo electrónico. (Cid, 2020)	Esta variable al ser usada de manera adecuada podría presentar grandes ventajas ya que serviría como medio de contacto con los interesados y también como medio publicitario del proyecto. Al implementar esta variable dentro de cualquier empresa se expanden las posibilidades de generar mejores y mayor cantidad de vínculos de todo tipo.

Nota. Descripción del impacto del internet en las empresas a través de los tiempos. Fuente: Autoría propia.

Tabla 15.
Innovación.

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Innovación	Oportunidad	La noción de innovación ha retomado una gran importancia en el mundo y en la construcción de políticas públicas. Esto se debe a que comenzó a ser considerada como un camino efectivo hacia el desarrollo económico y social de los países. Hoy en día, la palabra “innovación” inunda numerosos planes de gobierno, estudios sobre desarrollo, manuales de buenas prácticas, etc. (MinTic, s.f)	Colombia tiene grandes lagunas de productividad, desigualdades entre la población que parecen irreconciliables y una muy deficiente coordinación de políticas. Además, los vínculos entre diferentes sectores de la economía y las universidades son escasos y el gasto en I+D sigue siendo relativamente bajo, alcanzando apenas el 0,2% del PIB, mientras que en Brasil alcanza el 1,2% y en la OCDE el 2,4%, EN EL AÑO 2011. En este sentido, desarrollar el concepto de innovación es un imperativo para el país que debe ser atendido con una visión holística que trascienda las miradas sectoriales a través de un ecosistema favorable a las sinergias de intersección. (MinTic, s.f)	La legislación tributaria colombiana contempla diferentes beneficios para incentivar las actividades de ciencia, tecnología e innovación (CTI). Hoy en día, contamos con tres tipos de beneficios tributarios en Ciencia y Tecnología: la deducción del impuesto de renta por inversión o donación en ciencia y tecnología. (MinTic, s.f)	Las empresas que presentan innovación en el mercado tienen casi asegurada su supervivencia en el mismo, en especial si ofrecen servicios esenciales como lo es el caso del proyecto en estudio. Este proyecto cuenta con la capacidad e innovación suficiente para mantenerse vigente y ser exitoso; por lo cual, la innovación en este caso se toma como una oportunidad que demuestra que el proyecto podría ser viable

Nota. Descripción de la importancia de la innovación en la competencia empresarial. Fuente: Autoría propia.

Dimensión Jurídica.

Todas las empresas necesariamente tienen la obligación de conocer y respetar las leyes que gobiernan su sector y su actividad comercial en específico; así como las exigencias legales generales de la cultura nacional en la cual actúan. De esta manera el análisis de este entorno; “Requiere una evaluación cuidadosa de toda una gama de consideraciones legales que pueden construir o destruir su empresa. Cada compañía debe llegar a un acuerdo con un conjunto único de verdades, tendencias y problemas jurídicos que definen su entorno legal”. (Albrecht, 1999, p. 245)

La legislación del país tiene una gran influencia en las regulaciones del entorno de la empresa y sobre el sector al cual pertenece. Como lo plantea Croce (1998) el propósito es “intentar desentrañar lo jurídico como componente autónomo e identificable que, si bien profundamente articulado a otros entornos presenta un cierto grado de particularidad”. Asimismo, la manifestación de las normas y ciertas políticas se da a partir del sistema institucional, partiendo de un grado de poder e influencia sobre las decisiones de las empresas del País. Relacionando estos aspectos políticos y guiados en un país como Colombia, se puede considerar una poca estabilidad, pues la corrupción y las irregularidades por terceros, provoca ventajas para unos y desventajas para otros, todo esto, relacionado con la actividad de los sectores económicos y sus respectivas empresas. La actividad reguladora de la economía por parte del Estado y las Comunidades Autónomas se concreta en las normas jurídicas que dictan la legislación, que son de obligado cumplimiento desde que son publicadas en los correspondientes Boletines Oficiales. (Betancourt, 2009, p.158)

Tabla 18.*Derecho laboral*

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Derecho laboral	Amenaza	La Legislación Laboral es una rama del Derecho que impulsa, promueve y reconoce los deberes y derechos que tienen los empleados frente a las diversas situaciones de empleabilidad que se presentan en el país. Del mismo modo, el Ministerio del Trabajo, es la autoridad encargada de hacer cumplir las leyes y resoluciones que velan por el bienestar tanto de empleados como de empleadores. La Legislación Laboral en Colombia es la encargada de ejecutar todo tipo de contrato laboral, los cuales se rigen a leyes sin importar la nacionalidad de ambas partes. Resaltando que los empleados extranjeros que laboren en empresas colombianas tienen los mismos derechos y deberes laborales que los empleados de nacionalidad colombiana. (Portal Empresarial, 2020)	Dentro de los aspectos claves de la Legislación laboral se encuentran estipulados factores como la Remuneración Laboral, la Duración de un Contrato laboral, Sistema de Seguridad Social, Jornada Laboral, Tipos de Contratos Laborales, entre otros aspectos legales del sistema laboral. Actualmente las organizaciones están obligadas a estructurar un plan anual de capacitaciones en temas relacionados con la seguridad, seguridad social, salud en el trabajo, accidentes laborales, enfermedades e incapacidades laborales. (Portal Empresarial, 2020)	Los principales aspectos de las nuevas tendencias del Derecho Laboral se hallan enmarcadas de la siguiente manera empíricas relacionadas con las variables culturales que brotaron de la globalización: Manejo de nuevas formas dinámicas de tipo empresarial y sindical en lo que tiene que ver con pliegos, contratos, pactos, reclamos, fueros, despidos colectivos, cierres, etc. Acoplamiento de la sociedad civil a la nueva política de globalización a través de una sensibilización mediática sin propósitos ideológicos o gubernamentales. (Portal Empresarial, 2020)	Los cambios constantes en la normativa laboral se presentan como una desventaja para las vinculaciones que se requieren de acuerdo con cada uno de los casos para hacer posible el proyecto, en este caso si alguna de estas normativas no se cumplen el proyecto se podría ver afectado de manera legal.

Nota. Caracterización de la importancia de la correcta actualización e implementación del derecho laboral y su influencia. Fuente: Autoría propia.

Tabla 19.
Nueva normatividad

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Nueva normativa	Amenaza	Las empresas tienen que cumplir una serie de normativas para que puedan vender sus productos y servicios. El cumplimiento legal es cada vez más importante en el mundo empresarial. Si una empresa no cumple una ley además de ser sancionada con multas económicas puede llegar a estar obligar a dejar de funcionar y por tanto cerrar. (Carlos fernández, 2018)	El gobierno de Colombia, desde el año 2009 ha querido que el país homologue las normas en materia contable a nivel internacional, por ello, emitió la Ley 1314 en 2009 y la reglamento a través de decretos entre los años 2012 a 2016. Este asunto de implementación de normas internacionales separa tres grupos; las pymes se encuentran en el segundo. La revista Dinero en su publicación “Llego la hora de que las pymes se pasen a las NIIF” resalta que una empresa que aplique NIIF puede ser más atractiva para inversionistas extranjeros y tener beneficios en procesos de compra o alianzas. Igualmente, destaca que para las pymes es más exigente el proceso de aprendizaje y la aplicación a las prácticas, pues, son empresas con menos infraestructura y cuentan con carencia de asesoría en este proceso. (Revistas Javariana, 2018)	El análisis de la implementación de las normas internacionales de información financiera NIIF en las pymes del sector industrial, llama la atención sobre el conocimiento que tienen los funcionarios del área contable o financiera de estas organizaciones, pero también al personal en su conjunto de estas empresas, los procesos de implementación de las NIIF en las pymes, la elaboración de políticas, la capacitación de los funcionarios sobre las concepciones de las NIIF, la inversión de las pymes en la contratación de personal experto para liderar la implementación de las NIIF, el cumplimiento del marco legal y la capacidad de las pymes para brindar información contable y financiera confiable, que les permita incorporarse en la dinámica globalizada de los mercados. Se evidencia la renuencia de los empresarios de las pymes para la adopción de las NIIF, lo que afecta el cronograma establecido por el gobierno nacional, y este mostrando permisividad en lugar de tomar medidas para que su aplicación sea efectiva. (Revistas Javariana, 2018)	Los constantes cambios en la normatividad generan desequilibrio en las actividades internas y externas de las empresas, ya que a medida que surgen estos cambios, la empresa debe iniciar un proceso de reajuste para evitar sanciones o castigos que interrumpan su labor, en este caso el proyecto debe realizar los ajustes necesarios de tal forma que su ejecución no se vea afectada.

Nota. Caracterización del impacto generado por las normatividades impuesta en el país. Fuente: Autoría propia.

Dimensión Demográfica.

“La demografía conduce al estudio estadístico de las poblaciones humana y su distribución. Dado que las personas consumen mercados, las condiciones demográficas tienen especial interés para las organizaciones”. (Chiavenato & Sapiro, 2017, p. 66)

Los cambios sociales, culturales, demográficos y ambientales ejercen un impacto importante en casi todos los productos, servicios, mercados y clientes. Las oportunidades y amenazas que surgen de los cambios en las variables sociales, culturales, demográficas y ambientales impresionan y desafían a empresas grandes, pequeñas, lucrativas y no lucrativas de todas las industrias.

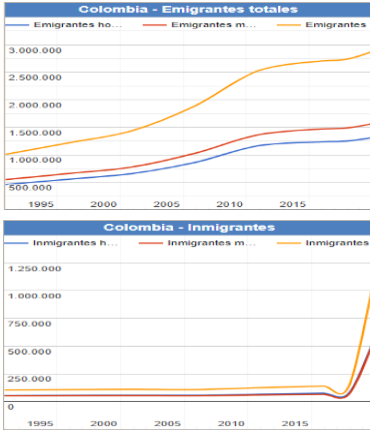
Numerosos factores externos e internos evitan que las empresas logren sus objetivos anuales y a largo plazo. Entre los factores externos, las acciones de los competidores, los cambios de la demanda, los cambios de la tecnología, los cambios económicos, los cambios demográficos y las acciones gubernamentales impiden el cumplimiento de los objetivos. (David, 2003, p.253)

Tabla 20.*Tamaño de la población*

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Tamaño de la población	Oportunidad	El director del Dane, Juan Daniel Oviedo, reveló que en el país hay en total 48 millones 258 mil 494 habitantes. Este dato se compone de 44,1 millones de personas efectivamente censadas, más otros 4,09 millones reportados como omitidos. Según los datos consolidados del Dane, del total de los habitantes el 51,2% son mujeres y el restante 48,8% hombres. (Dane, 2019)	La mayor población en Colombia se ubica en las edades entre los 14 y 18 años, franja que concentra el 26,1%. Le siguen las personas entre 18 y 26 años, con un 16%; los mayores de 65 años con el 9,1% y, finalmente, están los niños entre 0 y 5 años con un 8,4%. El mayor rango de mujeres está en edades entre los 20 a 24 años, seguido por mujeres entre los 25 a 30 años y finalmente entre 30 a 35 años. En cuanto a los hombres, el mayor rango se encuentra en edades entre los 15 y 19 años, seguido entre los 20 a 24 años y finalmente entre los 25 a 29 años. El total de población entre 15 y 29 años es de 25,98%. (Dane, 2019)	La mentalidad de las personas en la actualidad ha ido cambiando, lo que indica que los patrones de consumo son variados y diferentes a lo convencional. El hecho de que la mayoría de la población se encuentre entre los 14 y 18 años quiere decir que las nuevas tendencias podrían estar diseñadas para esta población, por esto, el proyecto en estudio se encuentra en un sector en el cual en un futuro seguramente va a convertirse en algo convencional y dejara de ser nuevo.	Para este tipo de proyecto se observa una ventaja ya que el 9,1% de la población está concentrada en la comunidad de interés para el proyecto, sin embargo, el 16% que esta entre 18 y 26 años podrían realizar una inversión en este tipo de proyecto pensando en un futuro. Por otro lado, el tamaño de la población es considerablemente grande, lo que se traduce en un punto positivo para la ejecución del proyecto.

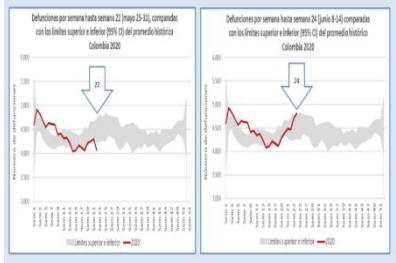
Nota. Descripción del impacto generado por el aumento de la población haciendo referencia al consumo. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 21.*Tasa de inmigración y emigración.*

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Tasa de inmigración y migración	Oportunidad	La inmigración en Colombia procede principalmente de Venezuela, el 91,81%, Estados Unidos, el 1,76% y Ecuador, el 1,33%. La emigración de Colombia se ha dirigido especialmente a Venezuela, donde van el 33,23%, Estados Unidos, el 27,82% y España, el 12,82%. (DatosMacro, 2019)	 Fuente: (Datosmacro, 2019) En los últimos años, el número de emigrantes colombianos ha aumentado en 132.802 personas, un 4,85%. En los últimos años, el número de inmigrantes que viven en Colombia ha aumentado en 1.000.000 personas, un 702,65%. (DatosMacro, 2019)	Colombia tiene, según los últimos datos publicados por la ONU, 1.142.319 de inmigrantes, lo que supone un 2,29% de la población de Colombia. La inmigración masculina es superior a la femenina, con 575.805 hombres, lo que supone el 50,40% del total, frente a los 566.514 de inmigrantes mujeres, que son el 49,59%. Colombia tiene, según los últimos datos publicados por la ONU, 2.869.032 emigrantes, lo que supone un 5,76% de la población de Colombia. Si lo comparamos con el resto de los países vemos que tiene un porcentaje de emigrantes medio, ya que está en el puesto 84º de los 195 del ranking de emigrantes. (Datos Macro, 2019)	Las personas pertenecientes a otros lugares del mundo tienen un tipo de costumbres diferentes, en otros países ya existe este tipo de proyecto y ha tenido una aceptación esperada. En consecuencia, el ingreso de población extranjera aumenta las posibilidades de éxito al proyecto, y la migración de personas colombianas aumenta la posibilidad de cambio en la cultura para un próximo regreso.

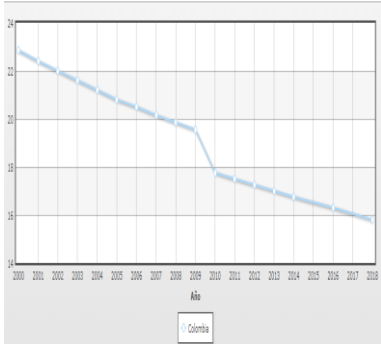
Nota. Descripción de los porcentajes referentes a inmigración y emigración. Fuente: Autoría propia

Tabla 22.
Tasa de mortalidad

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Tasa de mortalidad.	Amenaza	Para el registro y recuento diario y semanal de las muertes por COVID-19 y por todas las causas, el país cuenta con el Registro de Defunciones adscrito al Registro Único de Afiliados al SGSSS (RUAF-ND) que administra el Ministerio de Salud y Protección Social -MINSALUD, y los registros del Sistema de Vigilancia en Salud Pública (SIVIGILA) que administra el Instituto Nacional de Salud -INS. Estas, junto con el registro civil de los hechos vitales y el registro de cadáveres estudiados por el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, constituyen las fuentes de datos que se utilizan para el monitoreo de la mortalidad y la transformación en Estadísticas Vitales que compila y publica el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas -DANE. Todo este conjunto de instituciones, registros y operaciones estadísticas conforman el Sistema de Registro Civil y Estadísticas Vitales (SRCEV) de Colombia. (MinSalud, 2020)	Estimación de Exceso de mortalidad general en Colombia con cortes a las semanas 22 y 24 de 2020  Fuente: https://www.minsalud.gov.co/sites/rid/Lists/BibliotecaDigital/RIDE/VS/ED/VSP/estimacion-exceso-mortalidad-Colombia-2020.pdf La tendencia inicial hacia la baja puede deberse en parte al rezago en el reporte de las defunciones en el mes de marzo, pero en gran parte podría ser explicada por la disminución de muertes debidas a causas externas, por la reducción de muertes por accidentes de tránsito, e incluso por homicidio, coincidente con la adopción de medidas de confinamiento que pudiera estar asociado a la reducción. (MinSalud, 2020)	Existen varios factores demográficos que afectan a una empresa. Estos factores son diferentes rasgos que se pueden utilizar para determinar las preferencias sobre un producto o los comportamientos de compra de los consumidores. La mayoría de las empresas identifica a sus clientes clave a través de estos rasgos. Luego, abordan a los consumidores con determinadas características en sus anuncios y promociones. Dirigirse a los consumidores con características demográficas similares ayuda a maximizar las ventas y las ganancias de una empresa. (Houston, 2020)	Al disminuirse la población las empresas se ven afectadas de manera drástica, ya que sus consumidores disminuyen. En el caso puntual de la empresa en estudio se observa que la mortalidad cuando aumenta representa una amenaza grande ya que los potenciales clientes o consumidores para los cuales se destina el proyecto son una parte de la población que presenta mayor vulnerabilidad.

Nota. Descripción del impacto generado por la tasa de mortalidad. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 23.
Tasa de natalidad

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Tasa de natalidad	Oportunidad	Esta entrada proporciona el promedio anual de nacimientos durante un año por cada 1,000 personas en la población a mediados de año; también conocido como tasa bruta de natalidad. La tasa de natalidad suele ser el factor dominante para determinar la tasa de crecimiento de la población. Depende tanto del nivel de fertilidad como de la estructura de edad de la población. (DANE, DANE, 2020)	 Fuente: (DANE, DANE, 2020)	El aumento de la población garantiza el dinamismo de la economía, ya que se hacen necesario la comercialización de bienes y servicios para los pobladores. En la actualidad se presenta una disminución en la tasa de natalidad, sin embargo, se considera que aún es la suficiente para que el mercado pueda dinamizarse.	El aumento de la población es un factor que beneficia a cualquier tipo de empresa o proyecto ya que permite que estos se mantengan vigentes en la comercialización, permitiendo así el crecimiento de los negocios ya existentes y la creación de nuevos de acuerdo con las necesidades.

Nota. Descripción del impacto por la tasa de natalidad.

Fuente: Elaboración propia.

Dimensión Social.

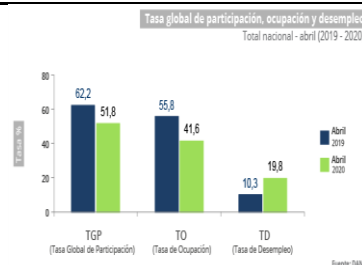
“El radar social permite comprender los factores sociales y culturales de cada mercado que pueden afectar la demanda de sus productos o servicios.” (Albrecht, 1999, p. 2)

Esta dimensión permite hacer un inventario de los factores sociales que afectan a la empresa, concentrarse en los más críticos y tomar decisiones acerca de la presentación de la empresa en el mercado; incluye Juicios subjetivos, especulación e hipótesis acerca de lo que está pasando en la mente de las personas en su medio empresarial y para llegar a tener una amplia comprensión se requiere de reflexión, experiencia, pensamiento creativo, sentido común y el aporte de un punto de vista nuevo. (Betancourt, 2009, p.158)

En este análisis se busca interpretar las dinámicas sociales presentes en el entorno con el fin de encontrar aquellas que puedan generar amenazas u oportunidades que le permitan al proyecto crecer de una manera segura; además se debe tener en cuenta que la misma no es ajena al bienestar de la comunidad que lo rodea, por lo tanto, la dimensión social ayuda a identificar aquellas variables en las que la organización se ve involucrada, siempre buscando una mejora constante.

Tabla 24 Tasa de desempleo

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Tasa de desempleo	Amenaza	La tasa de desempleo nacional del trimestre móvil febrero - abril 2020 fue 14,6%, lo que significó un aumento de 3,6 puntos porcentuales comparado con el trimestre móvil febrero - abril 2019 (11,0%). La tasa global de participación fue 58,1%, lo que representó una disminución de 5,0 puntos porcentuales frente al mismo trimestre móvil del 2019 (63,1%). Finalmente, la tasa de ocupación se ubicó en 49,6%, lo que significó una reducción de 6,6 puntos porcentuales respecto al mismo periodo en el 2019 (56,2%). (Dane, 2020)	Fuente: Tomado de la página del Dane. Para el mes de abril de 2020, la tasa de desempleo del total nacional fue 19,8%, lo que significó un aumento de 9,5 puntos porcentuales frente al mismo mes del año pasado (10,3%). La tasa global de participación se ubicó en 51,8%, lo que representó una reducción de 10,4 puntos porcentuales frente a abril del 2019 (62,2%). La tasa de ocupación fue 41,6%, presentando una disminución de 14,2 puntos porcentuales respecto al mismo mes del 2019 (55,8%). (Dane, 2020)	La tasa de desempleo en los centros poblados y rural disperso en el trimestre móvil febrero - abril 2020 fue 8,8%, lo que representó un aumento de 1,8 puntos porcentuales comparado con el trimestre móvil febrero - abril 2019 (7,0%). La tasa global de participación fue 54,3%, lo que significó una disminución de 3,1 puntos porcentuales frente al mismo periodo del 2019 (57,4%). Entre tanto, la tasa de ocupación se ubicó en 49,5%, lo que representó una reducción de 3,9 puntos porcentuales respecto al mismo trimestre móvil del 2019 (53,4%). (Dane, 2020)	El nivel de desempleo es un problema constante en el país colombiano ya que afecta directamente la capacidad adquisitiva de las personas, afectando de esta misma manera a las empresas, provocando que estas no puedan realizar sus actividades de manera normal o tengan que tomar estrategias adicionales para no verse afectada.



Nota. Descripción de la influencia del aumento del desempleo en la disminución de consumo hacia las empresas. Fuente: Autoría propia.

Tabla 25.*Nivel de pobreza*

VARIABLE	CLASIFICACIÓN	COMPORTAMIENTO	JUSTIFICACIÓN Y TENDENCIA	RELACIÓN CON EL SECTOR	IMPACTO SOBRE EL PROYECTO
Nivel de pobreza	Amenaza	El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) de Colombia informó que para 2018 el 19,6% de la población del país vivía en una situación de pobreza multidimensional, es decir que su calidad de vida no cumplía con ciertos indicadores que miden su acceso a la educación, la salud, el trabajo, los servicios públicos, una niñez digna o una vivienda. (Anadolu Agency, 2019)	La línea de pobreza extrema o línea de indigencia nacional del año 2018 fue de \$117.605 pesos y la línea de pobreza monetaria nacional del mismo año fue de \$257.433 pesos, indicó el Dane. El porcentaje de personas pobres monetariamente en Colombia aumentó en 0,1%, al ubicarse en 26,9% en 2017. La pobreza extrema, a su turno, aumentó en un 0,2% con respecto a 2017 cuando fue del 7,4%. (Anadolu Agency, 2019)	La pobreza multidimensional aumentó 1,8% en Colombia en los dos últimos años debido a que en 2016 marcó un porcentaje de 17,8%. El organismo indicó, además, que la incidencia de la pobreza multidimensional en los municipios más poblados del país, conocidos como cabeceras en Colombia, fue del 13,8%. Mencionó que a nivel rural ese porcentaje fue de 39,9%. (Anadolu Agency, 2019)	Esta variable afecta de manera directa el proyecto en estudio, ya que el nivel de pobreza presente en la población refiere que pocas personas podrían acceder a los beneficios del proyecto, haciendo así que el proyecto se vuelva selectivo y no general en la población. Por otro lado, para mitigar esta variable el proyecto tendría que tomar estrategias donde la población en general se vea beneficiada del mismo, lo que requeriría inversores o apoyo de entidades externas.

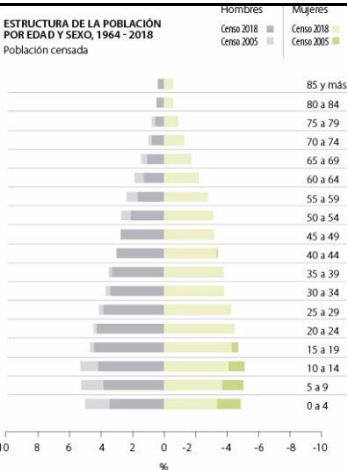
Nota. Descripción de los niveles de pobreza en Colombia y su influencia en el estancamiento de la economía. Fuente: Autoría propia.

Tabla 26.
Ingreso promedio

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Ingreso promedio	Amenaza	Los ingresos monetarios de los colombianos provienen de salarios, trabajo independiente, otros trabajos secundarios, labores ocasionales, ingresos por inversiones y transferencias, que para los más pobres son claves, bien sea de familiares o del Gobierno. (El Tiempo, 2018)	Los resultados de la investigación del Dane muestran avances demasiado tímidos frente a la desigualdad. Los ingresos monetarios promedio de los hogares del 10 por ciento más rico son 65 veces lo que se recibe en el 10 por ciento más pobre. El ingreso monetario del 10 por ciento de los hogares correspondiente a los más pobres a duras penas pasó de ser el 0,5 por ciento del total en el 2007 al 0,6 en el 2017. El 10 por ciento superior recibía el 42,6 por ciento del total en el 2007, que se redujo al 41,5 por ciento. (El Tiempo, 2018)	Los hogares de mayores ingresos monetarios reciben en promedio ocho millones de pesos al mes, mientras que los del 10 por ciento más pobre manifiestan que para ellos el promedio es de 121.000 pesos. Por eso la importancia de lo que reciben en especie, que permite que el ingreso se eleve a 261.000 pesos. Dentro del leve avance frente a la concentración, los hogares del 30 por ciento de más ingresos pierden 2,3 puntos porcentuales de participación en los ingresos monetarios totales, y ese porcentaje lo gana el 70 por ciento de hogares restantes. (El Tiempo, 2018)	El ingreso promedio es en general bajo, lo que hace que la población se segmente en clases sociales, donde las personas con mayor poder adquisitivo son quienes se benefician de los productos y servicios presentes en el mercado. En este caso el proyecto tendría que dirigirse al tipo de población con capacidad adquisitiva media-alta, lo que se convierte en una amenaza ya que es un segmento de la población muy pequeño.

Nota. Presentación del ingreso promedio de la población colombiana y su influencia en el consumismo. Fuente: Autoría propia.

Tabla 27.*Nivel de envejecimiento*

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Nivel de envejecimiento	Oportunidad	Colombia tiene 48,2 millones de personas, 5,4 millones más que la última vez que se realizó un censo nacional en 2005.	 ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR EDAD Y SEXO, 1964 - 2018 Población censada Hombreres Mujeres Censo 2018 Censo 2018 Censo 2005 Censo 2005 85 y más 80 a 84 75 a 79 70 a 74 65 a 69 60 a 64 55 a 59 50 a 54 45 a 49 40 a 44 35 a 39 30 a 34 25 a 29 20 a 24 15 a 19 10 a 14 5 a 9 0 a 4 10 8 6 4 2 0 -2 -4 -6 -8 -10 %	Debido a este cambio de dinámicas, en adelante Colombia tendrá que determinar qué políticas públicas idea para atender a una población con cada vez mayores tasas de envejecimiento, en especial, en lugares como el Eje Cafetero, y que vive cada vez más sola en hogares unipersonales frente a las familias numerosas que definían el ADN del país hace apenas unas décadas.	Esta variable es muy importante y se toma como una oportunidad ya que el comportamiento demográfico indica un aumento en la población mayor de 65 años, la cual es el consumidor o cliente de enfoque del proyecto.
		Pese a que lo ideal es que los censos de población se realicen cada 10 años, los diferentes problemas logísticos y de presupuesto han llevado a que Colombia cumpla con esta operación estadística hasta con cuatro años de rezago. (Republica L. , La Republica, 2020)	Fuente: (Republica L. , La Republica, 2020) En estos más de 13 años no solo se ha elevado el número de habitantes en 5,4 millones, sino que la pirámide poblacional se ha transformado con un aumento de las personas mayores de 60 años y una reducción del grupo de entre 0 y 14 años lo que, a su vez, ha cambiado las dinámicas sociales. (Republica L. , La Republica, 2020)	(Republica L. , La Republica, 2020)	

Nota. Descripción del impacto generado por el nivel de envejecimiento. Fuente: Elaboración propia.

Dimensión medioambiental.

Las empresas deben formular e implantar estrategias desde una perspectiva ambiental. Las estrategias ambientales podrían incluir el desarrollo o la adquisición de empresas ecológicas, la enajenación o la modificación de las empresas que perjudican al medio ambiente natural, el intento de convertirse en un productor de bajo costo por medio de la reducción al mínimo del desperdicio y el ahorro de energía, y el seguimiento de una estrategia de diferenciación a través de las características de productos ecológicos o la implementación de prácticas amigables. (David, 2003, p.253).

Tabla 28.*Políticas ambientales*

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Políticas ambientales	Oportunidad	Por medio de la Ley 99 de 1993 se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental - SINA, y se dictan otras disposiciones. La Ley 99 de 1993 constituye los lineamientos, principios y ejes de acción que corresponden a la actual Política Ambiental Colombiana. A través de esta, se crea el Consejo Nacional Ambiental, con el fin de asegurar la coordinación intersectorial de las políticas, planes y programas en materia ambiental y de recursos renovables. (Plataforma de Seguridad Alimentaria y Nutricional, 2010)	Colombia cuenta con una legislación ambiental bastante fuerte pero que pocas empresas conocen y cumplen a cabalidad, por lo cual el Decreto 1299 de 2008 que reglamenta el artículo octavo de la Ley 1124 de 2007, expone la obligación de cada organización, para que desarrolle su actividad productora en el país, mediante la implementación y respeto por la norma ambiental. (Plataforma de Seguridad Alimentaria y Nutricional, 2010)	“Lo importante es que todas las empresas independientemente de su tamaño cumplan con la norma ambiental, es decir, con las leyes, decretos y resoluciones que tiene que ver con el monitoreo e impacto ambiental que puedan tener” dijo Hildegard Heins Gerente de Equilibrium Consulting Group. La Sentencia 486 de la Corte Constitucional del 22 de julio de 2009, excluye al micro y pequeñas empresas de cumplir esta regla, ya que la implementación de esta norma ambiental requiere de una inversión económica que pone en riesgo su viabilidad y rentabilidad. (Plataforma de Seguridad Alimentaria y Nutricional, 2010)	El cuidado del medio ambiente es uno de los factores de estudio para el proyecto, ya que dentro de lo que se planea es un ambiente confortable y saludable para las personas, por lo que estas políticas para proyectos y empresas representan una oportunidad en el desarrollo de este.

Nota. Descripción de las políticas ambientales que deben tener en cuenta las empresas para tener prácticas responsables. Fuente: Autoría propia.

Tabla 29.*Disponibilidad de recursos*

Variable	Clasificación	Comportamiento	Justificación y tendencia	Relación con el sector	Impacto sobre el proyecto
Disponibilidad de recursos	Oportunidad	El medio ambiente y el desarrollo son conceptos que no se miran por separado dentro del contexto actual de la economía. Medio ambiente tiene que ver con el desarrollo económico, y este último ha afectado y afecta el medio ambiente. En Colombia, como en cualquier país, el modelo de desarrollo adoptado determina en cierta medida cómo el sector productivo se interrelaciona e influye en el medio ambiente y los recursos naturales. (Acosta, 2012, p.90)	Colombia posee el 10% de la flora y fauna mundiales, el 20% de las especies de aves del planeta, de las especies de primates de América tropical, más de 56.000 especies de planas fanerógamas registradas y cerca de mil ríos permanentes. No obstante, en un mundo donde los sistemas productivos tienden a la homogeneización, esa diversidad se ha convertido en un obstáculo para el desarrollo productivo. Sin embargo, alcanzar un verdadero desarrollo exige convertir en ventaja esa diferencia, para lo cual son necesarios desarrollos científicos y tecnológicos propios. (Acosta, 2012, p.90)	Es evidente la interrelación entre la economía y los recursos naturales en cualquier parte del planeta. El medio natural, como componente de la base productiva, provee a la actividad económica de bienes de consumo y recreativos. Como soporte físico de la producción, sirve de receptor de los desechos de las actividades productivas y de consumo. Y en términos biológicos, es el sustento de la vida misma. (Acosta, 2012, p.91)	En Colombia y en especial en el Valle del Cauca se cuenta con la disponibilidad de recursos para la ejecución de proyectos, es porque esta variable se considera una oportunidad ya que permite la ejecución normal de cada una de las actividades de las empresas, en este caso del proyecto en estudio.

Nota. Descripción de la disponibilidad de recursos en el país para la posible ejecución de actividades de las empresas. Fuente: Autoría propia.

Matriz de Evaluación de Factores Externos (EFE).

Una Matriz (EFE), permite evaluar información económica, social, cultural, demográfica, ambiental, política, gubernamental, legal, tecnológica y competitiva. Se desarrolla así:

Elabore una lista de 10 a 20 factores externos, tanto oportunidades como amenazas. Asigne a cada factor un valor que varíe de 0.0 (sin importancia) a 1.0 (muy importante). La suma de los valores debe ser igual a 1.0. Asigne una clasificación de 1 a 4 a cada factor, para indicar la eficacia actual de la empresa, donde 4 es excelente, 3 está por arriba del promedio, 2 es promedio y 1 es deficiente.

Multiplique el valor de cada factor por su clasificación para determinar un valor ponderado. Sume los valores ponderados de cada variable para determinar el valor ponderado total de la empresa. (David, 2003, p. 110-111)

Tabla 30.

Matriz evaluación de factores externos

MATRIZ EVALUACIÓN DE FACTORES EXTERNOS (MEFE)			
OPORTUNIDADES	PESO	CALIFICACIÓN	VALOR PONDERADO
1. Tasas de interés	0.06	2	0.12
2. Situación económica local	0.07	3	0.21
3. Impacto del internet	0.05	3	0.15
4. Innovación	0.04	3	0.12
5. Tamaño de la población	0.08	3	0.24
6. Tasa de inmigración y migración	0.05	3	0.15
7. Tasa de natalidad	0.06	2	0.12
8. Nivel de envejecimiento	0.07	3	0.21
9. Políticas ambientales	0.06	3	0.18
10. Disponibilidad de recursos	0.05	2	0.10
AMENAZAS	PESO	CALIFICACIÓN	VALOR PONDERADO
1. PIB (Producto interno bruto)	0.04	2	0.08
2. Tasa de inflación	0.03	3	0.09
3. IPC (Índice del precio al consumidor)	0.04	4	0.16
4. Legislación tributaria	0.05	3	0.15
5. Derecho laboral	0.05	2	0.10
6. Nueva normatividad	0.03	3	0.09
7. Tasa de mortalidad	0.03	2	0.06
8. Tasa de desempleo	0.04	3	0.12
9. Nivel de pobreza	0.04	3	0.12
10. Ingreso promedio	0.06	3	0.18
TOTAL	1		2.75
	SUBTOTAL OPORTUNIDADES		1.6
	SUBTOTAL AMENAZAS		1.15

Nota. Lista y calificación de los factores externos. Fuente: Autoría propia.

Tabla 31.
Factores de análisis

OPORTUNIDADES	CALIFICACIÓN
1. Tasas de interés	2
2. Situación económica local	3
3. Incentivos de promoción industrial	3
4. Leyes de competencia	3
5. Nuevas tecnologías	3
6. Impacto del internet	3
7. Innovación	2
8. Tamaño de la población	3
9. Tasas de inmigración y de emigración	3
10. Disponibilidad de recursos	2
AMENAZAS	CALIFICACIÓN
1. PIB (producto interno bruto)	2
2. Tasa de inflación	3
3. IPC (índices de precios al consumidor)	4
4. Legislación tributaria	3
5. Derecho laboral	2
6. Nueva normatividad	3
7. Tasa de desempleo	2
8. Nivel de pobreza	3
9. Ingreso promedio	3
10. Políticas ambientales	3

Nota. Listado de los factores de análisis. Fuente: Autoría propia.

Análisis e interpretación MEFE.

Sin importar el número de oportunidades y amenazas claves incluidas en una matriz EFE, el valor ponderado más alto posible para una empresa es de 4.0 y el más bajo posible es de 1.0. El valor ponderado total promedio es de 2.5. Un puntaje de valor ponderado total de 4.0 indica que una empresa responde de manera sorprendente a las oportunidades y amenazas presentes en su sector. Un puntaje total de 1.0 significa que las estrategias de la empresa no aprovechan las oportunidades ni evitan las amenazas externas. (David, 2003, p.110-111)

A través de lo anterior y la realización del análisis externo se pudieron identificar las oportunidades y amenazas del entorno, desde las diferentes dimensiones: económica, política tecnológica, jurídica, medioambiental, demográfica y social.

Para el correcto estudio de las dimensiones se estudiaron veinte variables en total, de las cuales diez son amenazas y diez oportunidades, donde se evidencia que las oportunidades generalmente tienen mayor impacto que las amenazas.

La herramienta matriz EFE arroja un resultado total de 2.75, un dato mayor al promedio, lo que significa que el proyecto generalmente respondería adecuadamente a las variables que impacten en él.

Perfil de oportunidades y amenazas. (POAM)

El perfil de oportunidades y amenazas del medio (POAM) es la metodología que permite identificar y valorar las amenazas y oportunidades potenciales de una empresa, dependiendo de su impacto e importancia, un grupo estratégico puede determinar si un factor del entorno constituye una amenaza o una oportunidad para la organización

Cómo elaborar el POAM según Humberto Serna en su libro Planeación estratégica:

Identificación de las oportunidades y amenazas según la información primaria o secundaria obtenida. Seleccionar las áreas de análisis (económicas, políticas, sociales, tecnológicas, etc.) y sobre realizar un análisis detenido de cada una.

La Priorización y calificación de los factores externos; de la misma manera como se realizó en el PCI. Se califican las oportunidades y las amenazas como: Altas, Medias, Bajas (A.M.B), donde Bajo es una oportunidad o amenaza menor y Alta es una oportunidad o amenaza importante. Luego se promedian las calificaciones y se obtiene el POAM. Siguiendo el mismo procedimiento se califica el impacto.

Tabla 32.

Perfil de oportunidades y amenazas

DIAGNÓSTICO EXTERNO POAM									
FACTORES	OPORTUNIDAD			AMENAZA			IMPACTO		
	A	M	B	A	M	B	A	M	B
ECONÓMICO									
PIB en el segundo trimestre del 2020 ha caído un -14,9%, lo que refleja una disminución afectando directamente la economía.					X			X	
Tasa de interés, presenta un rango en 1,75%; lo que favorece en temas de inversión por ser la tasa más baja de la historia del país.	X							X	
Tasa de inflación, en un porcentaje de 1,44%, lo que refleja un aumento y estancamiento en el dinamismo de la economía, ya que este porcentaje es en lo que va corrido del año.				X			X		
IPC, -0,06% lo que afecta a los proyectos de inversión.					X			X	

Situación económica local, la situación en Cartago se ha presentado estable y el Valle tiene participación del 10% del PIB nacional.	X						X		
POLÍTICO	OPORTUNIDAD			AMENAZA			IMPACTO		
	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Tributaria, la carga tributaria colombiana es una de las más altas de la región.					X		X		
TECNOLÓGICO	OPORTUNIDAD			AMENAZA			IMPACTO		
	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Impacto del internet, Colombia tiene millones de usuarios en esta herramienta lo que permite a las empresas tener mayor acercamiento con los consumidores y usuarios.	X						X		
Innovación, es un factor clave en los proyectos que apenas inician ya que es así como se logra suplir necesidades nuevas e imponer tendencias en el mercado.		X						X	
JURÍDICO	OPORTUNIDAD			AMENAZA			IMPACTO		
	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Derecho laboral, las diferentes normativas existentes generan un desequilibrio para las partes participantes del proyecto.				X				X	
Nueva normatividad, es un factor que genera incertidumbre e inseguridad ya que por sus constantes cambios se requiere adaptación.					X		X		
DEMOGRÁFICO	OPORTUNIDAD			AMENAZA			IMPACTO		
	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Tamaño de la población, llega casi 50 millones de habitantes que son potenciales clientes.		X						X	
Tasa de inmigración y migración, 702,65% y 4,85% correspondientemente, representan una población de posibles clientes, en especial los que son extranjeros y tienen otras culturas de adaptación.		X						X	
Tasa de mortalidad, se distingue disminución en las muertes comunes ya conocidas y aumento por la pandemia, lo que supone disminución en la población.				X				X	
Tasa de natalidad; 15,8 nacimientos/1.000; a pesar de que ha disminuido en cantidades, aun se estima que existe una cantidad aceptable para potenciales clientes.		X						X	
SOCIAL	OPORTUNIDAD			AMENAZA			IMPACTO		
	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Tasa de desempleo, un porcentaje del 14,6 % refleja poco poder adquisitivo de la población.				X			X		
Nivel de pobreza, ha venido presentando aumento lo que refiere poca capacidad adquisitiva en la población.					X			X	
Ingreso promedio, menos del salario mínimo en la población de estratos bajos, lo que provoca segmentación en la población.					X				X
Nivel de envejecimiento, se ha venido presentando un aumento de personas en el rango de edad de personas mayores de 65 años, por lo que la pirámide poblacional está sufriendo cambios en su forma.	X						X		
MEDIOAMBIENTAL	OPORTUNIDAD			AMENAZA			IMPACTO		
	A	M	B	A	M	B	A	M	B

Políticas ambientales, regulaciones que podrían evaluar procesos y realizar modificaciones para generar menos impacto.		X						X	
Disponibilidad de recursos, posibilidad de tener todos los recursos necesarios para el proyecto.		X					X		
OPORTUNIDADES	Alta						4		
	Media						6		
	Baja						0		
AMENAZAS	Baja						0		
	Media						6		
	Alta						4		

Nota. Descripción del diagnóstico externo. Fuente: Autoría propia.

Análisis del Poam.

La matriz POAM permite destacar y visualizar el comportamiento de cada una de las variables presentes en las dimensiones, donde se califica de acuerdo a su importancia e impacto en el proyecto, teniendo en cuenta unos grados de alto, medio y bajo; los resultados de esta matriz da como resumen que para el proyecto existen oportunidades y amenazas de importancia e impacto medio y alto, es por esto que se considera que el proyecto puede contar con las características ambientales suficientes para ejercer sus actividades ya que el impacto que recibe es bueno de acuerdo a las oportunidades presentes y de acuerdo a estas se puede permear el impacto que generan las amenazas.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente, para la búsqueda de generar estas respuestas adecuadas a los comportamientos del entorno, se precisa de manera importante el planteamiento y ejecución de estrategias enfocadas en la viabilidad y factibilidad del proyecto que brinde las bases sufrientes para tomar decisiones acertadas y que estén enfocadas en el aprovechamiento de las variables presentes y la mitigación de las amenazas.

Además, cabe resaltar que es mayor el impacto que generan las oportunidades que el impacto que generan las amenazas, esto conlleva a considerar que el proyecto podría generar un comportamiento bueno en su entorno.

Por esto, se destaca la importancia de la realización de este tipo de matriz para el estudio externo, con el fin de visualizar de manera más clara el comportamiento de cada una de las dimensiones con sus respectivas variables sobre el proyecto, y así poder tomar decisiones sobre el futuro de cada una de las actividades del mismo, de tal forma que se puedan ejecutar de manera aterrizada a la situación actual del entorno, donde se evidencia grandes oportunidades como el

nivel de envejecimiento de la población, la situación económica local, la disponibilidad de recursos e insumos y las ventajas comparativas existentes. vinculadas en la razón de ser del proyecto planteado.

Capítulo II: Análisis Interno

El proceso de evaluación interna a una organización es una técnica que sirve para conocer, sintetizar y resumir de manera clara las fortalezas que deben ser potencializadas y las debilidades existen que deben ser mejoradas o corregidas. Al respecto: (Chiavenato & Sapiro, 2017, p. 109) consideran que.

El diagnóstico estratégico de la organización, también llamado análisis organizacional o auditoría interna, es una evaluación de la competitividad de sus principales áreas de potencialidad, de los puntos fuertes que debe explotar con más intensidad y de sus debilidades, o puntos débiles que debe corregir o perfeccionar.

A continuación, se dan a conocer los factores internos más importantes que surgieron del proceso de auditoría interna a la institución de terapia integral INTEI; como resultado se identifican 12 fortalezas y 5 debilidades que permiten evidenciar las capacidades y recursos propios de la organización.

Fortalezas

Referente a nivel regional como Institución de carácter social.

El Intei **es una institución sin ánimo de lucro**, que se ha caracterizado en la región por prestar servicios de atención y rehabilitación de calidad; a niños, niñas, adolescentes y demás participantes en condición de discapacidad intelectual, sus familias y redes de apoyo que requieran adquirir o fortalecer capacidades y habilidades para la vida, la institución ha estado vigente a lo largo de 30 años como una entidad gestora de desarrollo e inclusión social, perteneciente a la ONG unidad del valle, donde es reconocida como referente en la prestación de este tipo de servicio y solicitada por otras instituciones que buscan su apoyo o asesoría a nivel departamental.

Estructura organizacional definida.

El Intei tiene una estructura organizacional claramente definida de manera formal; lo que permite, que se encuentren delimitadas las responsabilidades y puestos de trabajo; los cuales, ocupan una posición específica dentro del organigrama.

El direccionamiento de la institución se encuentra guiado por una junta directiva y su representante legal; la gestión de la dirección; se encarga de liderar todos los procesos, el equipo y de tomar las decisiones. Los procesos misionales están soportados por los procesos de apoyo; que involucran la gestión administrativa, donde está inmerso lo concerniente a la seguridad y salud en el trabajo, las compras, la parte financiera y el área de servicios generales; por otra parte, la gestión de la calidad está pendiente de que exista una atención con calidad y se mantenga el sistema de gestión certificado. Por consiguiente, la institución se beneficia al tener establecida la cantidad de recurso humano que requiere para llevar a cabo sus funciones. Logra tener delimitadas las responsabilidades de sus colaboradores y como resultado, la institución es más eficiente en el cumplimiento de sus objetivos. **(Ver apéndice A)**

Servicio y atención de calidad para niño niñas y jóvenes.

La institución cuenta con una política de servicio y calidad; además existen tres procesos enfocados directamente con la atención de los participantes los cuales están entrelazados, e involucran a todos los colaboradores; La primera fase, llamada gestión de identificación, acogida y carnetización; inicia desde el momento en que la cliente; que puede ser una, Empresa, IPS, persona natural y el ICBF solicita una cita ante la institución para la valoración de un niño, niña o adolescente que lo requiera. Al mismo tiempo, el segundo proceso es denominado, gestión del desarrollo y fortalecimiento de capacidades y habilidades; en esta etapa se identifican las características, expectativas y metas de los participantes y sus familias e inicia la ayuda para que el niño, niña o joven potencialice sus capacidades, además de que adquiera y desarrolle nuevas destrezas. Por último, está la fase gestión de egreso con alas hacia la inclusión; lo cual, quiere decir que en este paso el participante logra cumplir con las metas que estaban planteadas o que, si bien no logran cumplirse en su totalidad, el aprendizaje obtenido durante este periodo fortalece sus habilidades. En consecuencia, los tres procesos misionales antes descriptos, son en gran parte los más importantes respecto a la atención del cliente y de todos los participantes, lo que garantiza a

la institución dar cumplimiento a la normatividad que rige su actividad y mantener vigente su licencia de funcionamiento bienal que otorga en este caso el ente estatal responsable; el instituto colombiano de bienestar familiar (ICBF) como ha ocurrido de manera constante en los últimos años.

Direccionamiento estratégico

Como organización de carácter social el Intei logra proyectarse, en búsqueda de seguir creciendo y mejorando de manera constante, tiene una misión y una visión claramente establecida y cuenta con unos valores institucionales claros, desde su dirección se realizan análisis de los diferentes cambios internos y externos que se presentan y que afectan los procesos de atención; en este caso, cambios en materia económico, social y ambiental. Se resalta como fortaleza la implementación de una matriz de objetivos de servicio y calidad donde está documentado, cual es el objetivo por alcanzar, cuál sería la estrategia por seguir, que proceso está relacionado directamente con el objetivo, como se va a medir, como se va a alcanzar y en cuanto tiempo se puede lograr.

En resumen, los objetivos están relacionados con la atención de los niños; fortalecimiento de capacidades individuales, fortalecimiento del entorno familiar, gestión del conocimiento, participación y movilización social y articulación institucional y dinamización de redes.

Cultura institucional de los colaboradores.

Es un aspecto que se considera importante teniendo en cuenta los objetivos misionales de la institución, por lo cual las personas que hacen parte de esta organización, bien sea de manera voluntaria, por contratación directa y por medio de prestación de servicios, asumen un compromiso a la hora de integrarse a los procesos de atención y con la población participante, desde la fase de inducción, existe un reconocimiento de la filosofía institucional, desde sus formas de pensar y sentir todos los profesionales del instituto tienen amor por su carrera y por la población a atender.

Instalaciones adecuadas.

Las instalaciones e infraestructura física de las sedes con que cuenta el Intei, y todo se mobiliario se encuentran en óptimas condiciones para la prestación de servicios en la atención de

niños niñas y jóvenes en situación de discapacidad intelectual, de manera periódica se realizan inspecciones de verificación del estado de estas; además de mejoras que hacen de estos lugares unos sitios cómodos y agradables.

Sedes.

En la actualidad el Intei está conformado por dos sedes, la principal se encuentra ubicada en el municipio de Zaragoza Valle; este es el centro más antiguo y reconocido, donde todo inicio hace treinta años, La institución también dispone para la prestación de sus servicios con una sede campestre en el municipio de Alcalá Valle, la cual cuenta con excelentes instalaciones y amplias zonas verdes. En este espacio se recibe la población desde el año 2015.

Es de resaltar que el lugar ubicado en Alcalá presenta mejores condiciones; entre estas, el espacio suficiente para el surgimiento de nuevos proyectos como el de Cohousing o viviendas colaborativas; el cual, es objeto de investigación en el presente estudio.

Motivación y sentido de pertenencia.

Es fundamental para la organización que la motivación de sus colaboradores sea satisfactoria, de manera que; esta les permita actuar brindando un servicio y una atención de calidad; Así pues, los colaboradores que hacen parte del Intei logran en la institución potencializar sus capacidades como personas y como profesionales; conviene subrayar, que las capacitaciones en el Intei se hacen cada ocho días, donde se designa una o dos horas para la cualificación del talento humano y son abordados diferentes temas relacionados con los procesos misionales, la capacitación del talento humano, la gestión de seguridad y salud en el trabajo, medio ambiente y asuntos que hacen referencia a la calidad dentro de las organizaciones.

Según información obtenida por medio de la persona a cargo del área de gestión de calidad, la última medición del nivel de satisfacción en cuanto al trabajo es alta, en esta se evidencia que todos los colaboradores con vínculo laboral con el instituto se sintieron satisfechos con la ejecución de sus actividades.

Política de tratamiento de la información.

El Intei como institución, implementa una política de tratamiento de información, para salvaguardar de manera responsable el tratamiento de los datos personales de sus grupos de interés y aplica para el tratamiento de los datos; ajustándose a los lineamientos de ley los principios de legalidad, finalidad, libertad, veracidad, transparencia, accesos y circulación restringida, seguridad y confidencialidad. Asegurando siempre en la recolección, uso y tratamiento de los datos personales el respeto a los derechos prevalecientes de sus participantes.

Política de ambiente, seguridad y salud en el trabajo.

El Intei es una organización que gestiona sus riesgos laborales y que tiene implementada una política de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo; de esta manera logra proteger a sus colaboradores ante riesgos existentes, presentes en el ejercicio de sus funciones; además, esta política le permite ajustarse a los lineamientos legislativos. En consecuencia, la política de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo fomenta un entorno de trabajo seguro y saludable; ya que permite a la institución identificar y controlar coherentemente sus riesgos de salud y seguridad, y reducir las posibilidades de accidentes. También se ve reflejada en una mayor productividad.

Roles definidos y apoyo entre colaboradores.

El Intei de manera interna describe un buen funcionamiento como organización; dado que, cada integrante tiene unos roles muy definidos y se trabaja colaborativamente en conjunto. El equipo logra mantener la sinergia necesaria para el cumplimiento de los procesos donde el apoyo entre los colaboradores es un punto fuerte.

Formalmente existen perfiles de cargo definidos que establecen las funciones que corresponden a cada integrante de la institución. Donde es claro, cuáles son sus roles de autoridad ante los procesos; además, existe mucho liderazgo dentro del grupo y es fácil encontrar quien asuma la iniciativa en diferentes actividades y proyectos.

Política de procedimientos de compras.

Es importante, ya que en la evaluación del servicio y proveedores con el Instituto colombiano de bienestar familiar (ICBF). Existe una política de procedimiento de compras; en la

cual los proveedores son seleccionados, posteriormente evaluados y revaluados; en consecuencia, se presenta la administración de todos los proveedores para la optimización de recursos y prestar un servicio de calidad.

Debilidades

Desactualización del direccionamiento estratégico.

Para toda organización es menester tener claramente definido y actualizado su plan estratégico y sus planes de acción; ya que, estos permiten responder a los cambios del entorno; las oportunidades y amenazas y estar en capacidad de saber escoger y diferenciarse construyendo ventajas competitivas. El direccionamiento estratégico en el Intei está en un proceso de cambio, el cronograma de actualización en el año 2020 debió ser postergado por inconvenientes relacionados con la declaratoria de emergencia en salud establecida por el gobierno nacional a causa de la pandemia Covid 19.

Por otra parte, por lo que se refiere al direccionamiento estratégico actual de la institución, ni en la misión, ni su visión, se evidencian procesos que hagan alusión a otras investigaciones o proyectos, como el que se relaciona con el cohousing y la participación de personas adultas.

Disponibilidad de fondos internos.

Según información suministrada por parte de personal de la institución, la personería jurídica del Intei está aprobada por el ministerio de salud, y en cuanto a su sistema de educación, encaja en la ley 115 de 1994; en el artículo 44 de educación informal. es una institución sin ánimo de lucro con objeto social diferente que está controlada por el ministerio de salud. Todos los recursos para su funcionamiento son asignados y no existe disponibilidad de fondos internos.

Dependencia económica de un único agente (ICBF).

En la actualidad el Instituto colombiano de bienestar familiar es el único cliente que tiene la institución; de ahí que se firman contratos aproximadamente por periodos de un año; lo cual significa que tienen garantizados los ingresos fijos, sin embargo, es el ICBF quien establece los precios que paga cada uno de los participantes y son quienes asignan los recursos para la correcta operación de la institución en la prestación de sus servicios.

Se considera una debilidad ya que la actividad misional del Intei depende únicamente de la designación de los recursos del estado, los cuales están condicionados por los planes gubernamentales y programas de desarrollo que son alternantes y donde se pueden considerar bajas presupuestales en las instituciones del estado.

Inversión de Capital.

Una de las debilidades de la institución respecto al proyecto de viviendas colaborativas, y el nivel de inversión que requiere, es que en la actualidad para la Intei se trata de un proyecto totalmente nuevo, internamente existe mucho conocimiento en atención a personas en situación de discapacidad, en cambio, todo el tema de mercadeo, inversión y funcionamiento en relación con el proyecto del cohousing para la organización, es empezar de nuevo.

El dinero para la inversión del proyecto de viviendas colaborativas sale necesariamente de los recursos propios que gestione la institución, teniendo en cuenta que es una unidad de negocio totalmente nueva e independiente.

Nivel tecnológico y medios de promoción.

En relación con el nivel tecnológico para la organización, existen oportunidades de mejora; teniendo en cuenta la dinámica actual de uso de redes, la digitalización de la información y difusión de la comunicación de manera electrónica que permite mejorar las actividades y procesos; además, gracias a la sofisticación de nuevas tecnologías y servicios se mejora la forma de llegar a las personas. Actualmente existe el uso de redes sociales para la promoción y publicidad de la institución; siendo Facebook e Instagram las más utilizadas para dar a conocer al público las labores que se adelantan dentro del Intei relacionado con la atención de los niños y jóvenes.

Matriz de evaluación de factores internos (MEFI)

Para este análisis se realiza la matriz de evaluación de factores internos MEFI en la que el autor (Fred R, 2003, p. 150) propone el siguiente procedimiento.

Se enumeran los factores internos clave identificados en el proceso de auditoría interna. Utilizando un total de diez a 20 factores, donde se incluyen tanto fortalezas como debilidades. y se elabora primero una lista de las fortalezas y después de las debilidades. Posteriormente; se

asignan valores s a cada factor que van desde 0.0 (sin importancia) a 1.0 (muy importante). El valor asignado indica la importancia relativa del factor para que sea exitoso en la organización. Luego; se asigna una clasificación de uno a cuatro a cada factor para indicar si representa una debilidad mayor (1.0), una debilidad menor (2.0), una fortaleza menor (3.0) o una fortaleza mayor (4). las fortalezas deben recibir una clasificación de cuatro o tres y las debilidades deben recibir una clasificación de uno o dos. Por último; se multiplica el valor de cada factor por su clasificación para determinar un valor ponderado en cada variable. Se Suman los valores ponderados de cada variable para determinar el valor ponderado total de la institución.

Tabla 33.*Matriz de evaluación del factor interno*

MATRIZ DE EVALUACION DEL FACTOR INTERNO MEFI (INTEI)			
FORTALEZAS	PESO	CLASIFICACIÓN	VALOR PONDERADO
1. Referente a nivel Regional como Institución de carácter social	0.09	4	0,36
2. Estructura Organizativa definida.	0.07	4	0,32
3. Servicio y Atención de Calidad para niño niñas y jóvenes	0.0.8	3	0.27
4. Direccionamiento estratégico	00.7	3	0.24
5. Cultura institucional por parte de los colaboradores	0.06	4	0.28
6. Instalaciones adecuadas	0.05	3	0.15
7. Sedes	0.06	3	0.18
8. Motivación y sentido de pertenencia	0.07	4	0.28
9. Política de tratamiento de la información	0.06	4	0.24
10. Política de ambiente, seguridad y salud en el trabajo	0,05	4	0.20
11. Roles definidos y apoyo entre colaboradores	0.06	3	0.21
12. Política de procedimientos de compras	0.05	3	0.15
DEBILIDADES	PESO	CLASIFICACIÓN	VALOR PONDERADO
1. Desactualización del direccionamiento estratégico	0.07	1	0.07
2. Disponibilidad de fondos internos	0.07	1	0.06
3. Dependencia económica de un único agente (ICBF)	0.06	2	0.12
4. Inversión de Capital	0.08	1	0.08
5. Nivel tecnológico y medios de Promoción	0,05	2	0.10
TOTAL	1		3.31
		Subtotal Fortalezas	2.88

Subtotal Debilidades
0.43

Fuente: Elaboración propia

Análisis e interpretación MEFI

Utilizando la herramienta MEFI se fija una calificación a cada una de las fortalezas y debilidades encontrada según el impacto que tienen en el funcionamiento del Intei; las variables fueron seleccionadas de acuerdo con información obtenida en entrevista con la persona encargada del área de gestión de calidad de la institución, **(ver apéndice B)** a quien con anterioridad se envió un cuestionario de 29 ítems **(ver apéndice C)**; por medio del cual se plantearon preguntas respecto a las áreas gerenciales y administrativas; estos cuestionamientos que permitieron la evaluación interna de la organización, fueron abordados desde el libro conceptos de administración estratégica de Fred R. David.

El resultado de la evaluación de factores internos EFI proporciona una calificación total de 3,3 sumando el total de fortalezas y debilidades; por lo cual se evidencia una puntuación interna fuerte. En otras palabras, la valoración demuestra una situación interna optima teniendo en cuenta aspectos a mejorar; como su nivel tecnológico y los medios de promoción; la actualización de su direccionamiento estratégico, el cual se encuentra en proceso de cambio y debe ajustarse a las tendencias y cambios del entorno en el que la organización se ve inmersa. Por otra parte, respecto a nuevos proyectos que inician, la toma de decisiones debe estar orientada por análisis completos que respalden las iniciativas y justifiquen toda inversión; la cual, conociendo la nula disponibilidad de fondos internos o recursos propios; debe ser gestionada por la organización desde su parte directiva. Estos son puntos débiles que pueden generar preocupación para institución y que pueden llegar a afectar el funcionamiento interno de la misma. Entre las fortalezas, las que más sobresalen son la cultura institucional, la motivación y sentido de pertenencia de los colaboradores, el servicio y una atención de calidad y el hecho de ser una institución de carácter social referente para la región. La institución debe poner en práctica herramientas que le permitan distinguir sus debilidades, para mejorarlas y conocer sus fortalezas para potencializarlas con el propósito de seguir mejorando su desempeño de manera constante.

Un aspecto relevante para el Intei a tener en cuenta en su proceso de actualización y proyección estratégica es la incorporación y acogida de nuevos proyectos en sus planes, iniciativas

que permitan apoyar y complementar el correcto funcionamiento de la institución desde la parte social y económica. La fortaleza que más se destaca es la imagen como institución sin ánimo de lucro, gestora y referente regional en la prestación de servicios de calidad en atención a personas con discapacidad intelectual; también, el sentido de pertenencia por parte de sus colaboradores, que le permite brindar un excelente servicio para beneficio de sus participantes, dando cumplimiento a los estándares de calidad establecidos, que garantizan su vigencia y correcto funcionamiento.

La realización correcta de una EFI es de crucial importancia; ya que, por medio de esta se dan a conocer los puntos fuertes y las capacidades de la organización que permiten dar solución a posibles falencias existentes. Esta herramienta para el Intei admite destacar los resultados; visto que, se hacen necesarias la formulación de estrategias a corto, mediano y largo plazo, que tengan por objetivo el aprovechamiento de las fortalezas internas y la superación de las debilidades encontradas, especialmente en relación con unidades de negocio nuevas o independientes que se proyectan.

Perfil de capacidad interna PCI

La evaluación del perfil de capacidad interna de una organización es también un procedimiento aplicable a la estructuración del sistema de auditoría organizacional que sirve para diagnosticar el estado actual de una organización. Según (Serna Gómez, 2010, p. 169)

El PCI examina cinco categorías: la capacidad directiva, la capacidad competitiva o de mercado, la capacidad financiera, la capacidad de producción y la capacidad tecnológica.

El perfil de las fortalezas y debilidades se representa gráficamente mediante la calificación de fortaleza o debilidad con relación a su grado (AMB) para luego ser valorada con respecto a su impacto en la escala de alto (A), medio (M), bajo (B).

A partir del análisis de los procesos internos y las áreas funcionales, se establece para la institución Intei, el perfil de capacidades internas:

Tabla 34.
Perfil de capacidad interna

Capacidad directiva	Diagnostico PCI (INTEI)								
	Fortaleza			Debilidad			Impacto		
	A	M	B	A	M	B	A	M	B

Imagen corporativa y RSC	X						X			
Uso de planes estratégicos		X						X		
Estructura organizacional flexible		X								X
Comunicación y control gerencial	X							X		
Sistema de toma de decisiones	X						X			
Evaluación y pronóstico del medio		X					X			
Orientación gerencial		X						X		
Capacidad de Mercadotecnia	Fortaleza			Debilidad			Impacto			
	A	M	B	A	M	B	A	M	B	
Fuerza de producto o servicio, (calidad)	X						X			
Satisfacción del usuario o cliente	X						X			
Estrategias de promoción o publicidad						X		X		
Capacidad Financiera	Fortaleza			Debilidad			Impacto			
	A	M	B	A	M	B	A	M	B	
Comunicación y control gerencial	X							X		
Capacidad y experiencia gerencial	X									
Acceso a capital cuando lo requiere				X			X			
Disponibilidad de fondos internos				X			X			
Inversión de capital				X				X		
Capacidad Operativa	Fortaleza			Debilidad			Impacto			
	A	M	B	A	M	B	A	M	B	
Instalaciones, equipos y oficinas en buen estado		X						X		
Coordinación e integración entre áreas	X							X		
Verificación procesos y actividades		X					X			
Proveedores confiables y razonables		X					X			
Capacidades tecnológicas					X			X		
Comunicación clara	X						X			
Capacidad del Talento Humano	Fortaleza			Debilidad			Impacto			
	A	M	B	A	M	B	A	M	B	
Nivel académico del talento	X						X			
Experiencia técnica	X							X		
Índices de desempeño.	X						X			
Estabilidad	X							X		
Pertenecía	X						X			
Motivación	X						X			
Fortalezas			Alta							14
			Media							7
			Baja							0
Debilidades			Alta							3
			Media							1
			Baja							0

Fuente: Elaboración propia

Análisis del perfil de capacidades internas.

A través de la realización del PCI se pudo evaluar el funcionamiento interno de la institución de terapia integral (Intei), por medio del análisis de cinco capacidades; de ahí que, la capacidad directiva, de mercadotecnia, operativa, financiera y del talento humano permitieron definir las fortalezas y debilidades de la institución; en primer lugar, teniendo en cuenta sus características de organización sin ánimo de lucro y de tipo social y por otro lado, considerando

las iniciativas de desarrollo de nuevos proyectos; específicamente, haciendo referencia al Cohousing o Viviendas Colaborativas.

EL PCI posibilitó realizar un diagnóstico y una calificación de los recursos internos de la institución; también, dejó conocer en qué grado se hallan las fortalezas y debilidades internas; asignando unos niveles; alto, medio y bajo para cada una de las variables analizadas; además, determinó el impacto que estas generan en el funcionamiento de la organización. Es importante contar con este análisis; dado que, permite revisar, cambiar o actualizar las estrategias existentes; asimismo, ayuda a identificar vacíos en el funcionamiento de la institución entre su desempeño y las metas propuestas. El diagnóstico organizacional, obtenido del perfil de capacidades internas contribuye a la identificación de factores dentro de la institución y le permite, por un lado, hacer frente a efectos negativos, por medio de las mejoras que sean necesarias y por otra parte potencializar más los aspectos de nivel alto que se distinguen como sobresalientes.

Producto del análisis del perfil de capacidades internas realizado a la institución, el Intei obtuvo más fortalezas altas; las cuales tienen un impacto bueno y significativo en su funcionamiento interno. Así pues, la experiencia, la comunicación y el control gerencial, el sistema de toma de decisiones, la calidad del servicio, la satisfacción del participante o cliente, la coordinación e integración entre áreas, el sentido de pertenencia, motivación y el nivel académico del talento humano son aspectos positivos que se han identificado; sin embargo, aunque el funcionamiento de la institución es bueno respecto a la prestación de los servicios que actualmente tiene, no existe en la organización el conocimiento suficiente en lo que respecta a nuevos proyectos que se visualizan, lo cual debe llevar a la realización de análisis concretos que permitan determinar la viabilidad de los mismos y la toma de decisiones por parte de la dirección, referentes a su implementación. La institución debe implementar las herramientas necesarias que conduzcan a superar las debilidades y aprovechar las fortalezas que tiene. Es importante que el Intei cuente con un estudio que conduzca a determinar si el proyecto de vivienda colaborativas para personas adultas produce beneficios en materia social y económica para sus intereses y proyección organizacional.

Capítulo III: Análisis del Sector

Identificación del Sector

Teniendo en cuenta la definición de sector como las diferentes áreas en que se dividen y agrupan las actividades económicas; en lo que respeta al proyecto de viviendas colaborativas para personas adultas o senior cohousing, como una alternativa habitacional de estancia y de bienestar turístico en la región. Aunque el modelo residencial tenga características específicas desde su concepción original, para el presente análisis sectorial se relaciona en la clasificación uniforme de las actividades económicas CIIU, (DANE, 2020). En primer lugar; la sección L, división 68 de actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, que incluye la compra, la venta, la administración, el alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles, el alquiler y/o arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por periodos superiores a treinta días y la promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios. Adicionalmente; la sección I, división 55 de alojamiento que comprende la provisión de alojamiento inferior a treinta días para visitantes y viajeros; así como la provisión de alojamiento de largo plazo para estudiantes, trabajadores y personas similares. Algunas unidades pueden proveer solo alojamiento, mientras que otras proveen una combinación de alojamiento, comidas y/o instalaciones recreativas. De esta manera es reconocido el sector objeto de estudio; desde el cual, se propuso en su caracterización un análisis complementario en el que se relacionan las actividades inmobiliarias, sección L y las actividades de Alojamiento, sección I.

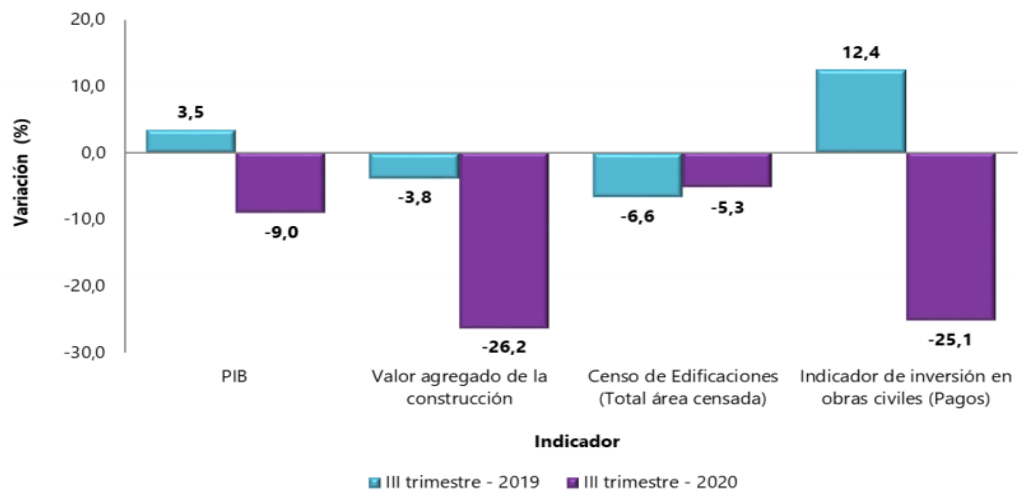
Caracterización del Sector

Sector de construcción e inmobiliario.

Según el (DANE, 2020), el Producto Interno Bruto, en el tercer trimestre del año 2020 decreció 9,0% respecto al mismo periodo del año 2019, y una de las actividades económicas que contribuyo en el valor agregado de producción, fue la Construcción; la cual, disminuyo un 26,2% contribuyendo en -1,8 puntos porcentuales a la variación anual.

Ilustración 9.

Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción III trimestre (2019-2020)



Fuente: DANE, IEAC.

Ilustración 10.

Tasa de crecimiento del sector de la construcción III trimestre 2020

Actividad económica	Tasa de crecimiento		
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2020- II/ 2019-III	2020- III/ 2019-III	2020- III/ 2019-III
Contrucción de edificaciones residenciales y no residenciales.	-27,2	-27,6	18,3
Contrucción de carreteras y vías de ferrocarril.	-24,7	16,2	0,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil.	-26,4	-23,1	12,6
Construcción	-26,2	-23,4	5,7

Fuente: Elaboración propia, con base en DANE, cuentas nacionales.

En la ilustración se evidencia que la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decreció 27,2% para el tercer trimestre del año 2020, un efecto contrario respecto al trimestre del año 2019 donde la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales se mantuvo en un 18,3 %, mostrando un comportamiento positivo; adicionalmente, otras actividades del sector también redujeron su tasa de crecimiento; este comportamiento es consecuencia de la declaratoria de emergencia sanitaria en salud causada por la pandemia mundial Covid 19 y las respectivas medidas de restricción a la movilidad impuestas por los entes gubernamentales que contrajeron la actividad económica en el país.

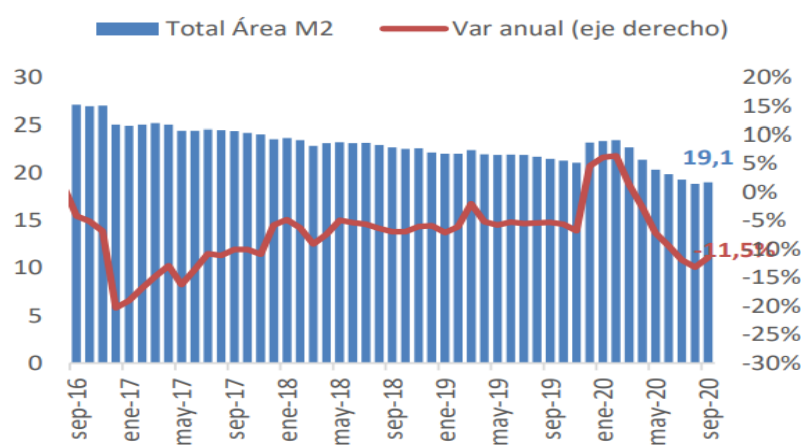
Por otra parte, en cuanto a las perspectivas y comportamiento del sector constructor, en relación con uno de los indicadores más importantes en esta actividad, según el DANE, citado por (CAMACOL; Camara Colombiana de la Construcción, 2020)

En los últimos doce meses con corte a septiembre se licenciaron un total de 19'054.179 m² para edificaciones, cifra que corresponde a una disminución de 11,5% frente al mismo periodo del año anterior. Las licencias con destino residencial corresponden a 15'022.058 con una reducción de 7,8% anual y el destino no residencial 4'032.121 con una contracción de 22,9%.

El área aprobada para vivienda presentó una disminución de 7,8% correspondiente a 15'022.058m² licenciados. El segmento No VIS es el de mayor metraje licenciado con 9'255.473 m², pero presenta una contracción de 20,3% en los últimos doce meses con corte a septiembre de 2020. Por otro lado, VIS (no VIP), muestra una dinámica creciente, fue uno de los pocos segmentos en presentar tasas de crecimiento positivas, con una variación de 25,8%

Ilustración 11.

Licencias de construcción doce meses cifras en millones



Fuente: Camacol 2020

Ilustración 12.

Licencias de construcción por destino

Licencias de construcción por destino (doce meses a septiembre)			Variación anual %
Destinos	Doce meses		
	Sep-19	Sep-20	
Vivienda	16,300,717	15,022,058	-7,8%
No VIS	11,609,391	9,255,473	-20,3%
VIS (Sin VIP)	4,116,395	5,178,976	25,8%
VIP	574,931	587,609	2,2%
No residencia	5,226,382	4,032,121	-22,9%
Hotel	250,914	298,120	18,8%

Fuente: Elaboración propia con base en Camacol 2020

Por lo que refiere al departamento del valle del cauca; en este, se vendieron 26.214 unidades de vivienda nueva en el 2020, registrando un crecimiento de 34,2%. De igual manera, las ventas de vivienda durante enero del 2019 y diciembre 2020 se han fortalecido; el Valle del cauca registro el mayor incremento entre los principales departamentos del territorio nacional, según cifras de la cámara de comercio de Cali.

Ilustración 13.

Tasa de crecimiento en volumen de las actividades inmobiliarias III trimestre del 2020

Actividad económica	Tasa de crecimiento		
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2020- II/ 2019-III	2020- III/ 2019-III	2020- III/ 2019-III
Actividades inmobiliarias	1,8%	2,1%	0,6%

Fuente: Elaboración propia con base en: Dane, cuentas nacionales

Con respecto al valor agregado de las actividades inmobiliarias en el año 2020 este sector creció 1,8% en su serie original; como indica la ilustración respecto al mismo periodo del año 2019 donde el indicador enseña un 0,6% de crecimiento.

El panorama del sector inmobiliario a futuro en Colombia es percibido con incertidumbre, la pandemia Covid 19, como en otros apartados de la economía ha afectado las actividades y procedimientos del sector inmobiliario en el país.

La declaratoria de emergencia y el aislamiento preventivo obligatorio en el territorio nacional, condujo a que gran parte de las actividades del sector se vieran afectadas y muchas detenidas; de esta manera. El uso de inmuebles disponibles, la búsqueda de propiedades para cambio de vivienda, las obras y proyectos de construcción fueron paralizados. Como refiere la (Supersolidaria; Superintendencia de la economía solidaria, 2020)

Este sector se ve muy influenciado con el dinamismo de la construcción, la cual se ha visto afectada por la coyuntura. Comprende las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores inmobiliarios en operaciones como venta o compra, administración, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles y la prestación de otros servicios inmobiliarios, tales como la valuación y las consultorías inmobiliarias. Con la confinación la operación se ha visto diezmada por la naturaleza de esta actividad debido al contacto personal. Ocupa según las cifras 273 mil personas. No obstante, dentro del PIB contribuyen con el 8,9%, porcentaje muy significativo.

En relación con las actividades del sector inmobiliario y de edificaciones. Estas generaron en el año 2019; 2,4 millones de empleos y representaron el 15% del PIB. Así lo manifestó María Clara Luque presidenta de Fedelonja (Portafolio, 2019).

Cambios en el sector inmobiliario.

El 2020 comenzó evidenciando una tendencia positiva en el sector inmobiliario; lo cual, estuvo sustentado por el buen movimiento de las ventas de vivienda usada, y los arrendamientos especialmente en estratos medios y altos en las principales ciudades del país.

No obstante, la llegada de la pandemia a Colombia trajo consigo fuertes cambios; entre los cuales se registraron. Dificultades en el pago de mensualidades de arrendamiento tanto de vivienda como en propiedades comerciales, demoras por parte de trabajadores independientes e informales y devolución de locales comerciales y oficinas.

Al mismo tiempo, lo que refiere a la compra y venta de vivienda nueva y usada, fue obstaculizado en este periodo; ya que, las salas de ventas cerraron e imposibilitaron la exposición y muestra de los inmuebles. Por lo tanto, muchos servicios de finca raíz, tales como; asesoría, venta de las propiedades y avalúos inmobiliarios, han tenido que pasar al uso de herramientas tecnológicas y la implementación de servicios web online.

No obstante, aunque la venta de viviendas en los estratos medio altos y altos se ha visto afectada; en los últimos años las viviendas de interés social VIS; la cuales son subsidiadas por el gobierno siguen siendo demandadas y es la actividad que jalona el sector.

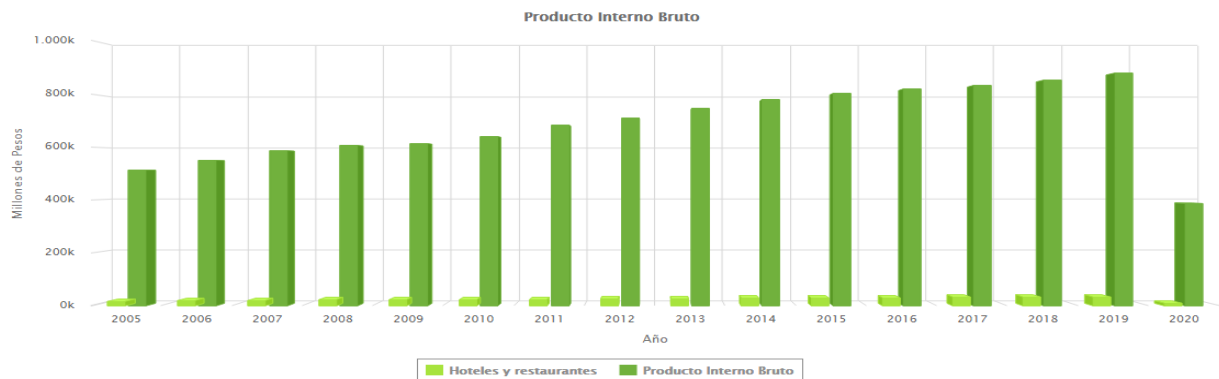
Caracterización del Sector Turístico

El sector turístico en Colombia ha venido manifestando un crecimiento constante durante los últimos años, los servicios de alojamiento y hospedaje manifiestan una tendencia positiva para el sector turístico y para la economía nacional. Estadísticas del ministerio de comercio industria y turismo (MINCIT) demuestran que los servicios de hotelería y alojamiento en la última década han aumentado de manera lenta, aunque con una tendencia favorable, al ritmo de la producción interna del país; de esta manera en el año 2019 el PIB represento \$881.429,51 millones de pesos para la economía colombiana, de los cuales \$34,112,51 millones de pesos fueron provenientes de

la industria de restaurantes y hoteles, lo cual representó un crecimiento del 4,7% frente al año 2018.

Ilustración 14.

Relación PIB nacional y la Industria hotelera.

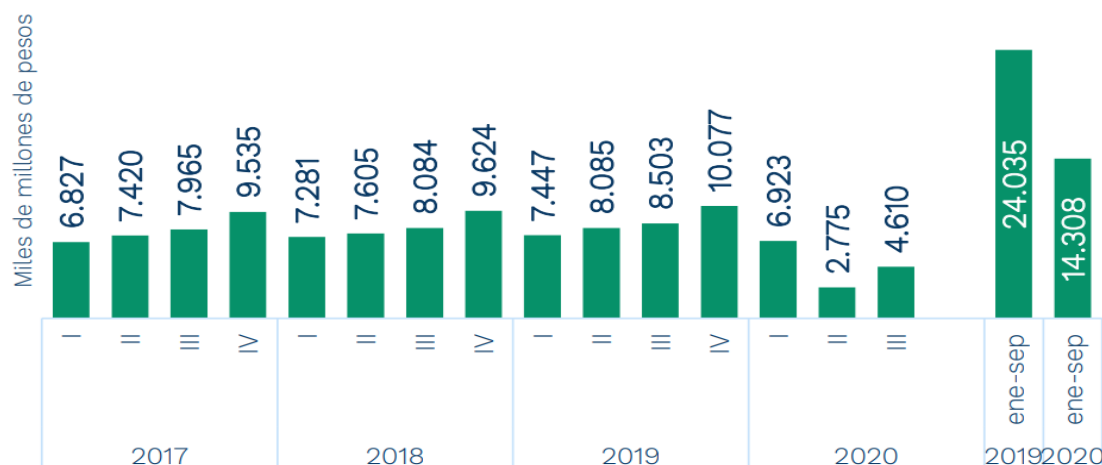


Fuente: Dane cálculos OEF-MINCIT (2020-Q2)

En general el valor agregado del sector turístico en el año 2019 fue de 20.705 millones, creciendo 12,1% frente al 2018; obteniendo de esta manera una participación del 2,2% en el valor agregado nacional. Sin embargo, en el año 2020 a causa de la declaración de emergencia sanitaria a nivel mundial y en todo el territorio colombiano y las sucesivas y prolongadas restricciones de movilidad emitidas por el gobierno; la economía se ha visto afectada en todos sus sectores productivos reportando pérdidas en los mismos.

Ilustración 15.

PIB -Valor Agregado Alojamiento y Servicios de Comida



Fuente: DANE PIB

Entre enero y septiembre de 2020 el valor agregado de alojamiento y servicios de comida fue de: 14.308 Lo que representó una caída de 40,5% frente al mismo periodo del año anterior.

Por otra parte, la industria de alojamiento y hospedaje en sus diferentes categorías ha tenido cambios significativos en los últimos años en el país, donde la modalidad de vivienda turística, al igual que el alojamiento rural, y los aparta hoteles se encuentran en crecimiento notorio, no obstante, la modalidad de hotel evidencia una tendencia decreciente.

Ilustración 15.

Porcentaje de establecimientos de alojamiento por categoría

	2015	2016	2017	2018	2019
Apartahotel (hospedaje no permanente)	7,19	7,55	8,54	9,17	7,09
Hotel	63,89	60,85	54,33	47,73	39,35
Centro vacacional	1,26	1,34	1,17	1,09	1,02
Campamento	0,27	0,28	0,3	0,39	0,52
Albergue (Hospedaje no permanente)	1,04	0,87	0,69	0,55	0,42
Refugio (Hospedaje no permanente)	0,09	0,08	0,1	0,1	0,12
Hostal (Hospedaje no permanente)	6,51	7,39	8,32	8,66	8,45
Alojamiento rural (Hospedaje no permanente)	10,26	10,99	10,23	11,18	0
Vivienda turística	9,5	10,66	16,32	21,14	43,02
Total General	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: MINCIT-Dirección de Análisis Sectorial y RNT

Ilustración 16.

Número de establecimientos de alojamiento por categoría

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Apartahotel (hospedaje no permanente)	742	887	1064	1403	1825	1953
Hotel	7180	7885	8574	8924	9498	10837
Centro vacacional	128	156	189	192	217	280
Campamento	22	33	39	50	77	144
Albergue (Hospedaje no permanente)	121	128	122	114	109	117
Refugio (Hospedaje no permanente)	7	11	11	16	20	34
Hostal (Hospedaje no permanente)	634	803	1042	1366	1723	2326
Alojamiento rural (Hospedaje no permanente)	1093	1266	1548	1681	2225	0
Vivienda turística	883	1173	1502	2681	4207	11849
Total General	10840	12342	14091	16427	19901	27540

Fuente: MINCIT-Dirección de Análisis Sectorial y RNT

El departamento del Valle del Cauca respecto a establecimientos de alojamiento; manifiesta una dinámica similar a la situación que se evidencia en Colombia durante los últimos años, donde la modalidad de viviendas turística, aparta hoteles, hostales y hoteles sigue en aumento.

Ilustración 17.

Número de establecimientos de hospedaje por categoría en el Valle del Cauca

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aparta hotel (hospedaje no permanente)	72	92	111	109	120	138
Hotel	360	429	450	462	483	573
Centro vacacional	9	11	14	15	15	18
Campamento	4	4	4	3	5	9
Albergue (Hospedaje no permanente)	5	5	5	7	6	5
Refugio (Hospedaje no permanente)	0	0	0	0	0	0
Hostal (Hospedaje no permanente)	38	57	77	88	101	136
Alojamiento rural (Hospedaje no permanente)	23	40	64	63	80	0
Vivienda turística	12	19	24	23	17	237
Total General	523	657	749	770	827	1116

Fuente: MINCIT-Dirección de Análisis Sectorial y RNT

Igualmente; el turismo interno en Colombia continua en auge, los colombianos están aprovechando sus recursos para recorrer el país, según el Dane, el gasto por habitante en turismo, el segundo trimestre del año 2019, implicó un crecimiento de 9,4%.

El informe del Dane muestra que en el segundo trimestre del 2019 el 63,0 % de las personas que realizaron turismo interno se alojaron en vivienda de familiares o amigos, seguido por 24,0 % en hotel/aparta-hotel. Este es un cambio significativo que muestra el auge que están teniendo las aplicaciones que promueven el hospedaje como un negocio que puede generar ingresos adicionales a las familias. Con respecto a los motivos de viaje, los colombianos salen a visitar a parientes o amigos (45,1 %) y a darse un espacio para la recreación (43,3 %) principalmente. En cuanto al transporte que utilizan, la mayor parte viaja por vías terrestres en carro particular (45,1 %), mientras que el 38,4 % utiliza el transporte terrestre público. El 13,4 % restante se traslada en avión. (Portafolio, 2019)

Por otra parte; Colombia rompió récord en materia de turismo en el año 2019, siendo este el mejor periodo de los últimos años; según datos del (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; MINCIT, 2020) el número de visitantes no residentes al país fue de 4515932, cifra que superó las expectativas existentes, la ocupación hotelera presentó un récord de 57,8%; esto sumado al buen desempeño logrado por las agencias de viajes que lograron un crecimiento de 3,7% en ingresos nominales. Además, los ingresos de los hoteles presentaron un aumento del 10,6%, y en conectividad internacional se sumaron 17 nuevas rutas y 39 frecuencias internacionales. Se resalta el crecimiento de visitantes extranjeros no residentes y de los colombianos residentes en el exterior, los cuales registran tasas superiores a 3% en el 2019. Para el ministerio de turismo, según relato su viceministro Julián Guerrero “Colombia está de moda y nuestro incremento en el turismo receptivo va en una tendencia positiva en contraste con Suramérica. El país crece 6 puntos porcentuales por encima de la región, mientras esta última decrece 3,5%, Colombia sube 2,7%” (MINCIT, 2020)

El territorio colombiano y sus regiones fueron visitadas en el año 2019 principalmente por extranjeros provenientes de Estados Unidos, Perú y Francia entre los países que más se destacan, con participaciones de 22%, 19% y 12% respectivamente., el crecimiento del sector se debe a buenas prácticas de promoción en el exterior y a el fortalecimiento de toda la estructura que contribuye a que el país sea considerado como un destino turístico importante a nivel regional y mundial; de esta manera, Procolombia, entidad encargada de atraer el turismo hacia el país, promociona a Colombia como un destino turístico sostenible y de alta calidad, en el año 2019 la entidad realizó en conjunto con el ministerio de turismo, 469 actividades de promoción; obteniendo como resultado un impacto importante en 44 mercados de diferentes continentes. De igual manera el ministerio de comercio industria y turismo en un trabajo con las regiones promueve el desarrollo de experiencias turísticas atractivas; brindando apoyo mediante proyectos de infraestructura, competitividad y promoción.

Aunque los últimos años han mostrado una tendencia favorable en materia de crecimiento turístico en el país y todas las actividades conexas, la llegada de la pandemia COVID 19 ha tocado todos los sectores de economía a nivel nacional e internacional y el sector turístico y de hospedaje no ha sido la excepción. Asociaciones pertenecientes a la cadena de valor turística, como Cotelco y la Asociación Colombiana de agencias de Viajes y turismo (Anato). Manifestaron que el país en el año 2020 tuvo una caída del tráfico aéreo del 39,7% con respecto al 2019, y se registraron

300000 empleos menos de los cuales 34600 se perdieron a causa de la emergencia sanitaria. (Portafolio, 2020)

El impacto negativo que ha sucedido las restricciones y la pandemia en Colombia y en el sector turístico ha llevado a que el gobierno implemente estrategias para que el terreno que se ha ganado en esta materia en los últimos años y que ha posicionado al país como referente regional e internacional no se pierda; el gobierno busca posicionar a Colombia como un destino internacional de alta calidad y sostenibilidad, a través de la campaña “Colombia siente el ritmo” la cual está enfocada en la música y en actividades como la participación en ferias internacionales y la realización de eventos en Colombia; en materia de infraestructura se han creado incentivos tributarios para traer inversión en rubros como hotelería, parques turísticos, muelles náuticos y proyectos de agroturismo y ecoturismo. y con miras de potenciar el sector trabajan en la competitividad de los operadores de servicios turísticos, a través de la innovación, la capacitación y la mejora de la productividad en las empresas. (EL TIEMPO, 2020)

Por otra parte en el año 2020 fue sancionada la nueva Ley de Turismo, Ley 2068 que tiene como objetivos según el ministerio de comercio industria y turismo “fortalecer la sostenibilidad, formalización y competitividad del sector y promover la reactivación del turismo, para consolidar el país como un destino altamente reconocido, sostenible, responsable y de alta calidad” (MINCIT, 2020)

Entre las medidas tributarias transitorias de la Ley y que serán de gran ayuda se encuentra la reducción del IVA en los tickets aéreos que pasará del 19% al 5% hasta el 31 de diciembre de 2022; suspensión transitoria del pago de la sobretasa a la energía para los prestadores de servicios turísticos de los subsectores hotelero, alojamiento, eventos y parques; la reducción transitoria del impuesto al consumo al 0% y la exención del IVA para servicios de hotelería y turismo hasta el 31 de diciembre de 2021. También se elimina el pago de la sanción para la reactivación del Registro Nacional de Turismo (RNT) hasta marzo de 2021

Sumado a lo anterior, la nueva Ley de Turismo trae herramientas de atracción de inversión en el sector mediante la ampliación de la tarifa especial del 9% del impuesto sobre la renta para la construcción de hoteles nuevos, parques temáticos nuevos y remodelación de estos, de igual manera el tiempo de construcción se amplió de 4 a 6 años. Además, en este beneficio se incluyeron los servicios prestados en nuevos centros de asistencia para el turista adulto mayor. (MINCIT, 2020)

Esta nueva ley sirve como incentivo en medio de la situación que presenta la economía colombiana y ayuda a la reactivación del sector turístico del país. Que internacionalmente es bien visto y que en el año 2020 fue premiado con la medalla de plata en los Country Brand Awards

premios que reconocieron cómo el país promueve el turismo a nivel internacional. Canadá quedó en primer lugar y Chile y Argentina quedaron empatados en la tercera posición.

Los Country Brand Awards, galardones que evalúan las marcas país en el mundo, le dieron a Colombia el segundo lugar en la categoría “Doing Tourism” al premiar a nivel de las Américas la construcción de la marca turística del país. Por su parte, Canadá se llevó el primer puesto y Argentina y Chile quedaron empatados en la tercera posición.

La valoración por parte del jurado se realizó durante septiembre y octubre de este año, y evaluaron para esta categoría las mejores campañas de promoción turística de los últimos tres años y cómo los países han gestionado la situación actual.

En la categoría de ‘Doing Business’, el país fue el único latinoamericano premiado gracias a su capacidad de atraer inversiones extranjeras, talento internacional y el fomento de las exportaciones ocupando el tercer lugar luego de Canadá y Estados Unidos. Y en la categoría “Overall Category”, obtuvo la segunda posición gracias a su gestión de la pandemia, resaltando elementos clave como la seguridad sanitaria y la capacidad de respuesta a este nuevo paradigma.

Estos reconocimientos en turismo se suman a otros como los que recibió la página Colombia Travel como la mejor web de viajes a nivel mundial en los Webby Awards, o los nueve galardones que obtuvo el país en la versión suramericana de los World Travel Awards destacándose los premios de Destino Líder Culinario, Destino Líder LGBT y mejor agencia de promoción con ProColombia, hechos que, sin duda, muestran el buen camino en el que se encuentra Colombia en materia de su promoción turística internacional. (MINCIT, 2020)

En definitiva; en los últimos años los servicios de alojamiento y hospedaje han manifestado un crecimiento positivo en favor del sector turístico y de la economía colombiana, este subsector represento \$34,112,51 millones de pesos en el año 2019 en la producción agregada del país obteniendo un incremento de 4,5 % respecto al año 2018; por su parte el sector turístico obtuvo un crecimiento de 12,1% y su participación en el PIB nacional fue del 2,2%; no obstante el año 2020 fue difícil para todos los sectores de la economía , debido a las restricciones de movilidad impuestas por el gobierno nacional, la perdida generalizada de puestos de trabajo y bajos volúmenes de producción en las empresas. Por esto; el subsector de alojamiento y hospedaje en el año 2020 tuvo una caída del 40,5%.

Por otro lado; el comportamiento de los servicios de alojamiento y hospedaje ha variado en los últimos años en el país, respecto a sus diferentes categorías; la vivienda turística, el alojamiento rural y los aparta hoteles han reportado un mayor crecimiento; también, en el departamento del valle del Cauca han aumentado las modalidades de viviendas turísticas; los aparta hoteles, los hostales y hoteles; asimismo, los colombianos aprovechan cada vez más sus recursos para hacer turismo interno; puesto que, el gasto por habitante en turismo según cifras del Dane en el 2019 manifestó un crecimiento del 9,4%, donde viene en aumento el uso de aplicaciones tecnológicas

promotoras del hospedaje como negocio; de igual manera, los principales motivos de viaje de las personas tienen relación con vistas a parientes o amigos en un 45% y espacios para la recreación en 43,3%. las vías terrestres y el vehículo el medio más utilizado para el desplazamiento, el 45,1% de las personas viaja en carro particular y un 38,4% se moviliza utilizando transporte público.

En cuanto al año 2019; este fue un periodo positivo en materia de turismo para Colombia; en el cual el país estableció cifras récords; el número de visitantes fue de 4515932, la ocupación hotelera fue de las más altas en la última década con un 57,8%, las agencias de viajes crecieron un 3,7% en sus ingresos nominales, los ingresos de los hoteles presentaron un aumento del 10,6%, además, se sumaron 39 frecuencias internacionales y 17 rutas nuevas en materia de conectividad. La dinámica que presento el sector hasta antes de la llegada de la pandemia y su consecuencia en materia económica y social fue favorable, lo cual indica que el país ha ganado terreno en este ámbito de la economía y se proyecta con expectativas de crecimiento a futuro, Visto que,

Colombia creció 6 puntos porcentuales por encima de la región; es decir, que mientras la región decreció en año 2019 un 3,5%, el país subió un 2,7%.

El crecimiento que ha tenido el sector es coherente con las buenas practica de promoción a nivel internacional y al fortalecimiento de la estructura turística. Procolombia como entidad de promotora, ha hecho que el país sea visto como un destino turístico sostenible y de alta calidad, también, el ministerio de turismo en trabajo con las regiones ha promovido el desarrollo de experiencias turísticas atractivas brindando apoyos mediante proyectos de infraestructura, competitividad y promoción.

Por otro lado, en el año 2020 fue creada la nueva ley 2068 de turismo, ley que busca fortalecer la sostenibilidad, formalización y competitividad del sector, promoviendo la reactivación del turismo y que entre otros elementos trae herramientas de atracción e inversión en el sector, por medio de la ampliación de la tarifa especial del 9% del impuesto sobre la renta para la construcción de hoteles nuevos, parques temáticos nuevos y la remodelación de estos. El tiempo de construcción fue ampliado de 4 a 6 años; además, en estos beneficios fueron incluidos los servicios prestados en nuevos centros de asistencia para el turista adulto mayor.

Esta ley, en medio de la situación actual que vive la economía nacional es un impulso a la recuperación y activación de sector turístico y de alojamiento en el país, propicia la inversión en

nuevos proyectos y reconoce la existencia de servicios diferencias que hacen referencia a la atención del turista adulto mayor.

Para finalizar; Colombia fue premiada en el año 2020 con la medalla de plata en los country Brand Awards, galardones que valoran las marcas país en el mundo en la categoría Doing Tourism. Estos premios evaluaron las mejores compañías de promoción turística de los últimos tres años y como los países han gestionado la pandemia, también a nivel regional Colombia travel recibió el reconocimiento como la mejor web de viajes a nivel mundial, el país recibió otros premios como el destino líder culinario, destino líder LGBT y mejor agencia de promoción con Procolombia; estos logros hacen que Colombia internacionalmente sea bien visto y se encuentre en buen camino para seguir creciendo.

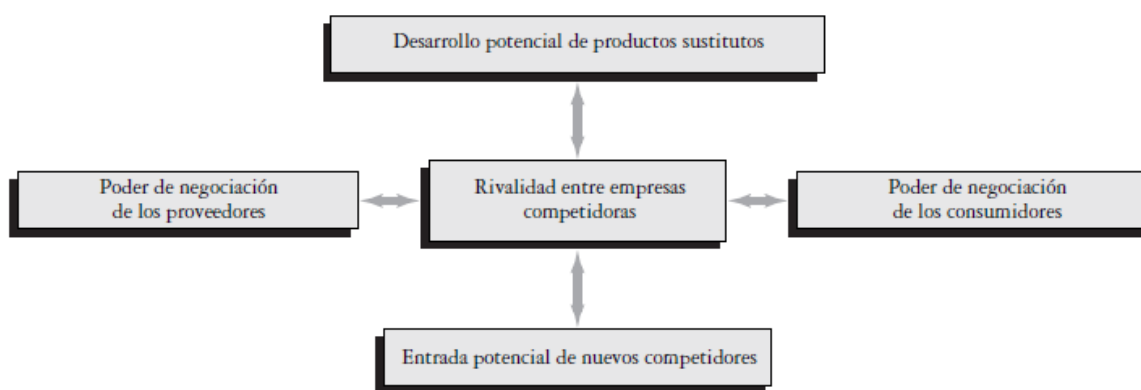
Modelo de las Cinco Fuerzas de la Competencia

Rivalidad entre empresas competidoras.

La rivalidad entre empresas competidoras es por lo general la más poderosa de las cinco fuerzas competitivas. Las estrategias que sigue una empresa tienen éxito sólo en la medida que proporcione una ventaja competitiva sobre las estrategias que aplican las empresas rivales. (David, 2003)

Ilustración 18.

Modelo de las cinco fuerzas de la competencia



Fuente: (David, 2003)

Los proyectos de cohousing en Colombia recientemente se están implementando, por esto en la actualidad no existe competencia directa de empresas que ya estén ejecutando proyectos con

trayectoria en el mercado. Al ser un tema vanguardista y nuevo que aún no se implementa en su totalidad, los inversores actuales tienen grandes esperanzas en este tipo de proyectos. La competencia o rivalidad que se presenta es la conducta y costumbres de la población, ya que este modelo de proyecto se presenta en especial en otras partes del mundo por lo que inicialmente se debe implementar educación de consumo para que esta idea se venda de manera eficiente y la población la acepte y se adapte con facilidad.

Intensidad de la rivalidad.

La mayor o menor intensidad de la rivalidad entre la competencia en un sector lo hace más o menos atractivo. Una mayor rivalidad confiere una menor estabilidad y un menor nivel de servicios. (Betancourth)

Número de competidores. Según Betancourt, cuando en un sector concurren muchas empresas, aunque sean de distinto potencial, estas tienden a realizar movimientos en el mercado pensando en que no serán percibidos. Si las empresas que compiten son pocas, pero de igual potencial, se tiende a la inestabilidad, pues dichas empresas son propensas a competir entre sí. Cuando el sector está dominado por una o varias empresas se tienden a la estabilidad, pues el líder o los líderes son capaces de imponer un cierto grado de disciplina y coordinación. (Betancourth).

Para el modelo de viviendas colaborativas se tiene como competencia los lugares de hospedaje y los centros para adultos mayores, en la región el número de este último es limitado y las condiciones de la mayoría de estos no son las más favorables, por lo que la población en muchas ocasiones siente temor de llegar a uno de estos lugares. Por esto, el modelo que se presenta en la investigación podría cambiar la idea de estos modelos de vivienda, donde se podría cumplir con los requisitos y necesidades de los consumidores.

Diversidad de los competidores. Los competidores pueden tener distintos objetivos sobre su actividad en un sector, diferir en el esquema de relaciones con sus compañías matrices y tener distintas preferencias sobre la forma de competir. A menudo un factor muy influyente en estos elementos son las culturas empresariales y el perfil de los directivos. (Betancourth)

En el sector en el cual se encuentra el modelo de viviendas colaborativas de tipo cohousing se visualiza diferentes tipos de competidores, ya que todos se presentan en el mercado de manera distinta, pero cumplen la misma función vital en los adultos mayores, que es el hospedaje y permanencia. Sin embargo, la propuesta cuenta con variables y factores que podrían desempeñar un comportamiento sobresaliente ante estos competidores de tal forma que podría liderar este segmento del mercado.

Crecimiento del sector.

Un crecimiento lento del sector confiere una mayor inestabilidad, dado que la obtención de un determinado nivel de beneficios puede implicar aumentos en la tasa de penetración en el mercado por parte de algunas empresas. Por otra parte, en sectores de crecimiento rápido los competidores pueden mejorar sus resultados solo con mantener su grado de penetración. (Betancourth).

En 2019 se registraron 309.463 compañías nuevas, 2,1% más que en 2018. A nivel general, las empresas del sector servicios fueron las que más aumentaron sus registros ante las Cámaras de Comercio, pues pasaron de 133.443 nuevas empresas en 2018 a 137.943 en 2019, lo que significó un incremento de 3,4%. (Republica L. , La Republica, 2019)

El sector de los servicios en los últimos años ha presentado un incremento gradual que supone un reflejo de mejores oportunidades para las empresas que desarrollan sus actividades bajo este sector. Los proyectos de viviendas colaborativas definitivamente hacen parte del sector que brinda servicios; por lo tanto, el crecimiento del sector beneficia en el sentido de participación en la región, además de los incentivos y promoción destinada por parte del gobierno para este sector. Sin embargo, este aumento de participación indica aumento de posibles competidores lo que aumenta la rivalidad en el sector.

Capacidad de diferenciación del producto.

En los productos tipo commodity la motivación de compra de los clientes suele estar muy influenciada por los factores de precio y servicio, lo que da lugar a una fácil e intensa competencia. Por el contrario, en los productos altamente diferenciados las motivaciones de compra están más influenciadas por los aspectos de marca, que hacen más difícil dicha competencia. (Betancourth).

En este caso a pesar de ser un servicio similar al que ya prestan otros tipos de empresas, este proyecto cuenta con gran capacidad de diferenciación en lo que refiere a diseño de estructuras e ideas de prestación de servicios para quienes accedan a este. En consecuencia, se considera que efectivamente este modelo cuenta con la capacidad de diferenciación suficiente para afrontar los retos del mercado.

Importancia para la Organización.

La rivalidad en un sector aumenta en la medida en que el éxito en este sea importante para las empresas bien sea en función de aspectos de supervivencia, sinergias o prestigio. (Betancourth).

En el sector en el cual se encuentra el modelo se presentan variables que condicionan el mercado para que la población consuma mayormente servicios que estén relacionados con el mejoramiento de la calidad de vida. Por ende, en un futuro este tipo de proyectos tendrán una importancia altamente visible, así como la tienen en otros países donde la cultura y la pirámide poblacional indican que los servicios y productos que deben ofrecer las empresas deben estar destinadas a este tipo de población mayor de 65 años, ya que el dinamismo de su mercado es diferente al de Colombia. Sin embargo, la juventud temprana y adulta tienen pensamientos que van direccionados a este tipo de modelo de vivienda; por lo cual podría resultar exitoso el proyecto.

Barreras de salida.

Las barreras de salida son aquellas que inducen a las empresas a mantenerse compitiendo en un sector de actividad en declive. Por tanto, cuanto más elevadas sean las barreras de salida, menos atractivos será el sector.

Ilustración 19.

Composición del PIB 2019

Composición del PIB, 2019	
Sector	Partic.
Primario	13,6%
Secundario	19,1%
Terciario	67,3%

Fuente DANE

Fuente: (MINTIC, 2019)

Como se puede observar en la anterior imagen el sector servicios ocupa en porcentaje importante dentro del PIB nacional, por lo que se considera que es un sector estable y con una importante proyección en cuanto a demanda e inversión, lo que se convierte en una oportunidad para las empresas que participan en este sector, en especial aquellas que recientemente inician.

Entrada de los nuevos competidores.

Siempre que empresas nuevas ingresan con facilidad a una industria en particular, la intensidad de la competencia entre las empresas aumenta; sin embargo, entre las barreras de ingreso está la obligación de lograr economías de escala con rapidez, la necesidad de obtener conocimiento especializado y tecnología, la falta de experiencia, la lealtad firme de los clientes, las fuertes preferencias de marca, el requerimiento de un gran capital, la falta de canales de distribución adecuados, las políticas reguladoras gubernamentales, los aranceles, la falta de acceso a materias primas, la posesión de patentes, las ubicaciones poco atractivas, los ataques de empresas arraigadas y la saturación potencial del mercado. (David, 2003)

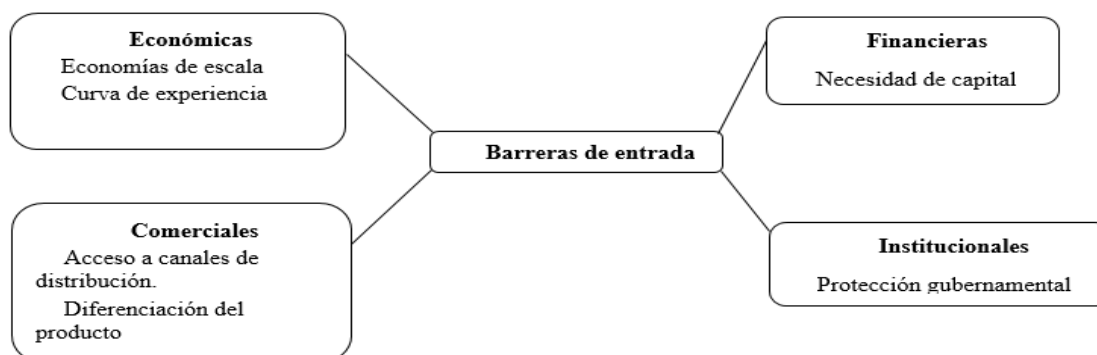
Para el sector en el cual se encuentra la empresa en estudio es de resaltar que tiene unas barreras de ingreso bastantes sólidas como la necesidad de capital para inversión, canales de distribución y las economías de escala que se manejan en el sector; las empresas que se encuentran en este mercado son compañías que llevan bastante tiempo ejerciendo y que tienen una clientela definida (en este caso la población mayor de 65 años), además de que el modelo de negocio usado por estas empresas es bastante complejo y requiere de años y procesos de experiencia. Sin embargo, se considera que en este mercado es posible ingresar competidores nuevos de otros países, que desarrollen actividades similares y que estén buscando su expansión, ya que cuentan con la experiencia y conocimiento necesario para adelantar este tipo de negocio.

Amenaza de los nuevos entrantes.

Barreras de entrada. Las barreras de entrada son aquellas que suponen una dificultad importante de acceso de nuevos competidores a un sector, colocándolos en una situación de desventaja competitiva inicial. (Betancourth)

Ilustración 20.

Barreras de entrada



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se realiza una breve descripción de cada uno de los aspectos tenidos en cuenta:

Economías de escala.

Existe cuando es necesario alcanzar un elevado nivel de producción para que el porcentaje de costos fijos, comercialización e investigación, sobre el margen variable, sea adecuado. Ello implicaría que un nuevo competidor tendría que capturar una parte importante de mercado a los competidores actuales. (Betancourth).

El sector servicios cuenta con una gran participación en el mercado, y este ha venido aumentando a raíz de la emergencia sanitaria que se presenta en la actualidad; los servicios que tienen que ver con la potencialización de la calidad de vida y el cuidado del medio ambiente y personal son los que hoy en día tienen mayor consumo, es por esto que el modelo de viviendas colaborativas es una idea que podría hacer parte de las economías de escalas ya que en la actualidad es un tema que recientemente se está estudiando e implementado en el país.

Curva de experiencia. “La reducción de sólidos unitarios en función de la experiencia acumulada puede ser importante en aquellos sectores que implican un alto contenido de mano de obra, operaciones complejas y procedimientos sofisticados en el proceso logístico del negocio”. (Betancourth).

En Colombia no se cuenta con la experiencia necesaria para este tipo de proyectos, sin embargo, el reflejo de otros lugares que han tenido éxito en estos proyectos como en Europa son el modelo por seguir de cómo se deben realizar. La experiencia y trayectoria con la que cuentan otros lugares del mundo son la base con la cual se puede empezar a ejecutar proyectos enfocados en estas temáticas, de tal forma que los inversores y la sociedad en general se vean beneficiados.

Necesidad de capital. “El requisito de fuertes inversiones en planta, publicidad o investigación y desarrollo supone una barrera disuasoria”. (Betancourth)

Para ingresar a este tipo de sector se requiere de una inversión considerable, sin embargo, la retribución que se podría obtener es alta, por esto el proyecto podría ser viable. Por otro lado, la necesidad de capital en gran escala para la ejecución de un modelo de cohousing permite que las barreras de ingreso al mercado sean sólidas, haciendo así que la competencia se pueda controlar de una manera más fácil, ya que esta tendría una participación mínima en el sector.

Acceso a canales de distribución. Si los canales de distribución están dominados directa o indirectamente por los actuales, esta situación supone un freno importante. (Betancourth)

Este tipo de proyecto se debe dar a conocer de todas las maneras posibles, en especial en los medios tradicionales, ya que se debe tener en cuenta que el cliente de enfoque no maneja todos los canales de comunicación. Por otro lado, los servicios ofrecidos deben ser complementarios por lo que su distribución y servicios debe ser acorde a las necesidades de los clientes, de tal forma que sea asistida y permanente para comodidad de los clientes; teniendo en cuenta estos factores el modelo podrá sostenerse ante las situaciones importantes de manera eficiente y efectiva.

Diferenciación del producto. De acuerdo con Porter se lleva a cabo cuando existe una fuerte identificación de marca y lealtad de los clientes se da un freno al ingreso de nuevos competidores, porque es necesario efectuar fuertes gastos de publicidad para romper dicha identificación. (Betancourth).

En este caso el modelo es bastante diferenciador, por lo que se cuenta con ventaja competitiva que le permitiría mantenerse en el mercado y prolongar su crecimiento. A pesar de brindar servicios de necesidad básica que otras empresas suplen, este proyecto cuenta con la característica de querer corregir las falencias identificadas en las otras empresas, por lo cual se identifica un valor agregado en la ejecución de las actividades propuestas dentro del mismo.

Protección gubernamental. “Las políticas de los gobiernos pueden limitar o impedir el ingreso en determinados sectores a través de distintas reglamentaciones. Conforme a esto el gobierno tiene una serie de políticas y normas (ambientales, de seguridad, de propiedad, etc.)”. (Betancourth).

Al ser un proyecto que presenta características de carácter social, el gobierno demuestra respaldo y apoyo para la ejecución correcta de las actividades; por otro lado, se podría participar para acceder a los beneficios otorgados por el mismo, de tal forma que se pueda trabajar en conjunto con las entidades encargadas.

Poder de negociación de los proveedores. El poder de negociación de los proveedores afecta la intensidad de la competencia en una industria, sobre todo cuando existen muchos proveedores, cuando sólo hay algunas materias primas sustitutas adecuadas o cuando el costo de cambiar las materias primas es demasiado alto. (David, 2003)

Es de fundamental importancia tener en cuenta a los proveedores como aliados del modelo, ya que con la ayuda de estos se podrán obtener beneficios de diferentes índoles, donde los beneficiados sean todos los involucrados.

Cabe resaltar la importancia de los proveedores para cualquier compañía, ya que se deben considerar aliados que hacen parte de manera externa a la empresa y que cumplen un papel fundamental en el cumplimiento de los objetivos estratégicos.

Número de proveedores importantes. “Los proveedores que venden a un mercado muy fragmentado pueden ejercer gran influencia en sus condiciones de suministro”. (Betancourth)

Los proveedores que se necesitan son básicos para la prestación de servicios en el cohousing, por lo cual se considera que en el sector se cuenta con la suficiente mano de obra calificada para cubrir esta necesidad.

Importancia del sector para los proveedores. “Si el sector es un comprador importante y tiene cierto grado de concentración, la evolución de los proveedores estará vinculada a la marcha del sector y serán propensos a aplicar condiciones de suministro razonables”. (Betancourth)

El sector terciario de la economía colombiana del cual hace parte los servicios es muy importante para proveedores de servicios complementarios; por ende, en este sector se presenta un dinamismo constante donde todos participan de manera recíproca en el cumplimiento de actividades, es decir las personas que prestan servicios para otras compañías que tienen el mismo tipo de actividad son importantes, ya que generalmente lo hacen dentro del mismo sector.

Posibilidad de integración hacia delante del proveedor. “Esta posibilidad representa una amenaza real para el sector. La capacidad de sector para mejorar sus condiciones de abastecimiento se ve muy limitada”. (Betancourth)

En este sector se identifica una ventaja muy importante y es la cantidad de proveedores existentes, por lo que, si se presenta alguna situación de dificultad, esta se podrá resolver de manera rápida ante la ausencia de un proveedor ya establecido.

Poder de negociación de los consumidores. “Cuando los clientes están concentrados en un lugar, son muchos o compran por volumen, su poder de negociación representa una fuerza importante que afecta la intensidad de la competencia en una industria.” (David, 2003).

En este caso se identifica una gran amenaza externa ya que la población identificada de consumidores presenta costumbres y creencias arraigadas diferentes a la población extranjera, donde la prestación del servicio se podría ver afectada por la diversidad que se tendría que manejar

para lograr el cumplimiento de cada una de las necesidades presentes en la población participante. Por otro el nivel de ingreso que se maneja en la región limita el modelo, ya que se tendrían que implementar tarifas que se ajusten a las necesidades de las personas y del proyecto como tal, haciendo así que la negociación con los consumidores se vea un poco afectada.

Número de compradores importantes.

Si un porcentaje significativo de las ventas de un sector es adquirido por un comprador o una asociación de compradores, o estos tienen una gran influencia en las motivaciones de compra de los usuarios finales, los compradores disfrutan de un poder de negociación que el sector se ve obligado a aceptar. (Betancourth)

En este sector los movimientos en cuanto a ventas o participación generalmente son de volúmenes constantes y estables en las empresas de competencia, ya que no varían entre los usuarios, sin embargo, al ser estos constantes se representa un porcentaje de ventas significativo que genera influencia en el dinamismo del mismo mercado y la posibilidad de cambiar tarifas de acuerdo con el consumo.

Rentabilidad del comprador. “Si los compradores están obteniendo bajos beneficios, presionarán fuertemente para disminuir los costos de compra, sobre todo si estos suponen un alto porcentaje de su costo”. (Betancourth).

Para este modelo los compradores se verían altamente beneficiados por los servicios que recibirían, ya que todos están enfocados en el mejoramiento de la calidad de vida, en consecuencia, su retribución sería acorde a su inversión.

Desarrollo potencial de productos sustitutos. “La fortaleza competitiva de los productos sustitutos se mide mejor por los avances que éstos obtienen en la participación en el mercado, así como por los planes que tienen las empresas para aumentar su capacidad y penetración en el mercado”. (David, 2003)

El modelo de vivienda colaborativa de tipo cohousing cuenta con gran capacidad de sustitución por parte de otras ideas de negocio, lo que indica que en este sentido existe alta competencia sustitutiva reflejando así una amenaza latente en el sector y para lo cual se deben de

implementar estrategias de manera constante de tal forma que la idea se pueda sostener en el tiempo.

Capítulo IV: Estudio de factibilidad

Análisis de Mercado.

En la presente investigación el instrumento usado, tuvo como propósito efectuar una investigación de mercado, en la cual, se plantearon como objetivos; primero conocer el mercado potencial y la aceptación que tienen las viviendas colaborativas en el contexto propuesto; también, determinar las características generales que debe tener el bien y los servicios que serán ofertados. Además, explorar patrones culturales, económicos y comportamentales de la población objetivo de investigación. Las variables estudiadas y dimensiones que enuncia el instrumento, como el conocimiento y la aceptación del producto, la plaza, la promoción, precio y competencia son abordadas desde el manual ISUN; inicie su negocio, desarrollado por la organización internacional de trabajo (OIT, 2005, p. 16-17) Por otra parte, los ítems principales que relacionan las características físicas y de diseño de una vivienda colaborativa, los espacios comunes dentro del conjunto de viviendas y las actividades de participación que plantea el cohousing son trazadas teniendo como referencia el libro manual del senior cohousing (Durrett, 2015) asimismo, las variables de bienestar y calidad de vida son propuestas en relación con el trabajo; cohousing: modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz de (Javier del Monte Diego, 2017 p. 90-95) en el cual se tienen en cuenta aspectos a considerar para la elaboración de un cuestionario con indicadores relacionados con la calidad de vida en comunidades cohousing y expone herramientas existentes a partir de diferentes autores los cuales involucran características propias del modelo residencial además haciendo hincapié en indicadores relacionados con las posibilidad de participación en la comunidad y la promoción de la autonomía personal. Por lo que se refiere a las escalas de medición de cada ítem, se tienen en cuenta para preguntas cerradas distintas opciones acorde a los cuestionamientos realizados, con base en el libro dirección de marketing (Kotler & Kevin, 2016, p. 197) donde los autores plantean preguntas dicotómicas, que son aquellas con dos posibles respuestas; de opción múltiple; pregunta con tres o más respuestas posibles; escala tipo likert, afirmación respecto a la cual el encuestado indica su grado de acuerdo o desacuerdo, diferencial semántico; escala que relaciona los conceptos opuestos y el encuestado

señala el punto correspondiente a su opinión; escala de importancia; la cual califica la importancia de un atributo, escala de calificación; la cual califica un atributo desde malo hasta excelente y la escala de intención de compra la cual define la intención de compra del encuestado. **(Ver apéndice D)**

Situación del entorno económico.

La economía colombiana ha experimentado notorias dificultades en el ámbito económico en el año 2020, los principales indicadores han evidenciado signos de debilidad; de esta manera, una caída de menos 9% del PIB en el tercer trimestre, una inflación entre 1 y 3 % y una tasa de interés en reducción. son consecuencia del impacto generado por el coronavirus y la crisis del petróleo. Si bien el banco de la república estima una recuperación económica para finales del año 2021 e inicios del 2022. Todos los pronósticos están inmersos en la incertidumbre y dependen del comportamiento que tenga la pandemia en el país y las medidas que el gobierno nacional imponga en el territorio.

Por otra parte, una de las actividades económicas que contribuyó en el valor agregado de producción, fue la Construcción; aunque esta, disminuyó un 26,2% contribuyendo en -1,8 puntos porcentuales a la variación anual; además, la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decreció 27,2% para el tercer trimestre del año 2020, un efecto contrario respecto al trimestre del año 2019 donde la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales se mantuvo en un 18,3 %.

Por lo que refiere al departamento del valle del cauca; este, manifiesta un buen comportamiento en el sector constructor, respecto al resto de los departamentos del país; ya que se vendieron 26.214 unidades de vivienda nueva en el 2020; lo cual, registró un crecimiento de 34,2%; también las ventas de vivienda durante enero del 2019 y diciembre 2020 se fortalecieron. Con respecto al valor agregado de las actividades inmobiliarias, en el año 2020 este sector creció 1,8% respecto al mismo periodo del año 2019 y su crecimiento fue de 0,6%.

En el aspecto económico Colombia no atraviesa por su mejor momento, si bien el 2019 fue un año favorable para la economía, el año 2020 y la llegada de la pandemia trajo consigo repercusiones en diferentes sectores productivos; no obstante, el sector inmobiliario y de

construcción en el departamento han mostrado mejor comportamiento respecto al resto del país, sin embargo la inversión que es necesaria y el desarrollo de un conjunto residencial implica riesgos asociados con la incertidumbre que genera la duración de la pandemia, si bien existen fomentos y auxilios gubernamentales al sector de la vivienda, el inmobiliario e incluso al sector turístico de alojamiento y hospedaje la recuperación de estos sectores dependen de la adaptación a los cambios que se han presentado y de cómo evolucionen en el territorio las implicaciones de la pandemia.

Producto

Teniendo en cuenta que la población a nivel mundial cada vez más se está envejeciendo; ya que un gran número de países en el mundo experimentan aumentos en el tamaño y la proporción de personas mayores y que se proyecta el envejecimiento de la población como una de las transformaciones sociales más significativas del siglo XXI.

Además; en Colombia los presentes cambios demográficos que se presentan, el aumento de la población adulta, la falta de atención y de condiciones necesarias para su bienestar y la tendencia en que los adultos quieren vivir más tiempo, pero sin llegar a sentirse viejos, conlleva a la generación de respuestas como las que plantea el desarrollo de un senior cohousing, como opción residencial para asegurar una adultez saludable, activa y digna con muchos beneficios.

Características de un Cohousing

Diseño Orientado a la comunidad, Zonas comunes amplias, Métodos de participación, autogestión, independencia económica, estructura social no jerárquica.

Clientes y tamaño del mercado.

Los clientes y usuarios potenciales del proyecto de viviendas colaborativas son las personas adultas con edad superior a 40 años pertenecientes a los municipios de la región norte vallecaucana y otras ciudades cercanas. Para determinar las características de mercado en el marco del presente estudio se realizó una encuesta de manera virtual (ver anexo 4) en los municipios de Cartago, Obando, Roldanillo, La unión y Ansermanuevo cuya población total mayor de 40 años corresponde a 93326 personas, según cifras del DANE para el año 2018; Se obtuvieron 395

observaciones con el propósito de obtener un nivel de confianza del 95% y un error de muestreo del 5%.

A continuación, se presentan los principales resultados de la investigación:

Mercado Meta.

según los lineamientos que se abordan para la conformación de una comunidad cohousing y el análisis realizado en el ámbito regional, el perfil de las personas participantes debe conducir a establecerse por las siguientes características.

Hombres y mujeres, mayores de 50 años; con educación de nivel superior, solteros y casados, de estrato medio alto y altos; residentes en la región y provenientes de ciudades cercanas.,

Características de la población objeto de investigación

De la población encuestada el 41,0% de las personas son hombres y el 58,0% son mujeres; **(ver apéndice E)** en cuanto a la edad; el 62,20% son personas entre los 40 y 49 años; el 19,49% corresponde a edades entre los 50 y 59 años y el 18,22% comprende edades entre los 60 y 79 años. **(ver apéndice F)**

Conviene subrayar que el grueso de la población se encuentra entre los 40 y 49 años; lo cual indica que en un futuro cercano tanto hombres como mujeres serán parte de un mercado meta, bajo los parámetros que enmarca el senior cohousing.

Por otra parte; en el aspecto de la ocupación se evidencia que el 49,11% de la población encuestada es empleada, mientras que el 30,63% son trabajadores independientes, el 11,39 % son pensionados y un 8,86% están desempleadas. **(ver apéndice G)**

Teniendo en cuenta el nivel de capacidad adquisitiva requerida, para comprar o alquilar en un conjunto de viviendas colaborativas, se evidencia que a comparación de sociedades desarrolladas donde existen importantes modelos residenciales de este tipo. Las características socioeconómicas de la población en este contexto son diferentes y desiguales, esto debe conllevar a una segmentación específica a la hora de ofertar el proyecto.

En relación con el estado civil de las personas el 52,15% son casados, el 37,22% solteros, el 7,09% divorciados y un 3,54% son viudos. **(Ver apéndice H)**

En cuanto al nivel educativo el 30,13% de la población dice tener un nivel básico, el 23,29 % tienen un nivel de educación tecnológico y el 46,49% son profesionales de los cuales el 18,49% tienen alguna especialización. **(ver apéndice I)**

Conocimiento del producto

El 75% de la población no conoce el cohousing o las viviendas colaborativas, tan solo un 25% de la población manifiesta conocer la propuesta, de los cuales 16% son mujeres y un 9% son hombres. **(ver apéndice J)**

Un alto porcentaje de personas manifiesta no conocer el senior cohousing o el concepto de vivienda colaborativa; lo cual indica que es un tema novedoso y que si bien existen algunos proyectos similares y aproximaciones en el contexto nacional, son necesarias estrategias de promoción que permitan dar a conocer la propuesta a través de información y educación referida al consumo o a la utilización de estos espacios, que permita a posibles residentes tener mayor conocimiento de la propuesta; sus beneficios en materia social, económica y personal. Que motiven a una elección razonable para la conformación de un grupo de personas interesadas o grupo embrionario de residentes, punto de partida de una comunidad o proyecto senior Cohousing.

Respecto a los rangos de edad, el 16,71% de las personas entre 40 y 49 años dice conocerlo y a partir de los 50 años el 7,85% de las personas manifiestan haber visto, leído o escuchado acerca de una vivienda colaborativa o cohousing. **(ver apéndice K)**

Aceptación del producto como opción residencial

El 50% de la población objeto de estudio estaría de acuerdo y se plantearía ir a vivir a un cohousing si la opción existiera a futuro; el 23% de las personas casadas está totalmente de acuerdo; también un 20 % de las personas solteras aceptarían esta opción residencial; de igual manera, en promedio las personas están de acuerdo y consideran que una opción de viviendas colaborativas puede representar un entorno adecuado para su bienestar y una opción residencial de hospedaje. **(ver apéndice L)**

De esta manera se determina que existe interés y acogida hacia la propuesta, y esta, es llamativa tanto para personas solteras, como para quienes están casados, las personas consideran que hacer parte o residir en un cohousing puede contribuir a mejorar su bienestar y por ende su calidad de vida.

Espacios y actividades de participación en un conjunto de viviendas colaborativas

El 51% de las personas consideran extremadamente importante el acceso a diferentes actividades y espacios de participación propuestos en un cohousing como son las actividades físicas y recreativas, reuniones y fiestas ocasionales, actividades de jardinería, realización de huertas, talleres en diferentes temas, entre otros; El 32% son mujeres y el 19% son hombres. En promedio la población percibe como muy importantes los espacios y actividades de participación. **(ver apéndice M)**

Espacios Físicos e Instalaciones.

El 55% de las personas consideran extremadamente importante la adecuación de los espacios físicos e instalaciones que se proponen en un conjunto de viviendas colaborativas, el 34 % lo consideran muy importante.

De esta manera, un 25,32 % de las personas empleadas, el 17,97% de los trabajadores independientes y el 6,84% de las personas pensionadas consideran extremadamente importante este aspecto dentro de un conjunto cohousing. **(Ver apéndice N)**

Bienestar social.

Las personas encuentran satisfacción en las relaciones sociales, el 31,65% está de acuerdo y el 49,11% está totalmente de acuerdo con estas. Independientemente de su edad las personas se sienten satisfechas con su participación y comportamiento en las comunidades o entorno de residencia; el 26,84% de la población está de acuerdo y el 47,09 % está totalmente de acuerdo con su participación en comunidad, también las personas coinciden en que el número de personas de su red social que están pendientes de ellos supera los 10 individuos, en un 48,10 %; lo cual significa que las personas se sienten acompañadas. **(ver apéndice O)**

Atención a la dependencia.

El tipo de atención en salud prevista dentro de un conjunto de viviendas colaborativas para sus residentes, si bien, surge de los procesos de participación grupal, se observa que el 30, 13% de las personas consideran una atención a la dependencia con personal fijo; por otra parte el 35,70% de la población consideran una atención suficiente, flexible y adaptada a cada persona en cada momento; esta elección se ajusta más a la característica de autonomía personal y libre elección que tienen los usuarios o residentes de un cohousing. de igual manera un 15% consideran en este aspecto, que sea una persona; gestor de casos, que se encargue de coordinar un equipo profesional por otra parte un 13,67% elegirían una contratación de servicios a medida y decidida por la comunidad o por cada persona. **(ver apéndice P)**

Intención de compra

Si existiera la opción de comprar en un conjunto de viviendas colaborativas; el 49, 87% de las personas compraría, el 43% manifiesta no saber si la compraría y el 7,09% definitivamente no lo compraría. El 33% de las personas entre 40 y 49 años lo compraría y el 24,56% no sabe si lo compraría. Entre 50 y 59 años: el 10,13% compraría y un 8,10% aun no lo sabe. Entre 60 y 69 años; el 5,57 % compraría una vivienda, el 8,35% no sabe si compraría y el 0,76% no compraría. **(ver apéndice Q)**

Así pues, existe un importante nivel de incertidumbre respecto a la intención de compra; si bien el 49,87% de la población lo compraría; hay un porcentaje similar de personas que manifiestan no saber si lo compraría, esto, sin tener en cuenta el costo de la inversión necesaria y el tipo de financiación requerido, propios de una fase de ejecución y que dependen de los procesos participativos y decisiones que tomen los agentes involucrados, como son los mismos usuarios o residentes, el gestor del proyecto, la arquitectura requerida, y demás instituciones inmersas.

Bajo la modalidad de arrendamiento el 38,20% de las mujeres y el 22,28% de los hombres elegiría alquilar en un conjunto de viviendas colaborativas. **(Ver apéndice R)**

En los resultados se evidencia que a las personas bajo esta modalidad en una mayor proporción les gustaría ser partícipes de este tipo de propuestas.

El 65,57% de las personas estarían dispuestas a pagar entre \$500.000 y \$1.000.000 por la renta mensual de una vivienda bajo este concepto, el 17,70% pagaría entre \$1.000.000 y \$1.500.000; un 3,80% estaría dispuesto a pagar entre \$1500. 000.y \$2.000.000 y un 14,94% no lo pagaría **(ver apéndice S)**

Localización.

El 25,82% de las mujeres y el 19,75% de los hombres prefieren encontrar un conjunto de viviendas colaborativas cercano a la ciudad, el 16,46% de las mujeres y el 13,42% de los hombres en un entorno ecológico; por otra parte, la localización urbana representa un 9,37% de preferencia para las mujeres y un 3,54% para los hombres. **(ver apéndice T)**

Las personas visualizan la localización del proyecto de viviendas colaborativas en un entorno ecológico o campestre que se encuentre preferiblemente cercano a la ciudad.

Promoción.

Los medios más representativos en los cuales a las personas les gustaría encontrar información relacionada con un proyecto de viviendas colaborativas o cohousing son las redes sociales en un 54,5%, a través de recomendación de personas cercanas el 30,1% y a un 50,8% de gustaría encontrar o recibir una asesoría personalizada. **(ver apéndice U)**

Uno de los retos que se debe afrontar para el desarrollo de un modelo de viviendas colaborativas, es la falta de conocimiento que tiene la población respecto a la propuesta y la casi nula existencia de lugares similares que sirvan como punto de referencia en la región.

Un punto de partida para promocionar el proyecto ajustado a la tendencia del sector inmobiliario en el país, debe ser la implementación de una página web en línea donde el cliente o participante encuentre toda la información que requiera en un solo lugar, acerca de las viviendas colaborativas o cohousing. La organización de reuniones en grupos focales debe conducir a la promoción y la identificación de clientes o personas propiamente interesados en el proyecto, para lo cual, es importante contar con una persona calificada que conozca las características de diseño y la metodología bajo la cual se crean las comunidades cohousing, siguiendo los parámetros y referentes internacionales existentes.

Competencia.

El 89, 37% de las personas no conocen lugares, residencias u hospedajes similares a un cohousing y el 10,63% manifiestas conocer este tipo de lugares (**ver apéndice V**) identificando principalmente modelos establecidos en países como Estados Unidos e Israel, en el contexto colombiano se relaciona el tema con condominios o zonas residenciales que existen bajo el modelo de cooperación en ciudades como Pereira, Cali, Medellín y Bogotá. En la ciudad de Armenia existe el Club Senior el Edén, que está en operación desde el 2013, es un sitio campestre que comparte las características que se plantean en el diseño de un Senior Cohousing. y está dirigido a población mayor de 50 años de estratos altos. De igual manera en la ciudad de Medellín se encuentra localizado el Senior Club el Vergel un proyecto con módulo de 1 habitación con áreas desde 40m² hasta 89m² ubicado en envigado en loma del escobero.

Análisis Técnico

Tabla 35.

Proceso de desarrollo de un conjunto de viviendas colaborativas

TAREAS DE LOS PROFESIONALES	ESTUDIO DE VIABILIDAD ¿Existe un grupo? ¿Existe un terreno? Presupuesto	DISEÑO Programa y diseño esquemático del terreno, de la casa común y de parcela.	CONSTRUCCIÓN Licencias, permisos y documentación de obras
	Asesor o gestor del proyecto	Arquitecto promotor	Contratista, Arquitecto promotor
TAREAS DEL GRUPO RESIDENTE	Consolidar un grupo de personas interesadas. Jornada informativa	TALLER 1 Envejecer bien	TALLER 2 Participación de diseño
			TALLER 3 Normas de convivencia

Fuente: Elaboración propia con base en Durrett.

Diseño.

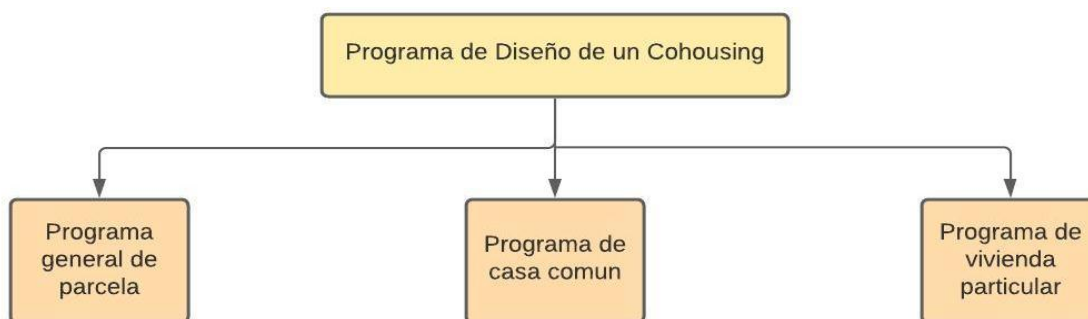
Un elemento importante que se tiene en cuenta para la creación de una comunidad cohousing o de viviendas colaborativas hace referencia a procesos de promoción y diseños participativos que permitan forjar relaciones entre los residentes del lugar y generar un entorno de interacción cotidiana donde se sostengan los vínculos entre las personas.

Programa de diseño.

El programa de diseño permitirá que se identifique y traduzcan las intenciones y necesidades del grupo de personas en los criterios de diseño; además, a través de este se pueden conocer los objetivos, actividades, espacios y características que son más llamativos.

Ilustración 21.

Mapa del programa de diseño



Fuente: Elaboración propia con base en Durrett, C. (2015). *El manual del senior cohousing*

Para los participantes residentes; los criterios y requerimientos de diseño que harán exitosos los aspectos sociales de una comunidad y que los procedimientos sean económicamente eficientes.

El programa de diseño permitirá que se identifique y traduzcan las intenciones y necesidades del grupo de personas en los criterios de diseño; además, a través de este se pueden conocer los objetivos, actividades, espacios y características que son más llamativos para los participantes residentes; los criterios y requerimientos de diseño que harán exitosos los aspectos sociales de una comunidad y que los procedimientos sean económicamente eficientes.

Orden de diseño arquitectónico. Iniciará con el diseño general del terreno y clarificación de objetivos, como comunidad, vida respetuosa con el planeta, asequibilidad y privacidad y con la elaboración de un plano general.

Tabla 36.
Orden de diseño arquitectónico

1.	Ubicación de las edificaciones	2	Zonas por conservar libres	3	Ubicación de la casa común
4	Tipo y número de casas	5	Número de plazas de estacionamiento	6	Costos estimados

Fuente: Elaboración propia con base en Durret, C. (2015). El manual del senior cohousing

Ilustración 22.
Plano general



Fuente. Elaboración propia

Esta propuesta contempla 15 unidades de vivienda en tres bloques de cinco casas que dan a una plaza central, contempla senderos, zonas comunes de descanso como bancas y puntos de encuentro, vivero y huerta comunitaria, un salón común para reuniones o eventos, una zona común recreativa con juegos de mesa y un gimnasio al aire libre, zona de parqueadero para residentes, y visitantes.

Número de casas. El tamaño de un conjunto de viviendas colaborativas o senior cohousing normalmente tiene en cuenta una o dos personas por vivienda y presenta entre 15 y 30 viviendas, siendo considerado internacionalmente 24 o 25 viviendas como un tamaño ideal, especialmente en países europeos como Dinamarca. El presente proyecto estará conformado inicialmente por 15 unidades residenciales, con posibilidades de expansión, incluyendo una zona común dentro del conjunto tipo cohousing, el cual tiene características específicas de acuerdo con los requerimientos de las personas residentes en cuanto al uso de espacios comunes y compartidos.

El número de viviendas teniendo en cuenta la extensión del terreno, obedece a la existencia de empresas vecinas altamente contaminantes como la ladrillera Arcilas; lo cual conduce a la generación de zonas verdes y áreas arborizadas dentro del proyecto que sirvan de barrera natural y contribuyan a la mitigación del impacto ambiental de fuentes externas.

Circulaciones. Las circulaciones peatonales sirven como elemento organizador para la distribución de las construcciones, existen diferentes tipos, y se pueden organizar de forma lineal como una calle peatonal, o puede focalizarse en un patio a modo de plaza central, también puede crearse como una combinación de las anteriores y puede tener forma de edificio. Las circulaciones deben aumentar las posibilidades de encuentro entre los vecinos salvaguardando la privacidad de la parte trasera de las casas, con una circulación centralizada la vida se desenvuelve entre las casas.

Plano de emplazamiento. Los cohousing pueden ser contruidos de muchas formas, un de las mejore maneras para considerar un conjunto cohousing son las viviendas en bloque, ya que posibilitan acceso directo a jardines privados y entradas separadas para cada vivienda, el agrupamiento de las casas crea mayores espacios libres que son aprovechados para jardines comunes y zonas de descanso.

Las viviendas en bloque proporcionan privacidad y comunidad propósitos que las hacen una solución popularmente reconocida.

Respecto a los espacios libres entre las casas; estos deben contribuir a la calidad de vida, tanto como cada vivienda. Estos lugares pueden ser usados para sentarse, socializar, tener encuentros espontáneos, jardinería; el plano de distribución general indica como se usa el terreno.

Parqueadero. Los conjuntos cohousing están orientados al peatón, el estacionamiento o parqueadero está en una posición periférica en el terreno, las calles y plazas libres de autos son importantes para desarrollar espacios que permitan una movilidad relajada y sin preocupaciones para los residentes.

El parqueadero debe estar unificado, de esta manera se libera la orientación de las casas con las personas, el ambiente natural y el terreno; Una parcela libre de autos permitirá a sus residentes, una mejor comunidad, la seguridad y consideraciones ecológicas.

Las decisiones sobre la centralización del estacionamiento implican considerar el tamaño del terreno, el tamaño de la comunidad y las preferencias de los residentes.

Ilustración 23.

Parqueadero



Fuente: Elaboración propia

Tabla 37.*Consideraciones para el diseño general de un conjunto cohousing*

Consideraciones para el diseño general de un conjunto
Número de viviendas
Características del lugar a conservar (vistas, arboles etc.)
Ubicación de las instalaciones comunes, edificios residenciales y espacio libre
Tipología edificadora y forma (dos plantas, adosados, aislados, etc.)
Materiales de construcción (general)
Consideraciones energéticas (electricidad, gas, solar, eólica, ahorro, etc.)
Consideraciones de accesibilidad
Áreas Exteriores
Aparcamiento (ubicación, cuanto está cubierto/descubierto)
Acceso rodado a la parcela (libre de tráfico, acceso excepcional a la casa
Espacios libres
Instalaciones comunes (zonas de descanso, jardines etc.
Transición entre viviendas privadas y áreas comunes
Funciones privadas en exterior (zonas de descanso, jardines, etc.)
Vallas, setos, plantas
Personalización

Fuente: Durret, C. (2015). El manual del senior cohousing,

Ubicación de la casa común. La ubicación de la común determina la frecuencia con que es utilizada por los residentes del lugar este espacio es parte integral de la vida comunitaria y debe contar con tres requisitos.

- A. Que los residentes o vecinos pasen junto a este lugar al ir a sus casas desde el parqueadero o la parada del bus
- B. la casa común debe ser visible desde cada casa o desde su puerta
- C. la casa común debe estar equidistante de todas las viviendas

Ilustración 24.

Salón y espacios comunes

**Fuente:** Elaboración propia

Espacios de transición. Las transiciones entre el ámbito privado, el común y el público afectan la facilidad con que los residentes se mueven de un lugar a otro. Debe existir una jerarquía de espacios ya que cada transición desde la vivienda privada a la plaza comunitaria o a la vía pública debe respaldar la vida comunitaria y las relaciones interpersonales. Todos los espacios deben estar bien organizados y perfectamente diseñados.

En las áreas comunes para facilitar el paso del interior al exterior, el diseño debe evitar pasillos, puertas extras y cambios de nivel.

También; los jardines o patios semi privados entre el frente de la vivienda particular y la zona común aumentan las oportunidades de socialización estas zonas deben tener 2,5 metros de profundidad

Transiciones con las zonas comunes. El diseño de las zonas comunes debe propiciar los espacios de reunión o puntos de encuentro; en estos se consideran, desde áreas de descanso por cada cinco o viviendas a una plaza comunitaria con mesas de picnic en los caminos peatonales

Diseño de la casa común. La casa común debe estar diseñada para reunir a la gente; permitiendo la conexión entre el hogar y el vecindario, la casa común debe ser vista como una manera de ahorrar en energía, dinero y tiempo; esta casa complementa las necesidades de viviendas individuales; además transforma un vecindario en una comunidad permitiendo mejorar la calidad de vida de sus integrantes.

Relaciones espaciales. Las relaciones entre los espacios de la casa común, cocina-comedor, salón, taller, habitaciones de invitados y su función, determina la manera de cómo funciona la casa común; el cual es un lugar más amplio donde los residentes buscan en espacios de 280 metros cuadrados tener más habitaciones de invitados, las cuales pueden ser alquiladas a visitantes de larga duración u ocupadas por cuidadores internos.

Creación de ambientes íntimos. El diseño debe permitir varios usos, para la obtención del máximo de los espacios disponibles dentro de la casa común, la zona de comedor debe ser acogedora y cómoda, en la sala de estar y del comedor deben existir espacios que permitan juntar a un pequeño grupo de personas o acoger a todo grupo cuando sea necesario.

La cocina debe tener buen equipamiento profesional, adecuado para la preparación eficaz de grandes comidas. Cocinar y servir debe ser lo más cómodo posible, la transparencia entre los espacios ayuda a generar una sensación hogareña, al igual que los materiales de acabado y la iluminación; como cavados en madera natural y una iluminación cálida.

Acústica. La casa común, acoge grupos grandes de personas, por tal motivo debe existir buena acústica para crear un ambiente agradable donde las personas puedan conversar.

Los materiales deben tener absorción acústica para reducir el ruido del ambiente externo, en el diseño se deben evitar fuentes de ruidos como televisores, ventiladores de alta velocidad, frigoríficos sobredimensionados. Controlar el ruido es un enfoque más económico.

Los materiales absorbentes en la construcción de la casa común deben estar dispuestos en paredes y techos, ya que impiden problemas con el ruido de reverberación, en general los materiales idóneos deben tener un coeficiente de absorción de al menos 0,7.

Mesas de comedor. El tamaño de las mesas puede llegar a afectar el ambiente interno dentro de la casa común. Una mesa de 0,80 x 2,10 metros pueden acoger entre 6 y 8 personas, estas permiten una conversación agradable y genera un ambiente cómodo. Una o dos mesas pequeñas permiten tener opciones para personas o parejas que prefieran estar a parte según su gusto.

Lavandería. En términos económicos es más eficiente obtener un conjunto de máquinas, a que cada integrante compre una propia. Se gasta menos dinero y los costes de construcción en cada casa se reducen; las lavadoras comunes facilitan la recolección de aguas para riego y es una forma de generar ahorro. Una lavandería común disponible y utilizable optimiza el uso del espacio y también consigue objetivos ecológicos y de comunidad.

Tabla 38.

Consideraciones para servicios e instalaciones comunes en un cohousing

Consideraciones para servicios e instalaciones comunes
Funciones que debe alojar: (comer, habitaciones para visitas largas y cortas, etc.)
Prioridad de las funciones en caso de que no se puedan costear todas
Características deseadas (calidez, confortabilidad, facilidad de mantenimiento)
Luz (luz natural, soleamiento, vistas hacia la casa, a la parcela, etc.
Acústica (tratamiento acústico del techo, lavavajillas silencioso, etc.
Relación interior/exterior (accesos)
Posibles necesidades futuras

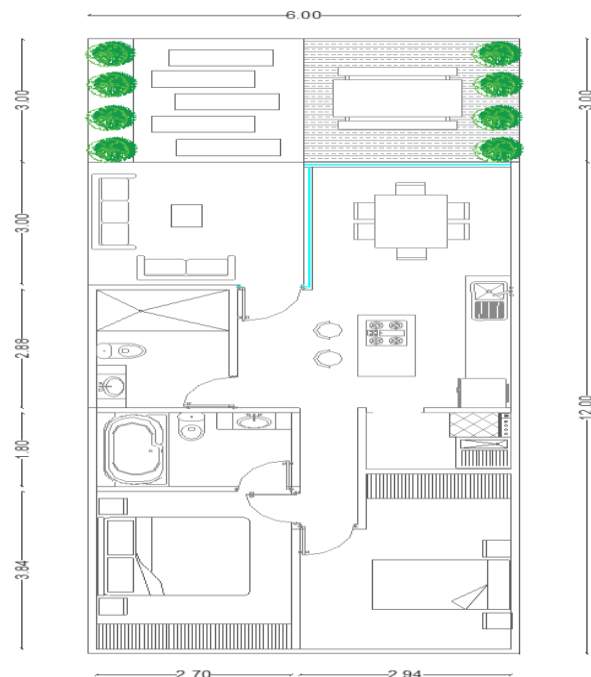
Fuente: Elaboracion propia con base en Durret, C. (2015). El manual del senior cohousing

Diseño de la vivienda particular.

Los espacios interiores de cada vivienda deben acoger la vida en comunidad de las personas. Cada vivienda debe reflejar las necesidades, deseos y prioridades de sus residentes acordadas en conjunto con el arquitecto y talleres de vivienda.

Ilustración 25.

Plano de un vivienda tipo cohousing



I

Fuente: Elaboracion propia.

En el caso de una vivienda individual, esta tiene como características, un antejardín, una sala comedor en la entrada de la vivienda, la cocina, un baño, una habitación principal para los residentes y una habitación para invitados, cada uno de estos espacios totalmente asequible y adaptables a necesidades futuras de sus usuarios. Como característica general tienen 6 metros de ancho, por 12 de largo. Y se estima un precio de \$1.100.000 por metro cuadrado construido con buenos acabados; lo cual conduce inicialmente a un valor total de \$72.600.00,

Este sin tener en cuenta los costos que deben ser asumidos en materia de la normativa de construcción y costos del licenciamiento por metro cuadrado de suelo para uso residencial. Adicionalmente los costos asociados a los estudios necesarios para la aprobación de la licencia de construcción por parte del organismo administrativo como lo es la dependencia de planeación.

Estos análisis comprenden el estudio de suelo, el cálculo y diseño estructural, el diseño arquitectónico, los planos eléctricos y los planos hidrosanitarios. Indispensables para la aprobación de la licencia y para la construcción del conjunto, además deben ser tenidos en cuenta los parámetros para el uso del espacio público.

Concideraciones de diseño. Las viviendas en un senior cohousing tienen aspectos especiales debido a los usos compartidos, las multiples necesidades y las relaciones entre los residentes.

Diseño interior adaptable. Una comunidad cohousing puede acordar entre tres y seis tipos de diseño distintos para la eleccion de vivienda

El diseño de cada vivienda debe ser adaptable para necesidades inesperadas y repentinas; si bien no son necesarios en todos los casos estandares altos de accesibilidad, si es necesario tener un plan previsto en caso de emergencia.

Estandarizar diseños. Para la creación de un cohousing asequible es preferible un enfoque estandarizado; que se debe diseñar con los usuarios para alcanzar objetivos particulares. Un modelo para mantener los precios bajos debe limitar el número de características a medida incorporadas en el diseño de las casas. Los precios de viviendas en serie suelen ser menores y contribuyen en el proceso de construcción.

El tamaño pequeño de las viviendas demandado e implementado en la economía actual, las necesidades de las personas adultas de envejecer lo más cómodamente posible; comprometen a la hora de elegir prioridades de los residentes y el manejo de los espacios por parte de los diseñadores.

Las funciones más importantes que deben cumplir las casas y la calidad en la construcción requieren de claridad suficiente por parte de los residentes del modelo y de los diseñadores encargados.

Usar techos altos, la luz y la concentración de espacios hacen que los sitios pequeños parezcan más grandes, la altura del techo y ventanas tienen un gran efecto en la percepción de una habitación e incluso el color de la pintura cobra importancia.

En los cohousing normalmente las cocinas están ubicadas en el lado público, cerca del espacio exterior compartido. Esta disposición crea un vínculo fuerte entre el interior y el exterior y entre las zonas privadas y comunitarias, por el contrario, la cara privada de la casa está al fondo donde hay más tranquilidad y donde además pueden ubicarse zonas de lectura complementarias en un espacio pequeño.

Los Baños. Las casas de un senior cohousing son pequeñas y normalmente miden entre 75 y 85m², pero los baños deben ser grandes de 1,80 x 2,80 metros, los baños de las viviendas deben estar dimensionados para ser flexibles, funcionales y fáciles de limpiar.

Un diseño flexible debe proporcionar espacios que satisfagan las necesidades presentes y futuras de los residentes, también debe ser adaptable, de tal manera que puedan incorporarse ayudas necesarias de manera económica cuando resulte imprescindibles.

Tabla 39.

Consideraciones para viviendas particulares en un cohousing

Consideraciones para las viviendas particulares
Distribución de tipologías: número de estudios, de viviendas de un dormitorio o dos dormitorios, compartidas etc.
Funciones que alojar: Comer, dormir, trabajar, etc.
Características deseadas: estar, comedor, cocina, planta abierta
Acústica e iluminación: soleamiento, vistas de la casa común, de vecinos etc.
Relación interior y exterior (accesos)
Flexibilidad y ampliaciones futuras; mejoras en la fase de construcción
Opciones en la fase de construcción
Opciones individuales; lavadora, secadora, suelos de madera, encimeras, cerámicas, etc.
Opciones tras la mudanza, como la mudanza, estanterías de obra, lucernarios etc.

Fuente: Elaboración propia con bases en Durrett, C. (2015). *El manual del senior cohousing*

Localización del Cohousing Senior.

El conjunto de viviendas colaborativas estará ubicado en el sector urbano del municipio de Cartago valle del cauca en la Cra 4 vía al aeropuerto en un lote acto para la construcción que contiene un área total de 11,875 M² que posee colindantes, instalaciones, nacederos, y vías internas, además de la posibilidad de adquirir todos los servicios domiciliarios requeridos tales como agua, energía, alcantarillado, líneas telefónicas Entre otras, Factores que contribuyen en el desarrollo. Del conjunto. **Ver apéndice W**

Modelo de tenencia.

Teniendo en cuenta que uno de los pilares de un conjunto de viviendas tipo cohousing es la cooperación entre sus residentes y los procesos democráticos. Uno de los modelos que mejor se ajusta es el de cooperativa de vivienda en régimen de sesión de uso, ya que permite que las personas tengan voto en las decisiones y también se basa en los valores de autoayuda, igualdad, equidad y solidaridad. De igual manera aseguran la continuidad de uso de las viviendas, tanto para las personas que vivan en el conjunto como para terceros. Que pueden ser futuros usuarios, las administradoras públicas o las entidades de crédito.

Análisis legal

El estudio legal busca determinar la viabilidad de un proyecto a la luz de los Planes de Desarrollo, Planes de Ordenamiento Territorial, normas relacionadas con localización, aspectos presupuestales, ambientales, uso de patentes, legislación tributaria, aspectos laborales y contratación, entre otros. (Universidad Nacional de Colombia, 2013, p. 1)

Para la realización de proyectos que estén relacionados con la construcción existen diferentes tipos de licencia dependiendo del tipo de obra que se vaya a realizar; en el caso del proyecto planteado en el presente trabajo se toma en cuenta La Licencia de urbanización de terrenos; ya que, permite adecuar terrenos para futura construcción de edificaciones en suelo urbano, además admite la creación de espacios públicos y privados, construcción de vías y redes de servicios públicos.

A continuación, se destacan algunas normativas que están relacionadas con el funcionamiento correcto de un proyecto de cohousing y las relaciones e implicaciones para sus participantes.

Se debe tener claro que una vivienda colaborativa debe figurar como una propiedad horizontal; ya que esta, es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común. De esta manera, este concepto se ajusta más a la idea de un cohousing. En este tipo de propiedad existen algunas normativas que regulan su actividad; como son:

La ley 675 del 2001

Por medio de esta ley se expide el régimen de propiedad horizontal en Colombia; dentro de sus generalidades manifiesta:

“Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.”

“Artículo 2. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.” (Congreso de Colombia, 2001)

En el apartado anterior se identifican las generalidades relacionadas con la ley que regula las propiedades horizontales, es de resaltar que para la construcción del cohousing se debe tener presente esta ley; ya que, estas delimitan cada una de las acciones que están relacionadas con el funcionamiento legal de la vivienda colaborativa y las relaciones que puedan surgir en su ejecución.

Ley 2068 del 2020

Con esta nueva ley, se modifica la ley general de turismo y se dictan otras disposiciones

“Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto fomentar la sostenibilidad implementar mecanismos para la conservación, protección y aprovechamiento de los destinos y atractivos turísticos, así como fortalecer la formalización y la competitividad del sector y promover la recuperación de la industria turística, a través de la creación de incentivos, el fortalecimiento de la calidad y la adopción de medidas para impulsar la transformación y las oportunidades del sector.”

“Artículo 2.2.4.9.4.1. Beneficiarios. Serán beneficiarios de las disposiciones contempladas en esta reglamentación, las personas que pertenezcan a los estratos 1 y 2, en especial los carnetizados de los niveles I y II del Sistema de Identificación de Beneficiarios - Sisbén y que además se encuentren categorizados a continuación:

Adulto mayor: Toda persona que se encuentre amparada por las leyes de protección, promoción y defensa de los derechos de los adultos mayores, especialmente por lo dispuesto en la Ley 1251 de 2008 y demás normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. Dicha condición se

acreditará con la cédula de ciudadanía o cualquier otro documento legalmente expedido con el cual sea posible establecerse la calidad de adulto mayor.” (ICBF)

“Artículo 41. Modificación del Artículo 240 del Estatuto Tributario Modifíquese el parágrafo 5 del artículo 240 del Estatuto Tributario, el cual quedar así:

j. Los servicios de cuidados, alimentación, enfermería, alojamiento, fisioterapia recuperación y demás servicios asistenciales prestados en centros de asistencia, para turista adulto mayor, que hayan iniciado operaciones entre los años 2020 y 2026 o en estos plazos acrediten un avance de obra de por lo menos el 51%; del proyecto, e inicien operaciones a más tardar el 31 de diciembre de 2026. De tarifa preferencial aplicará por el término de diez (10) años, contados a partir del inicio de operaciones del centro.

k. Los servicios de cuidados, alimentación, enfermería, alojamiento, fisioterapia recuperación y demás servicios asistenciales prestados en centros de asistencia para turista adulto mayor, que hayan iniciado operaciones antes del 1 de enero de 2020, siempre y cuando acrediten haber realizado remodelaciones y/o ampliaciones durante los años gravables 2020 a 2026 y que el valor de la remodelación y/o ampliación no sea inferior al cincuenta por ciento (50%) del valor de adquisición del inmueble remodelado y/o ampliado, conforme a la reglas el artículo 90 del Estatuto Tributario. El tratamiento previsto en este literal corresponderá a la proporción que represente el valor de la remodelación y/o ampliación en el costo fiscal del inmueble remodelado y/o ampliado, para el cual se requiere aprobación previa del proyecto por parte de la Curaduría Urbana o en su defecto de la Alcaldía Municipal del domicilio del inmueble remodelado y/o ampliado. La tarifa preferencial se aplicará por el término de diez (10) años, contados a partir de la finalización de la remodelación de centro de asistencia para turista adulto mayor, que no podrá ir más allá del 3 de diciembre de 2026.

Para acceder a la tarifa preferencial establecida en los literales j y k del presente artículo, los centros de asistencia para turista adulto mayor deberán contar con una inversión mínima, entre propiedad, planta y equipo, d trescientas sesenta y cinco mil (365.000) UVT, contar con un mínimo de 4 unidades habitacionales, y cumplir con las siguientes condiciones:

1. El uso del suelo en el que se desarrolle la construcción del centro de asistencia para turista adulto mayor deberá ser dotacional o institucional.

2. El centro de asistencia para turista adulto mayor deberá ser edificado bajo una sola matrícula inmobiliaria. No se permitirá la venta de unidades inmobiliarias independientes. Estará permitida la venta de derecho fiduciarios y/o participaciones accionarias, o en el fondo de capital o de inversión colectiva, según sea el caso, siempre y cuando el proyecto sea u único inmueble.

l. Las utilidades en la primera enajenación de predios, inmuebles o unidades inmobiliarias que sean nuevas construcciones, por el término de diez (10) años siempre que se realice una inversión mínima entre propiedad, planta y equipo de trescientos sesenta y cinco mil (365.000) unidades de valor tributario (UVT), se construya un mínimo de 45 unidades habitacionales y se inicien operaciones entre los años 2020 y 2026. El uso podrá ser aprobado en las licencias de construcción bajo cualquier denominación o clasificación, pero la destinación específica deberá ser vivienda para personas de la tercera edad, lo cual, implicado la prestación de los servicios complementarios de

cuidados, alimentación enfermería, fisioterapia, recuperación y demás que sean necesarios para el bienestar de las personas de la tercera edad.

Cuando se apruebe por parte del Ministerio de Comercio Industria y Turismo proyectos turísticos especiales de que trata el artículo 18 de la Ley 300 de 1996 modificado por el artículo 264 de la Ley 1955 de 2019, los servicios construcciones y proyectos que gozan del beneficio tributario previsto en este artículo, deberán cumplir con las condiciones y plazos para iniciar operaciones previstos en el correspondiente proyecto turístico especial. Para los efectos de los literales j, k y l del párrafo se entenderán como adulto mayor a las personas iguales o mayores a sesenta (60) años de edad."

En el apartado anterior se puede visualizar la generalidad de la ley de turismo vigente en Colombia y el artículo en el cual se menciona los beneficios y atenciones que se deben tener con el adulto mayor cuando figura como turista, además de algunas condiciones especiales para los lugares que alberguen este tipo de personas como las condiciones sanitarias y de atención especial que se debe tener.

Ley 1850 del 2017

Esta ley establece medidas de protección al adulto mayor en Colombia"

Esta ley expone cada una de las consideraciones en cuanto a condiciones y trato para el adulto mayor, independientemente del vínculo que tengan las personas con el adulto. Se especifica cuáles deben ser las condiciones de vida y trato que se debe otorgar, tanto para familiares como particulares y en su defecto para las instituciones que en su momento estén prestando servicio de asistencia.

Política marco de convivencia y seguridad ciudadana

"La convivencia y la seguridad ciudadana son un compromiso central del Gobierno nacional y la condición indispensable para que los colombianos puedan gozar de sus derechos. La razón de ser de las instituciones es precisamente garantizar dichos derechos, construir y mantener las condiciones necesarias para su pleno ejercicio, aplicando la ley, ejerciendo la autoridad, al mismo tiempo que se promueve la autorregulación ciudadana y la cohesión social." (Ministerio de Defensa Nacional, 2019)

Es de tener en cuenta que en la política marco de convivencia y seguridad ciudadana se establecen las premisas mínimas de convivencia a nivel nacional, donde se exponen las normativas y regulaciones relacionadas con el comportamiento cívico de la ciudadanía. Sin embargo, como se expone en el libro El Manual del Senior Cohousing de Charles Durrett. Para el desarrollo de un

conjunto de viviendas colaborativas existe un manual o norma que se crea de manera informal ante la ley y que funciona de acuerdo a lo estipulado en esta. Por lo cual, las normas son diseñadas por acuerdo común entre los residentes del cohousing como parte del proceso participativo; no obstante, se toma generalmente como base la normativa nacional para tener límites ante estas imposiciones que ayudan a mejorar la convivencia entre las personas.

Ley 9 de 1989

Mediante esta ley se armonizan las normas urbanísticas, medioambientales y en general de desarrollo urbano en Colombia. De esta manera, dicha norma establece 3 principios fundamentales para el desarrollo sostenible del suelo en el país. Entre los cuales se encuentran: La función social y ecológica de la propiedad, entendidas en el sentido de que a la propiedad le corresponde cumplir funciones sociales y ecológicas, además de ser inherentes al reconocimiento del citado derecho, conducen a la imposición de obligaciones que legitiman su ejercicio. La prevalencia del interés general sobre el particular, en donde es oportuno aclarar que anuqué efectivamente exista un interés general real que motive una determinada acción del estado, dicho principio no es absoluto, ni susceptible de aplicación inmediata. El reparto equitativo de cargas y beneficios, el cual constituye un esquema de gestión del suelo con el que se busca garantizar el reparto equilibrado de las cargas y los beneficios del ordenamiento urbano para las zonas influenciadas mediante la asignación de índices de edificabilidad, obligaciones urbanísticas relacionadas con la entrega de beneficios, financiación de los sistemas públicos naturales y artificiales que se consideren estratégicos y la determinación de los instrumentos y procedimientos básicos de gestión.”

A partir de la anterior ley se establecen y regulan los temas relacionados con construcción y el desarrollo urbanístico del país, en este se dicta las medidas que se deben tener en cuenta para la edificación dependiendo de la zona geográfica, además se incluyen los temarios relacionados con los planes de ordenamiento territorial.

Estructuras económicas.

Como residentes del cohousing se realiza una planificación desde un inicio del vecindario es por esto por lo que se considera que se consigue un producto de mayor calidad y con las especificaciones deseadas, además de tener en cuenta de que estas viviendas si son bien

planificadas incrementarían su valor en el transcurrir del tiempo. Es por esto que para la ejecución del proyecto se debe tener claro a manera de normativa los siguientes conceptos:

Propiedad cooperativa.

La mayoría de los grupos de cohousing, en algún momento de sus discusiones, valoran la posibilidad de organizar su comunidad como una cooperativa. En esta estructura de propiedad, la comunidad entera es propiedad de todos los residentes como entidad sin ánimo de lucro, y cada propietario compra una participación en la entidad equivalente al precio de su vivienda (Durrett, 2015)

De acuerdo a lo expuesto, se identifica que el tipo de propiedad en este caso puede ser la de tipo horizontal, ya que se asimila a una vivienda cooperativa, donde se presenta que presenta una estructura ideal para el modelo de cohousing y que busca que todos los involucrados tengan responsabilidades iguales.

Los aspectos legales a tener en cuenta están enfocados, en la legislación vigente de la nación; sin embargo, estas son complementadas y por consenso adecuadas para los acuerdos que lleguen los participantes.

Según (Durrett, 2015) En su libro El Manual del Senior Cohousing menciona que estos estatutos son redactados con la ayuda de un abogado y deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

Las intenciones generales del grupo, requisitos para los miembros. procedimientos de decisión, responsabilidad financiera (individual y conjunta) representación legal de la sociedad, abandonos, resolución de cuentas cuando alguien abandona. Y procedimiento de enmienda de estatutos.

Todos estos aspectos son tenidos en cuenta en búsqueda de una mejor convivencia a nivel general, y son modificados por acuerdo común teniendo en cuenta cada una de las partes. De esta manera; el desarrollo de este modelo residencial es importante ya que hace posible, la utilización de bienes muebles disponibles, la personalización de los espacios de las viviendas, la existencia de lugares comunes para la relación social y la preservación de conceptos como garantía de privacidad e intimidad, además en esta propuesta la vivienda favorece el cumplimiento de la dimensiones de calidad de vida y el respeto por las preferencias de las personas atendiendo que se deben generar viviendas y entornos para toda la vida.

Conclusiones

En el análisis interno realizado en el presente trabajo se usaron las herramientas de estudio MEFI Y PCI con las cuales se obtuvieron resultados sobre el funcionamiento y el desarrollo de las actividades en la organización Intei y la identificación de variables proyectadas para la realización del proyecto de viviendas colaborativas. De acuerdo a los resultados obtenidos se identifica que la organización Intei es fuerte internamente en aspectos como lo es su cultura organizacional, motivación de sus colaboradores y el sentido de pertenencia. Sin embargo, presenta debilidades en aspectos como el uso de herramientas tecnológicas y los medios de promoción; por lo cual, se concluye que estos aspectos requieren mejora para seguir creciendo como institución; además, se hace necesario, dar conocer, cuáles son los proyectos a futuro previstos para la comunidad en general; ya que, esta empresa se distingue por su responsabilidad social corporativa y el trabajo comunitario e integral que realiza.

Por otro lado, se identifica que en la institución existe un desconocimiento en el ámbito inmobiliario y de un tema novedoso como lo es el cohousing; lo cual, es un limitante para el desarrollo del proyecto y en la de toma de decisiones, se tendría que buscar apoyo externo con entidades y profesionales de esta área de conocimiento, para tomar decisiones asertivas. El desconocimiento en la actualidad representa una gran desventaja, ya que genera incertidumbre e inseguridad ante la participación de la población en este tipo de proyectos; de igual manera, para los empresarios genera inestabilidad e inseguridad para su puesta en marcha, haciendo así que se dude sobre su ejecución y éxito.

Además, se evidencio que el proyecto de vivienda colaborativa requiere una gran inversión lo que se convierte en otro limitante al tener en cuenta que Intei es una entidad sin ánimo de lucro; es decir, no posee recursos propios, en consecuencia, requiere apoyo externo para la ejecución del proyecto, si bien el proyecto cuenta con condiciones necearías de éxito, existe como en todo proyecto un margen de riesgo para sus inversionistas.

De acuerdo al análisis externo realizado para identificar las oportunidades y amenazas existentes y su impacto en el desarrollo de un modelo de vivienda colaborativa se identifica que existen diversas situaciones en el entorno que permite visualizar de manera positiva el desarrollo del mismo, es por esto que las variables identificadas en el análisis demuestran un comportamiento

que generan un impacto directo en el proyecto y para la empresa, hoy existente que es el Intei; de esta manera, las bajas tasas de interés, la situación económica favorable del Valle del Cauca, el tamaño de la población y su nivel de envejecimiento, la innovación y el impacto del internet. Conducen a la posibilidad de éxito del proyecto de viviendas colaborativas. Sin embargo, se identificaron otras variables que generan un impacto menos favorable; así, a situación económica nacional, la legislación tributaria y nueva normatividad, la tasa de inflación son factores que, entre otros, generan un impacto directo en el proyecto, para las personas interesadas en este y para la organización. Repercusiones difíciles de controlar; por lo que, las actividades relacionadas con su ejecución deben cumplir y adaptarse a los factores ambientales, las oportunidades deben ser aprovechables y se debe mitigar el impacto de las amenazas en beneficio de la propuesta. Es de resaltar que para la ejecución de este análisis se usaron los modelos de matriz MEFE Y POAM con el objetivo de tener unos resultados más claros y precisos en cuanto a la realidad presente del entorno.

El análisis del sector inicio desde la identificación y caracterización de las actividades económicas estudiadas; en este proceso, la sección L según el código Ciiu; actividades inmobiliarias, complementado por el estudio de las actividades turísticas y de alojamiento, la sección I. De esta manera se observan en lo corrido del año 2020, indicadores con números negativos para el sector de la construcción, cambios en el sector inmobiliario y una dinámica no muy favorable para las actividades de alojamiento. Esto, teniendo en cuenta las restricciones y prohibiciones en materia de movilidad; causa de un suceso inesperado como fue la pandemia Covid 19 a nivel mundial que conllevo a la declaratoria de emergencia nacional. Lo cual, ha tenido fuertes repercusiones en la actividad económica del país.

Se evidencia que la economía nacional represento un -9% en el año 2020 y el sector de la construcción un -26,2%, del cual, el apartado de edificaciones residenciales y no residenciales se redujo a un -27,2%. Por otra parte, las licencias para edificaciones disminuyo un 11,5% y entre estas las de uso o destino residencial un 7,8%. Se resalta que en el departamento del valle del cauca se realizaron 26.214 viviendas nuevas en el año 2020, representando un 34,2 %; el cual es el mayor incremento entre los principales departamentos del país.

Cabe resaltar que las actividades inmobiliarias que tienen gran relación con el dinamismo del sector de la construcción crecieron un 1,8 % en el año 2020 no obstante se vieron afectadas. Y se presentaron algunos cambios como la imposibilidad de exposición y muestra de inmuebles en salas de ventas, ya que están cerraron, también los servicios de finca raíz, asesorías, venta de propiedades han pasado a la implementación y uso de plataformas tecnológicas.

Por otra parte, una tendencia significativa que cobra fuerza en una época de aislamiento y confinamiento; es que la vivienda se ha convertido en un espacio crucial para desarrollar múltiples actividades. Las propensiones indican la existencia de un mercado inmobiliario más flexible, ajustado a nuevos requerimientos de la sociedad, con modelos que incluyen el uso compartido del espacio y soluciones a necesidades específicas. Se consideran temas como la funcionalidad, accesibilidad, adaptabilidad y los espacios ventilados e iluminados para el desarrollo de nuevas viviendas. Esta realidad, ha generado variaciones en el negocio de la construcción y nuevos conceptos para el sector inmobiliario.

En el horizonte, la situación que atraviesa el sector inmobiliario y de construcción genera condiciones positivas para la compra de viviendas a buenos precios. Y oportunidades para inversiones en finca raíz; ya que, la compra de vivienda puede generar rentabilidades en corto tiempo una vez el mercado se recupere.

Con relación al sector turístico este ha representado un crecimiento progresivo durante los últimos años en Colombia hasta situarse en el 2019 como un año récord en esta materia. Promovido por el flujo de visitantes internacionales y una notoria demanda de turismo a nivel interno; esto, gracias al mejoramiento de la infraestructura y a los procesos y campañas de promoción lideradas por Procolombia que han conducido a que el país sea reconocido a nivel mundial como uno de los mejores destinos turísticos por sus diferentes atractivos; además, el aumento significativo del gasto por habitante en turismo represento un 9,4%. Por otro lado, por lo que refiere a alojamiento y hospedaje ha venido creciendo en el país las modalidades de vivienda turística, alojamientos rurales y aparta hoteles. Comportamiento similar, registra el departamento del Valle del Cauca. No obstante, el año 2020 esta actividad registro una caída 40,5%; lo cual condujo al gobierno a la creación de la ley 2068, nueva ley de turismo que busca fortalecer la sostenibilidad, formalización y competitividad del sector. promoviendo la reactivación del turismo atrayendo inversión en el sector, por medio de la ampliación de la tarifa especial del 9% del

impuesto sobre la renta para la construcción de hoteles nuevos, parques temáticos nuevos y la remodelación de estos. El tiempo de construcción fue ampliado de 4 a 6 años; además, en estos beneficios fueron incluidos los servicios prestados en nuevos centros de asistencia para el turista adulto mayor.

El abordaje de las cinco fuerzas de la competencia permitió el análisis del proyecto de viviendas colaborativas tipo cohousing, identificando que en el contexto regional no existen proyectos establecidos o lugares similares con las características que describe el modelo y la idea es asociada con lugares como los centros institucionales para la atención del adulto mayor o condominios que funcionan bajo un modelo cooperativo. Se determinó que un conjunto cohousing cuenta con factores diferenciadores para las personas, que están directamente relacionados con los procesos participativos en las fases de diseño, los espacios privados y comunes dentro del conjunto y las actividades que se realizan dentro de una estructura de cooperación. Los modelos establecidos internacionalmente son los principales referentes a seguir en este tipo de proyectos; los cuales en el contexto nacional y regional no se conocen lo suficiente. Como barreras de entrada al sector se hacen necesarias la curva de experiencia debido al desconocimiento del tema, los requerimientos de tipo normativo y legal que involucran licenciamientos para la construcción, la protección del medio ambiente y condiciones especiales de accesibilidad y adaptabilidad de los espacios construidos para las personas adultas. Además, las altas sumas de capital que requiere una inversión en este tipo de propuesta crea una barrera de entrada sólida para los agentes interesados.

El análisis de mercado realizado en el marco del presente estudio exploratorio permitió conocer el comportamiento de las principales variables relacionadas con el desarrollo de un conjunto de viviendas colaborativas. Entre estas, se evidenció que el 75% de la población en el contexto propuesto; no conoce ni tiene información relacionada con el cohousing. No obstante, la propuesta y las características que describe el modelo cohousing tiene buena aceptación; así, El 50% de la población estudiada estaría de acuerdo y se plantearía ir a vivir a un cohousing si la opción existiera a futuro, de igual manera; los espacios privados y comunes, y las actividades de participación que plantea como características un cohousing, lo hacen atractivo para las personas, teniendo en cuenta que está dirigido a un grupo poblacional específico que puede mejorar su bienestar y su calidad de vida.

Respecto a la intención de compra se concluye que existe un mercado potencial representado por las personas entre los 40 y 50 años y un mercado específico según los parámetros del cohousing, para personas mayores de 50 años, donde el 49,87% de la población compraría si existirá la opción y un 43% no sabe si compraría,; esto permite entrever un alto nivel de incertidumbre asociado al desconocimiento del modelo y su poca imagen que tiende a hacer asociada con acilos o centros de asistencia social para los adultos mayores.

Los medios más adecuados para promoción de este proyecto son las plataformas digitales o la paginas web, por medio de las cuales se debe brindar toda la información con relación al cohousing que permita generar mayor impacto en la población o el mercado meta; también, las jornadas informativas a través de grupos focales permitirán dar a conocer la propuesta y posibilitaran asesorías personalizadas, proceso que debe estar orientado por un gestor o una persona con suficiente conocimiento y dominio del tema.

Con relación al apartado técnico, es de gran importancia la metodología y los estándares internacionalmente conocidos e implementados en el desarrollo y diseño de los conjunto cohousing existentes a nivel mundial, cuyo principal exponente es el Autor Charles Durrett, esta técnica involucra de manera conjunta en diferentes etapas de procesos creativos lo requerimientos e intenciones de las personas interesadas, las cuales deben ser partícipes de todo en todo momento y los parámetros arquitectónicos de construcción elaborados por profesionales del área. Que guiaran y contribuirán a que la ejecución de este sea exitosa y brinde todos los beneficios que inspira el cohousing. Es crucial para esta propuesta tener en cuenta la localización, donde en el contexto propuesto la población demuestra un interés por un espacio cercano a la ciudad en un 30,91%, ecológico en un 29.88%, y no tanto urbano, que representa 12,91%. en este tipo de iniciativa. Por otra parte, se precisa conocer en detalle los requerimientos presupuestales y de financiamiento entendiendo la magnitud del proyecto.

En conclusión, el desarrollo de un modelo de vivienda colaborativa tipo cohousing en la región contiene desafíos asociados con el desconocimiento y poca imagen que tiene el concepto para la población en general. Por otra parte, socialmente tiene buena aceptación en cuanto a las características que plantea y para el grupo poblacional al cual está dirigido, convirtiéndose en una idea diferente, novedosa de tipo internacional y que contrarresta problemáticas como el

crecimiento y el envejecimiento de la población y problemas asociados con cambios demográfico significativo en la sociedad colombiana y en el contexto local. Esta es una iniciativa, a la cual se le avizoran posibilidades de implementación. Esto teniendo en cuenta que la economía colombiana durante los últimos años ha presentado un buen comportamiento, dentro del cual, tanto el sector inmobiliario, el de la construcción y el sector turístico han registrado comportamientos positivos, no obstante, el país y los mercados vienen en un proceso de recuperación marcado por un año atípico a nivel mundial. Que genera inestabilidad en el entorno e incertidumbre marcada por el comportamiento que pueda tener la pandemia, Covid 19. Aun así. La iniciativa necesita de un grupo de personas dispuestas asumir el compromiso de inversión requerida y seguir en adelante con el proceso de desarrollo, teniendo en cuenta un aspecto importante que es la disponibilidad del terreno y las ventajas comparativas que ofrece.

Recomendaciones

Conociendo la iniciativa por parte de la institución Intei y su interés en la consolidación del proyecto de viviendas colaborativas para personas adultas, y considerando su situación actual como institución. Se realizan las siguientes recomendaciones a fin de que estas puedan servir para analizar y determinar el rumbo que la empresa debe asumir respecto al desarrollo y éxito del proyecto y sus actividades.

Se debe trabajar en la implementación de estrategias de publicidad y su fortalecimiento, que sirvan como mecanismo de promoción de las actividades que como entidad de carácter social desarrolla. De igual manera, es importante que la idea o proyecto de viviendas colaborativas tipo cohousing que se pretende. Pueda promocionarse por medio de páginas web o plataformas digitales, generando así información y educación en la población objetivo respecto a la propuesta generando así un mayor interés.

Se recomienda entendiendo, la magnitud del proyecto ahondar en la estimación de los costos y prever posibles fuentes de financiamiento necesarios en la ejecución de este.

Es menester iniciar con un grupo pequeño de personas que estén interesadas en ser partícipes de los procesos de desarrollo de un conjunto de viviendas tipo cohousing y posean o tengan la capacidad de invertir y sumar a al proceso de desarrollo, las jornadas informativas, las reunión de grupos focales, las discusiones que se puedan generen en beneficio de la iniciativa, sumado a la asesoría de personas profesionales en las áreas talleres que deben ser tratados , permitirán la sinergia necesaria para que en un futuro el proyecto pueda ser implementado y cumpla con las especificaciones que sus participantes decidan.

Se recomienda que las personas pertenecientes a la institución e involucradas directamente con esta iniciativa posean mayor conocimiento de esta. Ya que se evidencia que para el Intei es iniciar con una propuesta totalmente nueva, pero que puede contribuir a futuro en la generar recursos que sirvan de apoyo a sus funciones como entidad sin ánimo de lucro que presta servicios y atención especial e integral a una población vulnerable.

Se recomienda para este proyecto, que pueda también visualizarse en un tipo de localización no urbana, la preferencia de la población estudiada sugiere un entorno ecológico y

campestre y no propiamente ubicado en la ciudad; aunque comprendiendo la extensión del terreno disponible, en este se puede generar una aproximación a dicho ambiente natural

Para finalizar si bien esta es una iniciativa desde el ámbito privado y está dirigida a un nicho de mercado específico; entendiendo el problema de desigualdad social y nivel de envejecimiento de la población en condiciones menos favorables, que es recurrente en el país, este tipo de iniciativas también puede adecuarse y convertirse o un modelo sin ánimo de lucro bajo esta misma metodología, pero necesariamente debe contar con el respaldo del gobierno, las entidades estatales y la voluntad política. No obstante, este tipo de modelo que existe en otros países, pueden tomar mucho más tiempo en desarrollarse y es mucho más complejo.

Referencias

- Albrecht, K. (1999). *El Radar Empresarial, descubra las fuerzas que configuran su empresa*. Buenos Aires: Editorial Paidós SAICF.
- EL TIEMPO. (12 de Diciembre de 2020). VIAJAR. Obtenido de Colombia, destino tendencia en 2020: <https://www.eltiempo.com/vida/viajar/cifras-del-turismo-consolidan-tendencia-optimista-para-el-2020-442888>
- Secretaria General del Senado. (24 de Julio de 2020). *Secretaria general del senado*. Obtenido de <http://www.secretariassenado.gov.co/index.php/constitucion-politica>
- Arnold, M., & Osorio, F. (1998). Introduccion a conceptos básicos de la teoría general de sistemas. *Cinta de moeio revista de epistemologia de ciencias sociales*, 40-49. Obtenido de <http://www.facso.uchile.cl/publicaciones/moebio/03/frprinci.htm>
- Betancourth, B. (s.f.). Analisis Sectorial y Competitividad. En B. Betancourth, *Analisis Sectorial y Competitividad* (pág. 153).
- Boisier, S. (2006). *Imágenes en el espejo: aportes a la discusión sobre el crecimiento y desarrollo territorial*. Santiago de Chile: Puerto de palos.
- Boisier, S. (2010). DESCODIFICANDO EL DESARROLLO DEL SIGLO XXI: SUBJETIVIDAD, COMPLEJIDAD, SINAPSIS, SINERGÍA, RECURSIVIDAD, LIDERAZGO, Y ANCLAJE TERRITORIAL. *Semestre Economico*, 13(27), 11-37. Recuperado el 28 de julio de 2020, de *Semestre Económico*: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=1650/165016946001>
- Calpe, W. M. (2011). *Apuntes teóricos para la realidad empresarial*. Bogota: Universidad del rosario.
- CAMACOL; Camara Colombiana de la Construcción. (30 de Noviembre de 2020). *Informe Económico*. Obtenido de Los pasos hacia la reactivación de la economía colombiana: https://camacol.co/sites/default/files/info-sectorial/Informe%20Econ%C3%B3mico%20109%20VF_%20Formato%202.pdf

Camara de Comercio Cartago. (31 de ENERO de 2020). *ESTUDIO ECONOMICO 2019*. Obtenido de <https://camaracartago.org/Archivos/Contenido/Archivos/wpl9gw172q-estudio-economico-camara-de-comercio-de-cartago-2019.pdf>

camara de comercio de cali. (17 de 2 de 2020). *ccc.org.co*. Obtenido de Enfoque competitivo: <https://www.ccc.org.co/wp-content/uploads/2020/02/Enfoque-Competitivo-N124.pdf>

Cardona, C. R. (2009). *Fundamentos de administración*. Bogota: Ecoe Ediciones.

Chain, N. S. (2011). *Proyectos de inversion formulacion e inversion* . Santiago de Chile: Pearson Educacion.

Chiavenato, I., & Sapiro, A. (2017). *Planeacion estrategica fundamentos y aplicaciones*. Mexico, D.F.: Mcgraw Hill Interamericana Editores S.A .

Cibele, L. S., Melo Silva Luft, M. C., & de Abreu, F. (Enero de 2018). *Turismo Colabortaivo*. Obtenido de Un nuevo modelo de negocios en el rubro de la alimentación brasileña. Estudios y perspectivas en turismo: www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322018000100005&lng=es&tlng=es.

Cid, A. M. (2020). *Escuela de organizacion industrial*. Obtenido de <https://www.eoi.es/blogs/annymarlenypelaez/2012/01/29/importancia-del-internet-para-las-empresas/#:~:text=El%20internet%20en%20sentido%20general,de%20los%20portales%20de%20principal>

Congreso de Colombia. (4 de Agosto de 2001). *Secretaria de senado*. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html#19

Congreso de Colombia. (13 de JULIO de 2009). Obtenido de LEY 1315 2009: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1315_2009.html

Congreso de Colombia. (27 de Septiembre de 2011). Obtenido de LEY 3571 : <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=66356>

Congreso de Colombia. (24 de julio de 2020). *Secretaria de Senado*. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0820_2003.html

Congreso de la republica. (16 de JULIO de 1979). *LEY 9 DE 1979*. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0009_1979.html

Congreso de la republica. (27 de NOVIEMBRE de 2008). Obtenido de LEY 1251 2008: https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/ley_1251_2008.htm

Cubero, A. F. (septiembre de 2015). *Cuerpo, género y vejez en las Viviendas Colaborativas*. Obtenido de https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/16511/TFM_DEFINITIVO%20Ana%20Fern%C3%A1ndez.pdf?sequence=1&isAllowed=y

DANE. (21 de septiembre de 2018). *Censo nacional de poblacion y vivienda* . Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/censo2018/informacion-tecnica/cnpv-2018-presentacion-1ra-entrega.pdf>

DANE. (MARZO de 2020). *Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas*. Obtenido de Revisión 4 Adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C: https://www.dane.gov.co/files/acerca/Normatividad/resoluciones/2020/CIIU_Rev_4_AC.pdf

DANE. (2020). *DANE*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

DANE. (2020). *DANE*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

DANE. (2020). *DANE*. Obtenido de [dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/nacimientos-y-defunciones/nacimientos/nacimientos-2020](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/nacimientos-y-defunciones/nacimientos/nacimientos-2020)

DANE. (Diciembre de 7 de 2020). *DANE Informacion para todos*. Obtenido de Boletín Técnico Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC):

- https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IIItrim20.pdf
- DatosMacro. (2020). *DatosMacro*. Obtenido de <https://datosmacro.expansion.com/pib/colombia>
- David, F. (2003). *Conceptos de administracion estrategica*. Mexico: Francis Marion University.
- Departamento administrativo de la funcion publica. (27 de Septiembre de 2011). *Decreto 3571*. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_3571_2011.html
- DINERO. (2017). *Revista Dinero*. Obtenido de Revista Dinero: <https://www.dinero.com/edicion-impresa/informe-especial/articulo/la-industria-de-los-juegos-de-azar-en-colombia/249811>
- DINERO. (8 de 5 de 2020). *DINERO*. Obtenido de <https://www.dinero.com/economia/articulo/inflacion-de-colombia-en-julio-de-2020/294968#:~:text=32%3A00%20PM-,Inflaci%C3%B3n%20anual%20en%20Colombia%20alcanz%C3%B3%20m%C3%ADnimos%20de%20m%C3%A1s%20de%20seis,ubic%C3%B3%20en%201%2C94%25>.
- Dominguez, Á. Z., Murillo Vargas, G., & Martinez Crespo, J. (2009). *Teorías contemporáneas de la organizacion y el management*. Bogota: Ecoe Ediciones.
- Durret, C. (2015). *El manual del senior cohousing, autonomía personal a través de la comunidad*. Madrid: Dykinson.
- Egg, E. A., & Aguilar, M. J. (1989). *Como elaborar un proyecto: Guia para diseñar proyectos sociales y culturales ISCA*. Argentina: Instituto de Ciencias Sociales Aplicadas.
- Fred R, D. (2003). *Conceptos de administración estratégica*. México: Pearson Educación.
- Freemont E, K., & Ronsenzweig, J. E. (1976). Un enfoque moderno: el enfoque de sistemas. En *Administración de las organizaciones* (págs. 106-133). Mexico: McGraw-Hill.
- Gallego, F. E. (2007). Hebert A. Simon y la economia organizacional. *Cuadernos de Economía*, 169-199.

Gobernacion Valle del Cauca. (16 de 05 de 2018). *Mapas y Territorios*. Obtenido de <https://www.valledelcauca.gov.co/publicaciones/60137/mapas-y-territorios/>

Gonzalez, A. I., & Sierra, L. C. (12 de febrero de 2018). *Documento en PDF*. Obtenido de <https://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/20874/TEAG%20G643e.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Guzmán Nogales, A. J. (1998). *Entorno Organizacional*. Santiago de Cali: Universidad del Valle Sede San Fernando.

Houston, L. V. (2020). *La Voz de Houston*. Obtenido de <https://pyme.lavoztx.com/variables-demograficas-que-afectan-una-empresa-11074.html>

Kotler, P., & Kevin, K. (2016). *Dirección de marketing*. Bogota: Pearson Educación.

Kotler, P., Armstrong, G., Ibañez, C., & Cruz, I. (2005). *Marketing*. Madrid: Pearson Prentice Hall.

Mendez, C. E. (2011). *Metodología: diseño y desarrollo del proceso de investigación con énfasis en las ciencias empresariales*. Mexico: Limusa.

MINCIT. (31 de DICIEMBRE de 2020). *Noticia de turismo*. Obtenido de La nueva Ley de Turismo, Ley 2068 de 2020, fue sancionada por el presidente Duque: La nueva Ley de Turismo, Ley 2068 de 2020, fue sancionada por el presidente Duque

MINCIT. (22 de Diciembre de 2020). *Noticia de Turismo*. Obtenido de Colombia es uno de los países con la mejor campaña de promoción turística en América: <https://www.mincit.gov.co/prensa/noticias/turismo/campana-promocion-turistica-de-colombia-en-america>

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; MINCIT. (24 de 2 de 2020). *Noticia de Turismo*. Obtenido de En 2019 el turismo en Colombia rompió récords: <https://www.mincit.gov.co/prensa/noticias/turismo/en-2019-el-turismo-en-colombia-rompio-records>

Ministerio de salud. (Agosto de 2015). *Politica colombiana de envejecimiento humano y vejez*.

Obtenido de

<https://www.minsalud.gov.co/sites/rid/Lists/BibliotecaDigital/RIDE/DE/PS/Pol%C3%A9tica-colombiana-envejecimiento-humano-vejez-2015-2024.pdf>

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio. (26 de mayo de 2016). *Decreto 1077*. Obtenido de

<http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/1077%20-%202015.pdf>

MinSalud. (2020). *MinSalud*. Obtenido de

<https://www.minsalud.gov.co/sites/rid/Lists/BibliotecaDigital/RIDE/VS/ED/VSP/estimacion-exceso-mortalidad-colombia-covid19.pdf>

MINTIC. (2019). *MINTIC*. Obtenido de MINTIC:

<https://www.mincit.gov.co/getattachment/1c8db89b-efed-46ec-b2a1-56513399bd09/Colombia.aspx>

Miranda, J. J. (2005). *Gestión de Proyectos: Identificación - Formulación - evaluación financiera económica social ambiental*. Bogotá: MM editores.

Morales, C. N., Chicharro Rodriguez, P., & Cordero Ramos, N. (2017). Diferentes perspectivas de intervención con personas mayores- Desde la vision práctica profesional. En P. C. Rodriguez, & M. Agudo Chicharro, *HACIA NUEVOS MODELOS ALTERNATIVOS RESIDENCIALES PARA LAS PERSONAS MAYORES: EL COHOUSING* (págs. 123-138). Madrid España: Dykinson.

OIT. (2005). *Inicie su negocio: Manual*. Obtenido de

https://www.oitcinterfor.org/sites/default/files/isu_man.pdf

OMS, O. M. (2015). *Informe mundial sobre el envejecimiento y la salud*. Estados Unidos .

ONU. (3 de 1 de 1976). Obtenido de Pacto internacional de derechos economicos, sociales y culturales:

<https://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx#:~:text=Art%C3%A9culo%2011&text=1.->

,Los%20Estados%20Partes%20en%20el%20presente%20Pacto%20reconocen%20el%20derecho,de%20las%20condiciones%20de%20existencia

ONU. (14 de 6 de 2017). *Organizacion de naciones unidas*. Obtenido de <https://www.un.org/es/sections/issues-depth/ageing/index.html>

Organizacion de Naciones Unidas. (10 de Diciembre de 1948). *La declaracion universal de los deechos humanaos*. Obtenido de <https://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>

Portafolio. (2019). Así están gastando los colombianos en turismo interno. *Portafolio*, 1.

Portafolio. (19 de Septiembre de 2019). *Infraestructura*. Obtenido de Sector inmobiliario y de edificaciones produce 2,4 millones de empleos: <https://www.portafolio.co/economia/infraestructura/sector-inmobiliario-y-de-edificaciones-produce-2-4-millones-de-empleos-533743>

Portafolio. (17 de Diciembre de 2020). *Ley del Turismo fortalecerá al país como destino mundial*. Obtenido de Portafolio Blog, Pensamiento emprendedor: <https://blogs.portafolio.co/pensamiento-emprendedor/ley-del-turismo-fortalecera-al-pais-destino-mundial/>

Red Desc. (3 de 12 de 1991). *Observacion general numero 4 derecho a una vivienda adecuada*. Obtenido de <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>

Republica, B. d. (2020). *Banco de la Republica*. Obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-interes-politica-monetaria>

Republica, L. (2019). *La Republica*. Obtenido de La Republica: <https://www.larepublica.co/empresas/creacion-de-empresas-de-servicios-la-que-mas-crecio-durante-2019-2954666#:~:text=En%202019%20se%20registraron%20309.463,incremento%20de%203%2C4%25.>

Republica, L. (2020). *La Republica*. Obtenido de <https://www.larepublica.co/economia/los-colombianos-son-cada-vez-mas-viejos-y-viven-en-hogares-mas-pequenos-2881463>

Rosales, R. (1999). *Formulacion y evaluacion de proyectos*. San Jose: Instituto centroamericano de administracion publica.

RRHH-WEB.COM. (2019). *RRHH-WEB.COM*. Obtenido de https://www.rhweb.com/el_internet_y_los_recursos_humanos.html#:~:text=Internet%20permite%20a%20las%20empresas,mucho%20m%C3%A1s%20r%C3%A1pida%20y%20eficientemente.&text=Todo%20lo%20anterior%20nos%20demuestra,propias%20de%20los%20recursos%20humanos

Sampieri, R. H., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodologia de la investigacion sexta edicion*. Mexico D.C: Mcgraw-Hill interamericana editores.

SCIELO. (2012). *SCIELO*. Obtenido de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1665-952X2012000100005#:~:text=La%20tasa%20de%20inter%C3%A9s%20tiene%20un%20papel%20central%20en%20la,dinero%20es%20neutro%20y%20C%20la

Serna Gómez, H. (2010). *Gerencia Estratégica*. Bogota D. C: 3R Editores.

Serra, E. G. (junio de 2017). *issuu.com*. Obtenido de [issuu.com: https://issuu.com/elsagumma/docs/tfg_cohousing_senior](https://issuu.com/elsagumma/docs/tfg_cohousing_senior)

Supersolidaria; Superintendencia de la economía solidaria. (Mayo de 2020). *Informe trimestral*. Obtenido de Sectores Economicos e Impacto Cooperativas de Ahorro y Credito: http://www.supersolidaria.gov.co/sites/default/files/public/data/primer_informe_trimestral_sectores_economicos_e_impacto.pdf

Urbina, G. B. (2016). *Evaluación de proyectos*. Ciudad de Mexico: McGRAW-Hill Interamericana.

Varela, R. (1997). *Evaluación económica de proyectos de inversión*. Grupo editorial Iberoamericana.

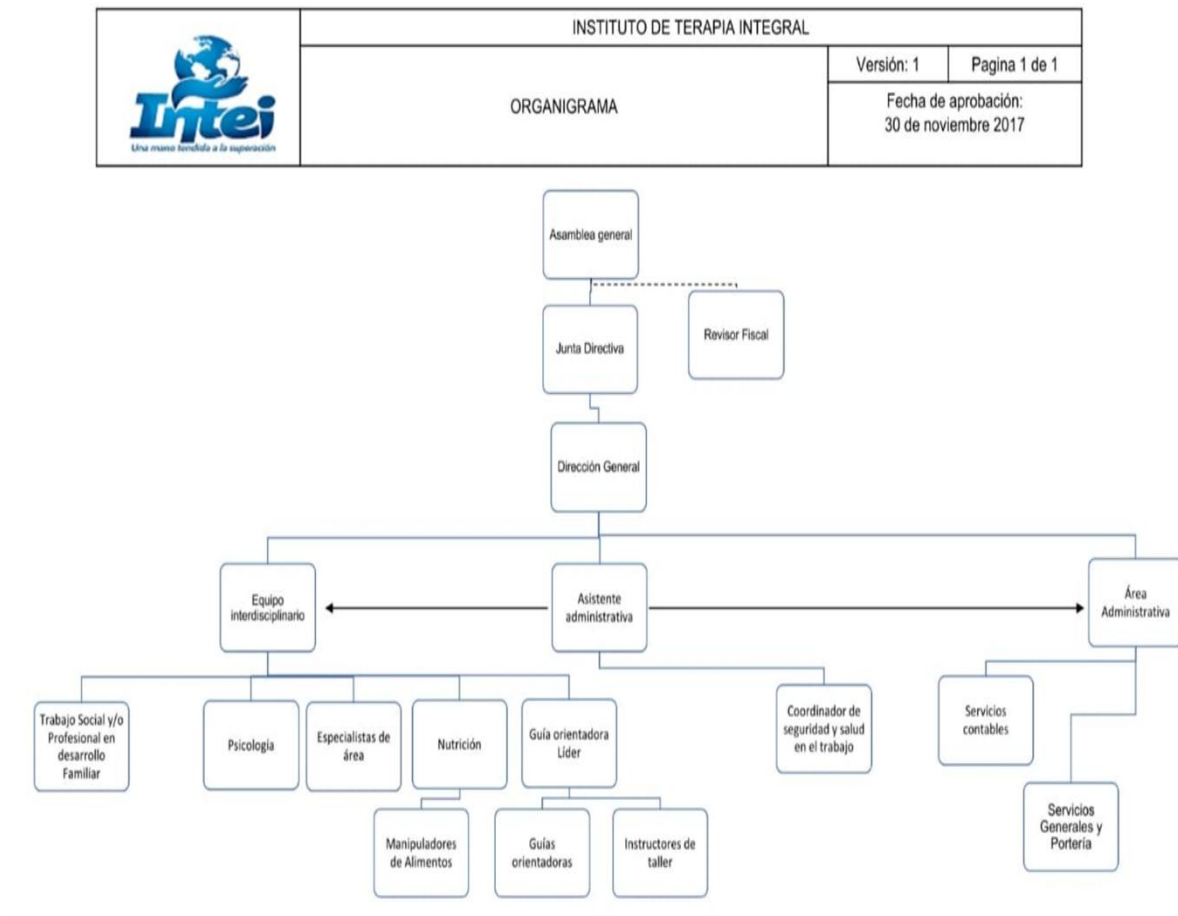
Varela, R. (2008). *Innovación Empresarial Arte y ciencia en la creación de empresas*. Santa fe de Bogota: Pearson Educacion de Colombia Ltda.

Vestbro, D. U. (03 de 2014). *Cohousing in Sweden, history and present situation*. Obtenido de <http://www.kollektivhus.nu/pdf/SwedishCohousing14.pdf>

Yori Conill, L., Hernández de Velazco, J., & Chumaceiro Hernández, A. (2011). Planificación de escenarios: una herramienta estratégica para el análisis del entorno. *Revista Venezolana de Gerencia*, 16(54), 274-290. Recuperado el 10 de 11 de 2020, de Revista Venezolana de Gerencia: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=29018865006>

Apéndices

Apéndice A. Organigrama del instituto de terapia integral (Intei)



Apéndice B. Transcripción entrevista. Intei

Nombre de la Institución: INTEI: Institución de Terapia Integral.		
Nombre de entrevistado: Angelica. María Virgen	Género: Mujer	Hora: 8:00pm- 9:16pm
Descripción General de entrevista: Conocimiento de las capacidades y procesos internos de la Institución		
Medio de realización: Entrevista virtual; Herramienta Google Meet.		
Fecha: 22 de diciembre del 2020		
Resumen: la entrevista respondió a un cuestionario de 29 Ítems relacionados con el funcionamiento interno de la institución en sus diferentes áreas y el abordaje de los procesos que se dan en la dinámica de esta; además, de su interés en el proyecto de viviendas colaborativas tipo cohousing.		
Transcripción Procesos institucionales: En lógica cuando uno de nuestros clientes ingresa; hace una primera fase que dura 45 días, llamada gestión de identificación, acogida y carnetización, esta fase inicia desde el momento en que la cliente; llamado, Empresa, IPS, persona natural y el ICBF solicita una cita ante la institución para la valoración de un niño, niña o adolescente que requiera de una valoración en la institución y finaliza cuando se establece un plan de atención para el participante En esta primera fase, la persona es identificada y desde el momento en que llega se hace una acogida que es presentarle a todo el personal de la institución y que se vaya adecuando a las instalación y sus pares dentro del instituto, la caracterización consta de conocer la habilidades que tiene el niño y la familia, cuáles son las habilidades y fortalezas que tiene el participante y sus familia y que aspectos deben ser fortalecidos; en base a esto se construye el documento llamado plan de acción individual y familiar. Pasamos a la gestión del desarrollo y fortalecimiento de capacidades y habilidades, En esta etapa se identifican las características, expectativas y metas de los participantes y sus familias e inicia la ayuda para que el niño, niña o joven potencialice sus capacidades, además de que adquiera y desarrolle nuevas habilidades. Al final está la fase gestión de egreso con alas hacia la inclusión, que quiere decir que el participante logra cumplir con las metas que estaban planteadas o que si bien no logran cumplirse del todo se fortalecen sus habilidades en el proceso. Los tres procesos misionales que son en gran parte los más importantes respecto a la atención del cliente y de los participantes están soportados por los procesos de apoyo que involucra la gestión administrativa, donde actualmente está inmerso todo lo que tiene que		

ver con seguridad y salud en el trabajo, compras, el área financiera y el área de servicios generales y en los procesos estratégicos esta la gestión de la dirección; donde está todo el direccionamiento estratégico, la toma de decisiones, el liderar todos los procesos y todo el equipo y también la gestión de la calidad que está pendiente de que exista una atención con calidad y se mantenga el sistema de gestión certificado.

Las estradas a nuestros procesos son los niños, niñas o adolescentes y demás participantes en condición de discapacidad intelectual, sus familias y redes de apoyo que requieran adquirir o fortalecer capacidades y habilidades para la vida. De todo el proceso en conjunto saldrán niños niñas y adolescentes y demás participantes en condición de discapacidad intelectual sus familias y redes de apoyo con capacidades y habilidades para la vida, adquiridas o fortalecida.

¿cuántas sedes dispone la institución?

Son dos sedes, es una sede campestre en el municipio de Alcalá y la sede zaragoza que es la sede más antigua; en esta sede nació todo el proceso hace treinta años y la sede Alcalá se recibió la población de allá en julio del 2015.

¿cultura institucional?

Todos los colaboradores al momento de entrar hacer parte de la institución, en los procesos de atención tienen un compromiso con este proceso de atención y con la población a la cual se está atendiendo, desde el momento del ingreso se hace un proceso de disminución donde se les cuenta toda la filosofía institucional y posteriormente se firma un acuerdo de confidencialidad y un código de ética, porque lo que se busca es la promoción de derechos y la prevención de vulneraciones, todos los profesionales que hacen parte de instituto deben tener mucho amor por su carrera y por la población a atender.

Necesariamente debe existir disponibilidad de tiempo y todas las personas poseen sentido de pertenencia.

De todas maneras, en el direccionamiento estratégico está establecida una misión, una visión y unos valores institucionales; es este momento el direccionamiento estratégico esta en un proceso de cambio, la agenda estaba programada para hacer la actualización durante el año 2020 pero debido a razones de pandemia, toco atrasarlo.

Informe que se presenta al cliente, se contextualiza al cliente, no existe cámara de comercio, pero si un certificado de representación legal y nuestra personería jurídica esta aprobada por el ministerio de salud, en cuanto al sistema de educación la institución encaja en la ley 115 de 1994 en el artículo 44 de educación informal. El Intei es una institución sin ánimo de lucro con objeto social diferente que está controlada por el ministerio de salud. Por lo cual, aunque se vean temas que tienen que ver con educación, no requieren licencia de educación.

Actualmente la institución cuenta con licencias de funcionamiento bienales, siendo esta la máxima licencia que es otorgada por nuestro cliente, esto, se ha presentado de manera constante durante los últimos años.

La filosofía institucional que está basada en unos valores que esta directamente relacionados con la ley de infancia y adolescencia, el interés superior, el principio de corresponsabilidad don de las familias, el estado y la sociedad son corresponsables de que los niños y adolescentes tengan todos sus derechos garantizados, la igual y la no discriminación, la dignidad humana, el principio de oportunidad.

Estos valores o principios filósofos son con los cuales toda persona que ingresa a Intei se compromete a trabajar de cara al proceso de atención misional.

Visión. Proyectarse como un referente de inclusión regional

Por ejemplo hay algo en cuanto al direccionamiento estratégico en ningún lado; ni en la misión, ni la visión se ve todo el proceso que hace referencia a otras investigaciones, como las que se adelantan relacionadas con el cohousing y la participación de personal adultas, En todo momento actualmente se habla de personas con discapacidad intelectual o cognitiva, entonces un análisis como el que se adelanta en relación al cohousing debe conducir a una reestructuración frente al direccionamiento estratégico.

Valores institucionales actualmente son el amor, la ética, la responsabilidad, honestidad, el compromiso, excelencia, superación, servicio y dirección integral; hablamos de que nuestro medio o mercado requiere de la apropiación de otro tipo de valores. Adaptación al cambio, Dinamismo, capacidad de respuesta rápida entre otros.

Existe una política de servicio y calidad y existe una política de seguridad de la información dentro de la institución. Un código de ética y un acuerdo de confidencialidad para toda la información que es muy importante para Intei, también existe una política de ambiente seguridad y salud en el trabajo y una política de prevención del tabaquismo, alcoholismo y drogadicción.

Objetivos y metas medibles.

Se realizan análisis de los diferentes cambios internos y externos que se dan en la organización y que afectan nuestros procesos de atención en este caso económico, sociales y ambientales, fue la declaratoria de emergencia; en cuanto a lo que tiene que ver con el cliente en la actualidad, fue que este estableció que se hiciera de manera remota.

Nosotros tenemos una matriz que se llama matriz de objetivos servicio y calidad donde está documentado, cuál es el objetivo cual sería la estrategia, que proceso está relacionado al objetivo, como se va a medir, como se va a alcanzar y en cuanto tiempo

En resumen, los objetivos están relacionados con la atención de los niños; fortalecimiento de capacidades individuales, fortalecimiento del entorno familiar, gestión del conocimiento, participación y movilización social y articulación institucional y dinamización de redes.

El sistema de gestión de calidad mide dos cosas que tanto conocimiento adquiere la información, es decir, con las cifras y actividades que se desarrollan que tanto se aprende, para no volverlo a hacer, para hacerlo mejor o repetir las buenas prácticas.

Delegación de autoridad:

cada integrante tiene unos roles muy definidos y trabajamos por ellos y entre todo el equipo logramos formar la sinergia necesaria para el cumplimiento de los procesos, existe apoyo entre los colaboradores,

existen unos perfiles de cargo definidos que establecen las funciones que corresponden a cada integrante de la institución. Y cuáles son los roles de autoridad ante los procesos. La autoridad del talento humano esta toda en dirección, debido a que es un grupo pequeño y nos son necesarios tramos de control. Existe mucho liderazgo entre el grupo de colaboradores y cada quien asume y toma la iniciativa en diferentes proyectos.

Quien toma las decisiones es la junta directiva y la representante legal.

¿Existen unas especificaciones y descripción de trabajo clara?

Si; en los perfiles de cargo que determinan como es la comunicación principal a nivel interno y externo,

¿La moral de los empleados es alta?

La última medición del nivel de satisfacción en cuanto al trabajo es alta, solo hubo dos desviaciones. Todos los trabajadores con contrato laboral se sintieron satisfechos

Solo una persona con contrato de prestación de servicios tuvo una desviación al respecto y su queja fue respecto a las instalaciones de su oficina.

Mercadotecnia.

Nosotros en este momento tenemos un único cliente y este cliente es el Icbf, entonces ahí hay una ventaja y una desventaja, primero cada que se firma un contrato con ellos se firma por un año aproximadamente, eso significa tener garantizados los ingresos fijos, pero quien establece los precios a pagar por cada uno de los participantes que se atiende es el Icbf,

Entonces en cuanto a competidores se pueden decir que no hay en todo el norte del valle hasta buga somos el único operador del Icbf que atiende población en situación de discapacidad, no hay otro, no hay competidores que presten el mismo servicio.

Nosotros pertenecemos a la ONG unidad del valle y otras instituciones a nivel departamental piden orientación al Intei como referente en la prestación de este tipo de servicio. Los precios son establecidos directamente por el Icbf y el Intei al respecto no puede hacer nada.

Existe uso de redes sociales para la promoción y publicidad de la institución; siendo Facebook e Instagram las más utilizadas para dar a conocer al público las labores que se adelantan dentro de la institución con los niños y jóvenes.

Financiera:

Existe fortaleza frente al nivel de competencia del equipo que maneja la parte financiera, la persona encargada del área lleva aproximadamente 14 años, entonces conoce en detalle todos los procesos de atención y funciones de la institución y su área en específico

Una de las debilidades en cuanto al proyecto de viviendas colaborativas y el nivel de inversión es que actualmente para la organización se trata de un proyecto totalmente nuevo, sabemos mucho en atención a personas en situación de discapacidad, pero todo el tema mercadeo e inversión relacionado con el proyecto del cohousing para la organización, es empezar de nuevo.

El dinero para la inversión del proyecto de viviendas colaborativas saldría de los recursos propios que gestione el Intei, teniendo en cuenta que una unidad de negocio totalmente nueva e independiente.

en cuanto a la evaluación del servicio y proveedores con el Icbf existe una política de procedimiento de compras donde los proveedores se seleccionan, evalúan y revalúan, existe una administración de todos los proveedores para la optimización de recursos y prestar un servicio de calidad.

La infraestructura física esta dentro de la evaluación que hace el ICBF, la sede zaragoza, aunque es una sede más antigua y existen condiciones de humedad del terreno en la zona, las condiciones locativas y las instalaciones en general son buenas

Capacidad tecnológica: existen oportunidades de mejora, pero se puede mejorar en beneficio de la institución

Todos los colaboradores de la institución son profesionales en todos los niveles, las capacitaciones en el Intei se hacen cada ocho días, donde se designa una o dos Horas para la cualificación del talento humano donde se van abordando diferentes temas relacionados con los procesos misionales, capacitación del talento humano, y temas que tienen que ver con la calidad, El proceso de contratación se hace de manera eficaz, siempre buscando cumplir con los estándares de calidad establecidos por el cliente (ICBF)

Apéndice C. Cuestionario para la entrevista de análisis interno institución Intei.

Cuestionario Para el Análisis y Evaluación del Factor Interno Institución de Terapia Integral Intei	
Análisis Gerencial	
1	¿cómo es la estructura organizativa de la institución?
2	¿cuáles son las áreas funcionales del Instituto de Terapia Integral (INTEI)?
3	¿Con cuantas sedes dispone la institución para la prestación de sus servicios?
4	¿Existe una cultura institucional, (Forma correcta de sentir, percibir, pensar y sentir de parte de todos los colaboradores)?
5	¿En la institución se utilizan conceptos de dirección estratégica?
6	¿En la institución se establecen objetivos y metas medibles y se comunican de manera clara?
7	¿Existe delegación de autoridad de manera adecuada?
8	¿la estructura de la organización es la adecuada?
9	¿las descripciones y especificaciones de los trabajos son claras?
10	¿la moral de los empleados es alta?
Evaluación de Mercadotecnia	
11	¿Los mercados objetivo son segmentados de manera eficaz?
12	¿Existe el reconocimiento de instituciones consideradas como competidoras?
13	¿la calidad de los servicios que se ofrecen es buena?
14	¿los precios de los productos o servicios se han establecido de manera eficaz?
15	¿Existen estrategias de promoción y publicidad eficaces?
Evaluación de finanzas	
16	¿Dónde es fuerte o débil la institución en el aspecto financiero, de acuerdo con el análisis de las razones financieras?

17	¿En la institución existe la posibilidad de obtener capital que se requiere en el corto plazo?
18	¿la institución tiene la posibilidad de obtener capital que requiere a largo plazo a través del endeudamiento?
19	¿la gerencia financiera de la institución está bien capacitada y tienen la experiencia?
Evaluación prestación de servicios y operaciones	
20	¿los proveedores de servicios y materias primas son confiables y razonables?
21	¿las instalaciones, equipos y oficinas están en buenas condiciones?
22	¿Existe control de calidad y verificación de los procesos y actividades que se realizan?
23	¿las instalaciones, los recursos y mercados están ubicados en forma estratégica?
24	¿la institución posee capacidades tecnológicas?
25	¿Es efectiva y clara la comunicación para la toma de decisiones?
Evaluación del talento humano	
26	¿Existe satisfacción laboral de los colaboradores en la institución?
27	¿los colaboradores conocen la misión y visión de la institución?
28	¿las capacidades y el nivel educativo de los colaboradores de la institución es la adecuada?
29	¿El proceso de contratación de los colaboradores en la institución se realiza de manera eficaz?

Apéndice D. Instrumento de investigación para el análisis de mercado

Instrumento: Investigación de Mercado sobre la Factibilidad de un Conjunto Viviendas Colaborativas					
Variable	Dimensión	Indicadores	Ítems	Medida (escala)	Opciones de respuesta
MERCADO	Producto o Servicio	Conocimiento del producto ofertado	P1 ¿usted ha visto, participado, leído o escuchado acerca de una vivienda colaborativa, ¿Covivienda o cohousing?	Dicotómica	Si No
		Aceptación del producto (opción residencial)	P3 ¿las viviendas colaborativas representarían una opción residencial y de hospedaje para usted?	Likert	1-Totalmente en desacuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo
			P4 ¿Cree que este lugar puede representar un entorno cercano y familiar para usted?	Likert	1-Totalmente en desacuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo
	Producto o Servicio	Aceptación del producto (opción residencial)	P5 - ¿si existiera la opción, se plantearía vivir en uno de estos lugares?	Likert	1-Totalmente en desacuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo
MERCADO	Producto o servicio	Percepción e Importancia de las características físicas y de diseño en una vivienda colaborativa	P11 Diseño interior adaptable Espacios confortables y funcionales Espacios ventilados e iluminados Acústica de la vivienda Tamaño de la cocina, mobiliario Baño, flexible, funcional y fácil de limpiar Una o dos habitaciones	Escala de importancia	1-Extremadamente importante 2- Muy importante 3-Hasta cierto punto importante 4-No muy importante

MERCADO			Espacio para su o sus mascotas Sala y cocina en la parte frontal Habitaciones en la parte trasera Porche o antejardín Patio o solar trasero		5- Nada importante
	Producto o servicio	Percepción de importancia de espacios comunes dentro de un conjunto de viviendas colaborativas	P12 Salón de reuniones o talleres Comedor común Cocina común Zona de lavandería Habitación de invitados Zona para actividad física Senderos Bancas o zonas de descanso Zonas verdes Estacionamiento de vehículos	Escala de importancia	1-Extremadamente importante 2- Muy importante 3-Hasta cierto punto importante 4-No muy importante 5- Nada importante
	Producto o servicio	Percepción de actividades que se realizan en común dentro de un conjunto de viviendas colaborativas	P13 Talleres participativos en diferentes temas Cenas comunitarias Realización de huertas comunitarias Jardinería y cuidado Reuniones o fiestas ocasionales Actividades físicas y recreativas	Escala de calificación	1. Excelente 2 muy bueno 3 hasta cierto punto importante 4 regular 5 malo
	Producto o servicio	Percepción de importancia de los espacios y actividades de participación.	P14. ¿El acceso a diferentes actividades y espacios de participación que proponen las viviendas colaborativas para sus residentes usted lo considera?	Escala de importancia	1-Extremadamente importante 2- Muy importante 3-Hasta cierto punto importante 4-No muy importante 5- Nada importante
		Percepción de importancia espacios físicos e instalaciones	P15 ¿La adecuación del espacio físico e instalaciones para la realización de actividades que propone las viviendas colaborativas usted los considera?	Escala de importancia	1-Extremadamente importante 2- Muy importante 3-Hasta cierto punto importante 4-No muy importante

MERCADO					5- Nada importante
	Precio	Intención de alquiler y compra	P18 ¿Si existiera la opción de comprar y participar en un conjunto de viviendas colaborativa, usted?	Escala intención de compra	1 lo compraría 2 quizá lo compraría 3 no sé si lo compraría 4 quizá no lo compraría 5 no lo compraría
			P19 Si existiera la opción de alquilar y participar en un conjunto de viviendas Colaborativa, ¿usted?	Escala intención de compra	1 lo alquilaría 2 quizá lo alquilaría 3 no sé si lo alquilaría 4 quizá no lo alquilaría 5 no lo alquilaría
		Disposición de pago	P20 ¿Cuándo estaría dispuesto a pagar por el alquiler de una vivienda colaborativa?		Entre \$ 500.000 - \$999.000 Entre \$1.000.000-1.499.000 Entre 1500.000 – 2000.000 No lo pagaría
	Plaza	Preferencia del entorno o localización	P16 ¿En qué entorno preferiría usted encontrar o localizar un conjunto de viviendas colaborativas?	Diferencial semántico	1 Urbano 2 ecológico 3 cercano a La ciudad 4 alejado de la ciudad
	Promoción	Medios de promoción	P17 ¿Por qué medios le gustaría encontrar información relacionada con las viviendas colaborativas o este tipo de proyectos?	Opción múltiple	1 medios televisivos 2 redes Sociales 3 prensa Escrita 4 medios Radiales 5 grupos focales 6 recomendación de personas cercanas
	Competencia	Existencia de lugares percibidos como similares	P21 - ¿Conoce lugares, residencias u hospedajes similares al que plantea las viviendas colaborativas?	Dicotómica	1 sí; ¿cuál? 2 no

MERCADO					
Bienestar Y calidad de vida	Bienestar social	Satisfacción en las relaciones sociales	P8 ¿Encuentra satisfacción en las relaciones sociales?	Escala Likert. Escala de clima social (ECS)	1-Totalmente de acuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo
			P2 ¿Considera que una opción de viviendas colaborativas representaría un entorno adecuado para su bienestar?	Escala Likert. Escala de clima social (ECS)	1-Totalmente de acuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo
		participación en la comunidad que reside	P7 ¿Encuentra satisfacción con su participación y comportamiento en la comunidad o entorno en que reside?	Escala Likert Escala de clima social (ECS)	1-Totalmente de acuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo
		Número de contactos cercanos	P10 ¿El número de contactos de su red social que están pendientes de usted es?	Escala de clima social (ECS)	1 entre 1 y 4 personas 2 entre 5 y 9 personas 3 más de 10 personas 4 ninguna persona
	Bienestar social	Persona o familiar con quien pudiera residir en una covivienda	P6 ¿Con quien o quienes, cree usted que pudiera habitar en una vivienda colaborativa?	Escala de clima social (ECS)	Amigo(a) Esposo(a) Padres Solo Otros familiares

Bienestar Y calidad de vida		Aceptación familiar de la participación en una comunidad cohousing	P9 ¿Considera que su entorno familiar estaría de acuerdo con su participación en una comunidad de viviendas colaborativas?	Likert Escala de clima social (ECS)	1-Totalmente de acuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo
	Atención a la dependencia	Tipo de servicio en salud previsto	P22 ¿Qué tipo de atención en relación con la salud, considera usted debe estar prevista en un modelo de viviendas colaborativas en caso de ser necesario?	Escala de clima social (ECS)	1 un equipo profesional de carácter permanente para la atención a la dependencia de las personas residentes, con personal fijo. 2 contratación de servicios a medida, y decidida por la comunidad o cada persona 3 una persona que conozca la historia de vida de los residentes y se encargue de Coordinar un equipo profesional (gestor de casos) 4- Una atención suficiente, flexible y adaptable a cada persona en cada momento.
Bienestar Y calidad de vida	Atención a la dependencia	Tipo de servicio en salud previsto	¿Qué tipo de atención en relación con la salud, considera usted debe estar prevista en un modelo de viviendas colaborativas en caso de ser necesario?	Escala de clima social (ECS)	5 ninguna atención prevista

Apéndice E. Evaluación y validación de cuestionario de investigación.

Tabla de Construcción y Validación de cuestionario Nombre del evaluador: Carlos Enrique Castrillón Formación Académica: Magister en investigación operativa y estadística Ocupación: Docente																			
	INDICADORES	ITEM	OPCIONES DE RESPUESTA	N o c u m p l e	N i v e l b a j o	N i v e l m e d i o	N i v e l a l t o	N o c u m p l e	N i v e l b a j o	N i v e l m e d i o	N i v e l a l t o	N o c u m p l e	N i v e l b a j o	N i v e l m e d i o	N i v e l a l t o	N o c u m p l e	N i v e l b a j o	N i v e l m e d i o	N i v e l a l t o
P1	Conocimiento del producto o servicio	¿usted ha visto, participado, leído o escuchado acerca de una vivienda colaborativa, covivienda o cohousing?	1-Si	Suficiencia				Claridad				Coherencia				Relevancia			
			2-No				X				X				X				X
P2	Satisfacción en las relaciones sociales	¿Considera que una opción de viviendas colaborativas representaría un entorno adecuado para su bienestar?	1-Totalmente en desacuerdo 2-En desacuerdo 3-Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo				X			X					X				X
P3	Aceptación del producto (opción residencial)	¿las viviendas colaborativas representarían una opción residencial y de hospedaje para usted?	1-Totalmente en desacuerdo 2-En desacuerdo 3-Indiferente 4-De acuerdo			X					X				X				X

			5-Totalmente de acuerdo															
P4	Aceptación del producto (opción residencial)	¿Cree que este lugar puede representar un entorno cercano y familiar para usted?	1-Totalmente en desacuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo			X					X				X			X
P5	Aceptación del producto (opción residencial)	¿si existiera la opción, se plantearía vivir en uno de estos lugares?	1-Totalmente en desacuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo				X				X				X			X
P6	Persona o familiar con quien pudiera residir en una covivienda	¿Con quien o quienes, cree usted que pudiera habitar en una vivienda colaborativa?	Amigo(a) Esposo(a) Padres Solo Otros familiares				X				X				X			X
P7	participación en la comunidad que reside	¿Encuentra satisfacción con su participación y comportamiento en la comunidad o entorno en que reside?	1-Totalmente en desacuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo				X				X				X			X
P8	Satisfacción en las relaciones sociales	¿Encuentra satisfacción en las relaciones sociales?	1-Totalmente en desacuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo			X					X				X			X

			5-Totalmente de acuerdo															
P9	Aceptación familiar de la participación en una comunidad cohousing	¿Considera que su entorno familiar estaría de acuerdo con su participación en una comunidad de viviendas colaborativas?}	1-Totalmente en desacuerdo 2 -En desacuerdo 3- Indiferente 4-De acuerdo 5-Totalmente de acuerdo				X				X				X			X
P10	Numero de contactos cercanos	¿El número de contactos de su red social que están pendientes de usted es?	1 entre 1 y 4 personas 2 entre 5 y 9 personas 3 más de 10 personas 4 ninguna persona			X					X				X			X
P11	Percepción e Importancia de las características físicas y de diseño en una vivienda colaborativa	Diseño interior adaptable Espacios confortables y funcionales Espacios ventilados e iluminados Acústica de la vivienda Tamaño de la cocina, mobiliario Baño, flexible, funcional y fácil de limpiar Una o dos habitaciones Espacio para su o sus mascotas Sala y cocina en la parte frontal Habitaciones en la parte trasera Porche o antejardín Patio o solar trasero	1-Extremadamente importante 2- Muy importante 3-Hasta cierto punto importante 4-No muy importante 5- Nada importante				X				X				X			X
P12	Percepción de importancia de espacios comunes dentro de un conjunto de	Salón de reuniones o talleres Comedor común Cocina común Zona de lavandería	1-Extremadamente importante 2- Muy importante				X				X				X			X

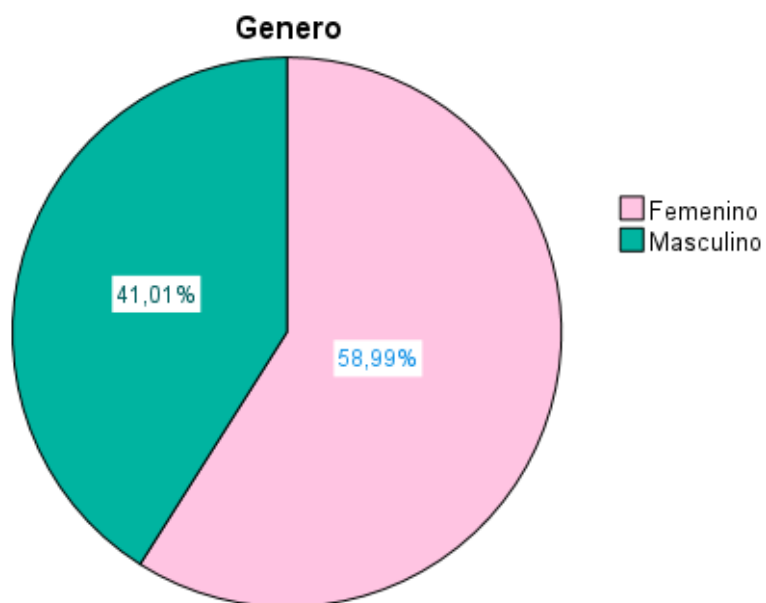
	viviendas colaborativas	Habitación de invitados Zona para actividad física Senderos Bancas o zonas de descanso Zonas verdes Estacionamiento de vehículos	3-Hasta cierto punto importante 4-No muy importante 5- Nada importante															
P13	Percepción de actividades que se realizan en común dentro de un conjunto de viviendas colaborativas	Talleres participativos en diferentes temas Cenas comunitarias Realización de huertas comunitarias Jardinería y cuidado Reuniones o fiestas ocasionales Actividades físicas y recreativas	1. Excelente 2 muy bueno 3 hasta cierto punto importante 4 regular 5 malo				X			X				X				X
P14	Percepción de importancia de los espacios y actividades de participación.	¿El acceso a diferentes actividades y espacios de participación que proponen las viviendas colaborativas para sus residentes usted lo considera?	1-Extremadamente importante 2- Muy importante 3-Hasta cierto punto importante 4-No muy importante 5- Nada importante				X			X				X				X
P15	Percepción de importancia espacios físicos e instalaciones	¿La adecuación del espacio físico e instalaciones para la realización de actividades que propone las viviendas colaborativas usted los considera?	1-Extremadamente importante 2- Muy importante 3-Hasta cierto punto importante 4-No muy importante 5- Nada importante				X			X				X				X
P16	Preferencia del entorno o localización	¿En qué entorno preferiría usted encontrar o localizar un	1 Urbano 2 ecológico 3 cercano a La ciudad				X			X				X				X

		conjunto de viviendas colaborativas?	4 alejado de la ciudad															
P17	Medios de promoción	¿Por qué medios le gustaría encontrar información relacionada con las viviendas colaborativas o este tipo de proyectos?	1 medios televisivos 2 redes Sociales 3 prensa Escrita 4 medios Radiales 5 grupos focales 6 recomendación de personas cercanas				X			X				X				X
P18	Intención de alquiler y compra	¿Si existiera la opción de comprar y participar en un conjunto de viviendas colaborativa, usted?	1 lo compraría 2 no sé si lo compraría 3 no lo compraría			X				X			X				X	
P19	Intención de alquiler y compra	Si existiera la opción de alquilar y participar en un conjunto de viviendas Colaborativa, ¿usted?	1 lo alquilaría 2 no sé si lo alquilaría 3 no lo alquilaría			X				X			X				X	
P20	Disposición de pago	¿Cuándo estaría dispuesto a pagar por el alquiler de una vivienda colaborativa?	Entre \$ 500.000 - \$999.000 Entre \$1.000.000-1.499.000 Entre 1500.000 – 2000.000 No lo pagaría			X				X				X				X
P21	Existencia de lugares percibidos como similares	¿Conoce lugares, residencias u hospedajes similares al que plantea las viviendas colaborativas?	1 sí; ¿cuál? 2 no				X			X				X				X
P22	Tipo de servicio en salud previsto	¿Qué tipo de atención en relación con la salud, considera usted debe estar prevista en un	1 un equipo profesional de carácter permanente para la atención a la				X			X			X				X	

[illegible]

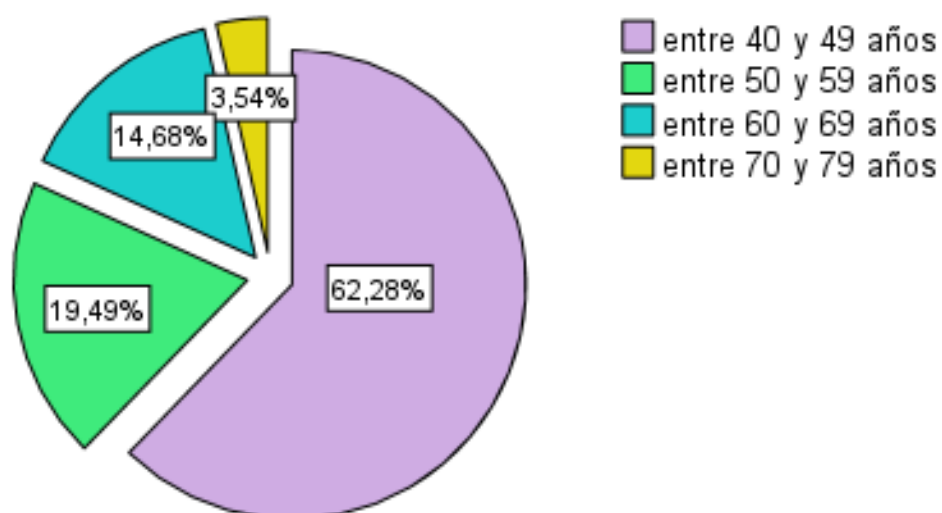
Apéndice F. Características de la población estudiada (genero)**Genero**

	N	%
Femenino	233	59,0%
Masculino	162	41,0%



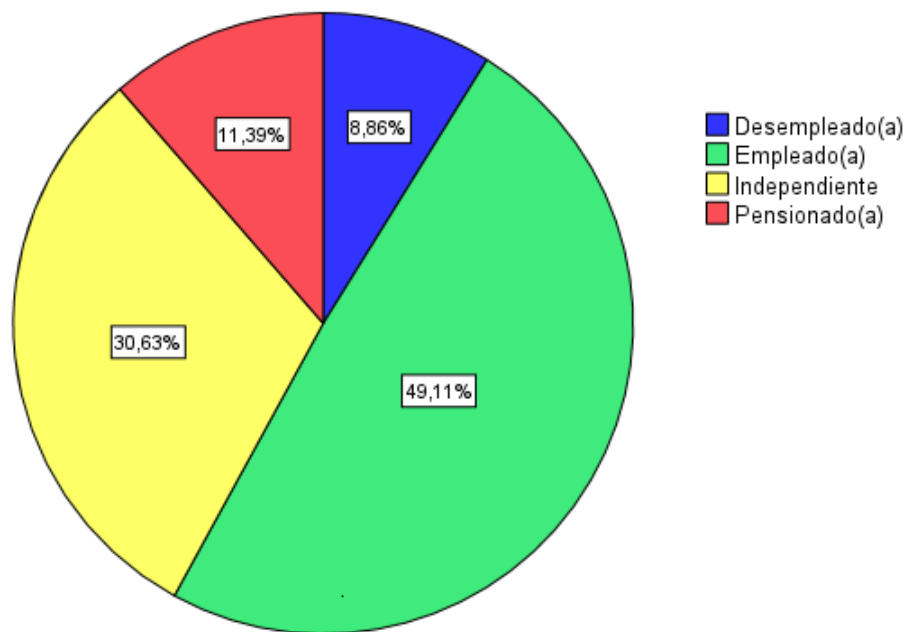
*Apéndice G. Características de la población estudiada: Edad.***Rango de edad**

	N	%
entre 40 y 49 años	246	62,3%
entre 50 y 59 años	77	19,5%
entre 60 y 69 años	58	14,7%
entre 70 y 79 años	14	3,5%

EDAD

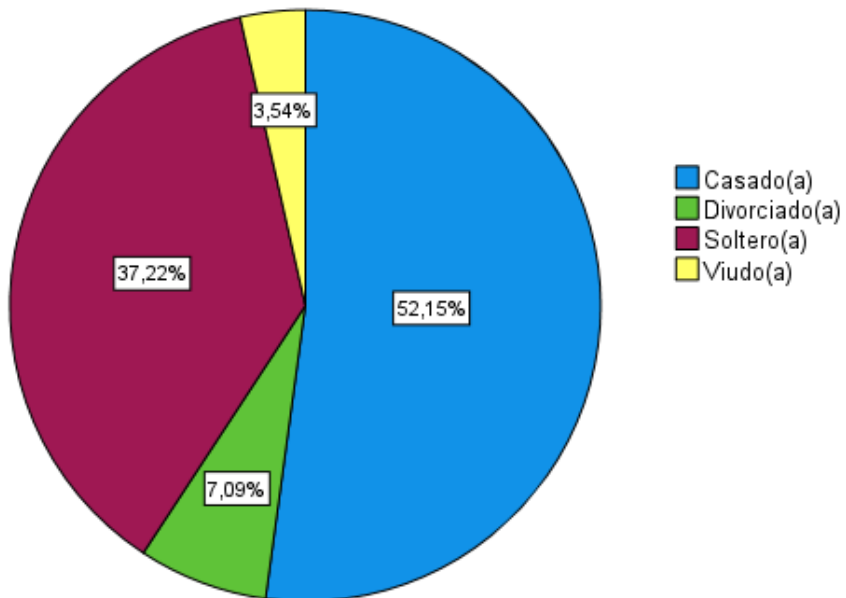
Apéndice H. Características de la población estudiada: ocupación.**Ocupación**

	N	%
Desempleado(a)	35	8,9%
Empleado(a)	194	49,1%
Independiente	121	30,6%
Pensionado(a)	45	11,4%

Ocupación

*Apéndice I. Características de la población estudiada: Estado civil.***Estado Civil**

	N	%
Casado(a)	206	52,2%
Divorciado(a)	28	7,1%
Soltero(a)	147	37,2%
Viudo(a)	14	3,5%

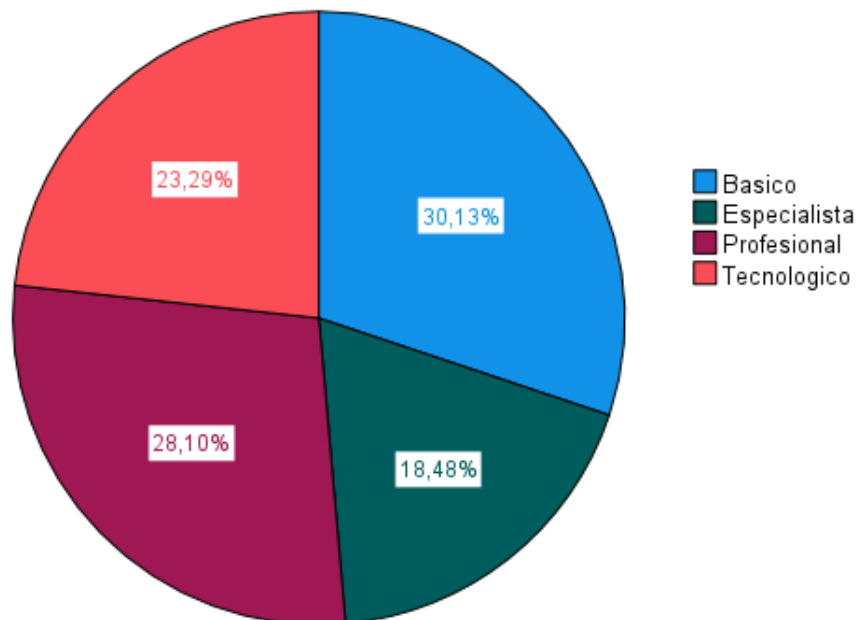
Estado Civil

Apéndice J. Características de la población estudiada: estado Nivel educativo.

Nivel Educativo

	N	%
Basico	119	30,1%
Especialista	73	18,5%
Profesional	111	28,1%
Tecnologico	92	23,3%

Nivel Educativo

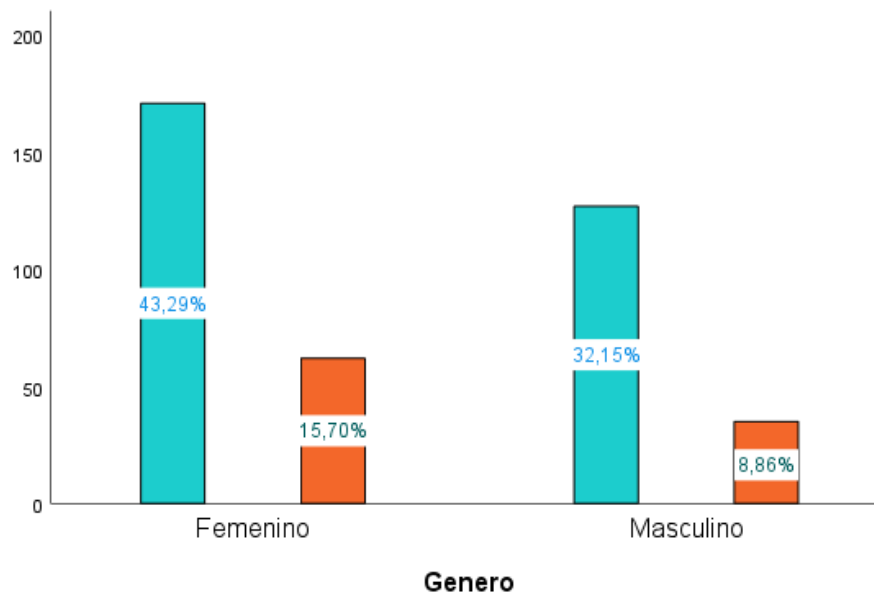


Apéndice K. Conocimiento de la población acerca de las viviendas colaborativas o cohousing.

		6. ¿Usted ha visto, participado, leído o escuchado acerca de una vivienda colaborativa, covivienda o cohousing?		
		No	Sí	Total
1. Genero	Femenino	171	62	233
	Masculino	127	35	162
Total		298	97	395

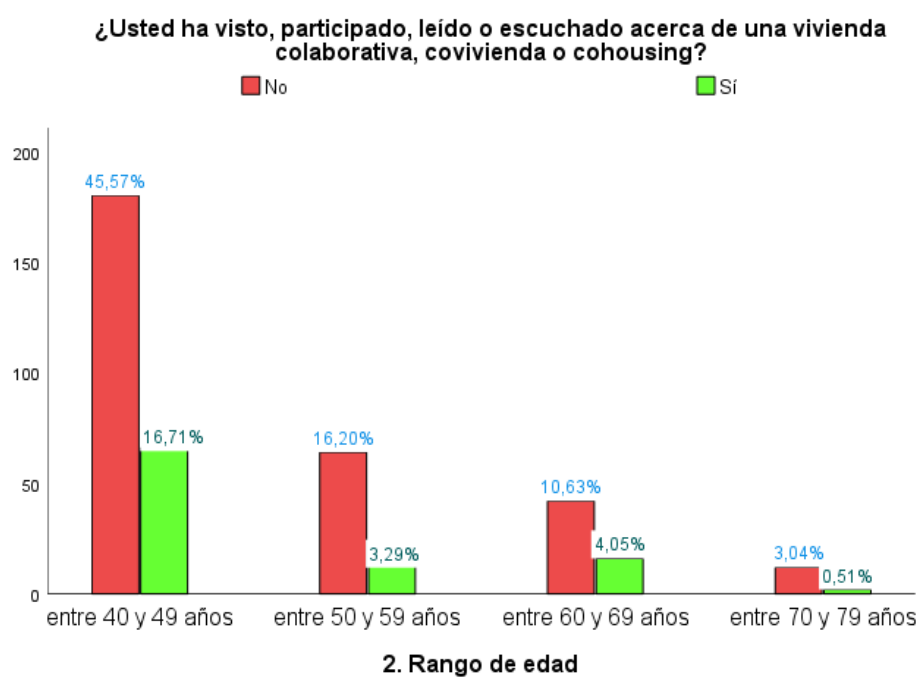
¿Usted ha visto, participado, leído o escuchado acerca de una vivienda colaborativa, covivienda o cohousing?

■ No
■ Sí



Apéndice L. Conocimiento de la población acerca de las viviendas colaborativas o cohousing. Por grupos de edad.

		6. ¿Usted ha visto, participado, leído o escuchado acerca de una vivienda colaborativa, covivienda o cohousing?		Total
		No	Sí	
2. Rango de edad	entre 40 y 49 años	180	66	246
	entre 50 y 59 años	64	13	77
	entre 60 y 69 años	42	16	58
	entre 70 y 79 años	12	2	14
Total		298	97	395



Apéndice M. Aceptación de las viviendas colaborativas como opción residencial

Recuento

		¿Si existiera la opción se plantearía ir a vivir en uno de estos lugares?					Total
		1	2	3	4	5	
1. Genero	Femenino	16	16	18	68	115	233
	Masculino	10	8	26	43	75	162
Total		26	24	44	111	190	395

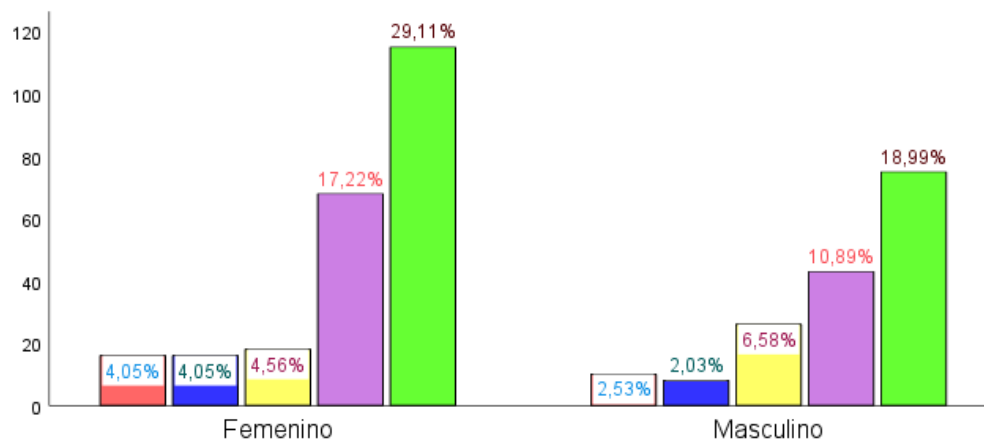
Caracterización de distribución posterior para una media con una muestra

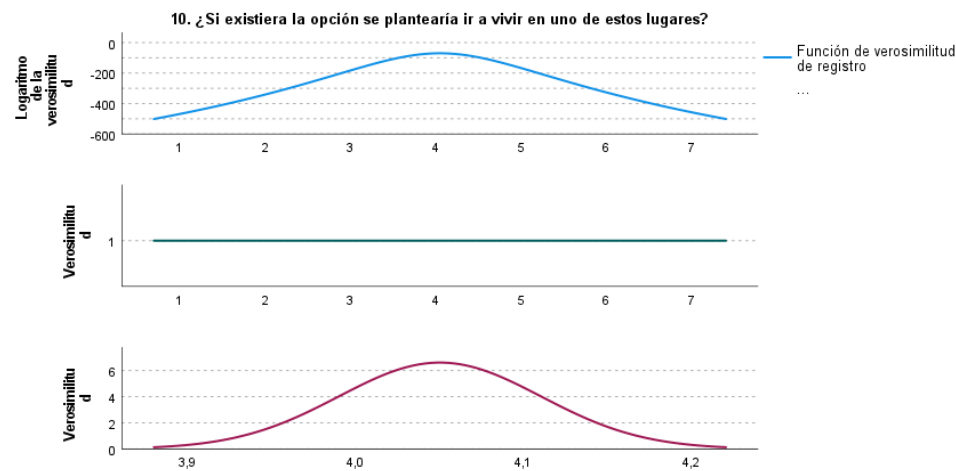
	N	Posterior			95% Intervalo creíble	
		Moda	Media	Varianza	Límite inferior	Límite superior
10. ¿Si existiera la opción se plantearía ir a vivir en uno de estos lugares?	395	4,05	4,05	,004	3,93	4,17

Previa en la varianza: Diffuse. Previa en la media: Diffuse.

¿Si existiera la opción se plantearía ir a vivir en uno de estos lugares?

■ 1 Totalmente en desacuerdo ■ 3 Indiferente ■ 5 Totalmente de acuerdo
■ 2 En desacuerdo ■ 4 de acuerdo

**1. Genero**

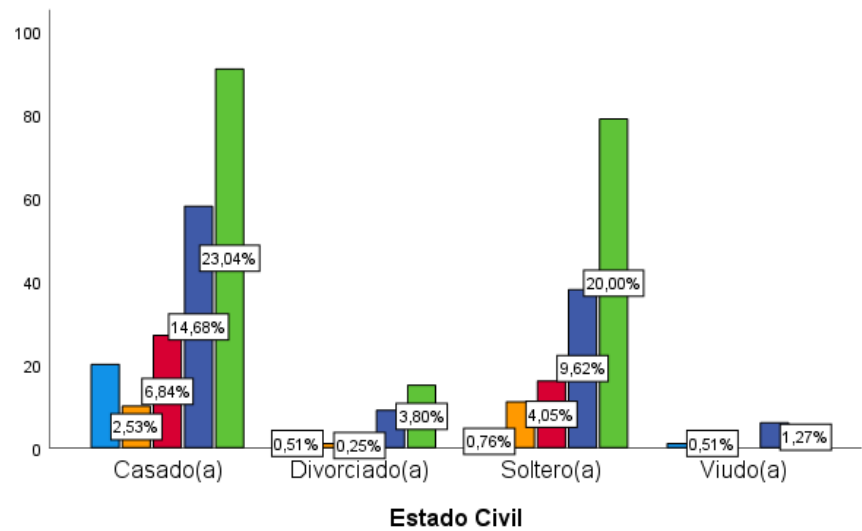


Recuento

		10. ¿Si existiera la opción se plantearía ir a vivir en uno de estos lugares?					Total
		1	2	3	4	5	
3. Estado Civil	Casado(a)	20	10	27	58	91	206
	Divorciado(a)	2	1	1	9	15	28
	Soltero(a)	3	11	16	38	79	147
	Viudo(a)	1	2	0	6	5	14
Total		26	24	44	111	190	395

¿Si existiera la opción se plantearía ir a vivir en uno de estos lugares?

- 1 Totalmente en desacuerdo
2 En desacuerdo
3 Indiferente
4 De acuerdo
5 Totalmente de acuerdo

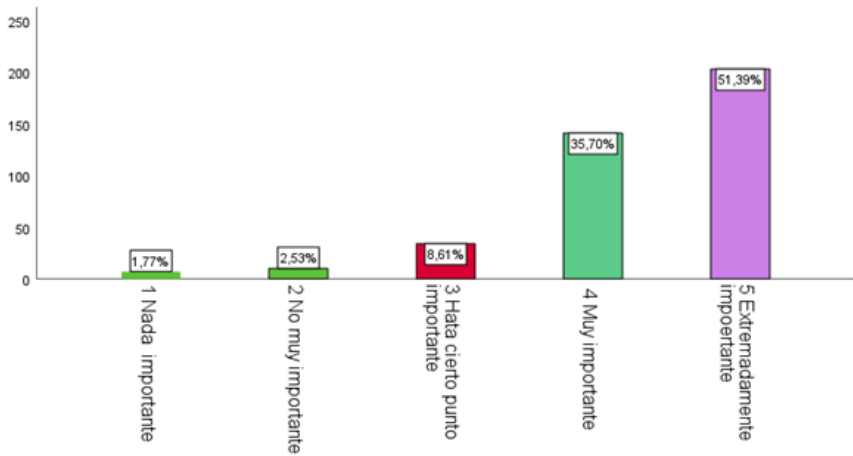


Apéndice N. Resultados percepción de espacios y actividades de participación en un conjunto de viviendas colaborativas

19. ¿El acceso a diferentes actividades y espacios de participación que proponen las viviendas colaborativas para sus residentes usted lo considera?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	1	7	1,8	1,8	1,8
	2	10	2,5	2,5	4,3
	3	34	8,6	8,6	12,9
	4	141	35,7	35,7	48,6
	5	203	51,4	51,4	100,0
	Total	395	100,0	100,0	

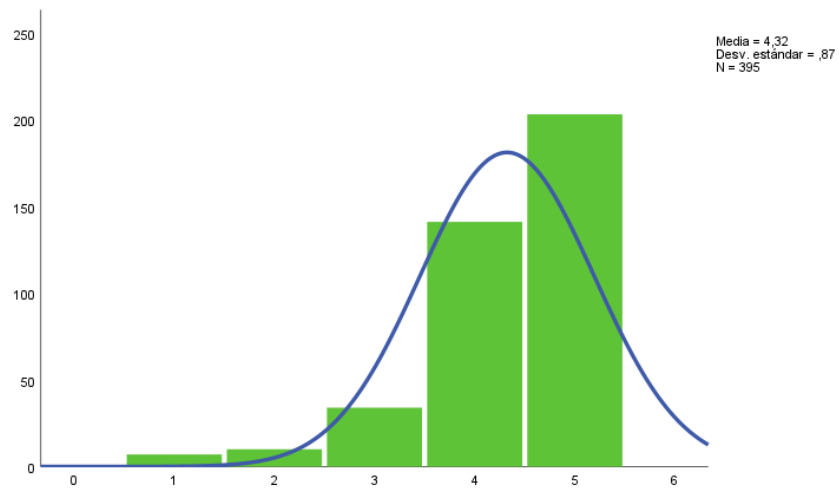
¿El acceso a diferentes actividades y espacios de participación que proponen las viviendas colaborativas para sus residentes usted lo considera?



¿El acceso a diferentes actividades y espacios de participación que proponen las viviendas colaborativas para sus residentes usted lo considera?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	1	7	1,8	1,8	1,8
	2	10	2,5	2,5	4,3
	3	34	8,6	8,6	12,9
	4	141	35,7	35,7	48,6
	5	203	51,4	51,4	100,0
	Total	395	100,0	100,0	

¿El acceso a diferentes actividades y espacios de participación que proponen las viviendas colaborativas para sus residentes usted lo considera?

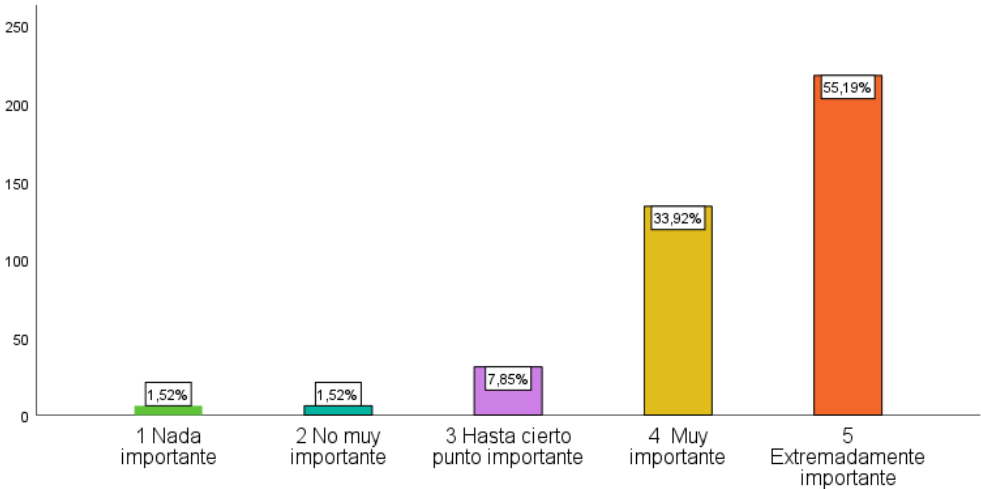


Apéndice O. Resultados percepción espacios físicos e Instalaciones.

¿La adecuación del espacio físico e instalaciones para la realización de actividades que propone las viviendas colaborativas usted los considera?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	1	6	1,5	1,5	1,5
	2	6	1,5	1,5	3,0
	3	31	7,8	7,8	10,9
	4	134	33,9	33,9	44,8
	5	218	55,2	55,2	100,0
	Total	395	100,0	100,0	

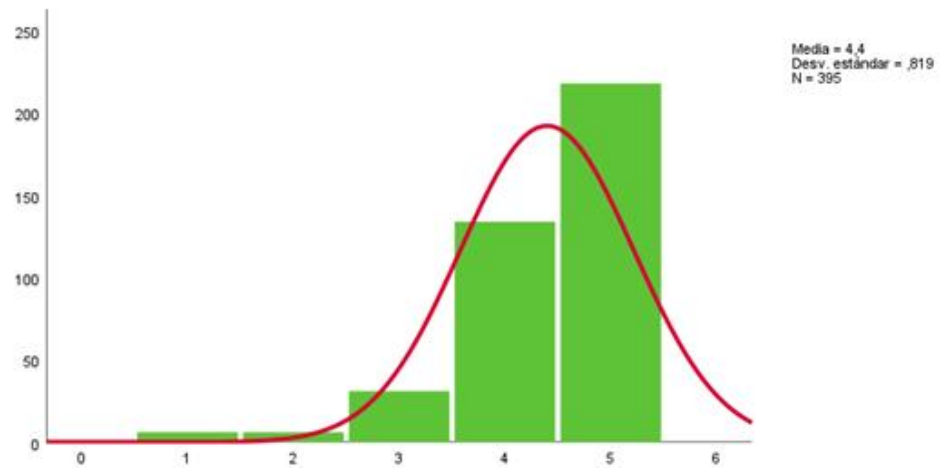
¿La adecuación del espacio físico e instalaciones para la realización de actividades que propone las viviendas colaborativas usted los considera?



¿La adecuación del espacio físico e instalaciones para la realización de actividades que propone las viviendas colaborativas usted los considera?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	1	6	1,5	1,5	1,5
	2	6	1,5	1,5	3,0
	3	31	7,8	7,8	10,9
	4	134	33,9	33,9	44,8
	5	218	55,2	55,2	100,0
	Total	395	100,0	100,0	

La adecuación del espacio físico e instalaciones para la realización de actividades que propone las viviendas colaborativas usted los considera?

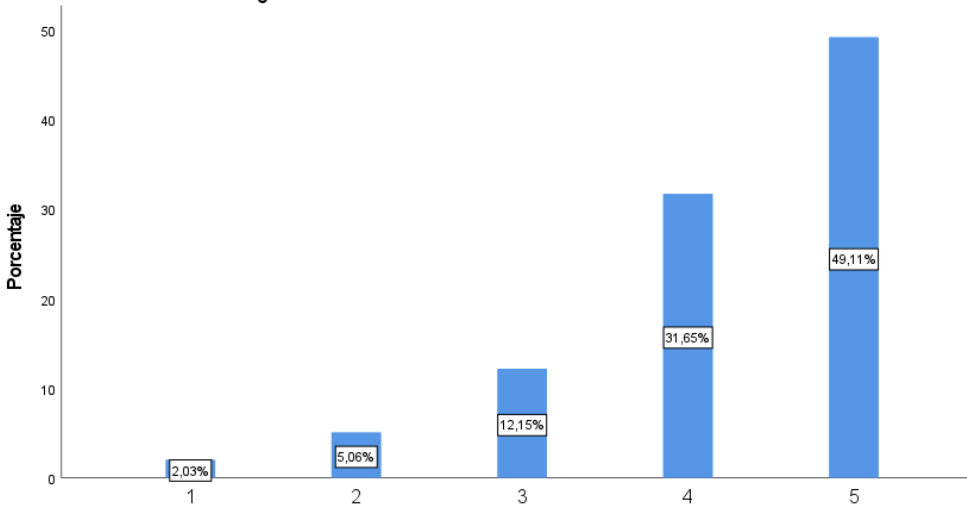


Apéndice P. Resultados dimensión de bienestar social

¿Encuentra satisfacción en las relaciones sociales?

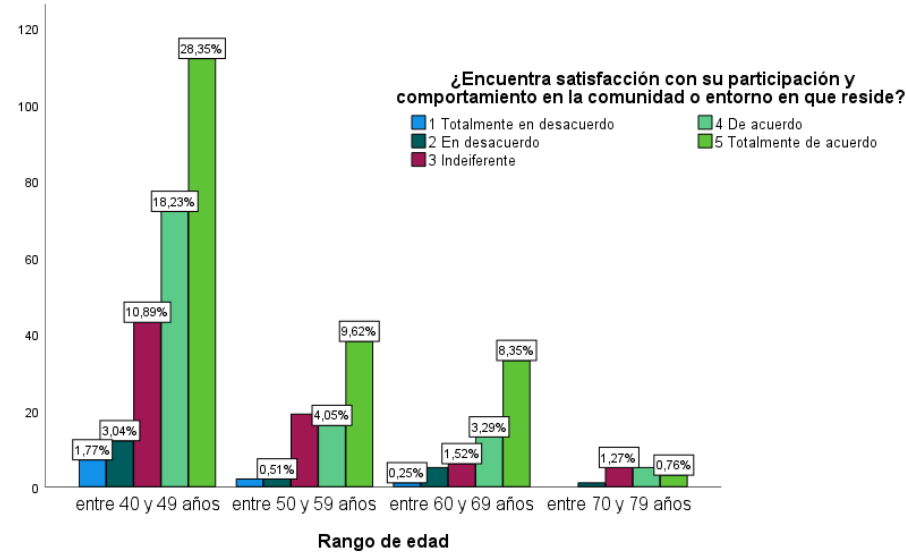
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	1	8	2,0	2,0	2,0
	2	20	5,1	5,1	7,1
	3	48	12,2	12,2	19,2
	4	125	31,6	31,6	50,9
	5	194	49,1	49,1	100,0
	Total	395	100,0	100,0	

¿Encuentra satisfacción en las relaciones sociales?



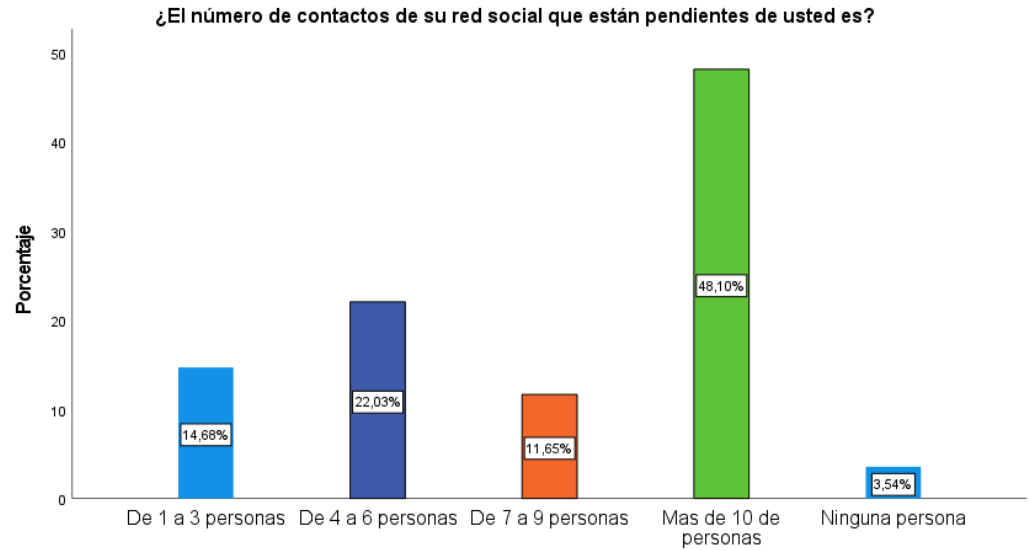
12. ¿Encuentra satisfacción con su participación y comportamiento en la comunidad o entorno en que reside?

		1	2	3	4	5	Total
2. Rango de edad	entre 40 y 49 años	7	12	43	72	112	246
	entre 50 y 59 años	2	2	19	16	38	77
	entre 60 y 69 años	1	5	6	13	33	58
	entre 70 y 79 años	0	1	5	5	3	14
Total		10	20	73	106	186	395



¿El número de contactos de su red social que están pendientes de usted es?

	N	%
De 1 a 3 personas	58	14,7%
De 4 a 6 personas	87	22,0%
De 7 a 9 personas	46	11,6%
Mas de 10 de personas	190	48,1%
Ninguna persona	14	3,5%



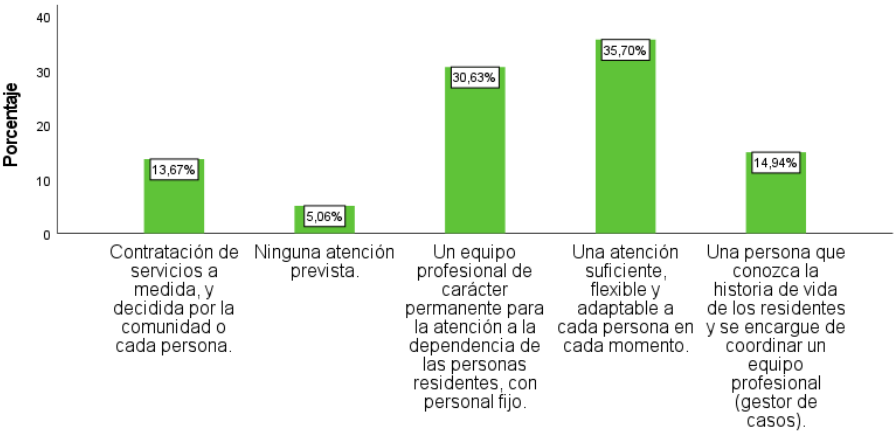
15. ¿El número de contactos de su red social que están pendientes de usted es?

Apéndice Q. Resultados consideración de atención en salud

¿Qué tipo de atención en relación con la salud, considera usted debe estar prevista en un modelo de viviendas colaborativas en caso de ser necesario?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Contratación de servicios a medida, y decidida por la comunidad o cada persona.	54	13,7	13,7	13,7
	Ninguna atención prevista.	20	5,1	5,1	18,7
	Un equipo profesional de carácter permanente para la atención a la dependencia de las personas residentes, con personal fijo.	121	30,6	30,6	49,4
	Una atención suficiente, flexible y adaptable a cada persona en cada momento.	141	35,7	35,7	85,1
	Una persona que conozca la historia de vida de los residentes y se encargue de coordinar un equipo profesional (gestor de casos).	59	14,9	14,9	100,0
Total		395	100,0	100,0	

¿Qué tipo de atención en relación con la salud, considera usted debe estar prevista en un modelo de viviendas colaborativas en caso de ser necesario?

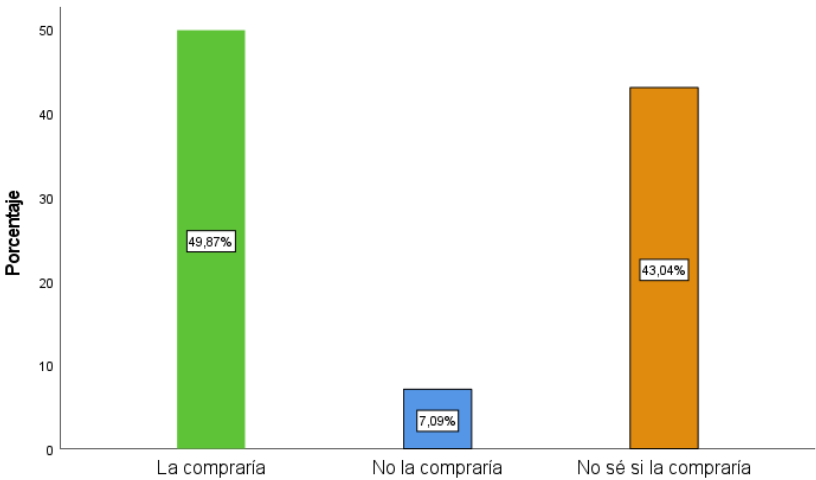


Apéndice R. Resultados intención de compra.

¿Si existiera la opción de comprar y participar en un conjunto de viviendas colaborativa, usted?

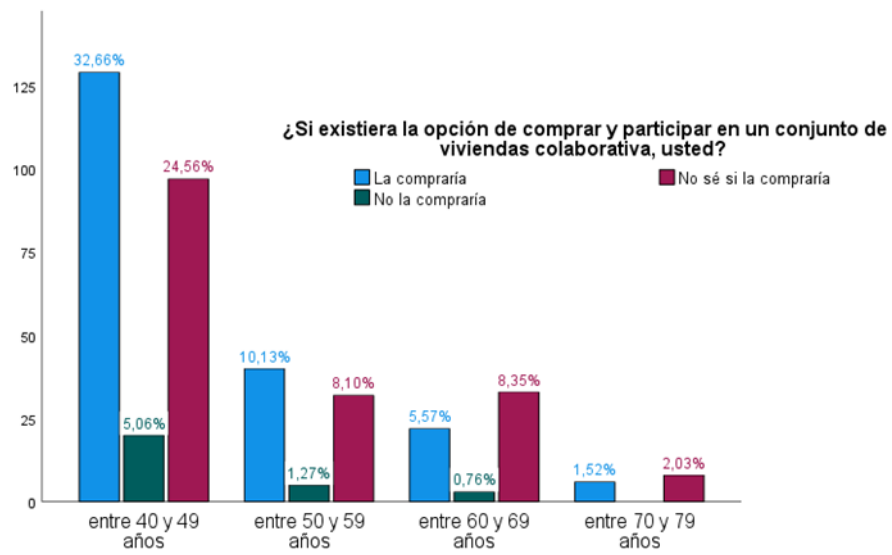
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	La compraría	197	49,9	49,9	49,9
	No la compraría	28	7,1	7,1	57,0
	No sé si la compraría	170	43,0	43,0	100,0
	Total	395	100,0	100,0	

¿Si existiera la opción de comprar y participar en un conjunto de viviendas colaborativa, usted?



23. ¿Si existiera la opción de comprar y participar en un conjunto de viviendas colaborativa, usted?

		La compraría	No la compraría	No sé si la compraría	Total
2. Rango de edad	entre 40 y 49 años	129	20	97	246
	entre 50 y 59 años	40	5	32	77
	entre 60 y 69 años	22	3	33	58
	entre 70 y 79 años	6	0	8	14
Total		197	28	170	395

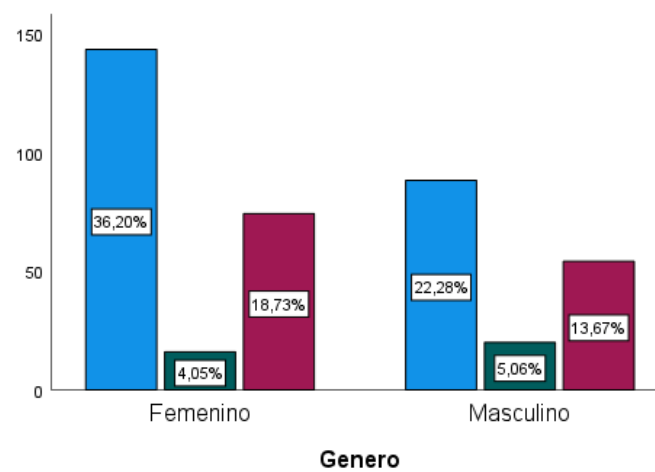


Apéndice S. Resultado elección de alquiler en un conjunto de vivienda colaborativa.

		. Si existiera la opción de rentar y participar en un conjunto de viviendas Colaborativa, usted?			
		La rentaría	No la rentaría	No sé si la rentaría	Total
1. Genero	Femenino	143	16	74	233
	Masculino	88	20	54	162
Total		231	36	128	395

Si existiera la opción de rentar y participar en un conjunto de viviendas Colaborativa, usted?

■ La rentaría
 ■ No la rentaría
 ■ No sé si la rentaría

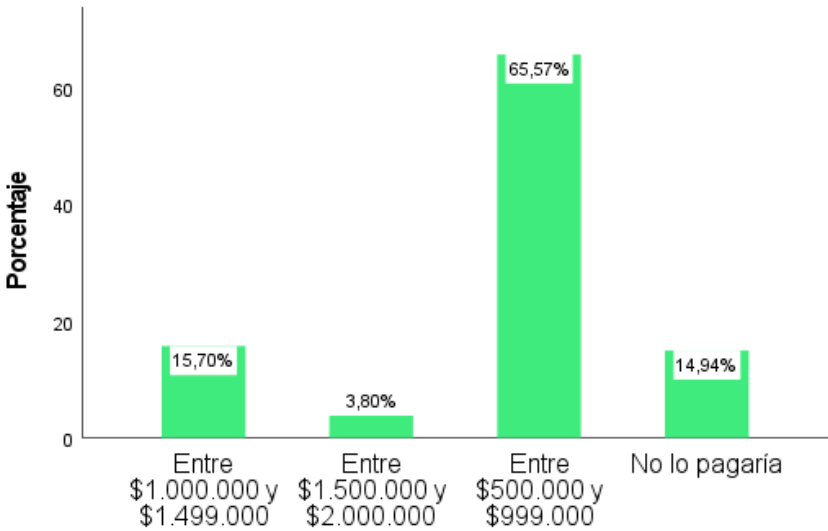


Apéndice T. Resultado, disposición de pago en la renta mensual de una vivienda colaborativa

¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por la renta de una vivienda colaborativa?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Entre \$1.000.000 y \$1.499.000	62	15,7	15,7	15,7
	Entre \$1.500.000 y \$2.000.000	15	3,8	3,8	19,5
	Entre \$500.000 y \$999.000	259	65,6	65,6	85,1
	No lo pagaría	59	14,9	14,9	100,0
	Total	395	100,0	100,0	

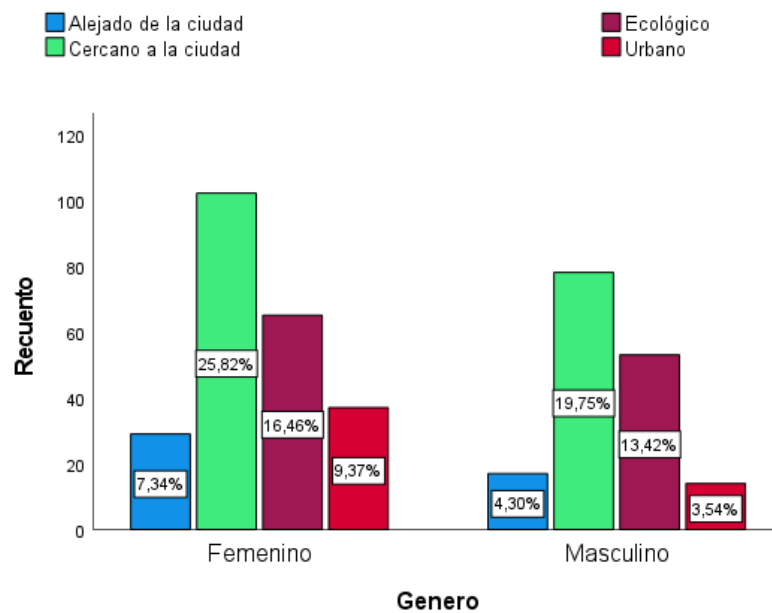
¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por la renta de una vivienda colaborativa?



Apéndice U. Resultado, localización

		¿En qué entorno preferiría usted encontrar o localizar un conjunto de viviendas colaborativas?				
		Alejado de la ciudad	Cercano a la ciudad	Ecológico	Urbano	Total
1. Genero	Femenino	29	102	65	37	233
	Masculino	17	78	53	14	162
Total		46	180	118	51	395

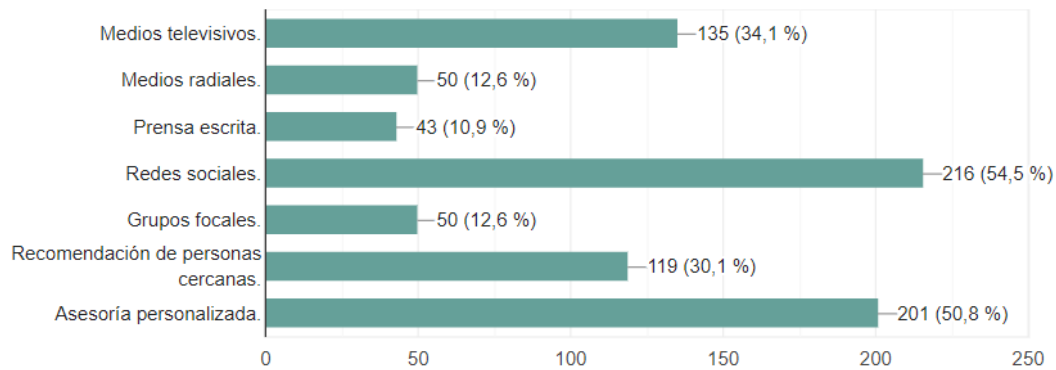
¿En qué entorno preferiría usted encontrar o localizar un conjunto de viviendas colaborativas?



Apéndice V. Resultado, medios de promoción

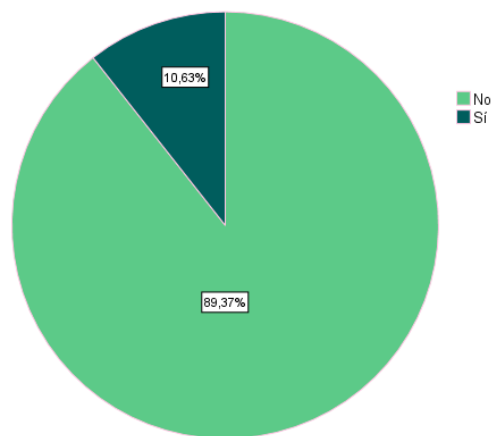
22. ¿Por qué medios le gustaría encontrar información relacionada con las viviendas colaborativas o este tipo de proyectos?

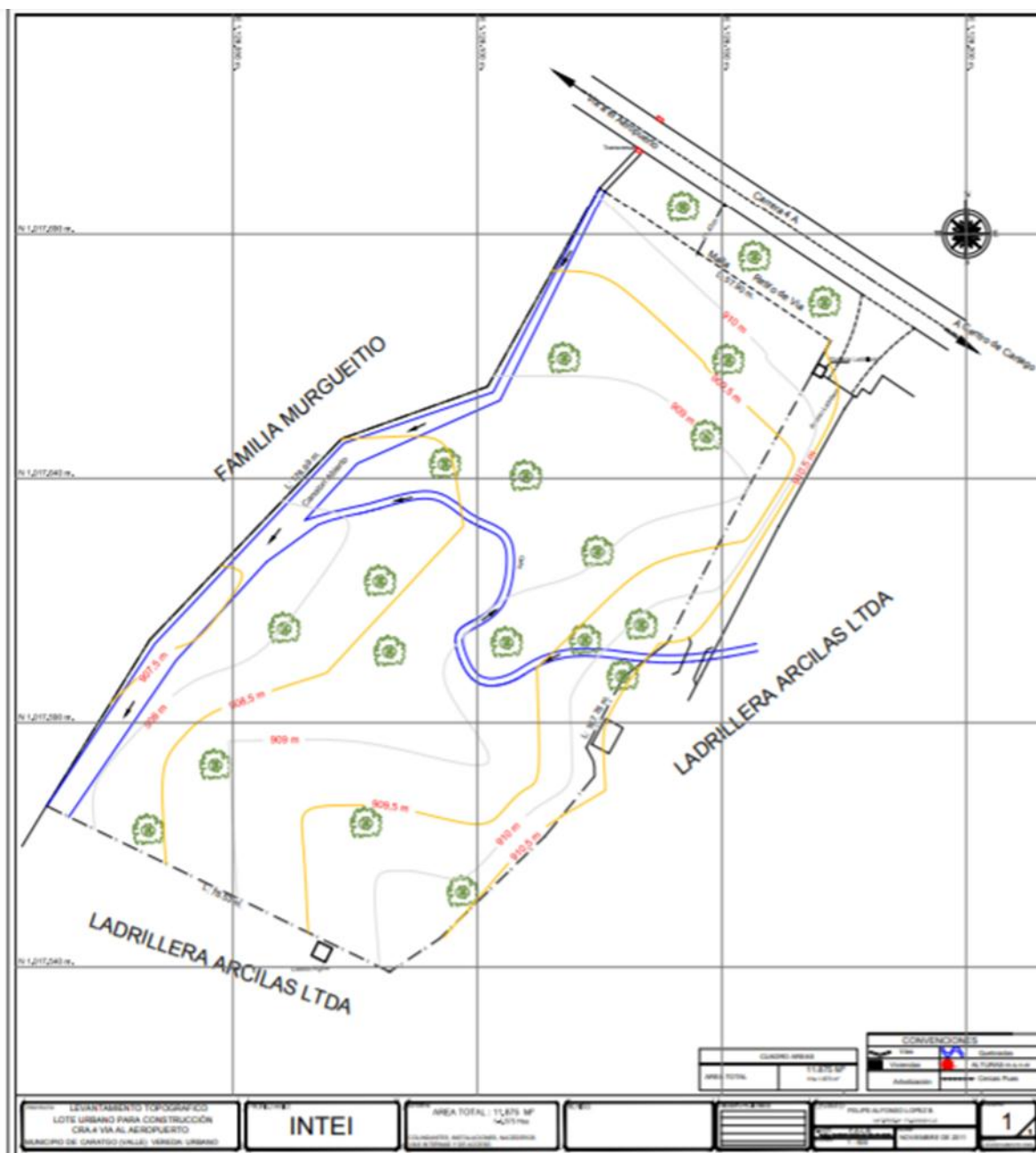
396 respuestas



*Apéndice W. Resultado, conocimiento de la competencia.***¿Conoce lugares, residencias u hospedajes similares al que plantean las viviendas colaborativas?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	353	89,4	89,4	89,4
	Sí	42	10,6	10,6	100,0
	Total	395	100,0	100,0	

¿Conoce lugares, residencias u hospedajes similares al que plantean las viviendas colaborativas?

Apéndice X. Plano de terreno disponible para construcción.

Apéndice Y. Propuesta plano general cohousing

Apéndice Z. Tipología vivienda colaborativa.