

**PROGRAMA DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO ASOCIACIÓN DE
VIVIENDA BARRIO CALICANTO**



JENNIFER PAOLA ESPINOSA

**UNIVERSIDAD DEL CAUCA
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
POPAYÁN
2013**

**PROGRAMA DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO ASOCIACIÓN DE
VIVIENDA BARRIO CALICANTO**



JENNIFER PAOLA ESPINOSA

PASANTÍA PARA OPTAR AL TÍTULO DE ADMINISTRADOR DE EMPRESAS

ANDRÉS CASTRILLÓN
Asesor Académico

UNIVERSIDAD DEL CAUCA
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
POPAYÁN
2013

Nota de aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

Popayán, Abril 1 de 2013

Hoy quiero dedicar este triunfo a DIOS por darme la vida, la fe, la fortaleza, la salud y la esperanza para terminar esta meta; a mi Madre Gloria María Espinosa, quien con su inmenso amor me enseñó a luchar por lo que quería; a mi Esposo Fernando Zambrano, por brindarme su amor, cariño, comprensión, paciencia y su apoyo constante e incondicional en el transcurrir de mis días; a mis Hijos Andrés Felipe y Miguel Ángel, que son el motivo y la razón que me ha llevado a seguir superándome día a día para alcanzar mis más grandes ideales; a mis hermanos Gloria, Lorena, Mónica, Carlos, Tatiana, Gerson, Jovanna, Milton, Julián y Cesar quienes estuvieron a mi lado apoyándome; a mis maestros por ser ellos parte importante en este camino recorrido; a mis compañeros con los que compartí este sueño hecho realidad; a mis amigos quienes en los momentos más difíciles me dieron su amor y comprensión para poderlos superar. A todas aquellas personas que de una forma u otra intervinieron para que hoy, después de mucho esfuerzo y dedicación podamos suspirar y decir “Misión Cumplida”. A todos y cada uno de ellos los llevo en el corazón.

¡Gracias!

AGRADECIMIENTOS

Me complace extender mi más sincero agradecimiento a mi Universidad del Cauca, a la Facultad de Ciencias Contables Económicas y Administrativas, a cada uno de sus funcionarios, al personal docente, quienes con su profesionalismo y ética conceden a cada uno de sus alumnos el tesoro del conocimiento, para entregar a la sociedad profesionales íntegros, formadores de un mundo mejor.

Agradezco al personal de apoyo que interviene en el normal desarrollo de las funciones de esta gran institución.

A mis profesores: Yenny Conde, Héctor Alejandro Sánchez, Jorge Tovar, Carlos Millán, Diego Cáceres, Zamanda Correa y demás, por su paciencia y dedicación; al mejor grupo de administración que ha existido y del cual orgullosamente hago parte, a mis compañeros y amigos. Anita Gamboa, Sixta Muñoz, Ingrid Alvear, Luisa Mosquera, Mónica Beltrán, Olga Galindez, Manuel Takegami, Mauricio Torres, Andrés Sánchez, Fabián Ordoñez, Fabián Catillo, Juan Diego Zúñiga, Yinner Bravo, Jonatán Meneses, Jonatán Patiño, Boris Felipe Quiroga, Pedro Anacona, Yennifer Giraldo, Diana Salas, Diana Daza, Vanesa Pisso, Carmen Buchely, Darío Erazo, Fredy Larrarte, Dimas Sterling, Sebastián Suarez y a todos aquellos que no nombre pero que hacen parte de este maravilloso grupo.

A mi asesor Andrés Castrillón quien con su experiencia como docente ha sido la guía idónea, durante el proceso que ha llevado el realizar esta pasantía, me ha brindado el tiempo necesario y la información para que este anhelo llegue a ser felizmente culminado.

CONTENIDO

GLOSARIO.....	12
RESUMEN.....	15
INTRODUCCIÓN.....	16
OBJETIVOS DEL PROYECTO.....	17
OBJETIVO GENERAL	17
OBJETIVO ESPECÍFICO.....	17
1. INFORMACIÓN PRELIMINAR ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO	18
1.1. RESEÑA HISTÓRICA	18
1.2. ESTRUCTURA.....	19
1.3. ORGANIGRAMA.....	19
1.4. CONFORMACIÓN ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO	19
1.4.1. Edades	20
1.4.2. Educación.....	20
1.4.3. Ocupaciones.....	21
1.4.4. Estado Civil.....	22
1.5. RELACIONES	22
1.6. ACTORES QUE INTERVIENEN EN LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO	23
1.6.1. Actores Internos:.....	23
1.6.2. Actores Externos.....	23
1.7. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO	24
2. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL	25
2.1. CULTURA ORGANIZACIONAL.....	25
2.1.1. Debilidades	25
2.1.2. Fortalezas	26
2.2. ENTORNO POLÍTICO	27
2.2.1. Amenazas	27
2.2.2. Oportunidades.....	29

2.3.	TECNOLOGÍA	32
2.3.1.	Amenazas	32
2.3.2.	Oportunidades	34
2.3.3.	Debilidades	35
2.3.4.	Fortalezas	36
3.	ANÁLISIS ESTRATÉGICO	36
3.1.	MATRIZ DE EVALUACIÓN DE FACTORES EXTERNOS (EFE)	37
3.2.	MATRIZ DE EVALUACIÓN DE FACTORES INTERNOS (EFI)	40
3.3.	ANÁLISIS DEL SECTOR	42
3.4.	MATRIZ FODA	44
3.5.	MATRIZ INTERNA – EXTERNA (IE)	49
4.	MARCO ESTRATÉGICO SUGERIDO PARA LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO	51
5.	FILOSOFÍA DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO	53
5.1.	LA MISIÓN	53
5.1.1.	Misión Asociación De Vivienda Barrio Calicanto	53
5.2.	LA VISIÓN	53
5.2.1.	Visión Asociación De Vivienda Barrio Calicanto	54
5.3.	LOS OBJETIVOS	54
5.3.1.	Objetivos Asociación De Vivienda Barrio Calicanto	54
5.4.	LOS PRINCIPIOS	54
5.5.	LOS VALORES	55
6.	FORMULACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO 2013 – 2018	56
6.1.	ESTRATEGIA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO	56
7.	PLAN OPERATIVO	58
7.1.	CAPACITACIONES DE MANEJO ADMINISTRATIVO	58
7.2.	FORMACIÓN ACADÉMICA	59
7.3.	CORRECCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE ESTATUTOS	59
7.4.	SENSIBILIZACIÓN DE LOS ASOCIADOS	60
7.5.	CAPACITACIÓN EN PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y MANEJO DE ESPECIES MENORES	60
7.6.	CAPACITACIÓN TECNOLÓGICA SOBRE ARMADO DE ESTRUCTURAS EN GUADUA	61
7.6.1.	Antecedentes del empleo de la guadua	61

7.6.2. Tratamiento.....	61
7.6.3. La guadua en la construcción alternativa.	62
8. CONCLUSIONES.....	65
9. RECOMENDACIONES	66
10. BIBLIOGRAFÍA.....	67
ANEXOS	68

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Edades	20
Tabla 2 Educación	20
Tabla 3 Ocupaciones	21
Tabla 4 Estado Civil	22
Tabla 5 Matriz de Evaluación de Factores Externos Asociación de Vivienda Barrio Calicanto	40
Tabla 6 Matriz de Evaluación de Factores Internos Asociación de Vivienda Barrio Calicanto	42
Tabla 7 Plan Operativo 2013 - 2018	64

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Organigrama.....	19
Figura 2 Matriz de Evaluación de Factores Internos y Externos.....	42
Figura 3 Matriz FODA.....	46
Figura 4 Matriz IE	50
Figura 5 Desarrollo Integral del Asociado	57

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1 Historia Asociación de Vivienda Barrio Calicanto.....	68
Anexo 2 Reglamento Interno Asociación de Vivienda Barrio Calicanto.....	72
Anexo 3 Estatutos por los cuales se rige La Asociación De Vivienda Barrio Calicanto	76
Anexo 4 Construcción de Matrices - Abaco Regnier V4.....	89

GLOSARIO

AMENAZA: son aquellas situaciones que provienen del entorno y que pueden llegar incluso a atentar contra la permanencia de la organización.

ASOCIACIÓN: es una entidad formada por un conjunto de asociados o socios para la persecución de un fin de forma estable, sin ánimo de lucro y con una gestión democrática.

CASAS PREFABRICADAS: son viviendas construidas a partir de secciones estandarizadas, que son fabricadas con antelación fuera de su lugar de emplazamiento, y posteriormente enviadas a su ubicación definitiva para su ensamblaje final

DEBILIDADES: son aquellos factores que provocan una posición desfavorable frente a la competencia, recursos de los que se carece, habilidades que no se poseen, actividades que no se desarrollan positivamente, etc.

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: se ocupa de todo lo relacionado con la proyección y la construcción de edificios y obras de ingeniería, ambientación y decoración de edificios, parques y jardines, y elementos urbanos.

DISEÑO DE PAVIMENTO RÍGIDO: El pavimento es la superficie de rodamiento para los distintos tipos de vehículos, formada por el agrupamiento de capas de distintos materiales destinados a distribuir y transmitir las cargas aplicadas por el tránsito al cuerpo de terraplén.

ESTATUTOS: variedad de normas jurídicas cuya característica común resulta ser que regulan las relaciones que se establecen entre ciertas personas, que como rasgo en común comparten la pertenencia a un mismo territorio o sociedad.

ESTRUCTURA: disposición y el orden de las partes dentro de un todo.

ESTUDIO DE SUELOS: estudio que permite dar a conocer las características físicas y mecánicas del suelo, es decir la composición de los elementos en las capas de profundidad, así como el tipo de cimentación más acorde con la obra a construir y los asentamientos de la estructura en relación al peso que va a soportar.

FORTALEZAS: son las capacidades especiales que tiene la organización, por lo que cuenta con una situación privilegiada frente a la competencia, recursos que se

controlan, capacidades y habilidades que se poseen, actividades que se desarrollan positivamente, etc.

GUADUA: son un género de plantas de la familia de las poáceas. Es un excelente recurso renovable, de rápido crecimiento y fácil manejo, que brinda beneficios económicos, sociales y ambientales a las comunidades rurales de los países en América Latina.

HUERTAS COMUNITARIAS: Es un terreno pequeño donde se cultivan hortalizas para consumo familiar y usualmente funciona en terrenos disponibles dentro de la comunidad. Si no hay suficiente terreno se pueden utilizar balcones, azoteas, materos o cajas. En el huerto comunitario se cultivan plantas cuyas semillas, raíces, hojas o frutos son comestibles, también árboles frutales como: limoneros, naranjos, entre otros, si existe el espacio suficiente.

INFORME DE MICROZONIFICACIÓN SISMO GENÉTICA: Es un método científico de planeamiento urbano y rural, para la mitigación de desastres.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO: consiste en hacer una topografía de un lugar, es decir, llevar a cabo la descripción de un terreno en concreto.

OPORTUNIDADES: son aquellos factores que resultan positivos, favorables, explotables que se deben descubrir en el entorno en el que actúa la organización, y que permiten obtener ventajas competitivas.

ORGANIGRAMA: es un esquema de la organización de una empresa, entidad o de una actividad.

ORGANIZACIONES SOLIDARIAS: son un conjunto de organizaciones que siendo de iniciativa privada, desarrollan fines de beneficio colectivo o social y no tienen como fundamento el enriquecimiento o la posesión y crecimiento del capital económico.

POBLACIÓN VULNERABLE: aquellos sectores o grupos de la población que por su condición de edad, sexo, estado civil y origen étnico se encuentran en condición de riesgo que les impide incorporarse al desarrollo y acceder a mejores condiciones de bienestar.

RURAL: una región rural es aquella que se caracteriza por la inmensidad de espacios verdes que la componen y que por esta razón está destinada y es utilizada para la realización de actividades agropecuarias y agroindustriales, entre otras.

SISMORESISTENCIA: es una propiedad o atributo con la que se dota a una

edificación, mediante la aplicación de técnicas de diseño de su configuración geométrica y la incorporación en su construcción física de componentes estructurales especiales que la capacitan para resistir las fuerzas que se presentan durante un movimiento sísmico, lo que se traduce en protección de la vida de los ocupantes y de la integridad del edificio mismo.

SUBURBANO: áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.

URBANO: todo aquello que tenga que ver con la urbe o con la ciudad.

USO DE SUELOS: concepto mediante el cual, la Oficina de Planeación Distrital o Municipal, (Dependencia de la Alcaldía) informa la actividad que puede desarrollarse en un área particular de la ciudad, según lo estableció en el Plan de Ordenamiento Territorial.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: aquellas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO: la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

RESUMEN

Este documento es el informe final del trabajo de grado, en la modalidad de pasantía, requisito para obtener el título de Administrador de Empresas de la Universidad del Cauca, y se desarrolló en la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, una organización solidaria de la ciudad de Popayán.

El objetivo de la investigación es analizar detalladamente la asociación y determinar cuáles son los motivos por los cuales la organización no ha podido alcanzar las metas planteadas, así como diseñar un programa de direccionamiento estratégico que le permita orientar sus esfuerzos a la implementación de estrategias claves que lleven a la organización al éxito.

Para determinar las estrategias a seguir se debe hacer un análisis interno y externo de la organización, que permita establecer de forma clara los planes que se deben implementar internamente con el fin de conseguir el desarrollo de la Asociación de Vivienda barrio Calicanto. Del mismo modo, es necesario investigar y analizar detenidamente todos aquellos planes, programas, proyectos, instituciones que regulan el funcionamiento de las entidades vivendistas y de las organizaciones sin ánimo de lucro, para determinar de una forma clara y definitiva cuales son los mecanismos que se deben adoptar para conseguir las licencias de urbanismo y los subsidios de vivienda para cada uno de sus beneficiarios.

El desarrollo de la investigación comprende tres momentos: 1) el Diagnostico situacional, en el cual se hace la recolección de la información primaria y secundaria y el análisis estratégico. 2) Análisis FODA el cual incluye el análisis del macro ambiente, análisis del sector y el análisis interno y 3) Direccionamiento Estratégico que contiene la plataforma estratégica, el plan estratégico 2013 – 2018 y el Plan Operativo.

El documento se desarrolla en siete capítulos. El primer capítulo contiene la información preliminar de la Asociación de vivienda Barrio Calicanto; el segundo presenta el diagnostico situacional para determinar las oportunidades, amenazas, debilidades y fortalezas que afectan la organización; el tercer capítulo es un análisis de las herramientas metodológicas que se pueden aplicar para determinar las estrategias a implementar; el cuarto capítulo presenta las estrategias que se deben adoptar de acuerdo al análisis desarrollado en el capítulo anterior; el quinto capítulo presenta la filosofía de direccionamiento estratégico sugerida; el sexto capítulo es la formulación del Plan Estratégico 2013 – 2018 y el último capítulo presenta el Plan Operativo que se debe seguir para llevar la Asociación al éxito.

INTRODUCCIÓN

El siguiente trabajo es un análisis detallado para determinar los aspectos que afectan el logro de los objetivos planteados en la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, tomando como base el Plan de Ordenamiento Territorial 2002 – 2010 de la ciudad de Popayán y los Planes de Desarrollo Nacional 2010 – 2014, el Plan de Desarrollo Departamental 2012 – 2015 y el Plan de Desarrollo Municipal 2012 – 2015.

Para la recolección de la información primaria se recurrió al testimonio de las personas fundadoras, quienes ayudaron a reconstruir la historia de la asociación, su cultura, sus relaciones, sus principios y valores, además de los aspectos positivos que la mantienen en pie y los negativos que no le han permitido alcanzar el éxito esperado. En la recolección de la información secundaria se recurrió a las actas de la asociación desde su fundación hasta la fecha, así como las cartas dirigidas a las entidades y las respuestas recibidas por estas. Fueron de gran ayuda los registros contables y de asistencia de sus beneficiarios, los estatutos y el reglamento interno, además de planos y escrituras.

Para el análisis interno y externo se utilizaron matrices estratégicas como matriz de Evaluación de Factores Internos, Matriz de Evaluación de Factores Externos, Matriz FODA y la Matriz Interna –Externa, las cuales permitieron determinar las oportunidades, las amenazas, las debilidades y las fortalezas que afectan de manera directa e indirecta el éxito de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto. Además de charlas, talleres, actividades de integración comunitaria que se desarrollaron al interior de la organización.

Para el análisis del sector fueron consultadas entidades oficiales y privadas como la Cámara de Comercio del Cauca, Planeación Municipal y la Gobernación del Cauca en donde deben quedar registradas las organizaciones vivandistas del municipio de Popayán. También fueron consultadas directamente las Asociaciones de vivienda del municipio que más influencia tienen en el sector para determinar las oportunidades y las amenazas que afectan positiva o negativamente a la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto.

Con base en la información recolectada se sugiere una plataforma estratégica para la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto la cual fue socializada y aprobada por la asamblea general.

De acuerdo al resultado obtenido en las matrices estratégicas se plantea una estrategia para la Asociación de Vivienda barrio Calicanto y se propone un plan operativo que permita llevar la organización al éxito.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

OBJETIVO GENERAL

Lograr que La Asociación de Vivienda Barrio Calicanto entre el año 2013 y 2018 llegue a niveles de desarrollo que le permitan alcanzar sus objetivos teniendo claramente definida su Misión Organizacional y una clara Visión de futuro.

OBJETIVO ESPECÍFICO

Desarrollar un Plan de Direccionamiento Estratégico para La Asociación de Vivienda Barrió Calicanto.

1. INFORMACIÓN PRELIMINAR ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO

Este capítulo describe brevemente los aspectos internos más importantes de la Asociación, como son: la reseña histórica, la estructura, el organigrama, las características de las familias que la componen (edad, educación, ocupación y estado civil), el tipo de relaciones que se da entre asociados y con el entorno, los actores internos y externos y la situación financiera de la asociación.

1.1. RESEÑA HISTÓRICA

La Asociación de Vivienda Barrio Calicanto nace en el año 1994 en la ciudad de Popayán por la falta de vivienda y empleo para las familias del sector sur occidental de la ciudad.

El proyecto fue concebido para beneficiar a 100 familias de escasos recursos, por medio de la construcción de Casas Granjas, que permitieran la implementación de huertas comunitarias con el fin de hacer de la producción de hortalizas y la crianza de especies menores una fuente de ingresos para el sustento de las familias.

Se aprobó que la construcción de las viviendas se hiciera en guadua, por que permitía disminuir los costos y además serian casas sismo resistentes por la alta probabilidad que el municipio tiene de sufrir de este tipo de desastres.

En todos estos años se han hecho inversiones para el desarrollo del proyecto, como la apertura de la vía principal y el alcantarillado alrededor de la misma, estudio de suelos realizado por la facultad de Ingeniería Civil de la Universidad del Cauca, diseño de Pavimento Rígido desarrollado por el ingeniero Carlos Hernán Escobar Reinoso, estudio realizado por el Acueducto de Popayán en el cual determina que el nivel del agua sube hasta 56 metros después de la vía subiendo a la meseta del lote en el punto más alto, Informe de microzonificación sismo genética de Popayán realizado por Ingeominas y diseño Arquitectónico desarrollado por la Universidad Antonio Nariño. También se hizo el levantamiento topográfico y se le entrego a cada beneficiario su lote con un promedio de 250 mt.

El predio en su totalidad según el POT¹ se encuentra catalogado como zona suburbana, con una extensión de 40 mt a partir de la carrera 3 en suelo urbano.

Hasta la fecha la Asociación no ha podido conseguir el uso de suelos por parte de Planeación Municipal, situación que estanca el proyecto porque sin esa licencia no se pueden conseguir los subsidios de vivienda para sus 100 asociados.

¹ Plan de Ordenamiento Territorial (2002 - 2010)

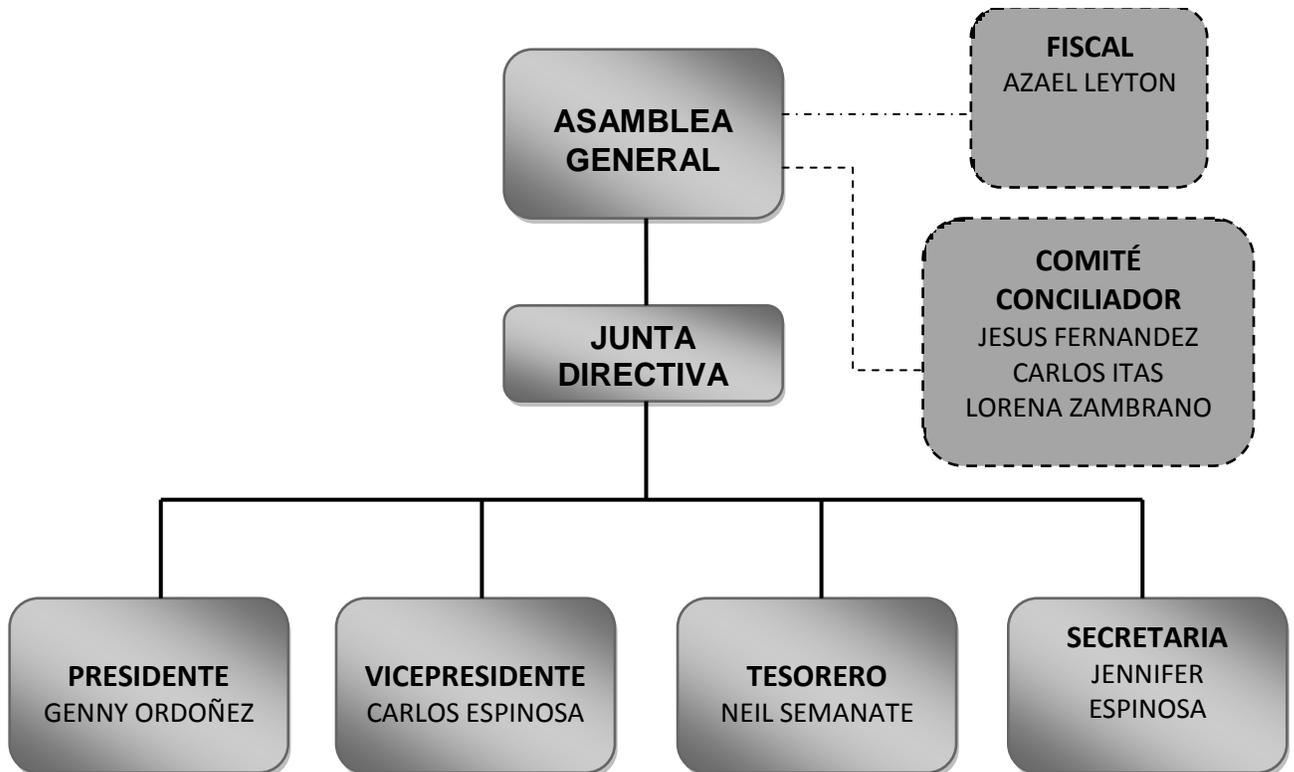
1.2. ESTRUCTURA

Artículo 12 de los estatutos: los órganos de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto son los siguientes:

- a) La Asamblea
- b) La Junta Directiva
- c) El Fiscal
- d) El Comité Conciliador

1.3. ORGANIGRAMA

Figura 1 Organigrama



Elaboración propia

1.4. CONFORMACIÓN ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO

La Asociación de Vivienda Barrio Calicanto está conformada por 57 socios activos, 30 socios inactivos y que están en condición de devolución de aportes, y 10 personas que no han legalizado la condición de socios para un total de 97 socios.

De esos 97 socios solamente el 38.1% (37 socios) han diligenciado y renovado su hoja de vida. De dicha información se concluye que:

1.4.1. Edades

SEGÚN LA EDAD HAY:			
RANGO	HOMBRE	MUJER	TOTAL
0 - 18	20	20	40
19 - 30	14	24	38
31 - 60	31	29	60
61 o +	3	3	6
TOTAL	68	76	144

Tabla 1 Edades

El 41.6% de las personas que componen la asociación se encuentran en edades entre 31 a 60 años, el 27.7% por los menores de edad hasta los 18 años, el 26.3% por los que están entre 19 a 30 años y solamente el 4.1% lo conforman socios mayores de 60 años.

1.4.2. Educación

Solamente mayores de 18 años

EDUCACIÓN			
NIVEL ESCOLAR	HOMBRE	MUJER	TOTAL
0	0	1	1
1	1	2	3
2	6	4	10
3	4	2	6
4	2	5	7
5	11	8	19
6	2	0	2
7	1	3	4
8	1	1	2
9	1	1	2
10	0	1	1
11	16	15	31
TÉCNICO	2	1	3
UNIVERSITARIO	2	3	5
PROFESIONAL	1	3	4
TOTAL	50	50	100

Tabla 2 Educación

Como lo indica la tabla anterior el 31% de las personas que conforman las familias de la asociación han cursado todo su bachillerato, el 19% han cursado hasta quinto de primaria, el 10% hasta segundo de primaria, el 7% hasta cuarto de

primaria, el 6% hasta tercero de primaria, el 5% son estudiantes universitarios de carreras como administración de empresas, derecho y contaduría pública. En el 4% están los que han cursado hasta el grado séptimo y los profesionales en carreras de docencia, contaduría pública y delineante de arquitectura. El 3% conformado por personas que han cursado hasta primero de primaria y los que son técnicos. El 2% son personas que han cursado los grados de sexto, octavo y noveno. Finalmente con un 1%, personas que no han tenido ningún tipo de formación académica y los que han cursado hasta décimo grado.

En esta tabla no se incluyeron los menores de 18 años porque por lo general están estudiando y no presentan ningún tipo de retraso en cuanto a formación académica de acuerdo a sus edades.

Es evidente el alto porcentaje de personas mayores de edad (46%) que han cursado cualquier grado de básica primaria únicamente, lo que influye en las pocas oportunidades laborales que se les presentan.

1.4.3. Ocupaciones

OCUPACIONES			
OCUPACIÓN	HOMBRE	MUJER	TOTAL
AGRICULTOR	4	0	4
COMERCIANTE	5	5	10
PENSIONADO	1	0	1
EMPLEADA DOMESTICA	0	1	1
GANADERO	1	0	1
MADRE COMUNITARIA	0	1	1
INST. KARATE	1	0	1
AMAS DE CASA	0	16	16
OFICIOS VARIOS	11	5	16
EMPLEADOS	5	3	8
TOTAL	28	31	59

Tabla 3 Ocupaciones

El 39.2% de los hombres está dedicado a desarrollar oficios varios, principalmente en Mototaxismo y cualquier tipo de actividad que les proporcione el sustento para sus familias. El comercio ocupa el segundo lugar entre los oficios a los que se dedican los integrantes de la asociación. Otras ocupaciones son la agricultura, la ganadería y el empleo directo.

El 51.6% de las mujeres mayores se dedican a atender sus hogares lo que representan que no generen ingresos para sus familias. El 16.12% se dedica al

comercio y a oficios varios entre los que se encuentran el servicio doméstico y cualquier tipo de actividad que les genere ingresos.

Por lo general la falta de formación académica de los asociados no les permite acceder a mejores condiciones laborales.

1.4.4. Estado Civil

ESTADO CIVIL			
ESTADO	HOMBRE	MUJER	TOTAL
CASADO	5	4	9
SOLTERO	2	4	6
VIUDO	0	1	1
SEPARADO	1	2	3
UNIÓN LIBRE	8	10	18
TOTAL	16	21	37

Tabla 4 Estado Civil

EL 48.6% de las parejas que conforman la asociación viven en unión libre y el 24.3% son casados. Hay un porcentaje de 16.2% de personas solteras, un 8.1% de personas separadas y un 2.7% de personas que han enviudado.

Teniendo en cuenta que solamente el 38.1% de los asociados diligenciaron su respectiva hoja de vida, la información antes presentada podría ser mucho peor puesto que los socios que se negaron a llenarla son en su gran mayoría las personas que menos estudios poseen.

Dicho porcentaje refleja la falta de compromiso que los asociados tienen respecto a los deberes como socios, puesto que presentar y actualizar la hoja de vida es uno de los requisitos para poder ser beneficiario de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto.

1.5. RELACIONES

La Asociación de Vivienda Barrio Calicanto está formada por un grupo heterogéneo de personas del departamento del Cauca, pues allí convergen campesinos, indígenas, madres cabezas de familia, desplazados y en general población vulnerable que comparten diferentes culturas pero que luchan por el mismo ideal.

En el diario vivir de todos estos tipos de personas es natural que se enfrenten a momentos de discordia y desacuerdo por la forma como se deben alcanzar los objetivos. Teniendo en cuenta que también hay socios que pertenecen a

comunidades indígenas donde tienen sus propias leyes y manera de conseguir las cosas, es mucho mayor la presión que se ejerce al interior de la Asociación al momento de llegar a acuerdos.

Por otro lado, el modo legalista como se han trabajado durante años las cosas, sin mayores resultados, ha hecho que surjan nuevas formas de pensar sobre la manera como se deben conseguir los objetivos, por la vía legal o por la fuerza, dividiendo a sus asociados en dos grupos.

En cuanto a las relaciones internas como tal entre socios y con la directiva se percibe un trato cordial y amable, de aparente respeto entre beneficiarios. Pero a pesar de ser esta, una organización de carácter solidario en muchas ocasiones se presenta roces entre sus asociados. Del mismo modo, la envidia y el chisme son dos factores que están inmersos en la asociación y que no le han permitido progresar.

Al revisar la historia de la Asociación y más específicamente las actas, se encuentran muchos momentos en los cuales se han perdido ayudas por comentarios mal intencionados tanto de sus socios como de los vecinos del sector. Esta situación ha hecho que en varias ocasiones sus directivos se desilusionen y decidan no continuar trabajando para dicha organización.

Con el fin de superar la mencionada situación se han desarrollado charlas sobre el trabajo en comunidades solidarias y se creó el comité de actividades con miras a integrar a sus asociados. También se han venido realizando mingas en las cuales se comparte un almuerzo comunitario.

1.6. ACTORES QUE INTERVIENEN EN LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO

1.6.1. Actores Internos:

La Asamblea General conformada por la Junta Directiva, el Fiscal, el Comité Conciliador, Comité de Trabajo, Comité de Actividades y el resto de todos sus beneficiarios.

1.6.2. Actores Externos

- **Entidades:** Fondo Nacional de Regalías, Corporación Autónoma Regional del Cauca, Acueducto y Alcantarillado de Popayán, Curaduría Urbana 2, Compañía Energética de Occidente, Findeter, El Liberal, Planeación Municipal, Acueducto de Rio Negro, Concejo Territorial de Popayán, Umata, CCI Corporación Colombiana Internacional, Cámara de Comercio, SENA, Contrusocial, Cruz Roja, Policía Cauca,

Alcaldía Municipal, Ingeominas, DIAN, Caja Agraria, Fondo de Vivienda Municipal, El Comité Departamental de Cafeteros, Universidad del Cauca y La Universidad Antonio Nariño.

- **Políticos:** Luis Sánchez, Aurelio Iragorri, sr Luis Carlos Córdoba quien aspiraba a la gobernación, Alexandra Guzmán, alcalde municipal Felipe Fabián Orozco, Jesús Ignacio García, Diego Fernando Duque, Luis Fernando Velasco,
- **Particulares:** Rodrigo López, Israel Mosquera, Gerardo Castrillón, ingeniero Rodrigo Martínez, Oscar Martínez, ingeniero Francisco Molina, María Inés Otoya, Fausto Ariel Gaviria, ingeniero Diego Zapata, ingeniero Carlos Andrés Escobar, abogado Mauro Rivera, abogado Alfredo Pérez Herrera, Guisela Sandoval, doctor Daniel Susmán y doctor Libardo Morales, ingeniero Alexis Mosquera, Elsa Guevara, topógrafo Salvador, Graciela Burbano, Marcos Avirama, Marco Tulio, Arquitecto Carlos Alberto Gómez Fernández, gente del Boquerón y los Tejares, Cecilia Guzmán, arquitecto Carlos Castellanos de infraestructura y Enrique Perdomo, Hilario Bolaños y Fernando Genoy.

1.7. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO

Según los informes de asistencia que se tienen de los socios activos desde 1.998 a 2.012 estos le adeudan a la asociación alrededor de \$20'000.000 solamente por este concepto, pues cada inasistencia a reuniones de asamblea general tenía un valor de \$5.000 hasta el año 2.009 y de \$10.000 a partir del año 2.010.

Igualmente, por aportes y sostenimiento los socios activos le adeudan a la Asociación de Vivienda del Barrio Calicanto un valor aproximado de \$12'000.000, calculados de una deuda promedio de \$250.000 por cada uno.

Por otro lado, la Junta directiva de la asociación debe hacer devoluciones a por lo menos 10 de sus asociados menos activos por un valor \$13'000.000 aproximadamente, y pagar al municipio \$3'802.892 por impuestos.

Además de lo anterior la asociación cuenta con un lote de aproximadamente 25.555 metros cuadrados para la venta, lo que permitirá contar con otros ingresos adicionales para el adecuado funcionamiento de la organización.

2. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

El siguiente capítulo describe detalladamente las principales debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades que tiene la Asociación en cuanto a cultura organizacional, entorno político y tecnología.

2.1. CULTURA ORGANIZACIONAL

ANÁLISIS INTERNO

1	2	3	4
DEBILIDAD PRONUNCIADA	DEBILIDAD TENUE	FORTALEZA TENUE	FORTALEZA EVIDENTE

2.1.1. Debilidades

• Entorno Cultural y Participación Ciudadana

Situación	Ponderación
Desorganización en cada una de las áreas de la asociación lo cual genera desmotivación, desunión, desinformación y mal manejo de las estrategias que se deben adoptar para alcanzar los objetivos planteados.	1
Compromiso y responsabilidad de los asociados para sacar el proyecto adelante, provocando retraso y la no consecución de los objetivos propuestos.	1
Desinterés de los asociados por sacar el proyecto adelante, teniendo en cuenta que son más de 15 años transcurridos gestionando recursos a las entidades públicas y privadas sin mayores éxitos.	1
El facilismo adoptado por la gran mayoría de los asociados esperando que todo el trabajo sea desarrollado por la junta directiva.	1
Falta de compromiso de los asociados con las decisiones que se toman en asamblea general, dilatando su ejecución de tal forma que la Junta directiva desiste del proceso adelantado.	1
Carencia de sentido de pertenencia de los asociados con la Asociación.	1
La heterogeneidad de personas que conforman la asociación, pues allí convergen campesinos, indígenas, madres cabezas de familia, desplazados y en general población vulnerable que comparten diferentes culturas y que en muchos momentos chocan.	2
Gestión ante entidades públicas y privadas por parte de la Junta directiva.	1
Trabajo en equipo por parte de los asociados.	1

Falta de solidaridad entre asociados.	1
---------------------------------------	---

- **Entorno Ambiental**

Situación	Ponderación
Carencia de programas de educación ambiental y social.	1

- **Entorno Formativo**

Situación	Ponderación
Bajo grado de escolaridad. Analfabetismo.	1

- **Entorno Económico**

Situación	Ponderación
Factor económico de los asociados.	1

2.1.2. Fortalezas

- **Entorno Jurídico-Legal**

Situación	Ponderación
Cultura de legalidad lo que ha conllevado a tener que esperar los trámites burocráticos del Estado antes que adoptar medidas de hecho que impongan soluciones inmediatas.	4
La asociación está integrada por gente de bien, sin antecedentes judiciales y sin vicios de consumo de drogas. Gente desplazada del campo pero trabajadora y honesta. Como lo exige el reglamento interno y los estatutos.	4

- **Entorno Tecnológico**

Situación	Ponderación
Mano de obra a cargo de la asociación por medio de autoconstrucción.	4

- **Entorno Ambiental**

Situación	Ponderación
Cultura de responsabilidad y respeto por la naturaleza.	4
Las construcciones en guadua sismo resistentes reflejan el interés por la prevención de desastres ante las inclemencias del clima.	4

2.2. ENTORNO POLÍTICO

ANÁLISIS EXTERNO

1	2	3	4
AMENAZA PRONUNCIADA	AMENAZA TENUE	OPORTUNIDAD TENUE	OPORTUNIDAD EVIDENTE

2.2.1. Amenazas

- Entorno Jurídico-Legal

Situación	Ponderación
<p>Según registra la oficina de Planeación Municipal a 19 de junio de 2007 el predio 000200061140000 con dirección kra 3 # 29-257 en el sector de los Tejares, de propiedad de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, tiene un área de 55188,11 metros cuadrados en suelo rural sobre el corregimiento de Calicanto NO PARCELABLE, no obstante una parte del predio, franja de 25 metros de fondo aproximadamente en línea paralela a la kra 3, se ubica según el POT sobre suelo urbano.</p> <p>El predio en su totalidad bajo la norma anterior al POT se ubica en suelo suburbano, con categoría E. P. AREA DE PROTECCION sobre los cerros tutelares por tanto no es construible.</p>	1
<p>POT²: sobre los predios de la Asociación según los planos R-31/56 Uso potencial: son tierras forestales F1 y R-47/56 hay amenaza alta por deslizamiento.</p> <p>Art 203: áreas forestales: Modifica el artículo 202 del Decreto Ley 2811 de 1974, el cual quedará de la siguiente manera: "Artículo 202. El presente título regula el manejo de los suelos forestales por su naturaleza y de los bosques que contienen, que para los efectos del presente código, se denominan áreas forestales. Las áreas forestales podrán ser protectoras y productoras.</p> <p>La naturaleza forestal de los suelos será determinada con base en estudios técnicos, ambientales y socioeconómicos adoptados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces. Plan Nacional de Desarrollo (PND).</p>	1
<p>La desactualización del POT del municipio al tener que trabajar con datos generados para años ya transcurridos (2002 – 2010) y que muy seguramente ya no aplican en estos momentos, o que ha variado la situación.</p>	1

² Plan de Ordenamiento Territorial (2002 - 2010),

- **Entorno Ambiental**

Situación	Ponderación
El Plan de Desarrollo Municipal (PDM) adelanta un plan interinstitucional para ejecutar acciones de recuperación y mantenimiento en cerros tutelares, dado el caso que el municipio declare el predio como tal.	1
El municipio de Popayán en general, y parte del departamento, de acuerdo a su situación geográfica, se localiza en una zona tectónicamente activa, propensa a sufrir el efecto de los fenómenos naturales y entrópicos que la amenazan como son: sismos, erupciones volcánicas, inundaciones, vendavales, granizadas, incendios forestales entre otros. POT ³ I Dimensión Ambiental.	2
El Plan de Desarrollo Departamental (PDD) emprende acciones para el establecimiento de áreas protegidas y de manejo especial relevantes para la conservación de ecosistemas estratégicos y prestación de servicios ambientales, restaurando, conservando y preservando la biodiversidad, el recurso hídrico y aportando al mejoramiento de la calidad del aire. PDD. Tierras para zona de reserva natural POT I Dimensión Ambiental. Dado el caso que el municipio declare el predio como tal.	1

- **Infraestructura**

Situación	Ponderación
El PDD ⁴ no contiene programas claros de Vivienda de Interés Social (VIS). No hay disponibilidad.	1
La falta de un estudio de microzonificación sismo genética de Popayán actualizado que determine con claridad el uso que se le puede dar al suelo en el municipio.	1

- **Entorno Social**

Situación	Ponderación
La percepción negativa que tienen algunos habitantes influyentes del sector respecto al proyecto de la asociación.	1
El interés de algunos funcionarios públicos de declarar el predio como reserva forestal. Enemigos políticos.	1

³ Plan de Ordenamiento Territorial (2002 - 2010),

⁴ Plan de Desarrollo Departamental

2.2.2. Oportunidades

- **Entorno Jurídico-Legal**

Situación	Ponderación
Modificación e inclusión en el POT de zonas identificadas para uso de suelos especiales, comerciales, industriales y residenciales. Plan de Desarrollo Municipal (PDM).	3
Cambio paulatino de lo rural a lo urbano. POT I Dimensión ambiental.	4
Según el POT II: clasificación del territorio en suelo urbano, suburbano, rural y de expansión urbana: la franja paralela a la kra 3 con uso de suelos es de 40 m, no de 25 m como lo informan en las cartas de planeación.	4
Sobre la categoría de área suburbana en el POT ⁵ dice: Según la Ley 388/97, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la Ciudad...Se deben establecer para estas áreas regulaciones tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vías y servicios públicos requeridos para este tipo de suelo. Estas áreas pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad.	4
Se plantea una reasignación de usos del suelo en el sector que garantice un mayor aprovechamiento del suelo en razón de las políticas trazadas en el POT, es así como de acuerdo con el análisis de los usos se cambian los usos residenciales de parcelación por AR-5 y se aumentan las áreas destinadas a AR-4 y AR-3. POT III Componente Urbano. Estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad.	4
Ampliar el perímetro urbano en la zona sur – occidental solo en los terrenos que se encuentran cubiertos por el perímetro sanitario y aplicando un plan parcial que garantice que su desarrollo no se haga sin planificación. POT III Componente Urbano. Estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad.	4
Redistribución del uso del suelo residencial contenido en el código de urbanismo del año 1994, teniendo en cuenta la mayor demanda de suelo para residenciales 2 y 3. Se ha determinado	3

⁵ Plan de Ordenamiento Territorial (2002 - 2010)

cambiar 40 has de residencial 3 a 4, 9 has de residencial 3 a 1, y 30 has de residencial 2 a 1, de igual forma se incorporaron 34 has de suelo suburbano a urbano. POT V Plan vial y de transporte.	
---	--

• **Infraestructura**

Situación	Ponderación
Propuesta de ley del presidente Santos de construir 100.000 viviendas completamente gratis.	3
El municipio no cuenta con terrenos para expandirse con soluciones de vivienda de interés social (VIS) y la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto ya es propietaria del terreno en el cual se desarrolla el proyecto.	4
Gestión de proyectos de vivienda y restitución de tierras para la población víctima del desplazamiento. PDM ⁶	3
Construcción y mejoramiento de vivienda urbana y rural (VIS ⁷ y VIP (Vivienda de Interés Prioritario)). PDM ⁸	4
Ampliación Planta de tratamiento acueducto Río Palacé, lo que implica aumento en la presión del agua generando mayor disponibilidad del servicio.	4
Acueducto Rural de Río Negro que por su ubicación permite que el servicio sea servido por gravedad.	4
Ampliación de la cobertura del servicio de acueducto en un 50% en el área rural del municipio. PDM	4
Potabilización del agua de acueductos existentes de la zona rural que no cuentan con planta de tratamiento. PDM	3
Disponibilidad de servicios de energía en el momento que la comunidad lo solicite. PDM	4
Demanda de nuevas áreas para vivienda. POT ⁹ II Clasificación del territorio en suelo urbano, suburbano, rural y de expansión urbana.	4
Subsidios y contribuciones para servicios de acueducto, alcantarillado y aseo. Art 125 del Plan Nacional de Desarrollo (PND).	4
Subsidios de conexiones intradomiciliarias de agua potable y saneamiento básico. Art 130: PND ¹⁰ . La Nación y las entidades territoriales podrán subsidiar programas de conexiones intradomiciliarias a los inmuebles de estratos 1 y 2, conforme a los criterios de focalización que defina el Gobierno Nacional, en la cual establecerá los niveles de contrapartida de las entidades territoriales para acceder a estos programas.	4

⁶ Plan de Desarrollo Municipal

⁷ Vivienda de Interés Social

⁸ Plan de Desarrollo Municipal

⁹ Plan de Ordenamiento Territorial (2002 - 2010)

¹⁰ Plan Nacional de Desarrollo

- **Entorno Ambiental**

Situación	Ponderación
El predio no está registrado en el POT como cerro tutelar.	4
Formulación y gestión del plan de acción en procesos de implementación para la reubicación de asentamientos localizados en alto riesgo no mitigable. PDM. Teniendo en cuenta los planos R-31/56 Uso potencial: son tierras forestales F1 y R-47/56 hay amenaza alta por deslizamiento, bajo el cual se encuentra el predio de la asociación.	4

- **Entorno Financiero**

Situación	Ponderación
Se dispone de \$27.509.854.071 para habitad y vivienda según el PDM y hay \$78.465.207.390 para agua potable saneamiento básico urbano y rural. PDM ¹¹	4
Artículo 128: PND ¹² sobre otorgamientos de créditos para adquisición de vivienda. Parágrafo 1°. En los programas de vivienda de interés social no se exigirá la cuota de ahorro programado para los hogares que tengan ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos vigentes, que no tengan capacidad de ahorro y no estén vinculados al mercado formal. En todo caso, el Gobierno Nacional definirá incentivos al ahorro programado para éstos hogares.	4

- **Entorno Productivo**

Situación	Ponderación
Fortalecimiento a la producción sostenible y encadenamiento productivo hortofrutícola mediante la asistencia integral a 400 familias del sector en el municipio de Popayán. PDM	4
Apoyo a la formulación, gestión e implementación del Programa Integral de Desarrollo Rural con Enfoque Territorial –PIDERT-, en los componentes agropecuario, productivo y ambiental. PDM	4
Planes programas y proyectos para la creación de granjas integrales. PDM. Huertas comunitarias: son un renglón importante en la economía de una determinada zona ya que sirven para el fomento de una diversificación de cultivos así como se puede experimentar alternativas de uso viable y económicamente sostenibles.	4

¹¹ Plan de Desarrollo Municipal

¹² Plan Nacional de Desarrollo

Planes, programas y proyectos agroindustriales asegurando la comercialización conforme a la demanda histórica. PDM	4
La escasa disponibilidad de tierras fértiles en el departamento, teniendo en cuenta que el proyecto Casas Granjas fortalece el aprovechamiento de la tierra con programas de siembras de hortalizas. PDD ¹³	4
Disminución del sector primario, lo que implica la necesidad del departamento por fortalecer este sector, razón por la cual se puede impulsar el desarrollo del proyecto Casas Granjas para contrarrestar de alguna forma dicha situación. PDD	4

• **Entorno Cultural y Participación Ciudadana**

Situación	Ponderación
Programa fortalecimiento a la participación ciudadana y étnica. PDD ¹⁴ . Responde a las necesidades de la ocupación y uso del territorio, a partir de ejercicios de planificación integral de los recursos naturales y el ambiente, reconociendo la participación de los diferentes sectores sociales, autoridades y organizaciones de las comunidades étnicas.	3
Programa red para el desarrollo de organizaciones sociales (REDOS) PDD. El objetivo es promover encuentros de organismos comunales, sociales, cívicos, de economía solidaria, para acercarlos al proceso de gobernabilidad, gestión de recursos para el desarrollo de proyectos y construcción de paz.	3
Proyecto de organización comunitaria y fortalecimiento organizacional, como parte del programa de desarrollo rural. POT ¹⁵ I Dimensión Ambiental.	4

2.3. TECNOLOGÍA

ANÁLISIS EXTERNO

1	2	3	4
AMENAZA PRONUNCIADA	AMENAZA TENUE	OPORTUNIDAD TENUE	OPORTUNIDAD EVIDENTE

2.3.1. Amenazas

• **Entorno Jurídico-Legal**

Situación	Ponderación
Normativa aplicable para el uso de la madera y guadua en	2

¹³ Plan de Desarrollo Departamental

¹⁴ Plan de Desarrollo Departamental

¹⁵ Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

<p>construcción de vivienda de interés social, teniendo en cuenta que el proyecto Casas Granjas está diseñado para construcciones sismo resistentes cuyo material base es la guadua.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DECRETO LEY 2811 DE 1974: Código Nacional de los recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente. 2. LEY 99 de 1993: Por medio de la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se ordena el Sector Publico encargado de la gestión y la conversación del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental –SINA -, dando facultades de administración y vigilancia de los recursos naturales y forestales en el país a determinadas entidades. 3. DECRETO 1791 DE 1996: Régimen de Aprovechamiento Forestal. 4. RESOLUCIÓN 438 DE 2001: Por medio del cual se crea el Salvoconducto Único de Movilización de Especímenes de la Diversidad Biológica, en donde se determina el procedimiento para la movilización de madera y guadua proveniente de bosques naturales. 5. LEY 1333 DE 2009: Por medio de la cual se establece el procedimiento sancionatorio ambiental y se dictan otras disposiciones, en donde entre otras cosas se dan los procedimientos para los decomisos preventivos y definitivos de productos de la flora silvestre. 6. LEY 1377 DE 2010: Por medio de la cual reglamenta la actividad de reforestación comercial, en donde se define y reglamenta las plantaciones forestales y sistemas agroforestales con fines comerciales. 7. DECRETO 2803 DE 2010. Por medio de la cual reglamenta la Ley 1377 de 2010 sobre registro de cultivos forestales y sistemas agroforestales con fines comerciales, de plantaciones protectoras-productoras, la movilización de productos forestales de transformación primaria y se dictan otras disposiciones. 8. RESOLUCIÓN 2064 de 2010: Por medio de la cual se reglamenta la Ley 1333 de 2009 en lo referente al manejo pos decomisos, en donde se establecen las medidas de manejo de madera decomisada preventiva y definitivamente, así como se establece la prioridad que se da a la madera decomisada a ser entregada al banco de materiales para atender situaciones de calamidad y desastres naturales. 	
<p>El gobierno en cuanto a régimen legal limita a muchos sistemas innovadores de construcción como los prefabricados para su utilización. Esto como una segunda opción de construcción para el</p>	2

proyecto por ser más económica que las convencionales.	
--	--

- **Infraestructura**

Situación	Ponderación
Riesgos potenciales que se pueden generar en el momento de utilizar las nuevas tecnologías prefabricadas. Barreras a la transferencia de innovación prefabricada.	2
No se analizan los aspectos ambientales y climáticos en la elección de los materiales para la construcción de VIS ¹⁶ .	2

- **Entorno Tecnológico**

Situación	Ponderación
Los nuevos modelos de VIS ¹⁷ , son construcciones demasiado pequeñas para las familias de escasos recursos que por lo general son de muchos miembros.	1

- **Entorno Económico**

Situación	Ponderación
La VIS es un negocio para las empresas constructoras y para el sector financiero.	1
Déficit de vivienda en el municipio, generando mayor competencia por la adjudicación de subsidios.	1

2.3.2. Oportunidades

- **Infraestructura**

Situación	Ponderación
Edificaciones prefabricadas.	3
Materiales pétreos, metálicos, aglomerados, vegetales (madera y guadua).	4
Concepto de construcciones de Vivienda de Interés Social Sostenible (VISS) cuyas características se basan en: procurar ser de bajo costo, alta calidad ambiental, climatización en línea de confort, eficiencia energética, eco-materiales, espacios ergonómicos, acceso a servicios de la ciudad (políticos, administrativos, educativos, entre otros, los cuales se logran con buenas prácticas de arquitectura y construcción, utilizando los Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) que están	3

¹⁶ Vivienda de Interés Social

¹⁷ Vivienda de Interés Social

compuestos entre un 50 y un 55 % de tierra, la cual resulta del movimiento inicial de la capa superficial del terreno y de las excavaciones para las fundaciones del edificio.	
--	--

ANALISIS INTERNO

1	2	3	4
DEBILIDAD PRONUNCIADA	DEBILIDAD TENUE	FORTALEZA TENUE	FORTALEZA EVIDENTE

2.3.3. Debilidades

• Entorno Formativo

Situación	Ponderación
Débil formación en cuanto a: <ul style="list-style-type: none"> • Elementos básicos sistemas sismo resistentes. • Técnicas de construcción. • Fundición de cimientos. • Vigas de carga y columna a una altura de 50 cm. • Muros en guadua y esterilla repellados. • Techos de esterilla. 	1

• Entorno Ambiental

Situación	Ponderación
Contaminación por mala disposición de residuos sólidos. POT ¹⁸ I Dimensión Ambiental.	1
Contaminación y secamiento de nacimientos de agua. POT I Dimensión Ambiental.	2

• Infraestructura

Situación	Ponderación
Redes de acueducto por lo menos en un 98% del predio.	1
Conectividad del alcantarillado desde la vivienda hasta las redes de recolección.	1
Precariedad de las viviendas construidas.	1
Redes recolectoras de aguas lluvias.	1
Deficiencia en servicio de acueducto. Bajas de presión. POT I Dimensión Ambiental.	1
Estado de la vía principal	1

• Proceso Administrativo

¹⁸ Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

Situación	Ponderación
Débil formación en organización de microempresas y granjas comunitarias en producción agrícola.	1
Grandes falencias en administración, organización y funcionamiento organizacional.	1
Los miembros de la junta directiva solamente poseen el 50% del perfil requerido para cada cargo.	1

2.3.4. Fortalezas

- **Infraestructura**

Situación	Ponderación
Alcantarillado sanitario casas granjas calicanto en toda la vía principal.	4
Estudio de suelos realizado por la Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad del Cauca en febrero de 2001.	4
Estudio realizado por el Acueducto de Popayán en el cual determina que el nivel del agua sube hasta 56 metros después de la vía subiendo a la meseta del lote en el punto más alto.	4
Informe de microzonificación sísmica genética de Popayán realizado por Ingeominas con fecha de junio de 1999.	3
Estudio de diseño de Pavimento Rígido desarrollado por el ingeniero Carlos Hernán Escobar Reinoso en diciembre de 2002.	4
Diseño Arquitectónico desarrollado por la Universidad Antonio Nariño en el año 2001.	4
Tipo de proyecto casas granja lo que garantizaría a los beneficiarios además de una vivienda digna un medio de supervivencia.	4
Construcciones por autoconstrucción	4

3. ANÁLISIS ESTRATÉGICO

El siguiente capítulo describe de forma sencilla las diferentes Matrices Estratégicas utilizadas para el análisis estratégico de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, las cuales permitirán determinar las estrategias que se deben utilizar para llevar la organización a alcanzar su objetivo.

Para la construcción de las matrices se desarrollaron talleres grupales que permitieron determinar cuáles son los componentes más importantes que afectan a la organización. De igual forma, se seleccionaron al azar un grupo de 10 asociados con los cuales se trabajó de forma individual el grado de importancia que debían tener cada uno de los componentes, así como su peso y calificación.

Se implementaron herramientas informáticas como Abaco- Regnier V4 y Análisis DAFO V2 para sintetizar los resultados. En anexos se ampliara con más detalle esta información.

3.1. MATRIZ DE EVALUACIÓN DE FACTORES EXTERNOS¹⁹ (EFE)

La Matriz de Evaluación de Factores Externos permite evaluar los factores que se han determinado como oportunidades y amenazas, resultando el análisis externo de la empresa (macro entorno).

El Peso: Va de 0.01 a 1 en función del grado de influencia en el éxito de la empresa. La suma de todos los valores debe ser siempre igual a 1.

La Calificación: Posición estratégica de la empresa: 1) Mayor debilidad; 2) Menor debilidad; 3) Menor fuerza; 4) Mayor fuerza. Oportunidades y amenazas pueden calificarse desde 1 hasta 4.

Peso ponderado: Peso por calificación. El valor ponderado total no puede ser mayor a 4. El valor ponderado promedio es de 2.5. Un valor ponderado total mayor a 2.5 indica que la empresa responde bien a las oportunidades y amenazas. Un valor ponderado total menor a 2.5 indica que no se están aprovechando las oportunidades y que las amenazas pueden hacer mucho daño.

Análisis DAFO V2

FACTORES EXTERNOS DETERMINANTES DE ÉXITO	PESO	CALIFICACIÓN	PESO PONDERADO
OPORTUNIDADES			
Acueducto Rural de Rio Negro que por su ubicación permite que el servicio sea servido por gravedad.	0,18	1	0,18
El municipio no cuenta con terrenos para expandirse con soluciones de vivienda de interés social (VIS) y la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto ya es propietaria del terreno en el cual se desarrolla el proyecto.	0,05	2	0,10
Ampliación de la cobertura del servicio de acueducto en un 50% en el área rural del municipio. PDM ²⁰	0,02	1	0,02

¹⁹ Matrices Estrategicas Lcdo David Estrella I. MBA

²⁰ Plan de Desarrollo Municipal

<p>Artículo 128: PND ²¹ sobre otorgamientos de créditos para adquisición de vivienda. Parágrafo 1°. En los programas de vivienda de interés social no se exigirá la cuota de ahorro programado para los hogares que tengan ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos vigentes, que no tengan capacidad de ahorro y no estén vinculados al mercado formal. En todo caso, el Gobierno Nacional definirá incentivos al ahorro programado para éstos hogares.</p>	0,01	1	0,01
<p>La categoría de área suburbana en el POT²² dice: Según la Ley 388/97 constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la Ciudad...Se deben establecer para estas áreas regulaciones tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vías y servicios públicos requeridos para este tipo de suelo. Estas áreas pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad.</p> <p>El proyecto de Casas Granjas de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto además de estar en suelo suburbano, aplica perfectamente a cada una de estas características.</p>	0,20	1	0,20
<p>Ampliación Planta de tratamiento acueducto Rio Palacé, lo que implica aumento en la presión del agua generando mayor disponibilidad del servicio.</p>	0,01	2	0,02
<p>Potabilización del agua de acueductos existentes de la zona rural que no cuentan con planta de tratamiento. PDM²³</p>	0,02	1	0,02
<p>Subsidios y contribuciones para servicios de acueducto, alcantarillado y aseo. Art 125 del Plan Nacional de Desarrollo (PND).</p>	0,01	1	0,01
<p>AMENAZAS</p>			

²¹ Plan Nacional de Desarrollo

²² Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

²³ Plan de Desarrollo Municipal

<p>POT²⁴: sobre los predios de la Asociación según los planos R-31/56 Uso potencial: son tierras forestales F1 y R-47/56 hay amenaza alta por deslizamiento.</p> <p>Art 203: áreas forestales: Modifica el artículo 202 del Decreto Ley 2811 de 1974, el cual quedará de la siguiente manera:</p> <p>"Artículo 202. El presente título regula el manejo de los suelos forestales por su naturaleza y de los bosques que contienen, que para los efectos del presente código, se denominan áreas forestales. Las áreas forestales podrán ser protectoras y productoras.</p> <p>La naturaleza forestal de los suelos será determinada con base en estudios técnicos, ambientales y socioeconómicos adoptados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces. Plan Nacional de Desarrollo (PND).</p>	0,20	3	0,60
<p>Según registra la oficina de Planeación municipal a 19 de junio de 2007 el predio 000200061140000 con dirección kra 3 # 29-257 en el sector de los Tejares, de propiedad de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, tiene un área de 55188,11 metros cuadrados en suelo rural sobre el corregimiento de Calicanto NO PARCELABLE, no obstante una parte del predio, franja de 25 metros de fondo aproximadamente en línea paralela a la kra 3, se ubica según el POT sobre suelo urbano. El predio en su totalidad bajo la norma anterior al POT se ubica en suelo suburbano, con categoría E. P. AREA DE PROTECCION sobre los cerros tutelares por tanto no es construable.</p>	0,20	3	0,60
<p>El Plan de Desarrollo Departamental (PDD) emprende acciones para el establecimiento de áreas protegidas y de manejo especial relevantes para la conservación de ecosistemas estratégicos y prestación de servicios ambientales, restaurando, conservando y preservando la biodiversidad, el recurso hídrico y aportando al mejoramiento de la calidad del aire. PDD. Tierras para zona de reserva natural POT I Dimensión Ambiental. Dado el caso que el municipio declare el predio como tal.</p>	0,01	3	0,03
<p>El interés de algunos funcionarios públicos de declarar el predio como reserva forestal. Enemigos políticos.</p>	0,05	3	0,15
<p>La desactualización del POT²⁵ del municipio al tener que trabajar con datos generados para años ya transcurridos (2002 – 2010) y que muy seguramente ya no aplican en estos momentos, o que ha variado</p>	0,01	2	0,02

²⁴ Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

²⁵ Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

la situación.			
Déficit de vivienda en el municipio, generando mayor competencia por la adjudicación de subsidios.	0,01	4	0,04
Normativa aplicable para el uso de la madera y guadua en construcción de vivienda de interés social, teniendo en cuenta que el proyecto Casas Granjas está diseñado para construcciones sismo resistentes cuyo material base es la guadua.	0,01	4	0,04
El PDD ²⁶ no contiene programas claros de Vivienda de Interés Social (VIS). No hay disponibilidad.	0,01	4	0,04
TOTAL	1,00		2,08

Tabla 5 Matriz de Evaluación de Factores Externos Asociación de Vivienda Barrio Calicanto

ANÁLISIS: La matriz anterior, con una calificación Total de 2.08 muestra que la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto no está aprovechando las oportunidades que ofrece el entorno y que muy al contrario, se encuentra en una posición de debilidad frente a las amenazas.

3.2. MATRIZ DE EVALUACIÓN DE FACTORES INTERNOS²⁷ (EFI)

La Matriz de Evaluación de Factores Internos resume y evalúa las fortalezas y debilidades definidas por la auditoría interna. Se lleva a cabo por medio de la intuición y es muy subjetiva. Un completo entendimiento de los factores es más importante que las cifras.

El Peso: Va de 0.01 a 1 en función del grado de influencia en el éxito de la empresa. La suma de todos los valores debe ser siempre igual a 1.

La Calificación: Posición interna: 1) Mayor debilidad; 2) Menor debilidad; 3) Menor fuerza; 4) Mayor fuerza. Fortalezas y debilidades pueden calificarse desde 1 hasta 4.

Peso ponderado: Peso por calificación. El valor ponderado total no puede ser mayor a 4. El valor ponderado promedio es de 2.5. Un valor ponderado total mayor a 2.5 indica que la empresa mantiene una posición interna fuerte. Un valor ponderado total menor a 2.5 caracteriza a empresas que son débiles internamente.

²⁶ Plan de Desarrollo Departamental

²⁷ Matrices Estratégicas Lcdo David Estrella I. MBA

Análisis DAFO V2

FACTORES INTERNOS DETERMINANTES DE ÉXITO	PESO	CALIFICACIÓN	PESO PONDERADO
FORTALEZAS			
Tipo de proyecto casas granja lo que garantizaría a los beneficiarios además de una vivienda digna un medio de supervivencia.	0,05	4	0,20
Alcantarillado sanitario casas granjas calicanto en toda la vía principal.	0,10	4	0,40
Estudio de suelos realizado por la Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad del Cauca en febrero de 2001.	0,10	4	0,40
Estudio realizado por el Acueducto de Popayán en el cual determina que el nivel del agua sube hasta 56 metros después de la vía subiendo a la meseta del lote en el punto más alto.	0,05	4	0,20
La asociación está integrada por gente de bien, sin antecedentes judiciales y sin vicios de consumo de drogas. Gente desplazada del campo pero trabajadora y honesta. Como lo exige el reglamento interno y los estatutos.	0,05	4	0,20
Informe de microzonificación sismo genética de Popayán realizado por Ingeominas con fecha de junio de 1999.	0,01	3	0,03
Construcciones por autoconstrucción	0,05	4	0,20
Las construcciones en guadua sismo resistentes reflejan el interés por la prevención de desastres ante las inclemencias del clima.	0,10	4	0,40
DEBILIDADES			
Gestión ante entidades públicas y privadas por parte de la Junta directiva.	0,10	1	0,10
Contaminación y secamiento de nacimientos de agua. POT I Dimensión Ambiental.	0,02	2	0,04
Desorganización en cada una de las áreas de la asociación lo cual genera desmotivación, desunión, desinformación y mal manejo de las estrategias que se deben adoptar para alcanzar los objetivos planteados.	0,10	1	0,10
Desinterés de los asociados por sacar el proyecto adelante, teniendo en cuenta que son más de 15 años transcurridos gestionando recursos a las entidades públicas y privadas sin mayores éxitos.	0,05	1	0,05
Falta de solidaridad entre asociados.	0,02	1	0,02
Compromiso y responsabilidad de los asociados para sacar el proyecto adelante, provocando retraso y la no consecución de los objetivos propuestos.	0,10	1	0,10
Factor económico de los asociados.	0,09	1	0,09
Contaminación por mala disposición de residuos sólidos. POT ²⁸ I Dimensión Ambiental.	0,01	1	0,01

²⁸ Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

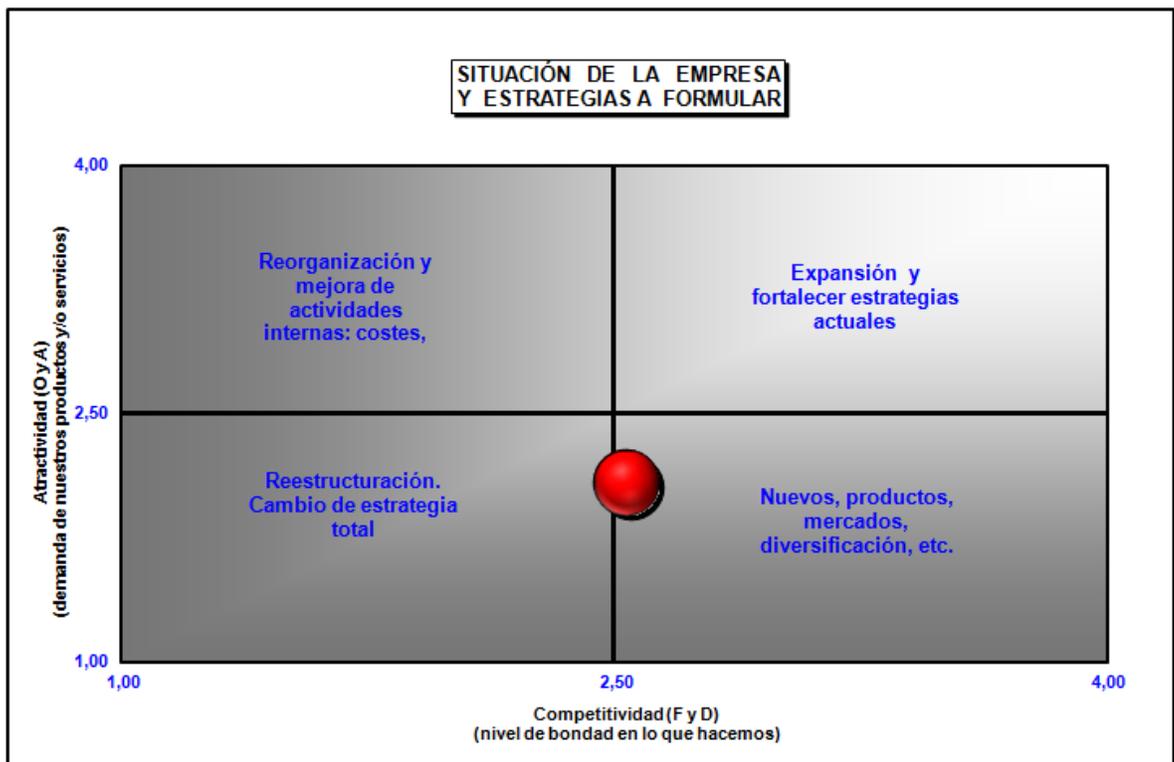
TOTAL	1,00	2,54
--------------	-------------	-------------

Tabla 6 Matriz de Evaluación de Factores Internos Asociación de Vivienda Barrio Calicanto

Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS: La calificación Total de 2.54 evidencia que la Asociación de Vivienda del Barrio Calicanto se encuentra en el promedio, es decir, que la posición interna de la organización es estable, con una muy leve tendencia a aprovechar más sus fortalezas y a ir eliminando las debilidades.

Figura 2 Matriz de Evaluación de Factores Internos y Externos



Fuente: Análisis DAFO V2

3.3. ANÁLISIS DEL SECTOR

Según informes de la Cámara de Comercio del Cauca, en el municipio de Popayán hay 156 asociaciones de vivienda registradas, pero muchas de ellas ya han cumplido su objetivo y no han cancelado su inscripción ante dicha entidad.

Aunque son muchas las asociaciones de vivienda, los recursos que percibe el municipio para vivienda de interés social por parte de la nación, desde hace más de 10 años están siendo dirigidos al proyecto de vivienda Ciudad Futuro Las Guacas, en donde se construyen alrededor de 1033 soluciones de vivienda para familias desplazadas. Dicho proyecto ha absorbido la atención de dirigentes y especialistas en el tema de vivienda de interés social a pesar de las muchas dificultades que han surgido alrededor de él. Aunque el proyecto como tal se concibió en el año 2003 solamente hasta el mes de diciembre del año 2012 fueron entregadas las primeras 92 viviendas.

Por otro lado, en el mes de diciembre de 2012 el presidente de la república el doctor Juan Manuel Santos fue el protagonista de la colocación de la primera piedra de la Urbanización Villa El Ortigal, en la cual se pretenden dar solución de vivienda para 1944 familias de las más pobres del municipio.

Son estos dos grandes proyectos de vivienda los que están absorbiendo los recursos que en cuestión de vivienda dispone el municipio, quitándole la oportunidad a las asociaciones pequeñas de obtener subsidios de vivienda.

En el caso particular de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto el proyecto no se ha podido desarrollar porque la oficina de Planeación Municipal ha negado el uso de suelos por cuestiones ambientales, lo que ha hecho que se pierdan ayudas de entidades no gubernamentales para la construcción de las viviendas.

La razón por la cual se niega el uso de suelos es porque argumentan que los predios de la Asociación se ubican sobre zona de alto riesgo, por estar al lado de un humedal, el cual hay que proteger, pero irónicamente este humedal ha sido intervenido por la comunidad y se encuentra completamente urbanizado y construido. La legislación existente en materia de vivienda ha generado que se de viabilidad y licencias a algunas asociaciones y se les niegue a otras, faltando al principio de igualdad.

A pesar de todo lo anterior, el proyecto de Casas Granjas de la Asociación de Vivienda del barrio Calicanto, es un proyecto atípico, porque además de dar solución de vivienda para 100 familias, y generar un medio de subsistencia por medio del cultivo de hortalizas y el manejo de especies menores, es propietario del terreno en el cual se está desarrollando, y año tras año recibe del municipio el respectivo recibo de impuestos con lo que acreditan los derechos de propiedad.

Justamente en estos momentos se viene escuchando que se va a implementar un proyecto para generar soluciones de vivienda a varias asociaciones de la zona

suroccidente de la ciudad de Popayán, que es el sitio donde se desarrolla el Proyecto Casas Granja de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, pero hasta la fecha no hay nada oficial.

Por lo anterior, se podría considerar que las demás asociaciones de vivienda no son competencia para el éxito de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, al contrario se podrían crear alianzas entre ellas que sirvan para el desarrollo conjunto de las mismas.

3.4. MATRIZ FODA²⁹

La matriz **FODA** es una herramienta que permite determinar cuatro tipos de estrategias.

FO: Fortalezas / Oportunidades

FA: Fortalezas / Amenazas

DO: Debilidades / Oportunidades

DA: Debilidades / Amenazas

Se genera una matriz de ocho cuadrantes.

La información a ser utilizada en los cuadrantes de esta matriz proviene de aquellos factores que obtuvieron los totales ponderados más altos de la matriz EFI y la matriz EFE.

Se hace la lista en los cuadrantes correspondientes en la matriz. Se deben cotejar las fortalezas listadas con las amenazas y tratar de identificar aquellas que hacen sinergia. Con esos factores se deberá idear una estrategia de manera que se utilicen las fortalezas para aprovechar las oportunidades.

Se deben cotejar las fortalezas con las oportunidades identificando aquellas que hacen sinergia. Se definen las estrategias a seguir.

Se deberá repetir el mismo procedimiento entre debilidades – amenazas y debilidades oportunidades. Así, al final tendremos como se mencionó anteriormente cuatro tipos de estrategias: FO – FA – DO – DA.

Las estrategias FO utilizan las fortalezas internas de la empresa para aprovechar las oportunidades externas.

Las estrategias FA utilizan las fortalezas de la empresa para evitar o reducir el impacto de las amenazas del entorno.

²⁹ Matrices Estrategicas Lcdo David Estrella I. MBA

Las estrategias DO se enfocan en mejorar las debilidades al tomar ventaja de las oportunidades del entorno. Algunas veces existen las oportunidades pero las debilidades de la empresa impiden aprovecharlas.

Las estrategias DA utilizan tácticas defensivas, las mismas que van dirigidas a reducir las debilidades y evitar las amenazas externas.

El propósito del FODA es generar estrategias alternativas factibles, mas no seleccionar o determinar cuáles son las estrategias a utilizar. No todas las estrategias desarrolladas por la matriz FODA se implementaran.

Figura 3 Matriz FODA

MATRIZ FODA		FORTALEZAS (F)	DEBILIDADES (D)
		Hacer lista de fortalezas	Hacer lista de debilidades
OPORTUNIDADES (O)	ESTRATEGIAS (FO)	ESTRATEGIAS (DO)	
Hacer lista de oportunidades	Usar las fortalezas para aprovechar oportunidades	Minimizar debilidades aprovechando oportunidades	
AMENAZAS (A)	ESTRATEGIAS (FA)	ESTRATEGIAS (DA)	
Hacer lista de amenazas	Usar fortalezas para evitar o reducir el impacto de las amenazas	Minimizar las debilidades y evitar amenazas	

Fuente: Publicado por Julio Carreto, Ing. MBA

Figura 4 Matriz FODA Asociación de Vivienda Barrio Calicanto

MATRIZ FODA	FORTALEZAS (F)	DEBILIDADES (D)
	<ul style="list-style-type: none"> Tipo de proyecto casas granja lo que garantizaría a los beneficiarios además de una vivienda digna un medio de supervivencia. Alcantarillado sanitario casas granjas calicanto en toda la vía principal. Estudio de suelos realizado por la Facultad de ingeniería Civil de la Universidad del Cauca en febrero de 2001. Estudio realizado por el Acueducto de Popayán en el cual determina que el nivel del agua sube hasta 56 metros después de la vía subiendo a la meseta del lote en el punto más alto. La asociación está integrada por gente de bien, sin antecedentes judiciales y sin vicios de consumo de 	<ul style="list-style-type: none"> Gestión ante entidades públicas y privadas por parte de la Junta directiva. Contaminación y secamiento de nacimientos de agua. POT³⁰ I Dimensión Ambiental. Desorganización en cada una de las áreas de la asociación lo cual genera desmotivación, desunión, desinformación y mal manejo de las estrategias que se deben adoptar para alcanzar los objetivos planteados. Desinterés de los asociados por sacar el proyecto adelante, teniendo en cuenta que son más de 15 años transcurridos gestionando recursos a las entidades públicas y privadas sin mayores éxitos.

³⁰ Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

	<p>drogas. Gente desplazada del campo pero trabajadora y honesta. Como lo exige el reglamento interno y los estatutos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe de microzonificación sísmica genética de Popayán realizado por Ingeominas con fecha de junio de 1999. • Construcciones por autoconstrucción. • Las construcciones en guadua sísmica resistentes reflejan el interés por la prevención de desastres ante las inclemencias del clima. 	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de solidaridad entre asociados. • Compromiso y responsabilidad de los asociados para sacar el proyecto adelante, provocando retraso y la no consecución de los objetivos propuestos. • Factor económico de los asociados. • Contaminación por mala disposición de residuos sólidos. POT³¹ Dimensión Ambiental.
<p>OPORTUNIDADES (O)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acueducto Rural de Río Negro que por su ubicación permite que el servicio sea servido por gravedad. • El municipio no cuenta con terrenos para expandirse con soluciones de vivienda de interés social (VIS) y la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto ya es propietaria del terreno en el cual se desarrolla el proyecto. • Ampliación de la cobertura del servicio de acueducto en un 50% en el área rural del municipio. PDM³² • Artículo 128: PND³³ sobre otorgamientos de créditos para adquisición de vivienda. Parágrafo 1°. En los programas de vivienda de interés social no se exigirá la cuota de ahorro programado para los hogares que tengan ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos vigentes, que no tengan capacidad de ahorro y no estén vinculados al mercado formal. En todo caso, el Gobierno Nacional definirá incentivos al ahorro programado para éstos hogares. • La categoría de área suburbana en el POT dice: Según la Ley 388/97 constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la Ciudad...Se deben establecer para estas áreas regulaciones tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vías y servicios públicos requeridos para este tipo de suelo. Estas áreas pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechar la categoría de área suburbana para que el terreno sea reconocido como un área de desarrollo y expansión social y productiva. • Buscar la disponibilidad del servicio de agua del acueducto rural de Río Negro, teniendo en cuenta que ya contamos con acueducto y alcantarillado por la vía principal y servicio de energía, lo que nos permitiría postularnos para adquirir subsidios de vivienda por parte del gobierno nacional. • Ampararse en el artículo 130 del Plan Nacional de Desarrollo: Subsidios de conexiones intradomiciliarias de agua potable y saneamiento básico: "La Nación y las entidades territoriales podrán subsidiar programas de conexiones intradomiciliarias a los inmuebles de estratos 1 y 2, conforme a los criterios de focalización que defina el Gobierno Nacional, en la cual establecerá los niveles de contrapartida de las entidades territoriales para acceder a estos programas". • Ampararse en el artículo 128 del Plan Nacional de Desarrollo: sobre otorgamientos de créditos para adquisición de vivienda. Parágrafo 1°. En los programas de vivienda de interés social no se exigirá la cuota de ahorro programado para los hogares que tengan ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos vigentes, que no tengan capacidad de ahorro y no estén vinculados al mercado formal. En todo caso, el Gobierno Nacional definirá incentivos al ahorro programado para estos hogares. • Aprovechar el PDM el cual busca fortalecer la producción sostenible y encadenamiento productivo 	<ul style="list-style-type: none"> • Delegar una persona que se apersona de adelantar las gestiones ante las entidades públicas y privadas reconociéndole un pago por el trabajo desarrollado. • Replanteamiento y modificación de los estatutos y el reglamento interno de la asociación con el fin de generar sanciones que permita exigir el compromiso de los asociados para con los planes que se emprenden. • Capacitación y formación de los beneficiarios en cuanto a la organización y forma de dirección respecto a los cargos directivos de la Asociación de Vivienda y la legislación que nos rige. • Desarrollar actividades lúdicas que permitan a los asociados integrarse y conocerse. • Desarrollar actividades grupales que permitan a la Asociación la consecución de recursos para el funcionamiento interno de la misma. • Desarrollar un informe interno que determine claramente cuáles son los socios que no están cumpliendo con lo que exige el reglamento interno y los estatutos. Hacerles la devolución de los aportes y reemplazar a dichos asociados con personas que quieran trabajar para sacar el proyecto adelante. • Gestionar recursos con el fin de instalar las redes de acueducto hasta cada una de las viviendas. • Presentar un proyecto para la pavimentación de la vía principal teniendo en cuenta que fue entregada al municipio y que de ello tenemos el Estudio de Pavimento Rígido desarrollado por el ingeniero Carlos Hernán Escobar Reinoso.

³¹ Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

³² Plan de Desarrollo Municipal

³³ Plan Nacional de Desarrollo

<p>El proyecto de Casas Granjas de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto además de estar en suelo suburbano, aplica perfectamente a cada una de estas características.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ampliación Planta de tratamiento acueducto Río Palacé, lo que implica aumento en la presión del agua generando mayor disponibilidad del servicio. • Potabilización del agua de acueductos existentes de la zona rural que no cuentan con planta de tratamiento. PDM³⁴ • Subsidios y contribuciones para servicios de acueducto, alcantarillado y aseo. Art 125 del Plan Nacional de Desarrollo (PND). 	<p>hortofrutícola mediante la asistencia integral a las familias en el municipio de Popayán, asegurando la comercialización.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acogerse a los planes programas y proyectos para la creación de granjas integrales que expone el PDM teniendo en cuenta que las huertas comunitarias: son un renglón importante en la economía de una determinada zona ya que sirven para el fomento de una diversificación de cultivos así como se puede experimentar alternativas de uso más viables económicamente sostenibles. 	
<p>AMENAZAS (A)</p> <ul style="list-style-type: none"> • POT ³⁵ : sobre los predios de la Asociación según los planos R-31/56 Uso potencial: son tierras forestales F1 y R-47/56 hay amenaza alta por deslizamiento. Art 203: áreas forestales: Modifica el artículo 202 del Decreto Ley 2811 de 1974, el cual quedará de la siguiente manera: "Artículo 202. El presente título regula el manejo de los suelos forestales por su naturaleza y de los bosques que contienen, que para los efectos del presente código, se denominan áreas forestales. Las áreas forestales podrán ser protectoras y productoras. La naturaleza forestal de los suelos será determinada con base en estudios técnicos, ambientales y socioeconómicos adoptados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces. Plan Nacional de Desarrollo (PND). • Según registra la oficina de Planeación municipal a 19 de junio de 2007 el predio 000200061140000 con dirección kra 3 # 29-257 en el sector de los Tejares, de propiedad de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, tiene un área de 55188,11 metros cuadrados en suelo rural sobre el corregimiento de Calicanto NO PARCELABLE, no obstante una parte del predio, franja de 25 metros de fondo aproximadamente en línea paralela a la kra 3, se ubica según el POT sobre suelo urbano. El predio en su totalidad bajo la norma anterior al POT se ubica en suelo suburbano, con categoría E. P. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sembrar especies que ayuden a fortalecer el sostenimiento del suelo en las áreas con amenaza alta por deslizamiento. • Construir taludes en las partes donde sea estrictamente necesario con el fin de evitar deslizamientos de tierra. • Anteponer el estudio de suelos adelantado por la ingeniera Margarita Polanco de la Universidad del Cauca, frente a respuestas expresadas desde planeación municipal para negar el uso de suelos. • Podemos apelar al derecho por la redistribución del uso del suelo residencial contenido en el código de urbanismo del año 1994, teniendo en cuenta la mayor demanda de suelo para residenciales 2 y 3. Allí se ha determinado cambiar 40 has de residencial 3 a 4, 9 has de residencial 3 a 1, y 30 has de residencial 2 a 1, de igual forma se incorporaron 34 has de suelo suburbano a urbano. POT V Plan vial y de transporte, situación que fue aplicada en el norte de la ciudad por los lados de Jardines de Paz. • De ser necesario podemos interponer una acción popular teniendo en cuenta que son alrededor de 100 familias las que se beneficiarias del proyecto Casas Granjas Calicanto. 	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar una mayor conciencia sobre la necesidad de preservar y conservar las fuentes naturales de agua. • Capacitar a los beneficiarios en cuanto al manejo que se les deben dar a los residuos sólidos y la importancia de reciclar. • Buscar asesoramiento en cuanto a la forma como se debes explicar los lotes evitando deslizamientos innecesarios. • Buscar un padrino político que se apersona de conseguir las licencias urbanísticas requeridas para el desarrollo del proyecto. • Implementar programas de educación ambiental y social. • Capacitar a los asociados en cuanto a construcciones sismos resistentes, teniendo como material base la guadua, por medio del SENA. • Capacitar a los asociados en cuanto a organización comunitaria y funcionamiento organizacional.

³⁴ Plan de Desarrollo Municipal

³⁵ Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

<p>AREA DE PROTECCION sobre los cerros tutelares por tanto no es construible.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Plan de Desarrollo Departamental (PDD) emprende acciones para el establecimiento de áreas protegidas y de manejo especial relevantes para la conservación de ecosistemas estratégicos y prestación de servicios ambientales, restaurando, conservando y preservando la biodiversidad, el recurso hídrico y aportando al mejoramiento de la calidad del aire. PDD. Tierras para zona de reserva natural POT I Dimensión Ambiental. Dado el caso que el municipio declare el predio como tal. • El interés de algunos funcionarios públicos de declarar el predio como reserva forestal. Enemigos políticos. • La desactualización del POT del municipio al tener que trabajar con datos generados para años ya transcurridos (2002 – 2010) y que muy seguramente ya no aplican en estos momentos, o que ha variado la situación. • Déficit de vivienda en el municipio, generando mayor competencia por la adjudicación de subsidios. • Normativa aplicable para el uso de la madera y guadua en construcción de vivienda de interés social, teniendo en cuenta que el proyecto Casas Granjas está diseñado para construcciones sismo resistentes cuyo material base es la guadua. • El PDD ³⁶ no contiene programas claros de Vivienda de Interés Social (VIS). No hay disponibilidad. 		
---	--	--

Fuente: Elaboración propia con base en Análisis Externo e Interno

3.5. MATRIZ INTERNA – EXTERNA³⁷ (IE)

La matriz Interna – Externa está diseñada para la toma de decisiones estratégicas de carteras de negocios.

Se basa en dos dimensiones clave: los totales ponderados de la matriz EFI para el eje de las X y los totales ponderados de la matriz EFE para el eje de las Y.

El total ponderado, sea el EFI o la EFE, dentro de la matriz IE debe ser analizado de la siguiente forma:

³⁶ Plan de Desarrollo Departamental

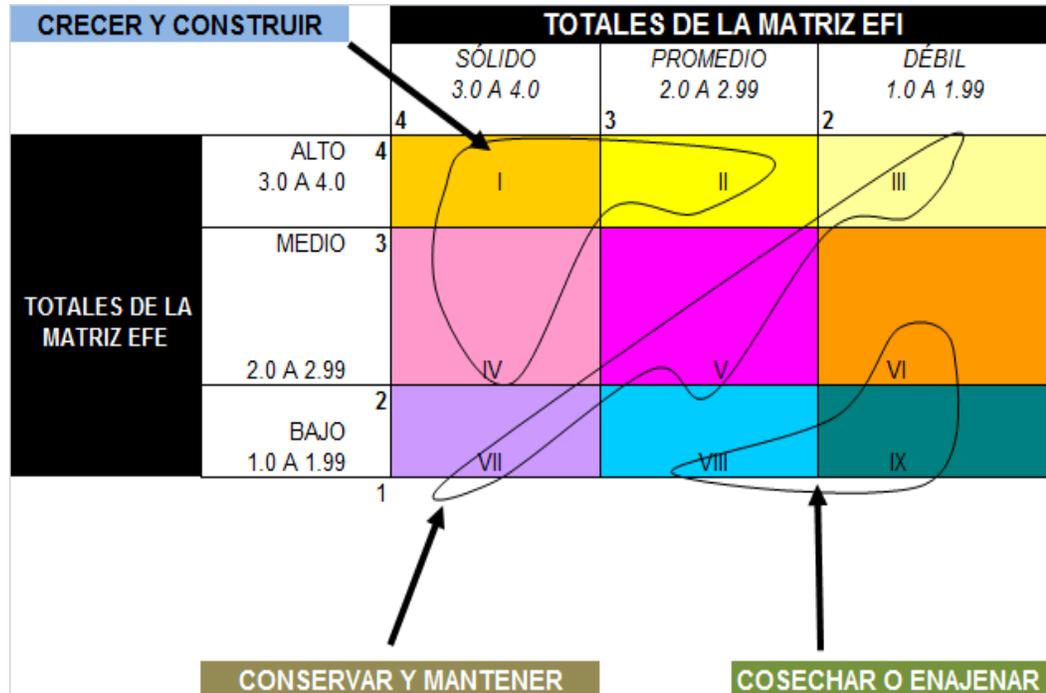
³⁷ Matrices Estrategicas Lcdo David Estrella I. MBA

- Entre 1.0 y 1.99 representa una posición interna débil.
- Una calificación entre 2.0 y 2.99 se puede considerar promedio y
- Una calificación de entre 3.0 y 4.0 es fuerte.

Esta es una matriz de nueve celdas.

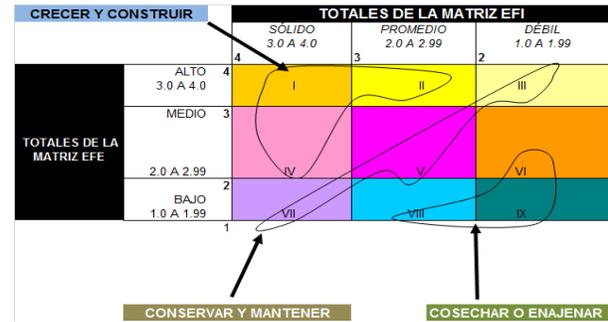
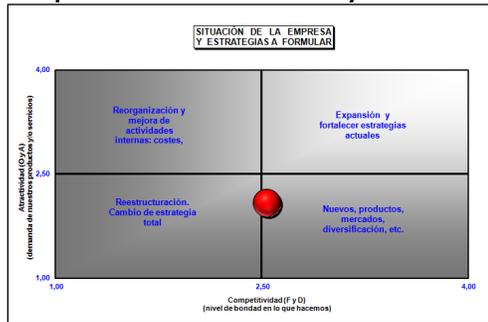
- Las estrategias I, II y IV corresponden a estrategias para crecer y construir. Estrategias intensivas (penetración en el mercado, desarrollo del mercado o desarrollo del producto). Estrategias integrativas: (integración hacia atrás, integración hacia adelante, e integración horizontal).
- Las celdas III, V y VII corresponden a estrategias para conservar y mantener. Penetración en el mercado. Desarrollo del producto.
- Las celdas VI, VIII y IX corresponden a estrategias para cosechar o enajenar. Atrincheramiento. Desprendimiento o desinversión.

Figura 4 Matriz IE



Fuente: Juan Diego Siquenza Rojas

A partir del FODA y de la Matriz IE



EFE= 2.08
EFI= 2.54

En consecuencia, la posición de la Asociación se encuentra en el cuadrante V (color fucsia) de la matriz; (Efe medio – Efi promedio) la estrategia que se adopte es la de conservar y mantener. Ello significa que, la organización como tal debe conservarse en procura del cumplimiento de sus objetivos, mediando un proceso de mejoramiento interno para hacerla más productiva hasta que alcance niveles internos y externos que le permitan adoptar una estrategia más agresiva tipo Crecer y Construir.

Conservar y mantener, quiere decir: que hay que desarrollar la Asociación. No hay que hacer esfuerzos de mercadeo para competir con las demás, sino más bien hay que fortalecerla como organización para más adelante hacer las cosas de una mejor manera.

4. MARCO ESTRATÉGICO SUGERIDO PARA LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO

El siguiente capítulo describe las estrategias sugeridas que debe adoptar la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto para lograr conservar y mantener la organización con el fin de desarrollarse internamente para alcanzar una posición mucho mejor como crecer y construir.

Revisando la Matriz FODA en este contexto, podría concluirse que:

ESTRATEGIAS TIPO FO: Aprovechar las fortalezas para tomar en cuenta las oportunidades que plantea el entorno.

Fortaleza: La asociación está integrada por gente de bien, sin antecedentes judiciales y sin problemas de consumo de drogas. Gente desplazada del campo pero trabajadora y honesta. Como lo exige el reglamento interno y los estatutos.

Oportunidad: La categoría de área suburbana en el POT³⁸ dice: Según la Ley 388/97 constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la Ciudad... Se deben establecer para estas áreas regulaciones tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vías y servicios públicos requeridos para este tipo de suelo. Estas áreas pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. El proyecto de Casas Granjas de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto además de estar en suelo suburbano, aplica perfectamente a cada una de estas características.

Oportunidad: Aprovechar la categoría de área suburbana para que el terreno sea reconocido como un área de desarrollo y expansión social y productiva.

Oportunidad: Anteponer el estudio de suelos adelantado por la ingeniera Margarita Polanco de la Universidad del Cauca, frente a respuestas expresadas desde planeación municipal para negar el uso de suelos.

ESTRATEGIAS D.O (Aprovechar las Oportunidades del entorno para superar las debilidades de la organización).

OPORTUNIDAD: La categoría de área suburbana en el POT dice: “Según la Ley 388/97 constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la Ciudad... Se deben establecer para estas áreas regulaciones tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vías y servicios públicos requeridos para este tipo de suelo. Estas áreas pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad”. El proyecto de Casas Granjas de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto además de estar en suelo suburbano, aplica perfectamente a cada una de estas características.

DEBILIDADES: Capacitación y formación de los beneficiarios en cuanto a la organización y forma de dirección respecto a los cargos directivos de la Asociación de Vivienda y la legislación que nos rige.

³⁸ Plan de Ordenamiento Territorial, 2002 - 2010

Desarrollar actividades lúdicas que permitan a los asociados integrarse y conocerse.

Capacitar a los asociados en cuanto a organización comunitaria y funcionamiento organizacional.

5. FILOSOFÍA DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

La asociación de Vivienda Barrio Calicanto no cuenta por el momento con una clara filosofía de direccionamiento estratégico. La forma de dirigir la asociación ha obedecido a los aspectos circunstanciales del sector vivandista en la región, a la intuición de sus asociados respecto a la manera de administrar sus recursos humanos y económicos, y a lo que se ha considerado como necesario para sacar adelante el proyecto de Casas Granjas.

Teniendo en cuenta los aspectos encontrados en el análisis interno y externo de la Asociación se propone a continuación la siguiente Plataforma Estratégica con la que se busca dar respuesta positiva a las debilidades y amenazas, como también la prolongación de las oportunidades y fortalezas de la asociación.

La plataforma estratégica está integrada por:

La misión

La visión

Los objetivos

Los principios

Los valores

5.1. LA MISIÓN

Es la razón de ser de una organización, el motivo por el cual existe. Así mismo es la determinación de las funciones básicas que va a desempeñar en un entorno determinado para conseguir tal misión.

Se propone:

5.1.1. Misión Asociación De Vivienda Barrio Calicanto

“La Asociación de Vivienda Barrio Calicanto es una organización que trabaja conjuntamente por el bienestar y desarrollo integral de sus Asociados, mediante la consecución de una vivienda digna y un medio de trabajo que genere el sustento para cada una de sus familias, a través de procesos de organización comunitaria que garanticen el desarrollo integral en un ambiente participativo y solidario”.

5.2. LA VISIÓN

Es un elemento complementario de la misión que impulsa y dinamiza las acciones que se lleven a cabo en la organización. Ayudando a que el propósito estratégico se cumpla. Indica hacia dónde se dirige la organización en el largo plazo, o qué es aquello en lo que pretende convertirse.

Se propone:

5.2.1. Visión Asociación De Vivienda Barrio Calicanto

“En el año 2020 la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto será un espacio de desarrollo integral para las familias que la conforman, al contar con una solución de vivienda digna y un medio de trabajo que garantice un ingreso familiar, a través de procesos de organización comunitaria que contribuyan a mejorar la calidad de vida de la comunidad en general”.

5.3. LOS OBJETIVOS

Los objetivos son los aspectos hacia los cuales las organizaciones orientan sus energías y recursos.

La Asociación de Vivienda Barrio Calicanto en sus Estatutos, en el Artículo 6 contempla los siguientes objetivos, los cuales no serán modificados porque coinciden con la misión y la visión propuestas, al encontrarlos oportunos a pesar del tiempo que ha transcurrido.

5.3.1. Objetivos Asociación De Vivienda Barrio Calicanto

- a) Construir por autogestión y/o con gestión las soluciones de vivienda para cada uno de los asociados.
- b) Procurar la vinculación de entidades oficiales, semioficiales y privadas en la programación, asesoría, planeación y ejecución de los programas de vivienda.
- c) Organizar y capacitar a sus afiliados para que con la unión de sus esfuerzos y recursos puedan alcanzar un nivel de vivienda adecuado a la dignidad humana”.
- d) Gestionar la empleabilidad de sus asociados.

5.4. LOS PRINCIPIOS

Los principios son declaraciones propias del ser humano, que apoyan su necesidad de desarrollo y felicidad, los principios son universales y se los puede

apreciar en la mayoría de las doctrinas y religiones a lo largo de la historia de la humanidad.

La Asociación de Vivienda barrio Calicanto se rige en todas sus actuaciones por los principios que se consagran constitucionalmente³⁹ a saber:

- **Igualdad:** Establece que todos los seres humanos son iguales ante la ley.
- **Moralidad:** Es la justicia, entendida como la aplicación escrupulosa de las normas que regulan las relaciones de los individuos o grupos de individuos.
- **Eficacia:** Capacidad para lograr el efecto que se desea o espera.
- **Economía:** Consiste, en conseguir el mayor resultado con el mínimo de actividad de la administración de justicia.
- **Celeridad:** Corresponde al modo y la prontitud en tiempo.
- **Imparcialidad:** No hace ninguna distinción de nacionalidad, raza, religión, condición social ni credo político. Se dedica únicamente a socorrer a los individuos en proporción con los sufrimientos, remediando sus necesidades y dando prioridad a las más urgentes
- **Publicidad:** Plantea el conocimiento de las actuaciones judiciales y administrativas, tanto por los directamente interesados en ellas como por la comunidad en general.
- **Pertenencia:** Permite que los miembros se sienten solidarios no sólo con las actividades que se realizan, sino con todos los hechos o actuaciones que se deriven del proceso grupal.

5.5. LOS VALORES

Principales valores, creencias y normas éticas que rigen y regulan la vida de la organización y constituyen la base de la cultura organizacional.

- **Solidaridad:** La Asociación promoverá la práctica de la ayuda mutua entre los asociados, los cuales aportan, y a la vez se benefician colectivamente del trabajo conjunto, estimulando la búsqueda compartida de soluciones que permitan contribuir al bienestar de la sociedad, el estado y la familia.
- **Compromiso:** Supone un esfuerzo permanente hacia la consecución de un objetivo, lo cual implica un alto grado de integración de la disposición física, emocional e intelectual de un sujeto sobre lo que desea conseguir, sea a beneficio propio o común.
- **Respeto:** consiste en el reconocimiento de los intereses y sentimientos del otro en una relación.
- **Honestidad:** Es aquella cualidad humana por la que la persona se determina a elegir actuar siempre con base en la verdad y en la

³⁹ Art 209 Constitución Política de Colombia

auténtica justicia dando a cada quien lo que le corresponde, incluida ella misma.

- **Sinceridad:** Es la virtud humana que lleva al hombre a mostrarse como es y decir la verdad en toda ocasión.
- **Lealtad:** Es una obligación de fidelidad que un sujeto o ciudadano le debe a su estado, gobernante, comunidad o a sí mismo.
- **Confianza:** Es la seguridad o esperanza firme que alguien tiene de otro individuo o de algo.

6. FORMULACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO 2013 – 2018

El plan estratégico es un documento en el que los responsables de una organización (empresarial, solidaria, institucional, no gubernamental, deportiva,...) reflejan cual será la estrategia en el medio plazo.

Las estrategias son los caminos o mecanismos a seguir para responder a las nuevas exigencias del entorno y ubicar a la organización en una relación ventajosa para el futuro.

Las estrategias deben formularse para explotar las oportunidades, evitar las amenazas, impulsar las fortalezas, eliminar las debilidades y contribuir al logro de la visión de futuro, de la misión y de los objetivos.

Las estrategias nos sirven como guías para la formulación y definición de los diferentes planes y programas que priorice la organización. Definidas las estrategias es necesario bajarlas a las operaciones concretas de la institución, es decir convertirlas en programas y proyectos, en base a los presupuestos con que cuenta la organización.

6.1. ESTRATEGIA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO

“Estrategia de Desarrollo Humano Integral para la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto”, la cual se desarrollara básicamente en:

- Capacitar a la gente
- Motivar a los asociados

Figura 5 Desarrollo Integral del Asociado



Elaboración Propia

La estrategia en términos de conservar y mantener es una estrategia de desarrollo humano integral, que articule los esfuerzos de gestión administrativa interna en términos del proceso administrativo bien entendido y gestión administrativa hacia el entorno inmediato con los asociados de la organización, los cuales tienen que ser sensibilizados como masa crítica para que puedan ayudar a empujar el proyecto hacia adelante.

Para ello se debe:

- Brindar capacitaciones para quienes manejan la asociación en términos administrativos (como se planifica, como se lleva la contabilidad, etc).
- A los asociados hay que sensibilizarlos para que se comprometan con los objetivos de la organización. Dicha sensibilización se puede desarrollar implementando planes como corregir y actualizar los estatutos, desarrollar el sentido de pertenencia, capacitación en producción agrícola, capacitación en construcciones alternativas, formación y capacitación en organizaciones solidarias, fortalecimiento de las finanzas de la institución con estrategias de ahorro comunitario y formación académica.

7. PLAN OPERATIVO

El plan Operativo representa una continuidad y un complemento del Plan Estratégico.

El Plan Operativo consiste en establecer compromisos para poner en práctica la visión de futuro, la misión, los objetivos y las estrategias de la organización, que fueron diseñados en el Plan Estratégico.

La Planificación Operativa de cualquier actividad es imprescindible si se desea alcanzar los objetivos. Es la que indica qué se debe hacer, cómo, cuándo y quién debe hacerlo, con qué recursos y cuáles serán los resultados esperados.

Se sugiere:

- Capacitaciones de Manejo Administrativo.
- Formación académica.
- Corrección y actualización de estatutos.
- Sensibilización de los asociados.
- Capacitación en producción agrícola y manejo de especies menores.
- Capacitación tecnológica sobre armado de estructuras en guadua.

7.1. CAPACITACIONES DE MANEJO ADMINISTRATIVO

Dependiendo de la formación que tengan las personas que dirigen la asociación, es como los demás asociados asimilan el proceso de desarrollo comunitario que se está llevando a cabo, es necesario que cada uno de los integrantes de la Junta Directiva se acerque cada vez más al perfil que se requiere, según sea su cargo en la organización. Es decir, el presidente y vicepresidente deben tener la capacidad de influir positivamente en los asociados y de coordinar los esfuerzos y los recursos, con el fin de lograr las metas.

Los miembros de la Junta Directiva deben tener la capacidad de análisis de la realidad social, política y cultural de las comunidades. Tener capacidad de estímulo hacia la participación comunitaria, además de otras competencias de liderazgo y gestión que permitirían el éxito de la organización. Deben aprender a planificar, a presupuestar y a rendir cuentas.

La secretaria de la organización debe ser una persona capaz de llevar actas y conservar adecuadamente los registros de la organización.

El tesorero debe tener conocimientos en contabilidad básica como mínimo.

El fiscal debe ser una persona con conocimientos en trabajo social comunitario, solidario, constitucional normativo, estatutario, contables y con algo de administración, para que pueda desarrollar su labor de vigilancia y control adecuadamente.

Teniendo en cuenta que dentro de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto se cuenta con dos contadores Públicos, una administradora de empresas y varios docentes, es necesario aprovechar dichos recursos para programar capacitaciones a los miembros de la junta Directiva donde se les enseñe cuáles son sus funciones y cuál es la forma como las deben desarrollar, para aprovechar eficientemente los recursos de la comunidad.

7.2. FORMACIÓN ACADÉMICA

Para lograr un Desarrollo Humano Integral en la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto es necesario que sus asociados se formen académicamente, es decir, todos aquellos que por diversas razones solamente han cursado algunos grados de primaria o bachillerato puedan terminar sus estudios en instituciones avaladas por el Ministerio de Educación para la formación de población mayor.

Esta formación les permitirá ver de una forma más positiva la realidad en la que desenvuelven y les ayudara a aprovechar de una mejor manera las oportunidades que les brinda el entorno, tanto laboral como socialmente.

7.3. CORRECCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE ESTATUTOS

La asociación de Vivienda Barrio Calicanto cuenta con su reglamento interno y los estatutos que la rigen, los cuales no han cambiado porque las condiciones sociales son las mismas y la mayoría de los asociados no han mejorado sus condiciones de vida.

La Asociación de Vivienda Barrio Calicanto es una organización solidaria de desarrollo y los estatutos están basados en la constitución y las normas del sector solidario que no han cambiado. Existen cambios respecto a la normatividad de la vivienda de interés social, pero también están contemplados en el artículo 6 del reglamento interno "(Decreto ley 78 de 1987, reglamentado por el decreto 1555 de 1988 y las que le sean afines o dictadas posteriormente)."

A pesar de ello, deben actualizarse los montos en dinero (\$) que deben ajustarse al IPC. El reglamento interno y los estatutos deben redactarse mejor y complementarse de acuerdo a las necesidades y objetivos de sus asociados, manteniendo los principios de "autonomía, autodeterminación y autogobierno".

7.4. SENSIBILIZACIÓN DE LOS ASOCIADOS

“Los hombres y mujeres sólo pueden enfrentar la construcción y reformas de la sociedad, cuando cuentan con las herramientas apropiadas en la práctica de la vida cotidiana”⁴⁰

Se debe desarrollar en las personas y en la comunidad un espíritu emprendedor que genere un cambio social que permita superar la pobreza y adquirir destrezas para abordar un entorno turbulento, cuyos componentes político, económico, socio-cultural, ambiental y tecnológico no favorecen los procesos de desarrollo social; por lo que se requiere afianzar los lazos comunitarios, recuperar los valores colectivos y recuperar la identidad cultural, así mismo, implica la unión de intereses y necesidades comunes.

Partiendo del hecho que la Asociación lleva muchos años con un objetivo claro pero sin resultados, y después de un análisis detallado de su historia y de las actas existentes, se llegó a la conclusión que una de las razones que más ha estancado el proyecto es la misma actitud de su propios beneficiarios, pues las trabas que el sistema les ha puesto han terminado por convertirlos en personas pasivas y sin aspiraciones.

Con el fin de sensibilizar a los asociados para que se comprometan con los objetivos planteados en la Asociación, es de vital importancia la intervención de un profesional en charlas de motivación comunitaria, las cuales se orientan para activar, energizar y dar un impulso a los participantes para que se empoderen de diversos conceptos relacionados con los valores, objetivos y planes de su organización.

Adicionalmente, permite reforzar los conceptos claves en la gestión y la administración de cada organización, además de abrir espacios para la reflexión y el análisis de las acciones que aseguran el éxito.

7.5. CAPACITACIÓN EN PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y MANEJO DE ESPECIES MENORES

El proyecto de casas granjas, autosuficientes, de producción agrícola permite continuar con el desarrollo productivo y económico de sus asociados.

Con el objetivo de mantener la humedad y proteger el terreno de la erosión se cultivaran árboles frutales y ornamentales en cada uno de los lotes y en el nacimiento de agua.

⁴⁰ Libia Elvira Henríquez Montoya y Alberto Escobar Pérez

Para poder determinar el tipo de hortalizas que se cultivaran, primero se debe hacer un análisis de suelos, el cual determinara la composición del suelo y que plantas se producen en dicho terreno. Este análisis lo hace la Universidad del Cauca y la Secretaria de Agricultura y tiene un costo de \$50.000.

Dependiendo de dicho estudio, se busca impulsar los cultivos de hortalizas, flores, cultivos transitorios como maíz y frijol. Frutales como mora de castilla, tomate de poda o castilla, legumbres, plantas medicinales, árboles frutales, etc., especies menores como curí, pollo, etc. Cultivo de hongos como champiñones, orellana, aguacate hass.

Se cultivara mora por ser un cultivo de rápido crecimiento y no presentan problemas fitosanitarios mayores.

El fomento de las especies menores se dará con cinco especies de curíes y se proyecta estabilizar en 220 familias y que por precocidad su rendimiento es bueno y además su manejo es muy fácil (una familia incluye cinco hembras y un macho).

7.6. CAPACITACIÓN TECNOLÓGICA SOBRE ARMADO DE ESTRUCTURAS EN GUADUA⁴¹

En el proyecto de Vivienda del barrio Calicanto se construirán casas granjas modelo chalet, con guadua como estructura, esterilla de la misma como cierre cubierta en cemento, fique, arena y cal, con sus respectivos cimientos y vigas sobre cimientos antisísmico en donde se figura la estructura aislada de la humedad y cada lote tendrá una extensión aproximada de 250 m².

7.6.1. Antecedentes del empleo de la guadua.

Cuando hablamos de construcciones alternativas en guadua, nombramos un material de fácil adquisición, fácil manejo, costo económico y que ecológicamente ayuda a proteger el medio ambiente.

Es prodigiosa la resistencia de la guadua, la naturaleza la dota de bajo precio y gran capacidad para soportar alto esfuerzo de compresión y tracción. Ha llegado a reemplazar kilos de concreto armado.

Tradicionalmente se corta en menguante y a la madrugada para hacerla resistente al ataque de insectos y hongos de pudrición. La edad de corte está entre 3 y 6 años.

7.6.2. Tratamiento.

⁴¹ Documento Original Jesús Alvaro Fernandez

La inmunización se puede hacer con químicos como pentafenol, pentaclorofenol con a.c.p.m, Esto se puede hacer en tanques operando la guadua, así aumenta la duración de resistencia a la broca y comején. Además se puede utilizar en el campo como postes para cercos y muros de contención en bajos volúmenes.

7.6.3. La guadua en la construcción alternativa.

Para este caso el primer paso es construir un cimiento en concreto ciclópeo de 0.40 x 0.40 con una viga de sobre cimiento de 0.20 x 0.20 con 4 varillas de hierro de 3/8 " y estribos de hierro de 1/4 " 0.20 m., con columnetas de 3 m de distancia y una altura de 0.50 m, 6 hiladas de pega de ladrillo para sobreponer la guadua que sirve de durmiente para poner los estantillos a una distancia de 1 m, entre ellos hasta llegar a la guadua que hace las veces de viga de amarre, a partir de allí se empieza a formar las culatas incluyendo aquí las teleras que harán el entre piso.

El techo tendrá como base teleras, esterillas y sobre estas se colocan los cuartones dejando un espacio entre el eternit y la base con el objeto de que quede térmico.

Una vez hecha la estructura se comienza a colocar la esterilla para darle el cierre correspondiente. Luego se carga y se repella.

A grandes rasgos este proceso de construcción alternativa que comparado con la construcción tradicional en ladrillo y refuerzo vertical y horizontal, es más económico en un 40% razón por la cual favorece ampliamente la Asociación debido a los bajos ingresos de los beneficiarios.

PLAN OPERATIVO 2013 - 2018						
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO						
META ESTRATÉGICA:		"Estrategia de Desarrollo Humano Integral para la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto"				
ESTRATEGIAS CLAVES:		<ul style="list-style-type: none"> • Brindar capacitaciones para quienes manejan la asociación en términos administrativos (como se planifica, como se lleva la contabilidad, etc). • A los asociados hay que sensibilizarlos para que se comprometan con los objetivos de la organización. 				
QUE (Actividad)	PARA QUE (Justificación)	COMO (Metodología)	QUIEN (Responsable Directo)	DURACIÓN (Tiempo)	DONDE (Lugar)	CUANTO (Presupuesto)
• Capacitaciones de Manejo Administrativo	Cada integrante de la junta directiva debe conocer que funciones debe desarrollar y cómo hacerlo según sea su cargo.	4 Charlas presenciales de 3 horas cada una.	Representante Legal	12 horas	Asociación de Vivienda Barrio Calicanto	Sin definir
• Formación Académica	Permitirá analizar mejor la realidad en la que desenvuelven y les ayudara a aprovechar las oportunidades que les brinda el entorno, tanto laboral como social.	Clases presenciales sábados de 7:00 a.m. a 6 p.m.	Olga María Castrillo Directora	2 Años académicos en 1 año calendario	Escuela José Antonio Galán # 1	\$10.000 la Matricula por estudiante
• Corrección y actualización de estatutos	La actualización del manual de reglas que guiara su desarrollo, servirá para incentivar el sentido de pertenencia entre los asociados, por tener que ser este un proceso que se debe desarrollar entre toda la comunidad.	2 reuniones concertadas de 3 horas cada una.	Representante Legal	6 horas	Asociación de Vivienda Barrio Calicanto	Sin definir
• Sensibilización de los asociados	Para activar, energizar y dar un impulso a los asociados para que se empoderen de diversos conceptos relacionados con los valores, objetivos y planes de su organización, además de abrir espacios para la reflexión y el análisis de las acciones que aseguran el éxito.	Charlas presenciales con un profesional en el campo	Comfacauca	4 horas	Asociación de Vivienda Barrio Calicanto	\$300.000

QUE (Actividad)	PARA QUE (Justificación)	COMO (Metodología)	QUIEN (Responsable Directo)	DURACIÓN (Tiempo)	DONDE (Lugar)	CUANTO (Presupuesto)
<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación en producción agrícola y manejo de especies menores. 	<p>Busca impulsar la creación de granjas comunitarias donde se cultiven hortalizas, flores, cultivos transitorios como maíz y frijol. Frutales como mora de castilla, tomate de poda o castilla, legumbres, plantas medicinales, árboles frutales, etc., especies menores como curí, pollo, etc.</p>	<p>Charlas presenciales y prácticas.</p>	<p>Alcaldía Municipal UMATA</p>	<p>De 40 A 80 horas según sea el cultivo</p>	<p>Asociación de Vivienda Barrio Calicanto</p>	<p>Gratuito</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación tecnológica sobre armado de estructuras en guadua 	<p>Porque se construirán casas granjas modelo chalet, con guadua como estructura, esterilla de la misma como cierre cubierta en cemento, fique, arena y cal, con sus respectivos cimientos y vigas sobre cimientos antisísmico en donde se figura la estructura aislada de la humedad y cada lote tendrá una extensión aproximada de 250 m².</p>	<p>Se manejarán varios módulos donde se tratarán temas como preservación, cultivo y manejo de la guadua, herramientas, cortes y uniones y, para finalizar, armado de una estructura.</p>	<p>SENA Cauca</p>	<p>8 meses con intensidad diaria de 8 horas (25 cupos)</p>	<p>SENA Cauca</p>	<p>Gratuito</p>

Tabla 7 Plan Operativo 2013 - 2018

8. CONCLUSIONES

El desarrollo de este trabajo ha permitido conocer la situación real en la que se encuentra la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, y determinar con claridad cuáles son las oportunidades que debe aprovechar de su entorno, así como las amenazas a las que debe estar atento para buscar convertirlas en oportunidades.

La estrategia conservar y mantener apunta al desarrollo interno de la asociación en cada una de sus áreas, pues es allí donde se encuentran las dificultades que no han permitido que se consigan los objetivos planteados, porque la poca disposición de sus asociados por trabajar en equipo los aleja cada día más de aprovechar las oportunidades que en materia de vivienda y producción agrícola están contemplados en los planes de desarrollo nacional, departamental y municipal.

En cuanto al sector de las Asociaciones de Vivienda en el municipio de Popayán, se considera que dichas organizaciones no son competencia para el éxito de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto, porque aunque los subsidios de vivienda son más bien escasos, la mayor dificultad de la asociación consiste en conseguir el Uso de Suelos expedido por la Oficina de Planeación Municipal.

9. RECOMENDACIONES

El desarrollo integral de sus asociados incluye la intervención de profesionales en psicología que brinden charlas de motivación, las cuales se orientan para activar, energizar y dar un impulso a los participantes para que se empoderen de diversos conceptos relacionados con los valores, objetivos y planes de su organización, además de abrir espacios para la reflexión y el análisis de las acciones que aseguran el éxito.

Es absolutamente necesario desarrollar en las personas y en la comunidad un espíritu emprendedor que genere un cambio social, que permita superar la pobreza y adquirir destrezas para abordar un entorno turbulento. Se requiere afianzar los lazos comunitarios, recuperar los valores colectivos y rescatar la identidad cultural, además de trabajar por la unión de intereses y necesidades comunes

Es muy importante que los usuarios aprovechen la categoría de área suburbana bajo la cual se encuentra catalogado el predio de la Asociación según el Plan de Ordenamiento Territorial, porque podría convertirse en un área de expansión urbana, al contar con la infraestructura de espacio público, vías y servicios públicos requeridos para este tipo de suelos.

Igualmente se debe aprovechar, del Plan Nacional de Desarrollo el Artículo 128 sobre otorgamientos de créditos para adquisición de vivienda y el Artículo 130 sobre subsidios de conexiones intradomiciliarias de agua potable y saneamiento básico.

Teniendo en cuenta que las otras asociaciones de vivienda no representan competencia alguna para la organización objeto de estudio, se podrían crear alianzas entre ellas que sirvan para el desarrollo conjunto de las mismas.

10. BIBLIOGRAFÍA

FUENTES MENESES, Francisco Plan de Desarrollo Municipal (PDM). Popayán: 2002 – 2010.

Lcdo. ESTRELLA I. David. Matrices Estratégicas. MBA
Disponible de World Wide Web:
<http://www.slideshare.net/destrella/matrices-estrategicas>

ORTEGA NARVÁEZ, Temistocles. Plan de Desarrollo Departamental (PDD). Cauca: 2012 – 2015

Plan de Ordenamiento Territorial. Popayán: 2002 – 2010.

SANTOS CALDERÓN, Juan Manuel. Plan de Desarrollo Nacional (PDN) Colombia: 2010 – 2014.

ANEXOS

Anexo 1 Historia Asociación de Vivienda Barrio Calicanto

**Por: Jesús Álvaro Fernández
Fundador del Proyecto Casas Granjas Calicanto**

En 1994 a raíz de una encuesta realizada en el barrio Calicanto, se encontró que más de 80 familias necesitaban vivienda, pues en cada casa había 3 o 4 núcleos familiares. Esa misma encuesta arrojó que la mayoría de gente no era bachiller, y que a duras penas había estudiado hasta segundo o tercero de primaria.

De lo anterior se empezó a considerar la posibilidad de crear una asociación de vivienda que además fuera generadora de empleo para dicha población con tan pocas posibilidades de capacitarse y de progresar. Por eso se optó por hacer el modelo de Casas Granjas, porque el barrio en un 80% es gente del sur del Cauca, criados en medio de lo agrícola: cultivos, ganadería, etc. Aprovechando los cursos del SENA sobre manejo y servicios de la guadua, se me ocurrió que debíamos que cambiar la idea de las construcciones tradicionales en cemento por guadua, ya que esto representaba menores costos.

Se trató de vincular a la Iglesia de Jesús Obrero para darle seriedad al proyecto, pero hubo personas que no estuvieron de acuerdo porque hablar de una Casa Granja para una persona de estrato bajo, era algo imposible.

A medida que los habitantes de Calicanto se iban retirando, nosotros los íbamos remplazando con otra gente de afuera, de otros barrios que también necesitaban. La compra del lote se hizo al señor Fausto Ariel Gaviria quien nos vendió a \$2.500 el metro cuadrado y la extensión adquirida fue de 9 hectáreas.

Más adelante, yo empecé a trabajar en el Fondo de Vivienda Municipal con Álvaro Vaca Guzmán gerente en ese momento, quien nos dio el apoyo para recibir un recurso internacional para mejoramiento del entorno, que posteriormente se perdió debido a los comentarios malintencionados de la gente del Boquerón y los Tejares, porque el decir de ellos era que los íbamos a perjudicar.

En el año 2000 fuimos demandados por el alcalde municipal por daños a cerros tutelares, demanda que nos demoró el proyecto alrededor de 6 años y del cual pudimos salir bien librados al encontrar y presentar en una reunión de Consejo Directivo un video en el cual el mismo alcalde municipal el doctor Felipe Fabián Orozco autorizó la utilización de la maquinaria del municipio para la construcción de la vía principal dentro de nuestro predio.

El haber utilizado la maquinaria del municipio para trazar la vía principal dentro de la asociación, con la autorización del alcalde, nos benefició económicamente, porque haber pagado \$320.000 por el arreglo del bulldozer que estaba dañado, más lo que se le pagó al señor maquinista, mas el combustible, que en total fueron \$950.000 aproximadamente hizo que en ese movimiento de tierra se ahorraran varios millones de pesos con los que no contábamos en ese momento. Todas las actividades desarrolladas para la apertura de la vía, alcantarillados y estudios tuvieron un valor de \$480.000 por asociado.

También fuimos demandados por los vecinos del Boquerón y los Tejares quienes no querían que en ese lugar se desarrollara ningún proyecto de vivienda. Ellos pusieron una acción de tutela en mi contra, que no procedió, porque ese mecanismo solamente se le puede aplicar a entidades públicas y que puedan manejar recursos, y no a personas particulares.

Internamente se presentaron muchas dificultades, porque todas estas situaciones desgastaron a muchos beneficiarios, quienes decidieron vender sus derechos sin fijarse a qué tipo de gente se los ofrecían, generando cada día más desorganización y falta de compromiso, pero realmente el proyecto en sí no funcionó por la demanda de planeación y el mal concepto que dieron los vecinos, y que hasta el sol de hoy dan al respecto, ellos dicen que nosotros no podemos construir allí, pero yo, que estoy en el plan de desarrollo de la comuna 6 creo que no se le puede prohibir a una persona que es dueña de un terreno construir en el.

A pesar del mal concepto que tienen nuestros vecinos, hemos generado beneficios para ellos, porque con nuestro dinero se hizo el diseño del alcantarillado de la vía principal y desde ese momento cuentan con ese servicio. Además, la pavimentación de la vía de la carrera 3 que va hasta el Boquerón, fue con recursos de la asociación, porque ellos se gastaron la plata de cofinanciar. Irónicamente, cuando nosotros nos íbamos a conectar a ese alcantarillado nos negaron el servicio; menos mal, que como esa fue una obra hecha por Findeter, ellos entregaron la obra al municipio y finalmente fue el Acueducto y Alcantarillado de Popayán quien nos dio la disponibilidad.

Con relación a las redes de alcantarillado y a las redes de acueducto que tenemos dentro de nuestra asociación hay que agradecerle al senador Aurelio Irigorri, quien por medio de Findeter, Diego Fernando Duque Bastidas alcalde municipal en esa época y Luis Sánchez como concejal, nos ganamos \$126'000.000 que fue la inversión que se hizo en alcantarillado.

El Comité Departamental de Cafeteros actuó como cofinanciado porque Findeter coloca la plata al Comité de Cafeteros y este hizo la contrapartida. Nosotros colocamos también una parte.

Jesús Ignacio García apoyo con el proyecto del acueducto y nos daba \$100'000.000 pero como entramos en ese proceso de demanda no se pudieron aprovechar porque se frenaron. Con esos recursos se le hubiera dado la vuelta con acueducto a toda la vía principal como sucedió con el alcantarillado.

Nuestro predio fue hipotecado por el señor Fausto Ariel Gaviria, quien nos vendió el terreno, y esto provoco que casi perdiéramos la inversión de 100 familias de escasos recursos y con ello la posibilidad de tener una vivienda digna. Eso sucedió porque nosotros incumplimos en el tercer pago, no le dimos toda la plata pero le dimos algo, por eso el hipoteco los lotes que eran de él, mas el que nosotros le habíamos comprado. Don Fausto era el dueño del lote 1, lote 2 y lote 3 y el lote de nosotros era el lote 4.

Nosotros no quisimos proceder contra él judicialmente, porque nos convenía mas conciliar. El valor de la hipoteca que canceló la asociación en ese momento fue de \$13'500.000 aproximadamente. La conciliación se logró con el compromiso de que la asociación cancelaba ese valor y a cambio se quedaba con todo el total de la tierra, es decir que los lotes 1, 2, y 3 pasaban a ser de la asociación, además del lote 4 que ya era de su propiedad, y que renunciábamos al derecho de demandar a don Fausto Ariel por estafa. La asociación cubrió ese valor con el producto de la venta de parte de los lotes recientemente adquiridos. Todo con el fin de no perder la totalidad de la inversión.

En un momento en el cual todos sus socios se encontraban desanimados por todos los inconvenientes presentados se decidió hacer el loteo, con el respectivo levantamiento topográfico, con el fin de crear sentido de pertenencia teniendo en cuenta la tardanza para el cumplimiento del objetivo, y para que cada uno se apropiara de su lote, lo cuidara, lo sembrara y lo mantuviera limpio. Cada lote media en promedio 250 mt².

La ingeniera Margarita Polanco de la facultad de ingeniería civil de la Universidad del Cauca nos colaboro con el desarrollo del estudio de suelos, donde se recomienda que las casas deben estar a seis metros de la vía, pero que si era acto para la construcción.

Ingeominas también desarrollo un estudio donde nos manifiestan, que en donde está ahora la puerta de la entrada principal, allí hay un nudo de una falla geográfica, como una T, eso quiere decir que allí existe el riesgo de que haya deslizamiento, pero que esa misma T y de pronto más peligrosa esta al pie de la Ermita que es entre la carrera 3 y la calle 6.

Otras entidades que se quisieron vincular con nuestro proyecto fue el Acueducto Integrado de Rio Negro, cuando ellos tuvieron el problema de vía. Ellos la organizaban, la embalastraban, le daban todos los tratos a la vía para ellos entrar por allí hacia arriba, y nos dejaban dentro del lote de la asociación metidos dos

metros de lindero hacia adentro, un tubo de 3" con agua, pero como naciones unidas les exigía eso como para los 4 días siguientes, ellos hablaron conmigo y la Junta Directiva en ese momento no me quiso apoyar, porque sino todos tendríamos agua, y como eso era en tan pocos días, no hubo tiempo de explicarles bien el beneficio que estábamos perdiendo.

Igualmente, la arquitecta Vidal, secretaria de planeación, también estuvo a punto de darnos el uso de suelo por la amistad que teníamos, pero una delegación de la asociación fue a preguntarle cómo era el negocio conmigo, y entonces ella negó el uso de suelos.

El uso de suelos es viable conseguirlo con el servicio de agua. Si se consigue de la parte alta, se dispara el uso de suelos porque ya sería una zona especial. También, si se continúa con las gestiones para conseguir el agua con el Acueducto de Popayán, y lo aprueban y les hacen las instalaciones internas a las viviendas, eso hace que tengan que dar el uso de suelos, porque en ningún momento se le puede negar el uso de suelos a una persona que pueda contar con los servicios públicos.

Nosotros tenemos un documento del Acueducto de Popayán en donde dice que el agua llega hasta 56 metros por encima de la segunda vía hacia arriba, y más ahora con el acueducto nuevo que va a tener más presión, aunque el acueducto nuevo no se va a conectar con el viejo, pero hay muchas casas que se van a quitar en muchos barrios, entonces abra mas caudal de agua y lo pueden impulsar.

La CRC lo único que nos dio fue un concepto favorable, porque cuando ellos fueron nosotros ya habíamos rosado.

La Universidad Antonio Nariño, se vinculo con un diseño arquitectónico cogiendo la loma como tal. Los pasantes hicieron allá topografía, inclusive hicieron una maqueta de la loma y como debían de ser las casas. Ellos sugerían que debían ser juntas en el lote que da con el de Genny Libia llegando hasta el pastel, otras eran encima de la guadua en donde siempre nos reuníamos y las otras eran donde están construidos los ranchos ahora, y el resto se dejara para cultivo, pero la mayoría de los socios dijo que no, que querían su casa y su huerta alrededor y tuvimos varias discusiones respecto a ese tema pero no se logro convencer a la gente.

Posterior a todo lo anterior se presentaron inconvenientes entre los socios y la directiva pues pensaban que habían sido estafados. En las reuniones de Asamblea General se sentía inconformismo y falta de interés, lo cual redujo en un 80% la asistencia a dichas reuniones, dejando la Asociación en manos de unos cuantos socios. En ese momento, la Representante Legal paso a ser la señora Adriana Astudillo quien en compañía de la señora Amparo Burbano y aconsejada

por el señor Azael Leytón decidieron no hacer valido el levantamiento topográfico realizado y mucho menos el loteo que se había sorteado. Decidieron poner en venta lotes que ya habían sido adjudicados a otros beneficiarios a los cuales les desconocían sus derechos porque no estaban asistiendo a las reuniones. Toda esta situación creo mayor desorganización y caos al interior de la Asociación porque cuando los primeros propietarios de los lotes se dieron cuenta que les estaban quitando sus derechos entraron a exigir ante la gobernación del Cauca la intervención de dicha Junta Directiva.

La nueva Junta Directiva debió encargarse de solucionar todos los inconvenientes generados por la anterior presidenta y debió restituir los derechos de los socios que habían sido violentados. Así mismo, fue su obligación restituir la confianza de los asociados en general y buscar la unificación de los esfuerzos para continuar luchando con el fin de alcanzar los objetivos planteados. Esta labor continúa en el presente porque aunque se le ha dado solución en un alto porcentaje a tantos inconvenientes todavía quedan asuntos pendientes por solucionar.

Anexo 2 Reglamento Interno Asociación de Vivienda Barrio Calicanto

- 1. NÚMERO DE AFILIADOS:** el plan de autoconstrucción está compuesto por 150 socios afiliados a la Asociación denominada **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO**.
- 2. SON REQUISITOS PARA INGRESAR AL PROGRAMA:**
 - a) Ser socio activo.
 - b) No tener vivienda propia.
 - c) Acreditar un ingreso promedio mensual familiar no menor a cincuenta y un mil pesos m/cte (\$51.000)
 - d) No haber sido sancionado por las autoridades judiciales o administrativas por infracción a las leyes sobre construcción o enajenación de inmuebles.
 - e) El pago de los derechos que para este fin se señalen.
- 3. LAS CUOTAS QUE DEBERÁN CANCELAR LOS AFILIADOS SERÁN DE SOSTENIMIENTO Y VIVIENDA ASÍ:**
 - a) las cuotas de sostenimiento tendrán como finalidad financiar el funcionamiento de la organización y podrán ser ordinarias o extraordinarias. La cuantía de las ordinarias es de cinco mil pesos m/cte (\$5.000) y su determinación, así como su aumento y fijación de las cuotas extraordinarias es determinación de la Asamblea General, con el voto de la mitad más uno de los asistentes, cuando así lo estime necesario.

- b) Las cuotas de vivienda estarán destinadas a amortizar el valor de la vivienda y serán aportes ordinarios mensuales en dinero de diez mil pesos m/cte (\$10.000) el aumento del valor de las cuotas ordinarias, así como la creación y fijación de las cuotas extraordinarias corresponde determinarlo a la Asamblea, con el voto de la mitad mas uno de los asistentes cuando así lo estime necesario.
- Aporte de trabajo comunitario que se fijara en seis (6) horas por semana. El valor de hora por este trabajo es de doscientos doce pesos m/cte (\$212) monto que se incrementara por un veinte por ciento anual (20%) y que servirá de base para liquidar la devolución de cuota al momento del retiro.

4. DEBERES DE LOS AFILIADOS:

- a) Asistir puntualmente a las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea a General.
- b) Aportar mano de obra directamente o por delegación.
- c) Cancelar las cuotas establecidas dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.
- d) Cumplir las disposiciones emanadas del órgano de Administración.
- e) Trabajar colectivamente en los grupos establecidos en los días y en las horas que se fijan para tal efecto, cumpliendo rigurosamente las instrucciones técnicas impartidas por quien tenga a su cargo o a la dirección de la obra.

5. DERECHOS DE LOS AFILIADOS:

- a) Beneficiarse de los logros del proyecto de vivienda. En caso de expulsión o retiro voluntario el afiliado tiene derecho a la devolución de las cuotas de VIVIENDA.
- b) En caso de fallecimiento del afiliado los aportes pasaran a sus herederos quienes continuaran ejerciendo las mismas obligaciones y derechos contraídos por el fallecido.
- c) Obtener la escritura pública del lote o de la vivienda al momento de la adjudicación sin perjuicio de que la organización exija las garantías reales o personales que no ampara el saldo de la obligación a cargo del adjudicatario.

- 6. PROCEDIMIENTO PARA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA:** las viviendas o lotes serán adjudicadas por la Junta Directiva cuando se haya empezado a construir, pero se prohíbe su adjudicación, entrega y la transferencia de su dominio antes de la obtención del permiso por parte de la entidad competente (Decreto ley 78 de 1987, reglamentado por el decreto 1555 de 1988 y las que le sean afines o dictadas posteriormente).

7. RÉGIMEN DISCIPLINARIO

a) Serán causales de sanción:

1. Embriagues
2. Indisciplina
3. Inasistencia
4. El no pago de las cuotas acordadas.
5. Las contempladas en el artículo 31 de los estatutos.

b) Clases de sanción:

1. Suspensión de los derechos a deliberar y decidir en los órganos de Administración por tres (3) meses.
2. Multas hasta por un valor de mil pesos (\$1.000) que a juicio del órgano administrativo o directivo competente podrá graduarse según la gravedad de la falta cometida.
3. Intereses moratorios por un tres por ciento (3%) mensual cuando no se paguen oportunamente las cuotas de vivienda o sostenimiento.
4. Expulsión: son causales de expulsión los fraudes, condenas, embriaguez constante en las Asambleas, inasistencia constante, el no pago de las cuotas establecidas y actos de indisciplina que perturben la buena marcha de la asociación.

c) Competencia y procedimiento:

1. **Comité conciliador:** es el órgano competente para conocer las faltas e imponer las sanciones correspondientes. Compuesto por tres (3) miembros principales.
2. **Formas de elección:** en cuanto a la forma de elección, periodo y calidades de los miembros de dicho comité se aplicaran las mismas normas previstas en los Estatutos para el nombramiento de la Junta Directiva.
3. **Impedimentos:** los conciliadores no podrán conocer de aquellos asuntos en los cuales sean inculcados o tengan con el inculcado una relación de enemistad manifiesta, matrimonio o unión libre, parentesco con el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, en tales casos serán remplazados por un conciliador Ad-Hoc, nombrado por los restantes miembros del comité.
4. **Tramite:** al presentarse la queja ante el Comité Conciliador, este dará traslado de la misma al interesado a efectos que formule sus descargos en un plazo de diez (10) días hábiles, vencidos los cuales se practicarán las pruebas solicitadas o las que se consideren convenientes dentro de los cinco (5) días siguientes.

Una vez practicadas las pruebas, el Comité impondrá la sanción antes de ocho (8) días.

Para que pueda hacerse efectiva la sanción de expulsión esta deberá ratificarse por la Asamblea General con los votos de la mitad más uno de los asistentes.

- 8. DEVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS:** las cuotas de vivienda deberán devolverse tanto en los eventos de expulsión como de retiro voluntario dentro de los treinta (30) días calendario siguientes en que el afiliado manifieste por escrito su intención de retirarse del programa o sea definitiva la sanción que decida su retiro del plan.

Para liquidar el valor de los aportes a devolver se contabilizará:

- a) El valor total del dinero, como cuotas de vivienda, sean ordinarias o extraordinarias y no tendrán ningún descuento. El valor del dinero por trabajo comunitario aportado por el afiliado.
- b) Se descontarán las deudas que el afiliado haya adquirido con la Asociación.
- c) Las cuotas de afiliación y sostenimiento **NO** son devolutivas.

El anterior Reglamento Interno fue Aprobado por la Asamblea General realizada en el Salón Comunal – Barrio Calicanto, el día veinticuatro (24) de febrero de mil novecientos noventa y seis (1.996), para constancia firman:

PRESIDENTE
JESÚS ÁLVARO FERNÁNDEZ
C.C. 1'517.950 de Sotará CC.

VICEPRESIDENTE
RODRIGO LÓPEZ L.
10'533.808 de Popayán

SECRETARIA

TESORERO (A)

ANA YENETH LÓPEZ
C.C. 34'556.954 de Popayán

PEDRO ALBERTO MACA
C.C. 4'610.305 de Popayán

FISCAL

LUIS HERNÁN ORDOÑEZ
C.C. 10'534.047 de Popayán

Anexo 3 Estatutos por los cuales se rige La Asociación De Vivienda Barrio Calicanto

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, NATURALEZA, DOMICILIO, TERRITORIO, DURACIÓN, OBJETIVOS, FINALIDADES Y PRINCIPIOS

ARTÍCULO 1: DENOMINACIÓN: La entidad regulada por estos estatutos se denominara ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO.

ARTÍCULO 2: NATURALEZA: Esta Asociación Barrio Calicanto es una entidad sin ánimo de lucro, integrada por personas naturales y que se beneficiaran de este programa.

ARTÍCULO 3: DOMICILIO: Para todos los efectos legales el domicilio de esta Asociación es el Municipio de Popayán y su ámbito territorial es el Departamento del Cauca.

ARTÍCULO 4: TERRITORIO: El territorio son los terrenos que la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto adquiera para desarrollar sus programas.

ARTÍCULO 5: DURACIÓN: esta Asociación de Vivienda Barrio Calicanto será de duración indefinida, pero podrá disolverse por autoridad de la ley o por decisión de la Asamblea General de conformidad con los estatutos.

ARTÍCULO 6: OBJETIVO:

- e) Construir por autogestión y/o con gestión las soluciones de vivienda para cada uno de los asociados.
- f) Procurar la vinculación de entidades oficiales, semioficiales y privadas en la programación, asesoría, planeación y ejecución de los programas de vivienda.
- g) Organizar y capacitar a sus afiliados para que con la unión de sus esfuerzos y recursos puedan alcanzar un nivel de vivienda adecuado a la dignidad humana.

CAPITULO II

DE SUS AFILIADOS

ARTÍCULO 7: REQUISITOS: Para afiliarse a la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Que el socio y/o aspirante sea mayor de dieciocho (18) años.
- b) Que no posea hábitos o costumbres que riñan con las leyes y la moral.

- c) Cancelar las cuotas de afiliación, los aportes, las cuotas de capital y las cuotas de trabajo que hayan pagado los afiliados según cuentas que formulen el Tesorero y el Fiscal de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto.

ARTÍCULO 8: NUMERO DE AFILIADOS: El número de afiliados no podrá ser menor a diez (10) personas. El programa de vivienda no excederá de ciento cincuenta (150) unidades.

ARTÍCULO 9: DERECHOS DE LOS AFILIADOS: Los compañeros tienen los siguientes derechos:

- a) Participar y opinar en las deliberaciones y decisiones de la Asamblea y en los órganos creados por la Asociación.
- b) Elegir y ser elegidos como representantes para desempeñar cargos directivos en la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto o en representación suya.
- c) Fiscalizar la gestión de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto mediante el examen de los libros, documentos o solicitando informes a cualquier directivo o fiscal.
- d) Obtener su solución de vivienda siempre que cumpla con sus deberes, en especial el pago de aportes de cuotas y las jornadas de trabajo que determine la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto.

ARTÍCULO 10: DEBERES DE LOS AFILIADOS: Los afiliados deben cumplir con las siguientes obligaciones que les imponen las leyes, los estatutos, los reglamentos, los órganos y la Junta Directiva de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto en especial los siguientes:

- a) Asistir en forma puntual a las reuniones de los órganos de la Asociación de los cuales forma parte y votar con responsabilidad.
- b) Trabajar activamente en los planes y programas de la Asociación y en las comisiones que se les confieran.
- c) Pagar cumplidamente las cuotas y aportes que se determinen
- d) Cumplir con las cuotas de trabajo que se establezcan.
- e) Cumplir con los estatutos y reglamentos adoptados por la Asociación.
- f) Dar a los bienes de la asociación el uso para el cual están destinados, cuidar de su conservación y mantenimiento.
- g) Acatar las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva.

ARTÍCULO 11: RETIRO: La calidad de afiliado se pierde por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Retiro Voluntario.
- b) Retiro por sanción.

El retiro por sanción se entiende decretado cuando la Asamblea aprueba la propuesta del comité conciliador y esta queda en firme.

PARÁGRAFO 1: Los afiliados que se retiren por cualquier causa tendrán derecho a la devolución de sus cuotas conforme a las siguientes reglas:

1. Derechos de afiliación: se pagan una (1) sola vez al vincularse y no son devolutivos.
2. Las cuotas de sostenimiento mensual para los gastos de funcionamiento de la Asociación definidas conforme al reglamento interno, no son devolutivas.
3. Los recursos por actividades comunitarias no son devolutivas.
4. Las cuotas por viviendas son devolutivas sin descuentos.

PARÁGRAFO 2: Los aportes por vivienda generan interese del 18% anual los cuales se computaran al momento del retiro.

PARÁGRAFO 3: La Asociación de Vivienda Barrio Calicanto tiene derecho a deducir las deudas que el afiliado tenga con ella y que estén causadas.

CAPÍTULO III

ÓRGANOS DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO

ARTÍCULO 12: ÓRGANOS: Los órganos de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto son los siguientes:

- e) La Asamblea
- f) La junta Directiva
- g) El Fiscal
- h) El Comité Conciliador

CAPÍTULO IV

DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 13: DEFINICIÓN: La Asamblea es la máxima autoridad de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto y la integran todos sus afiliados.

ARTÍCULO 14: CONVOCATORIA: La convocatoria le corresponde al Presidente o al Fiscal de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto o también podrá ser convocada por una cuarta (1/4) parte de los socios.

La convocatoria se hará en todos los eventos por escrito y con ocho (8) días de anticipación a la fecha de la reunión.

ARTÍCULO 15: CLASES DE REUNIONES: Las reuniones son ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se celebraran cada mes y las extraordinarias cuando las convoque el Presidente, Fiscal de la Asociación, o la cuarta (1/4) parte de los afiliados de la Asociación.

ARTÍCULO 16: FORMA Y SISTEMA DE ELECCIÓN DE LOS DIGNATARIOS: Los dignatarios serán elegidos en Asamblea General, de acuerdo con los estatutos, mediante el sistema nominal por voto secreto según se defina en la misma Asamblea.

ARTÍCULO 17: QUÓRUM DELIBERATORIO: En todo caso para que la Asamblea se reúna mínimo requiere de la presencia de la mitad más uno de los afiliados.

ARTÍCULO 18: QUÓRUM DECISORIO: En todo caso, para que quede instalada válidamente la Asamblea, requiere de la presencia de la mitad más uno del número de los afiliados. Sus decisiones serán validas con el voto por lo menos de la mitad mas uno del número de asistentes.

Para modificar los estatutos, ya para determinar la disolución de la Asociación la decisión se tomara con por lo menos dos tercios (2/3) del número de afiliados.

Si a la hora y fechas fijadas para la reunión no se establece el quórum deliberatorio, se hará espera de una (1) hora, al cabo de la cual podrá conformar quórum deliberatorio la tercera parte (1/3) de los asociados. De ello deberá dejarse constancia en el acta.

Si pasada la hora tampoco se reúne el quórum se aplazara la reunión para los ocho (8) días siguientes y en ella se hará quórum con la tercera parte (1/3) de los afiliados y las decisiones serán validas con el voto afirmativo de la mayoría absoluta.

ARTÍCULO 19: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA:

- a) Decretar la disolución de la Asociación de Vivienda Barrió Calicanto de conformidad con los estatutos.
- b) Adoptar los estatutos y reformarlos.
- c) Sustituir en cualquier tiempo y cuando lo considere conveniente a los miembros de la Junta Directiva de la Asociación de Vivienda Barrió Calicanto.
- d) Autorizar al Presidente de la Asociación para celebrar los contratos superiores a diez (10) salarios mínimos legales vigentes, de igual manera es competencia de la Asamblea autorizar todo acto de disposición sobre

inmuebles de la Asociación, así como todo contrato mediante el cual la Asociación adquiriera obligación crediticia.

- e) Decidir en segunda instancia sobre las sanciones a los asociados.
- f) Nombrar los integrantes del comité conciliador.
- g) Adoptar el reglamento interno de la Asociación.
- h) Elegir:
 - 1. Presidente
 - 2. Vice-presidente
 - 3. Secretario
 - 4. El Fiscal
 - 5. El Tesorero
 - 6. Elegir tres (3) miembros para el comité conciliador.
- i) Autorizar al representante legal para:
 - 1. Comprometer a la Asociación en obligaciones crediticias.
 - 2. Adquirir lotes de terreno para los programas de vivienda.
 - 3. Gestionar la escritura de los lotes a los afiliados.
- j) Determinar el valor de los derechos de afiliación, cuotas de sostenimiento, aportes de capital y demás valores a cargo de los afiliados.
- k) Aprobar los planes del proyecto global y de las unidades habitacionales.
- l) Establecer los requisitos y procedimientos para la adjudicación de vivienda.
- m) Las demás decisiones que correspondan a la Asociación que no estén atribuidas a otro órgano o directivo.

CAPÍTULO V

DE LA DIRECTIVA

ARTÍCULO 20: INTEGRACIÓN: La junta Directiva de la Asociación estará integrada por:

- a) Presidente. Quien ostenta la representación legal de la Asociación.
- b) El Vice-presidente.
- c) El Secretario
- d) El Tesorero.

Las reuniones ordinarias de la Junta Directiva se celebraran cada quince (15) días y las extraordinarias cuando sean necesarias. Tanto las reuniones ordinarias como las extraordinarias serán convocadas con tres (3) días de antelación.

El quórum para deliberar de la Directiva es la mitad mas uno de sus integrantes. Válidamente instalada la directiva tomara decisiones con el voto de la mitad más uno de los asistentes.

ARTÍCULO 21: CORRESPONDE A LA JUNTA DIRECTIVA

- a) Autorizar al representante legal para celebrar contratos hasta por diez (10) salarios mínimos legales vigentes.
- b) Decidir sobre las nuevas afiliaciones de las personas.
- c) Decidir sobre contratos de personal para la ejecución de programas.
- d) Aprobar o improbar los fallos del Comité Conciliador referente a las Sanciones pertinentes, excepto la expulsión, cuya competencia recae en la Asamblea General.

CAPÍTULO VI

DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTÍCULO 22: REQUISITOS: para poder ser elegido en la Junta Directiva o permanecer en el cargo como directivo debe reunir los siguientes requisitos:

- a) Presidente y Vice-presidente:
 - 1. Ser afiliado a la Asociación.
 - 2. Ser mayor de dieciocho (18) años, saber leer y escribir.
 - 3. No tener antecedentes de sanciones administrativas o judiciales relacionadas con la construcción o autoconstrucción de viviendas.
- b) Tesorero del Comité de Finanzas y el Fiscal:
 - 1. Ser afiliado a la Asociación.
 - 2. Ser mayor de dieciocho (18) años y tener conocimientos en la materia.
- c) Secretario:
 - 1. Ser afiliado a la Asociación, saber leer y escribir.

ARTÍCULO 23: FUNCIONES DEL PRESIDENTE:

- a) Llevar la representación legal de la Asociación.
- b) Presidir las reuniones de la Asamblea y de la Directiva.
- c) Ordenar la convocatoria a reuniones de la Asamblea y de la Directiva.
- d) Suscribir actos, contratos y otorgar poderes de la Asociación, según la naturaleza y cuantía de los contratos, con autorización previa de la Asamblea o de la Junta Directiva.
- e) Ejercer las siguientes atribuciones, previa autorización de la Asamblea:
 - 1. Comprometer a la Asociación en obligaciones crediticias.
 - 2. Adquirir a nombre de la Asociación el terreno o terrenos para los programas de vivienda.
 - 3. Suscribir con el Tesorero y el Fiscal todos los documentos e informes contables, los cheques y demás documentos que signifiquen egresos de fondos, la Directiva determinara en que establecimientos deben

abrirse las cuentas corrientes o de ahorros que ingresen a la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto.

4. Ser el ordenador de la Caja Menor cuya cuantía la establecerá la Junta Directiva.
5. Autorizar y suscribir por si solos actos y contratos hasta por un salario mínimo legal vigente.

ARTÍCULO 24: FUNCIONES DEL VICE-PRESIDENTE:

- a) Asumir las funciones del Presidente por el resto del periodo en caso de ausencia definitiva o reemplazar en caso de ausencia temporal.
- b) Cooperar con los demás miembros de la Junta Directiva y coordinar la buena marcha de la asociación.

ARTÍCULO 25: FUNCIONES DEL TESORERO:

- a) Asumir las responsabilidades en el manejo y cuidado de los dineros de la Asociación.
- b) Conservar los libros contables, diligenciarlos, registrarlos y guardar los comprobantes de los asientos.
- c) Constituir la garantía o fianza de manejo de los dineros de la Asociación.
- d) Cobrar oportunamente las cuotas y aportes a cargo de los afiliados y expedir los comprobantes respectivos.
- e) Firmar con el Presidente y el Fiscal los cheques y demás documentos que signifiquen egresos de fondos.
- f) Llevar la Caja Menor.
- g) Hacer los Balances semestrales, los cuales deben ser refrendados por el Presidente y el Fiscal y que se presente informe del estado de las cuentas de sus afiliados.
- h) Informar a la Asamblea y a la Directiva en cada una de las reuniones sobre el estado de la Tesorería.
- i) Depositar en el banco o corporación de ahorro a nombre de la Asociación, a más tardar el día laborable siguiente a su recaudo, todos los dineros que reciba, dejando solamente en su poder la cantidad necesaria para gastos cotidianos, pero en ningún momento una suma mayor a un (1) salario mínimo legal vigente.
- j) Abstenerse de pagar cuentas que no hayan sido autorizadas y confirmadas por el Presidente y revisadas por el Fiscal.

ARTÍCULO 26: FUNCIONES DEL SECRETARIO:

- a) Levantar actas de las reuniones de la Asamblea y Directivas.
- b) Comunicar convocatoria a reuniones de Asamblea y Junta Directiva.
- c) Conservar y diligenciar los libros de registro de los afiliados y Actas de la Asamblea y Junta Directiva.

- d) Llevar, custodiar, y organizar el archivo documental de la Asociación.
- e) Contestar la correspondencia junto con el Presidente.
- f) Referenciar las actas de Asambleas y Directiva con el Presidente de la misma.
- g) Las demás que le señale la ley, los Estatutos, los reglamentos o la Directiva.

CAPÍTULO VII

FUNCIONES DEL FISCAL

ARTÍCULO 27: DEFINICIÓN Y FUNCIONES: Es el órgano de control y vigilancia interna de la Asociación, elegido por la Asamblea General por un periodo de un (1) año, y sus funciones son:

- a) Refrendar conjuntamente con el Presidente y el tesorero los cheques y demás documentos que impliquen movimientos de fondos.
- b) Velar por el recaudo, cuidado y depósitos de los dineros y bienes de la Asociación y su correcta utilización.
- c) Inspeccionar que el tesorero lleve cuidadosamente la contabilidad y conserve los comprobantes de todos los asientos.
- d) Rendir informes a la Asamblea y a la Directiva sobre el manejo patrimonial de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto y denunciar ante el Comité Conciliador o ante las autoridades las irregularidades que observe en el manejo de los dineros y demás bienes.
- e) Las demás que le señale la ley, Estatutos, Reglamentos o la Asamblea.
- f) Verificar arqueo de caja por lo menos una (1) vez al mes.
- g) Vigilar y controlar las actividades administrativas de la Directiva.
- h) Vigilar el cumplimiento de las decisiones adoptadas por la asamblea y los diferentes órganos de la Directiva.

CAPÍTULO VIII

DEL COMITÉ CONCILIADOR

ARTÍCULO 28: DEFINICIÓN Y FUNCIONES: El Comité Conciliador de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto es el órgano encargado de velar porque todos y cada uno de los afiliados cumplan con las leyes, Estatutos, Reglamentos y decisiones de los diferentes órganos.

El Comité Conciliador cumplirá las siguientes funciones.

- a) Absorber las diferencias que se presenten entre órganos y afiliados con ocasión del entendimiento y aplicación de normas legales y estatutarias.

- b) Proponer la pérdida de la calidad de afiliado cuando un socio pertenezca a otra Asociación de Vivienda.
- c) Proponer sanciones a la Junta Directiva contra los afiliados de acuerdo a lo establecido con el Reglamento Interno de la Asociación.

CAPÍTULO IX

PERIODO Y ELECCIONES

ARTÍCULO 29: PERIODO: El periodo de los directivos, Fiscal y del Comité Conciliador, será de un (1) año contado a partir de su inscripción. Durante el transcurso del periodo la Asamblea General podrá cambiar a sus dignatarios cuando lo estime conveniente. La elección se hará en el mes de septiembre y es obligación del representante legal solicitar la inscripción ante la autoridad competente dentro de los veinte (20) días siguientes a la realización de la Asamblea.

CAPÍTULO X

RÉGIMEN CONCILIADOR Y DISCIPLINARIO

ARTÍCULO 30: Cuando surjan discrepancias entre los órganos dignatarios o afiliados sobre las competencias o interpretaciones de las normas legales, estatutarias o reglamentarias, el comité conciliador resolverá la controversia y al no haber un arreglo serán llevados a la Junta Directiva.

ARTÍCULO 31: CAUSALES DE SANCIÓN:

- a) Apropiación, retención o uso indebido de bienes, fondos, documentos, sellos o libros de la Asociación.
- b) Por violación de las normas legales estatutarias.
- c) Por no concurrir en una (1) o más ocasiones a cumplir las jornadas de trabajo sin causa justificada.
- d) Cuando el afiliado deje de concurrir sin causa a una (1) o mas reuniones de los organismos de la Asociación de las cuales forme parte.

ARTÍCULO 32: CLASES DE SANCIÓN: Según la gravedad de la falta y las modalidades del hecho, el comité conciliador puede imponer las siguientes sanciones:

- a) Amonestación verbal.
- b) Amonestación escrita.
- c) Amonestación en Asamblea.
- d) Multas.
- e) Pago de Mano de Obra.

- f) Suspensión.
- g) Expulsión.

ARTÍCULO 33: EFECTOS DE SUSPENSIÓN: Los afiliados suspendidos no podrán ejercer los derechos que en su favor establecen las normas estatutarias y reglamentarias y no se tendrán en cuenta para efectos de quórum en los órganos de los cuales hagan parte.

ARTÍCULO 34: EFECTOS DE LA EXPULSIÓN: Las personas sancionadas con la expulsión quedaran desvinculadas definitivamente de la Asociación.

ARTÍCULO 35: MULTAS: El incumplimiento o atraso del pago de las obligaciones económicas o de las cuotas de trabajo, podrá dar lugar a sanciones de multas por cada vez. El monto de las multas será de mil pesos (\$1.000), los cuales deberán cancelarse dentro de los treinta (30) días siguientes. El no pago oportuno puede dar lugar a desafiliación.

ARTÍCULO 36: PAGO DE MANO DE OBRA: Los afiliados que no cumplan con sus cuotas de trabajo en las fechas, horarios y faenas establecidas se harán acreedores a la sanción de pago de la mano de obra a razón de un día de salario mínimo por cada día de trabajo y se hará en los mismos términos que las multas.

Los afiliados que sin causa justificada reincidan en sus ausencias a las jornadas de trabajo podrán hacerse acreedores a la sanción de desafiliación.

ARTÍCULO 37: PERDIDA DE LA CALIDAD DE DIGNATARIO: Los Dignatarios de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto podrán ser sancionados con la pérdida de su calidad de tales cuando hayan sido investigados y se profiera fallo en su contra y cuando no concurren en las causales de sanciones contempladas en el artículo 32 de estos Estatutos.

CAPÍTULO XI

LIBROS Y SELLOS

ARTÍCULO 38: Además de los que autorice la Asamblea, la Asociación está obligada a llevar los siguientes libros debidamente registrados:

- a) Del registro de los afiliados a la Asociación.
- b) Actas de asambleas Generales y Juntas Directivas.
- c) Tesorería.

PARÁGRAFO: El Comité Conciliador deberá llevar un libro de actas en donde queden consignadas las decisiones que haya dictado.

ARTÍCULO 39: LIBROS DE REGISTRO DE LOS AFILIADOS: En este libro deben anotarse nombres, apellidos, identificación, dirección, teléfono, grupo familiar, trabajo o entidad donde labora, cargo que desempeña cada uno de los afiliados.

ARTÍCULO 40: LIBROS DE ACTAS DE ASAMBLEA Y DIRECTIVA: En el libro de Actas se dejara constancia de los hechos de cada reunión y de las decisiones que en ella se tomen. A cada reunión debe corresponder un Acta y debe corresponder lo siguiente:

- a) Numero de Acta
- b) Indicar si es ordinaria o extraordinaria.
- c) Lugar y fecha de la reunión.
- d) Número de asistentes y número de miembros que componen la Asamblea o la Directiva según el caso.
- e) Determinar quien ordeno la convocatoria o si se hizo por derecho propio.
- f) Nombre del Presidente y Secretario de la reunión.
- g) Orden del día aprobado.
- h) Desarrollo del orden del día, decisiones adoptadas indicando en cada caso el número de votos.
- i) Firma del presidente y secretario de la reunión.

ARTÍCULO 41: LIBRO DE TESORERÍA: En este libro se deberán hacer los registros de los dineros que ingresan a la Asociación, costara de dos (2) partes, Caja y Bancos, cada uno con las siguientes columnas: fecha, razón o detalle, entradas, salidas y saldos.

Adicionalmente la Asociación llevara libros auxiliares donde se anotaran los aportes y cuotas de capital pagados por sus afiliados.

ARTÍCULO 42: REGISTRO: La Gobernación del Cauca registrara gratuitamente los libros señalados en este capítulo.

ARTÍCULO 43; OBLIGACIONES ADICIONALES: La asociación está obligada según el caso a llevar los libros contables que prescriban las normas legales y a registrarlos donde se indique.

ARTÍCULO 44: REEMPLAZO DE LIBROS: Los libros podrán reemplazarse y ser registrados por motivo de:

- a) Utilización total.
- b) Extravió o hurto.
- c) Deterioro.
- d) Retención

Para el caso del literal a) bastara con presentar el libro utilizado con el numero donde se seguirán haciendo los registros.

Para el literal b) junto con el nuevo libro, deberá aportarse copia del denuncia penal respectivo.

Para los literales c) y d) con el nuevo libro deben aparecer asentados los datos ciertos, refrendados con la firma del fiscal. Si la causa invocada es la retención señalada en el literal d) debe anexarse copia del fallo del Comité Conciliador de la asociación, por medio del cual se haya sancionado al dignatario tenedor del libro respectivo.

ARTÍCULO 45: SELLOS: La Asociación de Vivienda Barrio Calicanto deberá llevar los siguientes ellos debidamente registrados:

- a) El Presidente.
- b) Tesorero.
- c) Secretario
- d) Fiscal

Los sellos podrán reemplazarse por las causales descritas en los literales b), c) y d) del artículo anterior.

CAPÍTULO XII

DEL PATRIMONIO

ARTÍCULO 46: El activo del patrimonio de la Asociación está constituido por todos los bienes que ingresan por conceptos de contribuciones, auxilio, aportes y los que provengan de cualquier actividad u operación.

ARTÍCULO 47: Los auxilios internacionales y privados que reciba la Asociación para obras destinadas a uso público o fiscal, ingresaran a su patrimonio y se registraran contablemente en rubros especiales, cuyo manejo lo hará el tesorero de la entidad con la respectiva fiscalización y aprobación de la Asamblea General.

ARTÍCULO 48: La inversión de los aportes internacionales y privados destinados a obras varias serán aprobados en reunión por la Asamblea General.

CAPÍTULO XIII

DE LA DISOLUCIÓN O LIQUIDACIÓN DE LA ASOCIACIÓN

ARTÍCULO 49: Para decretar la disolución de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto se requiere de por lo menos dos (2/3) partes de los socios en una sesión de la Asamblea General la cual se acreditara con la firma del Acta por los asistentes.

ARTÍCULO 50: LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BARRIO CALICANTO SE DISOLVERÁ POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS:

- a) Por liquidación o clausura definitiva.
- b) Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los miembros.
- c) Por sentencia judicial.
- d) Por reducción de los afiliados a un número menor de diez (10) socios.

PARÁGRAFO: Una vez efectuada la disolución, la Asociación se liquidara, se pagaran las obligaciones contraídas con terceros. Los afiliados tienen derecho a que con el remanente patrimonial se les cancelen sus cuotas de capital y de trabajo, cuando la Asociación se disuelva antes de la conclusión de los programas.

Los bienes y en general el remanente que persista pasaran a una entidad sin ánimo de lucro que determine la Asamblea.

CAPÍTULO XIV

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 51: Además de lo dispuesto por los Estatutos y normas legales de la Asociación de Vivienda Barrio Calicanto deberá observar las disposiciones que regulen las actividades de construcción y autoconstrucción.

Estos estatutos fueron aprobados en reunión de Asamblea de socios llevada a cabo en el salón comunal Barrio Calicanto de la ciudad de Popayán el día veintisiete (27) de Enero de mil novecientos noventa y seis (1996).

PRESIDENTE
JESÚS ÁLVARO FERNÁNDEZ
C.C. 1'517.950 de Sotará CC.

SECRETARIA
ANA YENETH LÓPEZ
C.C. 34'556.954 de Popayán

Anexo 4 Construcción de Matrices - Abaco Regnier V4

Cultura Organizacional - Debilidades

Muy Importante	01 GENNY ORDOÑEZ	02 ALEXANDER PAZ	03 MANUEL PEREZ	04 HUGO RIVERA	05 DIEGO MORA	06 AMPARO BURBANO	07 LORENA ZAMBRANO	08 GLORIA ASTUDILLO	09 OMAR PALECHOR	10 JESUS FERNANDEZ
Importante										
Duda										
Poco Importante										
Sin Importancia										
Sin Respuesta										
01 Desorganización en cada una de las áreas de										
02 Compromiso y responsabilidad de los										
03 Desinterés de los asociados por sacar el										
04 El facilismo adoptado por la gran mayoría de										
05 Falta de compromiso de los asociados con las										
06 Carencia de sentido de pertenencia de los										
07 La heterogeneidad de personas que										
08 Gestión ante entidades públicas y privadas por										
09 Trabajo en equipo por parte de los asociados.										
10 Falta de solidaridad entre asociados.										
11 Carencia de programas de educación										
12 Bajo grado de escolaridad. Analfabetismo.										
13 Factor económico de los asociados.										

Cultura Organizacional - Fortalezas

Muy Importante	01 GENNY ORDOÑEZ	02 ALEXANDER PAZ	03 MANUEL PEREZ	04 HUGO RIVERA	05 DIEGO MORA	06 AMPARO BURBANO	07 LORENA ZAMBRANO	08 GLORIA ASTUDILLO	09 OMAR PALECHOR	10 JESUS FERNANDEZ
Importante										
Duda										
Poco Importante										
Sin Importancia										
Sin Respuesta										
01 Cultura de legalidad lo que ha conllevado a										
02 La asociación está integrada por gente de										
03 La mano de obra a cargo de la asociación por										
04 Cultura de responsabilidad y respeto por la										
05 Las construcciones en guadua sismo										

Entorno Político – Amenazas

Muy Importante	01 GENNY ORDOÑEZ	02 ALEXANDER PAZ	03 MANUEL PEREZ	04 HUGO RIVERA	05 DIEGO MORA	06 AMPARO BURBANO	07 LORENA ZAMBRANO	08 GLORIA ASTUDILLO	09 OMAR PALECHOR	10 JESUS FERNANDEZ
Importante										
Duda										
Poco Importante										
Sin Importancia										
Sin Respuesta										
01 Según registra la oficina de Planeación										
02 POT: sobre los predios de la Asociación según										
03 La desactualización del POT del municipio al										
04 El Plan de Desarrollo Municipal (PDM)										
05 El municipio de Popayán en general, y parte										
06 El Plan de Desarrollo Departamental (PDD)										
07 El PDD no contiene programas claros de										
08 La falta de un estudio de microzonificación										
09 La percepción negativa que tienen algunos										
10 El interés de algunos funcionarios públicos de										

Entorno Político – Oportunidades Primera parte

Muy Importante	01 GENNY ORDOÑEZ	02 ALEXANDER PAZ	03 MANUEL PEREZ	04 HUGO RIVERA	05 DIEGO MORA	06 AMPARO BURBANO	07 LORENA ZAMBRANO	08 GLORIA ASTUDILLO	09 OMAR PALECHOR	10 JESUS FERNANDEZ
Importante										
Duda										
Poco Importante										
Sin Importancia										
Sin Respuesta										
01 Modificación e inclusión en el POT de zonas										
02 Cambio paulatino de lo rural a lo urbano. POT										
03 Según el POT II: clasificación del territorio en										
04 La categoría de área suburbana en el POT										
05 Se plantea una reasignación de usos del suelo										
06 Ampliar el perímetro urbano en la zona sur –										
07 Redistribución del uso del suelo residencial										
08 Propuesta de ley del presidente santos de										
09 El municipio no cuenta con terrenos para										
10 Gestión de proyectos de vivienda y restitución										
11 Construcción y mejoramiento de vivienda										
12 Ampliación Planta de tratamiento acueducto										
13 Acueducto Rural de Río Negro que por su										
14 Ampliación de la cobertura del servicio de										
15 Potabilización del agua de acueductos										
16 Disponibilidad de servicios de energía en el										

Entorno Político – Oportunidades Segunda parte

Muy Importante	01 GENNY ORDÓNEZ	02 ALEXANDER PAZ	03 MANUEL PEREZ	04 HUGO RIVERA	05 DIEGO MORA	06 AMPARO BURBANO	07 LORENA ZAMBRANO	08 GLORIA ASTUDILLO	09 OMAR PALECHOR	10 JESUS FERNANDEZ
Importante										
Duda										
Poco Importante										
Sin Importancia										
Sin Respuesta										
01 Demanda de nuevas áreas para vivienda. POT										
02 Subsidios y contribuciones para servicios de										
03 Subsidios de conexiones intra-domiciliarias										
04 El predio no está registrado en el POT como										
05 Formulación y gestión del plan de acción en										
06 Se dispone de \$27.509.854.071 para habitar y										
07 Artículo 128: PND sobre otorgamientos de										
08 Fortalecimiento a la producción sostenible y										
09 Apoyo a la formulación, gestión e										
10 Planes programas y proyectos para la creación										
11 Planes, programas y proyectos										
12 La escasa disponibilidad de tierras fértiles en										
13 Disminución del sector primario, lo que										
14 Programa fortalecimiento a la participación										
15 Programa red para el desarrollo de										
16 Proyecto de organización comunitaria y										

Tecnología – Amenazas

Muy Importante	01 GENNY ORDÓNEZ	02 ALEXANDER PAZ	03 MANUEL PEREZ	04 HUGO RIVERA	05 DIEGO MORA	06 AMPARO BURBANO	07 LORENA ZAMBRANO	08 GLORIA ASTUDILLO	09 OMAR PALECHOR	10 JESUS FERNANDEZ
Importante										
Duda										
Poco Importante										
Sin Importancia										
Sin Respuesta										
01 Normativa aplicable para el uso de la madera										
02 El gobierno en cuanto a régimen legal limita a										
03 Riesgos potenciales que se pueden generar en										
04 No se analizan los aspectos ambientales y										
05 Los nuevos modelos de VIS, son										
06 La VIS es un negocio para las empresas										
07 Déficit de vivienda en el municipio, generando										

Tecnología – Oportunidades

Muy Importante	01 GENNY ORDOÑEZ	02 ALEXANDER PAZ	03 MANUEL PEREZ	04 HUGO RIVERA	05 DIEGO MORA	06 AMPARO BURBANO	07 LORENA ZAMBRANO	08 GLORIA ASTUDILLON	09 OMAR PALECHOR	10 JESUS FERNANDEZ
Importante										
Duda										
Poco Importante										
Sin Importancia										
Sin Respuesta										
01 Edificaciones prefabricadas										
02 Materiales pétreos, metálicos, aglomerados,										
03 Concepto de construcciones de Vivienda de										

Tecnología – Debilidades

Muy Importante	01 GENNY ORDOÑEZ	02 ALEXANDER PAZ	03 MANUEL PEREZ	04 HUGO RIVERA	05 DIEGO MORA	06 AMPARO BURBANO	07 LORENA ZAMBRANO	08 GLORIA ASTUDILLON	09 OMAR PALECHOR	10 JESUS FERNANDEZ
Importante										
Duda										
Poco Importante										
Sin Importancia										
Sin Respuesta										
01 Débil formación en cuanto a: • Elementos										
02 Contaminación por mala disposición de										
03 Contaminación y secamiento de nacimientos										
04 Redes de acueducto por lo menos en un 98%										
05 Conectividad del alcantarillado desde la										
06 Precariedad de las viviendas construidas.										
07 Redes recolectoras de aguas lluvias.										
08 Deficiencia en servicio de acueducto. Bajas de										
09 Estado de la vía principal										
10 Débil formación en organización de										
11 Grandes falencias en administración,										
12 Los miembros de la junta directiva solamente										

Tecnología – Fortalezas

Muy Importante	01 GENNY ORDÓÑEZ	02 ALEXANDER PAZ	03 MANUEL PEREZ	04 HUGO RIVERA	05 DIEGO MORA	06 AMPARO BURBANO	07 LORENA ZAMBRANO	08 GLORIA ASTUDILLO	09 OMAR PALECHOR	10 JESUS FERNANDEZ
Importante										
Duda										
Poco Importante										
Sin Importancia										
Sin Respuesta										
01 Alcantarillado sanitario casas granjas calicanto										
02 Estudio de suelos realizado por la facultad de										
03 Estudio realizado por el acueducto de										
04 Informe de microzonificación sismo genética										
05 Estudio de diseño de pavimento rígido										
06 Diseño arquitectónico desarrollado por la										
07 Tipo de proyecto casas granja lo que										
08 Construcciones por autoconstrucción										