

**LIDES LEONARDO LERMA BONILLA**



**ANÁLISIS ADMINISTRATIVO Y  
TÉCNICO, DEL MODELO DE GESTIÓN  
PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE  
LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EN  
EL DISTRITO ESPECIAL DE  
BUENAVENTURA: ESTUDIO DE CASO**

**ED**  
EDITORIAL DIKÉ

**UNIVERSIDAD  
DEL PACÍFICO**  
EDITORIAL

---

---

ANÁLISIS ADMINISTRATIVO Y TÉCNICO, DEL MODELO  
DE GESTIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE  
LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EN EL DISTRITO  
ESPECIAL DE BUENAVENTURA: ESTUDIO DE CASO

---

---

---

---

I.S.B.N 978-958-5134-46-1

I.S.B.N Digital 978-958-5134-47-8

*“DOBLE PAR CIEGO ACADÉMICO”*

- © Lides Leonardo Lerma Bonilla 2021  
© Editorial Universidad del Pacífico 2021  
© Editorial Diké S.A.S. 2021  
www.editorialdike.com
- 

**Editorial Diké S.A.S.**

Cel.: 301 242 7399 - e-mail: dikesascomercial@gmail.com  
Medellín - Colombia

**Bogotá D.C. Librería**

Calle 23 sur # 27- 41 Barrio Santander Tel.: 704 6822  
Cel.: 301 242 7399 - e-mail: dikesasgerencia@gmail.com

**San José de Costa Rica**

Teléfono: 83 02 10 54 - Telefax: 22 14 25 23  
e-mail: jadguzman@yahoo.com  
editorialdike@hotmail.com

**Caracas-Venezuela**

Av. Urdaneta, esq. Ibarra, edf. Pasaje la Seguridad, P.B. Local 19, Caracas 1010 /  
info@paredes.com.ve / Tels.: 58 (212) 564-15-05 / 563-55-90/06-04  
RIF: J-30797099-5

**Panamá**

Calle Parita, Bulevar Ancón, Casa 503, Corregimiento de Ancón, Ciudad  
de Panamá. Tel.: 50767814196 / borisbarrios@lawyer.com

**Diseño y diagramación**

Lucio F. Chunga Cheng  
e-mail: dikesas.diagramacion@gmail.com

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, ni su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

---

---

---

---

LIDES LEONARDO LERMA BONILLA

ANÁLISIS ADMINISTRATIVO Y TÉCNICO, DEL MODELO  
DE GESTIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE  
LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EN EL DISTRITO  
ESPECIAL DE BUENAVENTURA: ESTUDIO DE CASO



*Catalogación en la publicación*

Lerma Bonilla, Lides Leonardo

Análisis administrativo y técnico, del modelo de gestión pública para la construcción de la vivienda de interés social, en el distrito especial de Buenaventura: estudio de caso / Lides Leonardo Lerma Bonilla. -- Buenaventura: Editorial Diké, Universidad del Pacífico, 2021.

256 páginas: ilustraciones; 24 cm.

Incluye referencias bibliográficas.

I.S.B.N 978-958-5134-46-1 I.S.B.N Digital 978-958-5134-47-8

1. Vivienda de interés social 2. Vivienda de interés social - Buenaventura 3. Vivienda de interés social - Antecedentes 4. Suelo Urbano I. Lides Leonardo Lerma Bonilla. II. Universidad del Pacífico.

SCDD 363. 585 ed. 23 CO-CaUSC JRGB/2021

Editorial Diké S.A.S.

Eduardo Quiceno Álvarez  
Presidente Honorario del Comité Editorial

Sebastián Quintero Ocampo  
Director Editorial

---

---

# ÍNDICE

SIGLAS .....	13
RESUMEN .....	15
ABSTRACT .....	16
INTRODUCCIÓN .....	17
1. <i>Definición del problema de investigación</i> .....	20
1.1. <i>Planteamiento del problema</i> .....	23
2. <i>Objetivos del trabajo de grado</i> .....	24
2.1. <i>Objetivo general</i> .....	24
2.2. <i>Objetivos específicos</i> .....	24
ESTADO DEL ARTE.....	25
1. <i>Marco teórico</i> .....	25
1.1. <i>Conceptualización</i> .....	25
1.2. <i>Antecedentes mundiales de gestión de la vivienda de interés social</i> .....	29
1.3. <i>Antecedentes en Latinoamérica de gestión de la vivienda de interés social</i> .....	36
1.4. <i>La vivienda de interés social en Colombia</i> .....	41
1.5. <i>La vivienda de interés social en Buenaventura</i> .....	51
2. <i>Marco conceptual</i> .....	64
3. <i>Escala del tiempo de la gestión pública de la vivienda VIS</i> .....	65
METODOLOGÍA.....	67

1.	<i>Revisión de las políticas, lineamientos y procedimientos de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	67
2.	<i>Revisión de indicadores de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda .....</i>	68
3.	<i>Diagnóstico de cada proyecto estudio de caso .....</i>	69
4.	<i>Diagnostico plan operativo anual de inversiones.....</i>	70
5.	<i>Diagnostico de disposición de tierras fiscales .....</i>	71
6.	<i>Diagnostico de proyectos estratégicos para la oferta de vivienda VIS en Buenaventura.....</i>	71
	RESULTADOS .....	73
1.	<i>Políticas, lineamientos y procedimientos de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	73
2.	<i>Indicadores de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda .....</i>	79
3.	<i>Diagnóstico proyectos estudio de caso. ....</i>	80
	3.1. <i>Macroproyecto San Antonio etapa II.....</i>	80
	3.2. <i>Ciudadela Nueva Buenaventura etapa V.....</i>	101
	3.3. <i>Ciudadela nuevo amanecer etapa II .....</i>	120
4.	<i>Diagnóstico plan operativo anual de inversiones.....</i>	139
5.	<i>Diagnóstico de disposición tierras fiscales.....</i>	140
6.	<i>Diagnóstico de proyectos estratégicos para la oferta de vivienda VIS en Buenaventura.....</i>	141
	DISCUSIÓN .....	145
1.	<i>Desde la revisión de las políticas, lineamientos y procedimientos de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	145
	1.1. <i>Planeación estratégica básica de la dirección técnica de vivienda .....</i>	145
2.	<i>Desde la revisión de indicadores de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	174

2.1.	<i>Matriz valorativa de la dirección técnica de vivienda.....</i>	174
2.2.	<i>Resumen eficacia DTV.....</i>	176
2.3.	<i>Relación comparativa del indicador vivienda nueva a nivel nacional vs distrital.....</i>	177
2.4.	<i>Relación comparativa de inversión anual a nivel nacional y distrital.....</i>	180
3.	<i>Resumen análisis de los proyectos estudio de caso.....</i>	185
3.1.	<i>Dimensión administrativa.....</i>	190
3.2.	<i>Resultados dimensión técnica.....</i>	198
4.	<i>Metodología administrativa y técnica para la dirección técnica de vivienda.....</i>	206
4.1.	<i>Proceso de vigilancia y custodia predial fiscal de la DTV.....</i>	207
4.2.	<i>Proceso de generación de suelo urbano.....</i>	213
4.3.	<i>Proceso de implementación de proyectos estratégicos de vivienda de interés social en suelo urbano fiscal.....</i>	216
4.4.	<i>Implementación del proceso de diseño participativo.....</i>	222
4.5.	<i>Creación del comité fiduciario especial.....</i>	226
4.6.	<i>Implementación de las tipologías arquitectónicas.....</i>	234
	CONCLUSIONES.....	245
	BIBLIOGRAFÍA.....	251