

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