

Cartagena de Indias, 12 de Febrero de 2012

Señores:

**COMITÉ ACADEMICO**

Especialización En Finanzas

Departamento de Postgrados

Facultad de Ciencias Económicas

Universidad de Cartagena

Ciudad.

Cordial Saludo,

En mi calidad de asesor, presento a ustedes la monografía titulada: “**Evaluación de las rentabilidades del proyecto de vivienda de interés social (VIS) en altura, Torres de San Carlos**”, elaborado por los egresados de XX promoción de la especialización en Finanzas, Katherine del Rosario Barrios Tano y Paola Patricia Caraballo Bossio, como requisito para optar al título de especialistas en finanzas.

Manifiesto mi participación en la orientación y mi conformidad con el resultado obtenido.

Atentamente,

---

**ORLANDO FIGUEROA LLERENA**  
**Asesor**

**EVALUACIÓN DE LAS RENTABILIDADES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE  
INTERÉS SOCIAL (VIS) EN ALTURA, TORRES DE SAN CARLOS**

**KATHERINE DEL ROSARIO BARRIOS TANO  
PAOLA PATRICIA CARABALLO BOSSIO**

**UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
DEPARTAMENTO DE POSTGRADOS  
ESPECIALIZACION EN FINANZAS  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.**

**2012**

**EVALUACIÓN DE LAS RENTABILIDADES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE  
INTERÉS SOCIAL (VIS) EN ALTURA, TORRES DE SAN CARLOS**

**KATHERINE DEL ROSARIO BARRIOS TANO  
PAOLA PATRICIA CARABALLO BOSSIO**

**Anteproyecto presentado como requisito  
Para optar al título de Especialistas en  
Finanzas**

**Asesor:**

***ORLANDO FIGUEROA LLERENA***  
**DOCENTE UNIVERSIDAD DE CARTAGENA**

**UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
DEPARTAMENTO DE POSTGRADOS  
ESPECIALIZACION EN FINANZAS  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.**

**2012**

Nota de Aceptación

---

---

---

---

**Presidente del Jurado**

---

**Jurado**

---

**Jurado**

## CONTENIDO

INTRODUCCION .....	8
OBJETIVOS.....	10
Objetivo General .....	10
Objetivos Específicos .....	10
JUSTIFICACIÓN.....	11
1. MARCO REFERENCIAL .....	12
1.1. Estado del Arte.....	12
1.2. Marco Teórico .....	13
1.3. Marco Legal .....	15
1.4. Marco Conceptual.....	18
1.4.1. Tasa de rentabilidad Social.....	18
1.4.3. Vivienda de interés social VIS .....	19
1.4.4. Vivienda no VIS .....	19
CAPITULO 1: Diagnóstico del proyecto Torres de San Carlos, sus antecedentes y participantes.....	20
2. Antecedentes.....	21
3. Participantes .....	24
CAPITULO 2: Rentabilidades que persiguen los involucrados en proyecto de vivienda de interés social Torres de San Carlos: La población, el distrito, las Cajas de Compensación Familiar, el Constructor y las entidades financieras. ....	28
4. El Distrito, las cajas de compensación y la población beneficiada. ....	29
5. El Constructor y Entidades Financieras .....	34
5.1. El constructor.....	34
5.2. Las Entidades Financieras.....	38

CONCLUSIONES .....40  
RECOMENDACIONES .....42  
BIBLIOGRAFIA.....43

## **TABLA DE ILUSTRACIONES**

ILUSTRACIÓN 1. ESTRUCTURA DE COSTOS DE FINANCIACIÓN	24
ILUSTRACIÓN 2. ESQUEMA DEL CONVENIO DE ASOCIACIÓN TORRES DE SAN CARLOS	27
ILUSTRACIÓN 3. FUENTES DE FINANCIACIÓN.	35
ILUSTRACIÓN 5. RESUMEN PRESUPUESTO TORRES DE SAN CARLOS.	37
ILUSTRACIÓN 6. RESUMEN PROGRAMA DE VENTA TORRES DE SAN CARLOS.	38

## INTRODUCCION

En el país se inicia un proceso de descentralización administrativa, política y fiscal en los años 80, en el cual se le empieza a suministrar a las entidades territoriales una serie de herramientas administrativas, políticas y fiscales para que puedan ellos lograr el desarrollo dentro de su jurisdicción como son: autonomía, recursos y competencias. Estas herramientas se fortalecen e incrementan con la expedición de la Constitución Política de 1991, que estipula en el artículo 339 de la misma la obligación que tienen las autoridades elegidas popularmente de contar con planes de desarrollo donde se vinculen las propuestas programáticas que previamente fueron inscritas en la Registraduría Nacional del Estado Civil en el proceso de aspiración y que sirvieron para que la comunidad votara por aquel que se ajustara mas a sus necesidades y con el plan de desarrollo se le da legitimidad al mandato popular.

El artículo 339 de la Constitución Política es reglamentado por la ley 152 de 1994 (Estatuto general de los planes de desarrollo), en la cual se incluye toda la metodología a seguir para que las autoridades puedan incluir sus propuestas de direccionamiento de su gestión gerencial pública.

El caso que nos ocupa es el Distrito especial de Cartagena con la vinculación en su plan de desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social denominado Torres de San Carlos, el cual se constituye en el motivo fundamental de este trabajo y que desarrollaremos en este proyecto de investigación para dar respuesta al interrogante ¿Cómo determinamos las diferentes rentabilidades de los actores que se vinculan en el proyecto: El Constructor, el Distrito, las Cajas de Compensación Familiar, las entidades financieras y los beneficiarios?, estas

rentabilidades se van a desarrollar en el cumplimiento de los objetivos específicos.

En el primer capítulo se hará un diagnóstico del proyecto “Torres de San Carlos, sus antecedentes y participantes, y en el segundo se determinarán las rentabilidades del Constructor, las entidades financieras, Distrito, Cajas de Compensación Familiar y los beneficiarios del proyecto y por último se presentarán las recomendaciones y conclusiones.

## **OBJETIVOS**

### **Objetivo General**

Establecer cuáles son las rentabilidades que van a obtener los participantes en el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social Torres de San Carlos

### **Objetivos Específicos**

- ✓ Realizar un diagnóstico del proyecto Torres de San Carlos, sus antecedentes y participantes.
- ✓ Determinar las rentabilidades que persiguen los actores involucrados en el proyecto de vivienda de interés social Torres de San Carlos: El Constructor, las entidades financieras, el Distrito, Cajas de Compensación Familiar y los beneficiarios.

## JUSTIFICACIÓN

Éste proyecto de investigación, se convertirá en una herramienta fundamental que va a permitir suministrar una claridad meridiana a los actores involucrados en la toma de decisiones en esto tipo de proyectos, como son: El Distrito, constructores, usuarios y nosotras las autoras del trabajo Katherine Barrios y Paola Caraballo quienes laboramos en entidades financieras dedicadas a promover esta actividad, como son: Banco Caja Social y El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana “CORVIVIENDA” respectivamente, entidades estas que tienen como objetivos promover y financiar este tipo de proyectos de inversión social que redundan en gran beneficio para las clases sociales más deprimidas de la población.

La ejecución del proyecto va a significar una respuesta efectiva del Estado a la situación que presenta el Distrito de Cartagena relacionada con el déficit de construcción de vivienda.

Por otro lado también proveerá una información muy valiosa para todas las instituciones públicas interesadas en implementar este tipo de proyectos; así mismo le servirá a las entidades que conforman El Sistema Local de Vivienda de Interés Social “SILVIS” que deseen adelantar otros estudios relacionados con este importante tema de desarrollo social.

## **1. MARCO REFERENCIAL**

### **1.1. Estado del Arte**

En las indagaciones que hemos efectuado sobre estudios que hayan desarrollado estos temas, solo logramos conocer de la existencia de dos proyectos, uno realizado, en la ciudad de Cartagena y el otro en el municipio de Arjona Bolívar, vecino de esta ciudad; El primer proyecto se realizó en la ciudad de Cartagena, en el año 2009, denominado Desarrollo de una Solución de Cadena Crítica para la Ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés social en la organización Pro desarrollo-Cartagena, presentado por Mario Alfonso Novoa Bernate y José Joaquín Rosado Torres.

En este trabajo se trata el concepto de escasez de recursos, siendo la principal restricción el suelo urbanizado en la ciudad de Cartagena, haciendo énfasis especial en la población más pobre y necesitada, garantizando así el derecho a una vivienda contemplado en la constitución nacional.

El segundo trabajo denominado Estudio de Pre factibilidad para la Construcción de 200 Unidades de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Arjona (Bolívar)-Colombia, realizado por Iván Gustavo Pereira Castellar y Aura Marcela Ruiz Santana, se desarrolla para dar solución a las familias desplazadas y pobres del municipio de Arjona, que aún no han logrado su estabilidad económica; Este documento realiza un estudio de pre factibilidad para el proyecto de construcción de 200 unidades de vivienda de interés social en el municipio de Arjona, contempla un análisis económico y financiero que determine la inversión necesaria para el desarrollo de la construcción de las viviendas del proyecto y un análisis de

sensibilidad y de riesgos económicos que permiten definir la viabilidad y rentabilidad del mismo.

Otros estudios adelantados por El Distrito en cabeza de Corvivienda y con el apoyo del Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional (CENAC), vienen desarrollando investigaciones relacionadas con las necesidades habitacionales, calidad de vida y competitividad en Cartagena; El 14 de diciembre de 2006 el proyecto “Cartagena como vamos” convocó una reunión con un conjunto de entidades involucradas en el tema de vivienda, para presentar un resultado estimativo preliminar del déficit de vivienda en Cartagena realizado por el CENAC y de conformidad este estudio que vamos a desarrollar en esta investigación se va a convertir en una gran herramienta para que el Distrito de Cartagena se consolide como modelo de políticas públicas en caminadas a fomentar el desarrollo de construcción de viviendas de interés social que tanto demanda la comunidad, y será pionero en el campo de tan interesante propósito.

## **1.2. Marco Teórico**

Como política pública la construcción de proyectos de vivienda de interés social se remonta a la década de los años de 1970, en el gobierno del presidente Misael Pastrana Borrero, último presidente del frente nacional, quien en su plan de desarrollo<sup>1</sup> denominado las cuatro estrategias, una de la más importantes fue la canalización de los ahorros de los particulares y trasladarlos al sector de la construcción, utilizando como elemento motivador la implementación de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) y la constitución de una infraestructura financiera que se iba a dedicar a la promoción, ejecución y concreción de estos programas de construcción de vivienda, como son los FAVI (Fondos de Ahorro y

---

<sup>1</sup> Departamento Nacional de planeación DNP, Planes de desarrollo Anteriores. Disponible en <<http://www.dnp.gov.co/PND/PlanesdeDesarrolloanteriores.aspx>> consultado 2 de Enero de 2012.

Vivienda), Corporaciones de Ahorro y vivienda, que se dedican algunas de ellas a la financiación de esta actividad hoy como bancos con la Unidad de Valor Real (UVR).

Con las necesidades críticas habitacionales, mediante el convenio marco de cooperación suscrito entre Corvivienda, El CENAC, Comfamiliar, Fundación San Agustín, PNUD y las universidades formularon El Plan Maestro de Vivienda del Distrito de Cartagena. Estas políticas novedosas permitieron la construcción de vivienda por el impacto tan positivo que tuvieron no solo en el suministro de viviendas a la población que carecía de ellas se consideró una verdadera estrategia de fomento y multiplicación del empleo, porque en los proyectos macro de construcción de vivienda confluyen todos los sectores de la economía. Por esta razón fue replicado en los siguientes planes de desarrollo que se elaboraron en el país:

Plan de Desarrollo 1974-1978, Doctor Alfonso López Michelsen, denominado Para Cerrar la Brecha, 1978-1982 Plan de Integración Nacional, Doctor Julio Cesar Turbay Ayala, 1982-1986 Cambio con Equidad con el Doctor Belisario Betancourt, En este plan la construcción de vivienda se convirtió en el proyecto bandera del Gobierno, denominándolo vivienda sin cuota inicial, construyendo vivienda y entregándosela a las personas sin cuota inicial comprometiendo los recursos del Instituto de Crédito Territorial (ICT), sin disponer un análisis económico y financiero de cuál era la capacidad de pago de las personas a las que se le iba entregar la vivienda lo cual llevo a la inviabilidad económica al Instituto de Crédito Territorial conduciéndolo a la quiebra.

Posteriormente en los años 1986-1990 en la presidencia del doctor Virgilio Barco se elaboró el plan de desarrollo denominado Economía Social y en el último plan de desarrollo elaborado con la metodología de la Constitución Política de 1986 fue el del presidente Cesar Gaviria Trujillo denominado la Revolución Pacífica.

Con la expedición de la constitución política de 1991, se cambió totalmente la metodología de la estructuración y elaboración de los planes de desarrollo como políticas públicas de enorme impacto social en la construcción de viviendas de interés social, no solo para elevar el nivel de vida de los estratos sociales más pobres del país con la dotación de vivienda, si no también, como herramienta macroeconómica de generación de empleo productivo como mecanismo dinamizador de la actividad económica, política y social en el país, es así como en el artículo 339 de la misma y en la Ley 152 de 1994 se institucionaliza toda la metodología a seguir para la vinculación de estos macro proyectos en los planes de desarrollo. De allí que el primer plan de desarrollo elaborado con esta metodología fue en el periodo de 1994-1998 en el periodo del Doctor Ernesto Samper Pizano, denominado el Salto Social con la generación de un millón seiscientos mil empleos y con grandes proyectos de vivienda de interés social. Se continúa con el plan de desarrollo Doctor Andrés Pastrana Arango, del presidente Álvaro Uribe Vélez y luego se culmina con el presente plan de desarrollo del presidente Santos donde su proyecto bandera es la construcción de cinco millones de vivienda de interés social.

### **1.3. Marco Legal**

La Constitución Política de Colombia en el Artículo 51, dice a la letra: “Todos los Colombianos tienen Derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este Derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.

Antes de la Constitución de 1991, La Ley 9ª de 1989 implementó en Colombia la política de vivienda de interés social y reforma urbana, estableció un plan y un reglamento de usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas, un plan de servicios y de obras públicas, un programa de inversiones que incluyó primordialmente los servicios de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías, transporte, empleo, vivienda, educación, salud, seguridad pública, recreación, suministro de alimentos entre otros, según las condiciones especiales de cada entidad territorial como preámbulo a lo que sería la política pública delineada desde la Constitución Nacional se cambió el modelo de subsidios a la oferta por subsidios a la demanda, con la expedición de la Ley 3ª de 1991 agiliza la implementación y operación de la política de vivienda de interés social, faculta a los municipios para la creación de los fondos de vivienda para coordinar con otros establecimientos públicos y privados como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Corporaciones de Ahorro, Fondos de Vivienda Municipal, Municipios y Gobernaciones, Organizaciones No Gubernamentales (ONG), Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), y otros integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

El ordenamiento territorial <sup>2</sup> permite un crecimiento armónico e integrado y coherente en las áreas urbanas y rurales; la Ley 388 de 1997 modificó la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 e impulsan los desarrollos urbanísticos conjuntamente con los Decretos 951 del 9 de octubre de 2001, Decreto 975 del 31 de marzo de 2004, y Decretos complementarios, 3111 del 23 de septiembre de 2004, 3169 del 29 de septiembre de 2004, 3745 del 11 de noviembre de 2004, 1526 del 16 de mayo de 2005, 2100 del 22 de junio de 2005, 2480 del 19 de julio de 2005, 4429 del 28 de noviembre de 2005, 875 del 27 de marzo de 2006, 3702 del 20 de octubre de 2006, 378 del 12 de febrero de 2007, 1650 del 14 de mayo de 2007,

---

<sup>2</sup> Alcaldía Local de Cartagena de Indias 2011. Plan de ordenamiento Territorial

2831 del 26 de julio de 2007, 4000 del 18 de octubre de 2007 y 4466 del 20 de noviembre de 2007.

La política de vivienda se ha dinamizado después de la Constitución de 1991 mediante la adopción de las Resoluciones 610 del 25 de mayo de 2.004 , 966 del 17 de agosto de 2004, 220 del 18 de febrero de 2005, 573 del 5 de mayo de 2005, 1554 del 20 de octubre de 2005, 2418 del 12 de diciembre de 2006, 2684 del 22 de diciembre de 2006, 601 del 3 de abril de 2007, 885 del 24 de mayo de 2007, 959 del 31 de mayo de 2007, 960 del 31 de mayo de 2007, 1272 del 16 de julio de 2007 y 1480 del 22 de agosto de 2007 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Decreto 975 de 2004 que reglamentó parcialmente la Ley 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.

El Decreto 555 de 2003, crea el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, el cual tiene entre otras funciones la de asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional.

Con la Ley 1151 del 24 de Julio de 2007 se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 y se involucran nuevas definiciones en cuanto a la Vivienda de Interés Social prioritario y Vivienda de Interés Social.

Con el Decreto 4466 del 20 de Noviembre de 2007 se reglamenta la Ley 3, los artículos 83 y 86 de la Ley 1151 de 2007 y se dictan otras disposiciones,

La Resolución No. 125 de septiembre de 2005 reglamenta inscripción en un registro de los planes de vivienda de interés social prioritario y de vivienda de

interés social urbana ante las entidades evaluadoras con el fin de obtener el certificado de elegibilidad en las diversas modalidades que contempla la legislación vigente.

Este marco legal asigna un papel preponderante a la sociedad civil, quien a partir de los mecanismos de participación ciudadana; podrá participar en la formulación de los planes de ordenamiento territorial y los planes sectoriales, como el de vivienda de interés social.

## **1.4. Marco Conceptual**

### **1.4.1. Tasa de rentabilidad Social**

La tasa de rentabilidad social se define como un indicador social de un proyecto, ya que permite evaluar el impacto social del proyecto y la medición porcentual del beneficio que cada unidad monetaria invertida en el proyecto dejaría en la comunidad.

### **1.4.2. Punto de equilibrio**

¿Cuántas unidades se tendrán que vender para poder cubrir los costos y gastos totales? ¿Cuál es el valor en ventas que una empresa debe alcanzar para cubrir sus costos y gastos operativos?

Para poder comprender mucho mejor el concepto de PUNTO DE EQUILIBRIO, se deben identificar los diferentes costos y gastos que intervienen en el proceso productivo; Para calcular adecuadamente el punto de equilibrio es necesario comenzar por conocer que costos se relacionan con el volumen de producción y

que gastos guardan una estrecha relación con las ventas. Tantos costos como gastos pueden ser fijos o variables.

### **1.4.3. Vivienda de interés social VIS**

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada plan nacional de desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda; Actualmente se encuentra que el valor de una Vis no puede superar los 135 SMLV.<sup>3</sup>

### **1.4.4. Vivienda no VIS**

Una vivienda no VIS, es aquella que supera el precio máximo de una vivienda, establecido por el gobierno.

---

<sup>3</sup> Superfinanciera de Colombia .Doctrinas y conceptos financieros 2004. créditos de vivienda disponible en < <http://www.superfinanciera.gov.co/Normativa/doctrinas2004/viviendaintercredv126.htm>>

**CAPITULO 1: Diagnóstico del proyecto Torres de San Carlos, sus antecedentes y participantes.**

## **2. Antecedentes**

El proyecto Torres de San Carlos surge para dar solución al déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en Cartagena y como un compromiso de la fase II, Gestión de Suelos y Organización de la Demanda del Plan Maestro de Vivienda del Distrito de Cartagena que impulso la ejecución del proyecto VIS en alturas siguiendo las experiencias exitosas de Medellín con Fiducentral, Fovimed y VIVA.

El lote donde se desarrollará el proyecto Torres de San Carlos es de propiedad de Corvivienda, entidad que tiene como objetivo disminuir el déficit habitacional en familias de bajos recursos. Sin embargo, como resulta muy costoso construir viviendas de interés unifamiliares en este lote por el precio de la tierra, Corvivienda tomó la decisión de ceder el lote, en el que se construirá el proyecto para atender una población de trabajadores de la empresa privada y servidores públicos vinculados a entidades oficiales del Distrito de Cartagena, que estén devengando hasta 4 salarios mínimos y que califican como postulantes, es decir, hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, población demandante que históricamente no ha sido atendida. El valor total del lote más los rendimientos financieros se destinarán para la finalización de un Proyecto constructivo, unifamiliar que beneficie a la población objeto de Corvivienda.

Torre de San Carlos se construirá en la carrera 56 N° 10-5, con un área de 5.775 M2, se construirán tres torres, para un aproximado de 472 soluciones habitacionales, cada solución tendrá un área de 64.63 M2, tendrá tres alcobas, sala comedor, cocina, un baño y zona de labores. El proyecto además incluye

áreas comunales esenciales y no esenciales, tales como ascensores, escaleras, zonas sociales y parque.

Para la ejecución del proyecto se plantean los siguientes recursos de financiación. Primero, un subsidio Distrital por solución de vivienda en especie, de acuerdo al número de soluciones que resulten del Diseño Arquitectónico, cuyo valor se cuantificará de acuerdo al presupuesto de ejecución de obras, que se establezca por el Constructor Asociado integrado por las firmas Diseñadoras y Ejecutoras, previa revisión y aprobación de la Interventoría que ejerce para el Proyecto Corvivienda.

Segundo un subsidio familiar de vivienda a cada una de las familias beneficiarias del proyecto que cumplan con los requisitos de ley, por el valor que esté de acuerdo a la legislación vigente en el momento de la asignación.

Tercero un crédito bancario por el valor equivalente al cierre financiero de cada solución habitacional, de conformidad con la información financiera de cada postulante.

Cuarto un aporte de los Beneficiarios, a título de cuota inicial, el cual hace parte de su ahorro programado, siempre que el mismo califique y cumpla con los requisitos de postulación y asignación del subsidio familiar de vivienda de interés social.

Ahorro programado por un valor mínimo del 10% del valor de la vivienda; en todo caso también podrán efectuar sus aportes a través de un Crédito Individual, por el

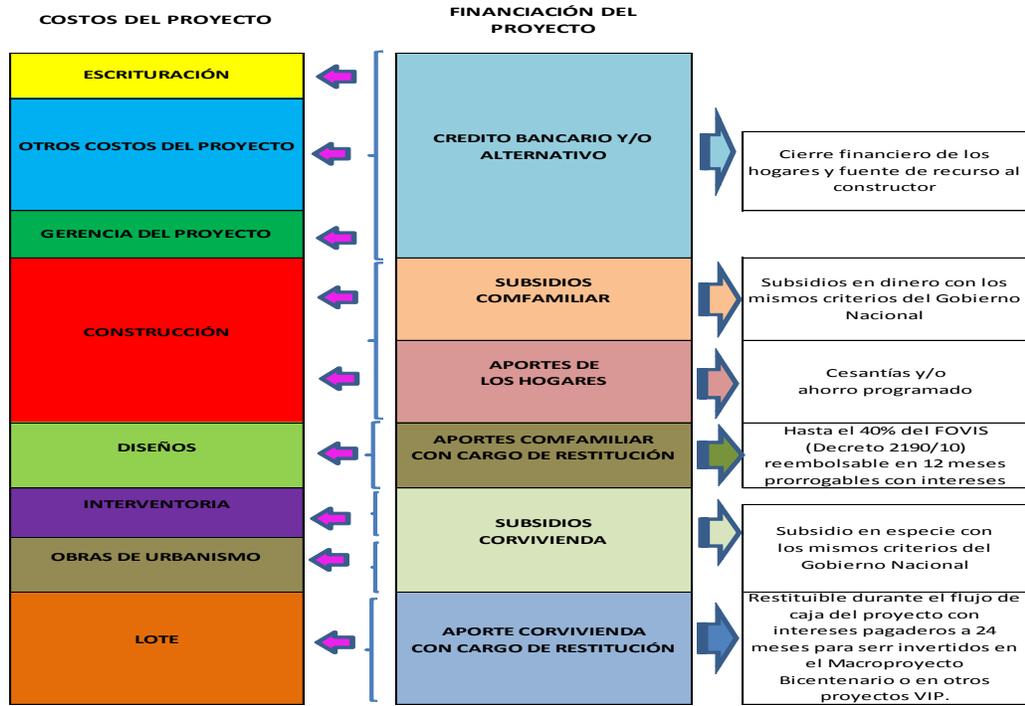
valor necesario en cada caso para el cierre financiero de la solución de vivienda. A continuación se observa la estructura básica de costos y financiación del proyecto.

Los costos del proyecto serán asumidos en gran parte por el distrito, las cajas de compensación y los hogares de la siguiente manera:

- La escrituración, gerencia y otros costos del proyecto serán cubiertos por el cierre financiero u otras alternativas con la que los hogares harán sus aportes para complementar el valor de la vivienda.
- La construcción será financiada con los subsidios en dinero que aportara Comfamiliar de acuerdo a la normatividad y proceso vigente, además de los aportes de las familias por concepto de cuota inicial que bien pueden ser cesantías y/ ahorros.
- Los diseños serán asumidos por la caja de compensación Comfamiliar.
- La interventoría y obras de urbanismo, estarán a cargo de Corvivienda.
- Lote será una donación en especie por parte de Corvivienda al proyecto, con retribución en pesos para ser invertido en el macroproyecto de construcción de vivienda del bicentenario u otros proyectos de vivienda.

### Ilustración 1. Estructura de costos de financiación

ESTRUCTURA BASICA VIS COSTOS FINANCIACION  
EJECUCIÓN DE OBRAS PROYECTO TORRES DE SAN CARLOS



Fuente: Oficina Asesora de Planeación – CORVIVIENDA.

### 3. Participantes

Los intervinientes en el convenio de asociación para la construcción del proyecto, convenio suscrito entre Corvivienda, Comfamiliar y el constructor asociado serán los siguientes:

- Comfamiliar como gerente del proyecto, debe instar y acopiar toda la documentación técnico, administrativa y financiera del proyecto, vale decir, estudio de factibilidad, estudio de suelos y el estudio de construcciones para mejorar (otras experiencias) igualmente como responsable de la construcción de la obra debe ejercer el control sobre las actividades de la

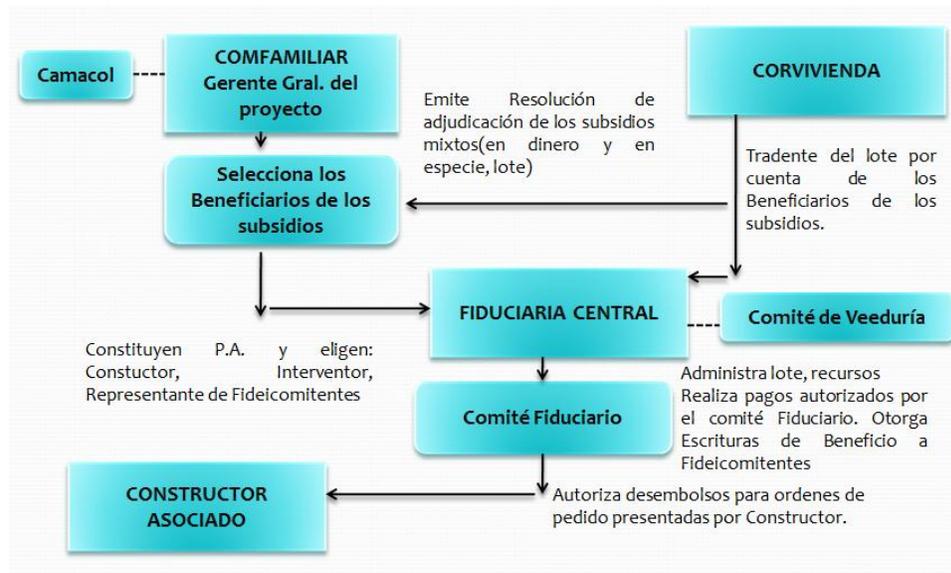
obra, antes, durante y después de la construcción del proyecto; como gerente del proyecto debe aclarar y precisar la forma de contratación sin ambigüedades que dificulten el control y la identificación de las responsabilidades del constructor.

- El constructor asociado, debe aportar y responder por los estudios preliminares, proyectos arquitectónicos y técnicos, estudios complementarios necesarios y suficientes para decidir el programa arquitectónico, determinantes del diseño y los estudios técnicos complementarios, tipos de soluciones, áreas, espacios y otras especificaciones.
- Corvivienda, Otorgante de los Subsidios municipales mixtos (dinero y especie – lote); es Tradente porque transfiere el lote al proyecto en calidad de subsidio a los beneficiarios; es Miembro del Comité Fiduciario.
- Fideicomitente, Beneficiarios de los Subsidios VIS adjudicados por Corvivienda, quienes por la misma Resolución de adjudicación conocen y aceptan que, si faltando 6 meses para la escrituración de los inmuebles, no tienen el cierre financiero individual, pueden ser removidos por derecho propio de Corvivienda, quien dispondrá el cupo para otro Beneficiario que llene los requisitos.
- Fiduciaria Central, Administra el lote y los recursos dentro del Patrimonio Autónomo que se conforma para acompañar el desarrollo constructivo. Recibe directamente los recursos de los Beneficiarios y los subsidios a excepción de los Nacionales que deben manejarse en un Encargo separado de Administración de recursos de Subsidios Anticipados.

- Interventor, Para subsidios adjudicados por Corvivienda, puede ser un Profesional de Planeación Municipal. Si el municipio no coloca la interventoría, ésta debe ser seleccionada por los Beneficiarios de una Terna de Oferta Mercantil el que tenga mayor experiencia como Gerente o Director de Obra de Proyectos VIS (de 3 a 5 años). Si en el proyecto se van a recibir gremios inscritos en El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- Camacol, Opera el Banco de Materiales para el proyecto fijando las condiciones para consolidarlo como mecanismo centralizado de transacción de materiales para la construcción para los mejores precios del mercado y los mejores niveles de calidad.
- Comité de Veeduría, Control Social, Hábitat y Vivienda Digna de Cartagena, Es el veedor para desarrollar la inspección por mandato de la fiducia durante la ejecución del proyecto.

En el siguiente cuadro se plasma la forma en que se relacionan cada uno de estos actores:

**Ilustración 2. Esquema del Convenio de Asociación Torres de San Carlos**



Fuente: Modelo conceptual para el manejo de subsidios dentro del sistema local de vivienda de interés social, Corvivienda 2011.

**CAPITULO 2: Rentabilidades que persiguen los involucrados en proyecto de vivienda de interés social Torres de San Carlos: La población, el distrito, las Cajas de Compensación Familiar, el Constructor y las entidades financieras.**

Las rentabilidades que obtienen los actores involucrados en el proyecto excepto la de los constructores y las entidades financieras son netamente sociales: las del distrito, las cajas de compensación y la población, por otra parte el constructor y las entidades financieras persiguen una rentabilidad monetaria.

#### **4. El Distrito, las cajas de compensación y la población beneficiada.**

Vamos a presentar cada una de las rentabilidades que persiguen cada uno de los actores que intervienen del lado social:

En primer lugar encontramos el Distrito, el objetivo principal de los gobiernos con calidad en el distrito de Cartagena es lograr desarrollo de la infraestructura física, con la adopción del plan de desarrollo 2008-2011, la alcaldía de Cartagena que consiste en emprender grandes proyectos de construcción de viviendas de todos los niveles, asequibles a todos los estratos, específicamente a viviendas de interés social, para que los sectores más desprotegidos tengan acceso a una vivienda digna, generando además con esto empleo de mano de obra calificada y no calificada. Es por todo esto que el fin único que persigue el distrito es claramente social, plasmado en el actual plan de desarrollo 2008-2011 con el apoyo directo de gobierno nacional y el ministerio de vivienda, donde el gobierno hace su aporte con recursos contemplados en su plan de desarrollo, en el programa “Construir una Ciudad para Soñar” del Distrito de Cartagena:

El gobierno distrital en concurso con el gobierno nacional facilitara la construcción de estos macroproyectos de manera que promuevan la construcción del tejido social y garanticen la calidad de vida a los miembros de una comunidad, generando polos de desarrollo y disminuyendo las condiciones de pobreza.

Alrededor de estas nuevas viviendas se crearan más y mejores de espacios de participación ciudadana, lugares de encuentro y oportunidades de crecimiento personal y familiar, promoviendo el empleo organizado y por ende mejoramiento de ingreso.

Se busca que estos nuevos proyectos sean ambientalmente sostenibles y que eviten problemas ambientales más adelante, disminuyendo los costos en los que incurre la alcaldía por mejoramiento de espacio publico, adecuación de vivienda, reubicación de familias en zonas de alto riesgo, mejoramiento de la movilidad.

En el Plan se propone una meta de construcción de 15.000 viviendas para cubrir un déficit de 32.000 viviendas según el último informe del plan de desarrollo<sup>4</sup>, con esto el Distrito persigue reducir este déficit en aproximadamente un 50%.

El Distrito a través de la construcción de estas nuevas viviendas esta dando seguimiento al plan de ordenamiento, busca también crear escuelas y centros de salud en medio de estas poblaciones vulnerables. Creando también más y mejores vías de acceso.

A la fecha se han construido aproximadamente 1.893 soluciones habitacionales en el macroproyecto “ciudad del bicentenario”, Flor del Campo y Huellas Alberto Uribe (de acuerdo al informe de rendición de cuenta de la Oficina Asesora de Planeación de Corvivienda), que han reducido en 5.91% el déficit de la ciudad. Con el

---

<sup>4</sup> Concejo Distrital de Cartagena, Mayo de 2008. Plan de desarrollo económico: Por una sola Cartagena. Disponible en <[http://www.cartagena.gov.co/cache/download/plan\\_desarrollo\\_ac.pdf](http://www.cartagena.gov.co/cache/download/plan_desarrollo_ac.pdf)>

proyecto Torre de San Carlos se construirán 472 unidades nuevas logrando contribuir a disminuir este déficit.

Este proyecto Torre de San Carlos donde participan las cajas de compensación familiar, Corvivienda y el Distrito con sus actores, va a contribuir notablemente con el propósito general del gobierno nacional y distrital.

Es evidente que existe una relación directamente proporcional entre los proyectos de construcción de vivienda y una mejor la calidad de la vida y competitividad del distrito, de aquí que al lograr reducir el déficit de vivienda se brinda una mejor calidad de vida de los habitantes y el distrito logra un crecimiento homogéneo y organizado.

En segundo lugar otro las cajas de compensación familiar quienes son entidades de derecho privado sin ánimo de lucro cuyo fin principal es retribuir los recursos que reciben de sus afiliados gestionando proyectos de vivienda de interés social y de esta manera mejoran la calidad de vida de la población mas necesitada, esta entidad busca estimular beneficios para la población como lo establece las normas que la regulan.

Hoy en día las cajas de compensación han incursionado en el sector vivienda, para promover el mejoramiento de la calidad de vida de los afiliados, en el proyecto Torres de San Carlos cumplen con la función de administración del proyecto y aporta subsidios por un valor a aproximado del 39% del costo de la obra.

Las Cajas de Compensación en particular la Caja de Compensación Familiar Comfamiliar ofrece una gran gama de beneficios en materia de seguridad social a sus afiliados, además de los objetivos básicos antes mencionados. Las nuevas áreas en que han incursionado las Cajas de Compensación son: vivienda, cultura, salud, capacitación, recreación, desarrollo personal, perfeccionamiento.

## SECTOR VIVIENDA

Desde 1996 en la Caja de Compensación Familiar de Cartagena se inicio la organización del departamento de vivienda de Comfamiliar que promueve convenios con empresas constructoras para agilizar y atender las necesidades básicas de vivienda de sus afiliados.

Durante los dos primeros años la Caja entregó subsidios para Mejoramientos de Vivienda que ayudaron a muchas familias a refaccionar sus casas, no sólo favoreciendo a los trabajadores de Cartagena, sino de municipios del centro de Bolívar, como El Carmen de Bolívar, San Juan y San Jacinto

En 1999 se entregaron los primeros subsidios para adquisición de vivienda nueva que colmaron las ilusiones de varios afiliados con la posibilidad de tener una casa propia y la ventaja de no participar en sorteos

Al cierre del 2005 se triplicarían los alcances del departamento de subsidio de vivienda. En noviembre, por fin y gracias a la gestión de COMFAMILIAR ante el Gobierno Nacional, 1.029 familias damnificadas por el invierno en Cartagena fueron favorecidas con el Subsidio, iniciando la edificación del sueño de tener una vivienda digna y ya no sufrir los graves problemas ocurridos cuando residían en las faldas de la popa y en la zona del tigre en el pozón.

Tercero y último encontramos los beneficiarios directos la población, la rentabilidad de los beneficiarios se traduce en una mejor calidad de vida de los hogares, brindando un hábitat para el desarrollo de las buenas costumbres y acceso a los servicios públicos domiciliarios.

Actualmente en Cartagena existen 32 mil hogares que no tienen una vivienda digna, llevándolos a problemas de vulnerabilidad, inseguridad, de salud y ambiental. Torres de San Carlos le brindará una vivienda digna y legal a 472 de estos hogares desprotegidos y un entorno con mejores condiciones de seguridad, vías de acceso, alumbrado público, acceso a transporte público, entre otros; es decir, las necesidades integrales de vivienda.

Los beneficios de los proyectos de vivienda social provienen de los cambios en el bienestar de las familias beneficiarias. Las familias beneficiarias del Proyecto Torres de San Carlos en algunos casos están hacinadas en viviendas precarias, ubicadas en lugares peligrosos, los beneficios de trasladar a una familia a una vivienda nueva, segura, higiénica, ubicada en un lugar que no presenta peligro para la vida serían<sup>5</sup>:

- Disminución del ausentismo escolar (implica esperanza de mayores ingresos futuros)
- Disminución del ausentismo laboral

---

<sup>5</sup> Metodología de Evaluación de Proyectos de Viviendas Sociales, Autor: María De La Luz Nieto, CEPAL; Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social – ILPES, Santiago de Chile, octubre de 1999

- Aumento en la percepción de seguridad de permanencia en su vivienda por parte de la familia
- Aumento en la seguridad de vida frente a condiciones peligrosas del medio
- Mejoramiento del clima psicológico y afectivo entre los miembros de la familia
- Aumento de la autoestima de los miembros de la familia y mejores perspectivas de inserción formal en la sociedad.

## **5. El Constructor y Entidades Financieras**

### **5.1. El constructor**

Estos actores buscan principalmente una rentabilidad económica, según la revista Dinero<sup>6</sup> para la construcción de proyectos de viviendas de estratos altos permite obtener rentabilidades de entre 15 y 20%, lo que asegura el pago de los intereses cuando las firmas constructoras se financian con crédito bancario, sin embargo los proyectos de construcción de VIS pasa a ser un negocio volumen en el que la planeación y el control de costos se convierten en elementos críticos para poder trabajar con márgenes de utilidad que oscilan entre el 5% y 10%, sin embargo, en el proyecto Torre de San Carlos, la rentabilidad planteada en el presupuesto (Ilustración 5), después de devolver el lote de propiedad de Corvivienda la rentabilidad esperada es del 20%, es decir muy superior a la de otros proyecto de construcción de Viviendas VIS, a continuación se detallan los elementos para describir sus rentabilidades en el proyecto Torres de San Carlos:

---

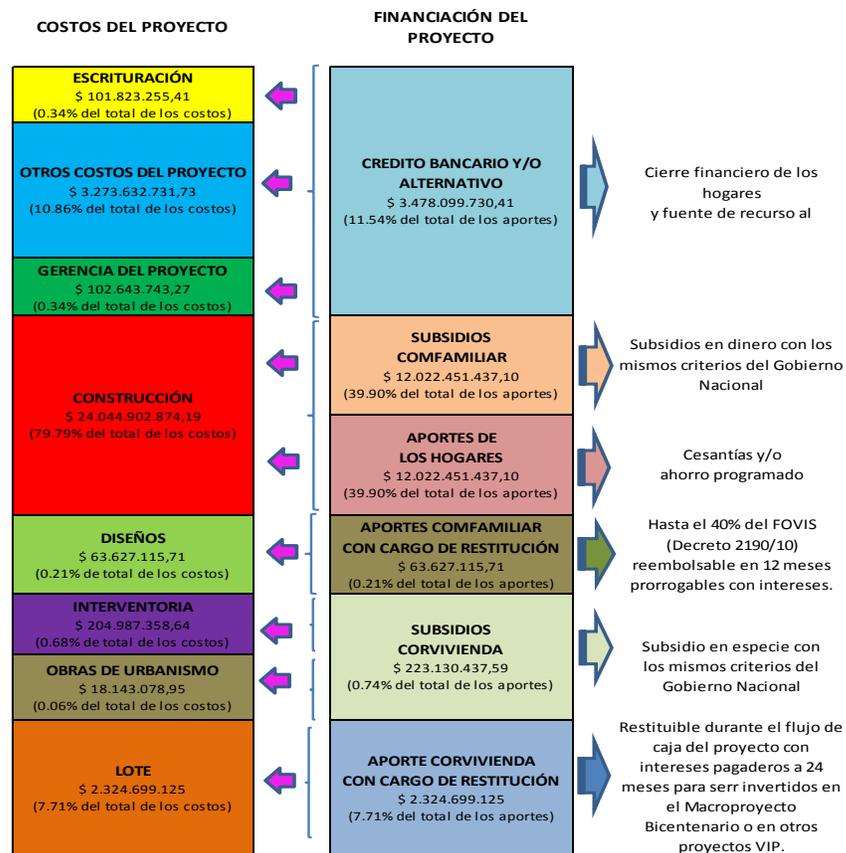
<sup>6</sup>Revista Dinero. Vis el Negocio. Disponible en <<http://www.dinero.com/edicion-impresa/negocios/articulo/vis-negocio/7539>>

El constructor obtiene los recursos para financiar este proyecto de las entidades financieras, subsidios distritales, subsidios de las cajas de compensación y ahorros de los hogares.

- **Fuentes de financiación**

El siguiente esquema detalla la forma y el porcentaje de la financiación del proyecto de cada fuente.

**Ilustración 3. Fuentes de Financiación.**



Fuente: Corvivienda Proyecto Torres de San Carlos 2011

## Presupuesto de Construcción

Una vez captados los recursos la entidad constructora busca la forma de maximizar la eficiencia de los recursos, a través del siguiente presupuesto que se plantea para el proyecto, la empresa contratista busca con la construcción de las 472 una utilidad neta del 20% del nivel de ventas.

Con el siguiente esquema se totalizan los ingresos, costos y utilidades del proyecto:

## Ilustración 4. Resumen Presupuesto Torres de San Carlos.

<b>PROYECTO: SAN CARLOS</b>				
<b>TIPO VIS: BLOQUES A, B Y C</b>				
<b>FECHA DE ACTUALIZACION: JUNIO 12 DE 2011</b>				
<b>CONTRATISTA: RSC Y CIA LTDA</b>				
Item	DESCRIPCION	UN	Cantidad	Vr. Parcial
1	lote			
1.1	Costo del lote	m2	8.298	1.500.000.000,00
<b>2 Costos Directos</b>				
2.5	AREA PUNTO FIJO	m2	1.533,59	\$ 844.646.016,15
2.6	CUARTO DE MAQUINAS	m2	412,34	\$ 198.714.239,80
2.7	OFICINA ADMINISTRACIÓN	m2	0,00	\$ -
2.8	AREA ESCALERA DE ACCESO PRINCIPAL	m2	0,00	\$ -
2.9	AREAS DE PROTECCIÓN	m2	1.610,30	\$ 443.447.557,63
2.10	ACCESO	m2	0,00	\$ -
2.12	BALCONES	m2	2.325,78	\$ 1.120.836.214,38
2.13	AREA TERRAZAS	m2	691,92	\$ 333.448.990,64
2.14	AREAS DE APARTAMENTO	m2	28.180,95	\$ 17.072.941.642,48
				\$ -
2.17	LOCALES COMERCIALES	m2	742,17	\$ 408.760.446,93
2.18	CORREDORES	m2	3.969,57	\$ 2.186.295.871,99
<b>Total costos directos</b>				<b>22.609.090.980,00</b>
<b>39.467</b>				
<b>3 Costos Indirectos</b>				
3.1 Honorarios				
3.1.1	Honorarios Arquitectonico	M2	39.467	\$ 894.981.410,64
3.1.2	Gerencia de proyecto	GL	0,50%	\$ 102.643.743,27
3.1.3	Calculo estructural	m2	39.467	\$ 214.891.579,48
3.1.4	Construccion (admon. Delegada)	gl	7,00%	\$ 1.435.811.894,19
3.1.5	Diseño hidraulico Sanitario	GL	1	\$ 21.909.337,01
3.1.6	Diseño electrico	GL	1	\$ 36.315.476,42
3.1.7	Diseño Aires Acondicionados	GL	1	\$ 5.402.302,28
3.1.8	Planacion, Programacion, control	GL	0,20%	\$ 41.117.522,89
3.1.9	Propiedad horizontal	GL	1	\$ 27.311.639,29
3.1.10	Interventoria	GL	1%	\$ 204.987.358,64
3.1.11	Estudios de suelos	GL	1	\$ 16.206.906,83
				<b>3.001.279.043,05</b>
3.2 Impuestos				
3.2.1	Alcaldia	GL	1,00%	\$ 205.090.552,10
3.2.2	Expensas curaduria	GL	1	\$ 12.705.110,18
3.2.3	Estanpillas procutura	%	1,00%	\$ 130.755,85
				<b>\$ 217.926.418,12</b>
3.3 Derechos				
3.3.1	Acueducto y alcantarilla	gl	1	\$ 18.143.078,95
3.4 Seguros				
	Presupuestos estimado en seguro	gl	0,50%	\$ 102.549.630,65
3.5 Imprevisto				
	Imprevisto durante la construccion	gl	4,00%	\$ 820.397.045,23
<b>Total costos indirectos</b>				<b>4.160.295.216,00</b>
<b>4 COSTOS OPERACIONALES</b>				
4.1 Administracion del negocio				
4.2	Fiduciaria	ms	24	\$ 20.281.439,18
4.3	Gastos de escrituracion	gl	0,50%	\$ 101.823.225,41
4.4	Administracion	ms	24	\$ 462.416.813,26
4.5	Promoción, Publicidad y Venta	gl	1	\$ 16.329.158,72
4.6	Comisión de Venta	gl	3,00%	\$ -
4.5	Financieros (70% prestamo)	gl	1	\$ 347.904.687,44
4.6	4x1000	gl	0,004	\$ 91.318.479,99
<b>Total costos operacionales</b>				<b>1.040.073.804,00</b>
<b>Costo total</b>				<b>29.309.460.000,00</b>
	utilidad	%	20%	\$ 5.861.892.000,00
<b>Valor de venta</b>				<b>35.171.352.000,00</b>

Fuente: Corvienda, proyecto Torres de San Carlos 2011

## Rentabilidad

El proyecto se ha planteado para que logre beneficiar a todos los actores, de acuerdo al fin que cada uno persigue, el proyecto plantea la construcción de 472 apartamentos con una área de 64.63 metros cuadrados y un valor de 72.306.000 millones de pesos por unidad, para un total de ingresos de 35.171.352.000 mil millones, del que se espera obtener una rentabilidad del 20% sobre el total de ventas. Es decir se espera una rentabilidad para el constructor, una vez cancelados todos los costos.

**Ilustración 5. Resumen Programa de Venta Torres de San Carlos.**

RESUMEN PROGRAMA DE VENTA						
PROYECTO: SAN CARLOS						
TIPO VIS: BLOQUES A, B Y C						
FECHA DE ACTUALIZACION: JUNIO 12 DE 2011						
CONTRATISTA: RSC Y CIA LTDA						
APARTAMENTOS	AREA	VALOR VENTA	CUOTA INICIAL 30%	24 CUOTAS	SALDO 70%	VALOR TOTAL
472	64,63	\$ 72.306.000	\$ 21.691.800	\$ 903.825	\$ 50.614.200	\$ 34.128.432.000
LOCALES	AREA	VALOR VENTA M2	CUOTA INICIAL 40%	24 CUOTAS	SALDO 60%	VALOR TOTAL
	260,73	\$ 4.000.000,00				
		\$ 1.042.920.000	\$ 417.168.000	\$ 17.382.000	\$ 625.752.000	\$ 1.042.920.000
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>\$ 35.171.352.000</b>				

Fuente: Corvivienda, proyecto Torres de San Carlos 2011

## 5.2. Las Entidades Financieras

De acuerdo a la normatividad vigente, Actualmente las entidades financieras tienen diferentes planes de financiación para compra de vivienda, en este proyecto

las familias involucradas en el proyecto están en la libertad de escoger la entidad que le logre complementar los recursos para el cierre financiero con la constructora, las tasas vigentes para este tipo de crédito oscilan entre el 13% y 15% efectivo anual.

Las características más relevantes de este tipo de crédito son las siguientes:

- Destino: Crédito para adquisición de vivienda nueva o usada.
- Plazo mínimo: 60 meses
- Plazo máximo: 360 meses.
- Valor comercial de la vivienda: Hasta 135 S.M.M.L.V. (\$76.504.500)
- Monto máximo a financiar: Hasta el 80% del valor comercial del inmueble, máximo \$61.203.600.
- Aporte sociales mínimos para desembolso de crédito: Equivalentes al 50% de 1 S.M.M.L.V (\$283.000).
- El Valor de la cuota: No puede superar el 30% de los ingresos familiares.
- Garantía: Hipoteca del inmueble en primer grado.
- Cuota y tasa de interés: UVR o en pesos durante todo el plazo del crédito.

Las entidades financieras obtienen un alto porcentaje de rentabilidad por la intermediación con este tipo de crédito, los cuales suelen ser a largos plazos variando entre 5 y 30 años.

## CONCLUSIONES

- Como primera conclusión podemos afirmar que el gran inconveniente que se presenta para desarrollar este tipo de proyectos de construcción de vivienda de interés social radica en la escasez de suelo urbanizable y en los altos costos que impide acceder a ellos.
- Se ha identificado un elevado índice de déficit en la ciudad, lo que está impidiendo que las familias de menos recursos cuenten con una vivienda digna.
- Existe un gran ambiente por parte del gobierno Nacional y Distrital por integrar en sus planes de desarrollo los recursos adecuados para mitigar el déficit de vivienda de interés social que se presenta en la ciudad de Cartagena.
- Hemos notado que existen entidades sin ánimo de lucro tanto de naturaleza privada como pública, que tienen como función esencial asesorar y acompañar a las entidades territoriales en la construcción de proyectos de vivienda de interés social fundamentados en la responsabilidad social de acuerdo en lo consagrado en el artículo 58 de la constitución de 1991.
- La población, es la más beneficiada con este tipo de proyectos en la medida que logran obtener y crear sanos espacios de crecimiento para las familias, posibilitando la transmisión de valores.

- Estos proyectos logran un mayor desarrollo de la infraestructura del país, permitiendo un crecimiento mas ordenado de las urbes.
- La utilidad obtenida en proyectos de igual características es del 20% aproximadamente.
- El Distrito, Las Cajas de Compensación Familiar y la población persiguen una rentabilidad social mientras que el constructor y las entidades financieras persiguen una rentabilidad económica.

## RECOMENDACIONES

- El Gobierno Distrital debe gestionar más recursos ante el gobierno nacional para fortalecer aun más sus intenciones de construir proyectos de vivienda de interés social en altura y otros, para lograr mitigar en mayor proporción el déficit creciente en la ciudad.
- El gobierno debe direccionar a través de la Superintendencia Financiera la disminución de las tasas de interés para los créditos de vivienda, de manera que masifique la construcción de este tipo de proyectos.
- Recomendamos al Gobierno Distrital dada la escasez de suelo urbanizable y el costo de los terrenos para construir viviendas de bajo costo, la construcción de viviendas de interés social en altura como una alternativa para disminuir los altos índices de déficit de vivienda.
- Recomendamos que por ser menos oneroso para el Distrito se recurra a entidades sin ánimo de lucro como las ONG y Cajas de Compensación Familiar para la construcción de proyectos de vivienda de interés social.

## BIBLIOGRAFIA

- COLOMBIA. Ministerio de Desarrollo Económico. Decreto Número 2620 de 2000. Bogotá, Diciembre 18 de 2000.
- COLOMBIA. Ministerio de Desarrollo Económico. Decreto Número 1585 de 2001. Bogotá, Julio 30 de 2001
- COLOMBIA. Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana "INURBE". Acuerdo No. 07 de 2001. Bogotá, Abril 3 de 2001.
- COLOMBIA. Ley 9ª de 1989. Bogotá, 1989.
- COLOMBIA. Ley 3ª de 1991. Bogotá, 1991.
- COLOMBIA. Ministerio de Desarrollo Económico. Ley 388 de 1997. Bogotá,
- 1997.
- Constitución Política de Colombia 1986.
- Constitución Política de Colombia 1991.
- Concejo Distrital de Cartagena, Mayo de 2008. Plan de desarrollo económico: Por una sola Cartagena. Disponible en <  
[http://www.cartagena.gov.co/cache/download/plan\\_desarrollo\\_ac.pdf](http://www.cartagena.gov.co/cache/download/plan_desarrollo_ac.pdf)>
- EL SALTO SOCIAL: Plan Nacional de desarrollo "ley de inversiones "1994 - 1998- Presidencia de la Republica. Ernesto Samper Pizano.
- INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS ICONTEC. Normas para la Presentación de Bibliografías y Guía para la Presentación de Tesis y otros Trabajos de Grado e Investigación. Bogotá, Febrero de 2001.

- Metodología de Evaluación de Proyectos de Viviendas Sociales, Autor: María De La Luz Nieto, CEPAL; Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social – ILPES, Santiago de Chile, octubre de 1999.
- Plan de Desarrollo: Las cuatro estrategias. 1970-1974. Presidencia de la Republica. Misael Eduardo Pastrana Borrero.
- Plan de Desarrollo: Para Cerrar La Brecha. 1974- 1978. Presidencia de la republica. Alfonso López Michelsen.
- Plan de Desarrollo Económico y Social: La revolución pacífica.1990-1994, Presidencia de la Republica. Cesar Gaviria Trujillo.
- SABINO, Carlos. Libro de Metodología de la Investigación: El Proceso De La Investigación. Ed. Panamericana, Bogotá D.C. 1992, 216 págs.
- RESTREPO, Carlos. Constituciones Políticas Nacionales de Colombia. 2da edición. 1995. Ed. Instituto de estudios Constitucionales.