

Gerencia de proyectos inmobiliarios

Una mirada desde la experiencia

CAMILO CONGOTE HERNÁNDEZ
COMPILADOR



Gerencia de proyectos inmobiliarios

Gerencia de proyectos inmobiliarios

Una mirada desde la experiencia

TOMO I. LA ESENCIA

Camilo Congote Hernández
Compilador

Universidad de los Andes
Facultad de Ingeniería
Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental

Gerencia de proyectos inmobiliarios: una mirada desde la experiencia / Camilo Congote Hernández, compilador. -- Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Ingeniería, Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental, Ediciones Uniandes, 2019.

2 tomos: ilustraciones; 17 x 24 cm.

Contenido: tomo I. La esencia -- tomo II. Los actores.

ISBN 978-958-774-597-9 (obra completa); 978-958-774-598-6 (tomo I); 978-958-774-599-3 (tomo II).

1. Industria de la construcción – Administración 2. Administración de proyectos I. Congote Hernández, Camilo II. Universidad de los Andes (Colombia). Facultad de Ingeniería. Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental III. La esencia IV. Los actores

CDD 690.068

SBUA

Primera edición: julio del 2019

© Camilo Congote Hernández (autor compilador)

© Universidad de los Andes, Facultad de Ingeniería, Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental

Ediciones Uniandes
Calle 19 n.º 3-10, oficina 1401
Bogotá, D. C., Colombia
Teléfono: 339 4949, ext. 2133
<http://ediciones.uniandes.edu.co>
infeduni@uniandes.edu.co

ISBN obra completa: 978-958-774-597-9

ISBN obra completa *e-book*: 978-958-774-608-2

ISBN tomo I: 978-958-774-598-6

ISBN tomo I *e-book*: 978-958-774-609-9

ISBN tomo II: 978-958-774-599-3

ISBN tomo II *e-book*: 978-958-774-610-5

Corrección de estilo: Martha Janneth Méndez Peña
Diagramación: Precolombi EU, David Reyes
Cubierta: David Reyes
Imagen de cubierta: *Lagos del Tunjuelo*, *render* de Felipe Guzmán
Impresión:
DGP editores s.a.s.
Calle 63 Bis n.º 70-49
Teléfono: 4307050
Bogotá, D. C., Colombia

Impreso en Colombia – *Printed in Colombia*

Todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser reproducida ni en su todo ni en sus partes, ni registrada en o transmitida por un sistema de recuperación de información, en ninguna forma ni por ningún medio, sea mecánico, fotoquímico, electrónico, magnético, electro-óptico, por fotocopia o cualquier otro, sin el permiso previo por escrito de la editorial.

Universidad de los Andes | Vigilada Mineducación.

Reconocimiento como universidad: Decreto 1297 del 30 de mayo de 1964.

Reconocimiento de personería jurídica: Resolución 28 del 23 de febrero de 1949, Minjusticia.

Acreditación institucional de alta calidad, 10 años: Resolución 582 del 9 de enero del 2015, Mineducación.

*Este libro está dedicado a Lina, Manuela y Alejandra.
A ustedes, que son una parte silenciosa de esta historia,
pero altamente responsables de ella.*

Camilo Congote Hernández

Contenido

Lista de figuras y fotografías	XV
Lista de gráficas	XIX
Lista de cuadros	XXIII
Lista de siglas y acrónimos	XXVII
Presentación	XXXI
<i>Camilo Congote Hernández</i>	

PARTE I

ANTECEDENTES E HISTORIA DE LA GERENCIA DE PROYECTOS

SECCIÓN 1. FUNDAMENTOS

Camilo Congote Hernández

1. Características de la industria de la construcción	5
--	---

2. Antecedentes de la gerencia de proyectos	13
3. El negocio de la construcción inmobiliaria: características diferenciadoras	23
4. La cadena de valor en el negocio inmobiliario	29
5. Características de las empresas desarrolladoras	43
6. Habilidades y destrezas para el manejo de una empresa constructora	49

SECCIÓN 2. EXPERIENCIAS

7. Génesis de la gerencia de proyectos en Colombia <i>Alonso Bravo Restrepo</i>	55
8. Momentos relevantes en la carrera de un empresario <i>Pedro Gómez Barrero</i>	81
9. Una historia desde los organismos de desarrollo <i>Gabriel Nagy Patiño</i>	95

PARTE II

PARÁMETROS QUE RIGEN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

Introducción <i>Camilo Congote Hernández</i>	135
--	-----

SECCIÓN 3. FINANCIACIÓN

10. Evolución de la financiación en Colombia <i>Camilo Congote Hernández</i>	139
11. Credifamilia <i>Juan Sebastián Pardo</i>	147

- 12. Banca hipotecaria** 177
Mauricio Agudelo Martínez
- 13. Titularización hipotecaria** 189
Alberto Gutiérrez Bernal
- 14. Los fondos inmobiliarios: vehículos para la transformación de la industria** 213
*Andrés Pacheco Rincón, Alejandro Alzate Velásquez
y Mauricio Agudelo Martínez*

SECCIÓN 4. FINCA RAÍZ

- 15. Evolución histórica** 241
Camilo Congote Hernández
- 16. Gestión de suelo** 249
Juan Camilo González Villaveces

SECCIÓN 5. MERCADEO, VENTAS Y PUBLICIDAD

- 17. El mercadeo y la competencia** 261
Camilo Congote Hernández
- 18. Investigación de mercados en el sector de la construcción en Colombia** 271
Jorge Martínez Gil
- 19. La competencia: importancia de la información** 285
Alberto Isaza Robledo
- 20. Diez reglas de publicidad para no publicistas** 313
María Alejandra Urbina y Francisco Samper Llinás
- 21. La publicidad en el sector inmobiliario** 321
Roberto Escobar Barrera y Alexander Sierra Pérez

- 22. Comercialización de proyectos inmobiliarios** 333
*Mauricio Restrepo Ángel, Piedad Franco Crespo
 y Rafael García Posada*

SECCIÓN 6. TRÁMITES, SERVICIOS Y COMUNIDADES

- 23. Los trámites y los servicios públicos** 341
Camilo Congote Hernández
- 24. La industria de la construcción y su interacción con el Estado** 345
Catalina Velasco Campuzano
- 25. La gestión social** 357
Laura Salamanca Tobar

SECCIÓN 7. SUBSIDIOS Y POLÍTICA DE VIVIENDA

- 26. Subsidio, ahorro y crédito** 373
Camilo Congote Hernández
- 27. La política de vivienda en Colombia. Diagnóstico, visión y reflexiones desde el sector privado** 377
Edwin Chiriví Bonilla
- 28. Observaciones y reflexiones sobre las políticas públicas de vivienda en Colombia. Una visión desde el sector público** 415
Álvaro Villota Bernal
- 29. Entrevista a la presidenta de Camacol, Sandra Forero Ramírez** 429
Juliana Zuluaga Reina

PARTE III

DESARROLLO DE PROYECTOS

- Introducción** 441
Camilo Congote Hernández

SECCIÓN 8. PROMOCIÓN Y ESTRUCTURACIÓN

- 30. Evolución de la cadena de valor y los factores cognoscitivos** 445
Camilo Congote Hernández
- 31. Promoción y estructuración de los proyectos inmobiliarios** 455
Rodrigo Palacino Pereira

SECCIÓN 9. MECANISMOS DE GESTIÓN

- 32. Alianzas para crecer, hitos para consolidar** 473
Camilo Congote Hernández
- 33. El modelo de Porter** 483
Álvaro Vélez Trujillo
- 34. PMI aplicado a proyectos inmobiliarios en Colombia** 493
Ricardo Uribe Ordóñez
- 35. Gestión del conocimiento, *lean construction* y BIM** 517
Ricardo Uribe Ordóñez

SECCIÓN 10. LOS DOCE ELEMENTOS PARA UNA GERENCIA DE OBRA EXITOSA

- 36. Los gerentes de construcción** 541
*Gonzalo Sarmiento Prieto, Camilo Escobar Giraldo,
Felipe Calderón Uribe y Luis Guillermo Vélez*
- Los autores** 569
- Contenido general de la obra** 575

Lista de figuras y fotografías

2. Antecedentes de la gerencia de proyectos

Gráfica 1. Comportamiento histórico DTF contra UPAC 18

4. La cadena de valor en el negocio inmobiliario

Figura 1. Cadena de valor de la industria de la construcción 31

Figura 2. Cadena de valor del negocio inmobiliario 34

Parte II. Parámetros que rigen la industria de la construcción

Introducción

Figura 1. Factores que inciden en la industria de la construcción 136

11. Credifamilia

Figura 1. Conformación por sectores de la Junta Directiva 169

13. Titularización hipotecaria

Figura 1. Proceso de titularización de deuda en Colombia 203

Figura 2. Estructura general de una titularización 209

14. Los fondos inmobiliarios: vehículos para la transformación de la industria

Figura 1.	Estructura de los fondos de inversión inmobiliaria en Colombia	217
Figura 2.	Cadena de valor en fondos inmobiliarios	225
Figura 3.	Estructuración de proyectos con fondos inmobiliarios	227
Figura 4.	Riesgos del mercado inmobiliario	233

15. Evolución histórica

Figura 1.	Evolución de la gestión del suelo en la cadena de valor de la construcción	246
-----------	--	-----

17. El mercadeo y la competencia

Figura 1.	Jerarquía de las necesidades según Abraham Maslow	262
-----------	---	-----

20. Diez reglas de publicidad para no publicistas

Figura 1.	Publicidad para transmitir correctamente los beneficios de un producto	314
-----------	--	-----

25. La gestión social

Figura 1.	Problema central	362
Figura 2.	Objetivo, solución y posibles resultados	363
Fotografía 1.	Ola invernal y sus estragos	364
Fotografía 2.	Situación en Lima	365
Figura 3.	Esquema principal del sistema de gestión social	367

27. La política de vivienda en Colombia. Diagnóstico, visión y reflexiones desde el sector privado

Figura 1.	Déficit habitacional en Colombia, año 2005—Censo poblacional	380
Figura 2.	Porcentaje de familias que no cuentan con un techo para vivir o habitan viviendas de mala calidad	386
Figura 3.	Pirámide de ingresos y posibilidades de acceso al crédito hipotecario	394

28. Observaciones y reflexiones sobre las políticas públicas de vivienda en Colombia. Una visión desde el sector público		
Figura 1.	Instrumentos de la política de vivienda sobre los diferentes segmentos de la población objetivo	418
Figura 2.	Distribución de los programas según ingresos	419
Figura 3.	Consideraciones para el desarrollo de viviendas gratis	421
30. Evolución de la cadena de valor y los factores cognoscitivos		
Figura 1.	Evolución de la cadena de valor del negocio de la construcción	447
Figura 2.	Complementos de la cadena de valor del negocio de la construcción	448
Figura 3.	Palabras clave para el desarrollo de la gerencia de proyectos	451
31. Promoción y estructuración de los proyectos inmobiliarios		
Figura 1.	Necesidad-recursos	459
Figura 2.	Recursos-necesidad	459
Figura 3.	Las seis etapas en la vida de un proyecto inmobiliario	463
32. Alianzas para crecer, hitos para consolidar		
Figura 1.	Esquema de trabajo compartido	479
33. El modelo de Porter		
Figura 1.	Cinco fuerzas de Michael Porter	484
Figura 2.	Secuencia de actividades para realizar el proyecto	488
Figura 3.	Punto de presión	489
Figura 4.	Punto de palanca	489
34. PMI aplicado a proyectos inmobiliarios en Colombia		
Figura 1.	Tipo de organización funcional	495
Figura 2.	Tipo de organización proyectizada	496
Figura 3.	Tipo de organización matricial	496
Figura 4.	Fases en un proyecto para Proksol	498
Figura 5.	Proceso de monitoreo y control	498
Figura 6.	Áreas presentadas por el PMI	500
Figura 7.	EDT factibilidad	503
Figura 8.	EDT diseños	504

Figura 9.	EDT preventas	505
Figura 10.	EDT para un proyecto	506
Figura 11.	Triángulo de la gerencia	510

35. Gestión del conocimiento, *lean construction* y BIM

Figura 1.	Acciones basadas en conocimiento	519
Figura 2.	Funciones de un sistema de gestión del conocimiento	519
Figura 3.	Componentes de la gestión del conocimiento	520
Figura 4.	Ejemplo de uso de lenguaje unificado en la industria de la construcción	521
Figura 5.	Tipos de información	522
Figura 6.	Beneficios de una plataforma tecnológica	523
Figura 7.	Conceptos del método de ingeniería de valor	525
Figura 8.	Fases de la ingeniería de valor	528
Figura 9.	Conceptualización de un proyecto de construcción	531
Figura 10.	Factores que influyen en la productividad	532
Figura 11.	Clasificación de las pérdidas	533
Figura 12.	Filosofía <i>lean</i>	534
Figura 13.	Ciclo de diseño de un proyecto de construcción e impacto de las herramientas BIM	536

36. Los gerentes de construcción

Figura 1.	Organización en una obra grande	552
Figura 2.	Organización en una obra pequeña	553
Figura 3.	Estructura organizacional de PAYC	564
Figura 4.	Estructura organizacional de una empresa constructora	565

Lista de gráficas

Sección 3. Financiación

Evolución de la financiación en Colombia

Gráfica 1.	Tasa de interés. Promedio ponderado-pesos y UVR a octubre del 2009	140
Gráfica 2.	Comportamiento de la cartera hipotecaria entre 1996 y el 2008	141
Gráfica 3.	Ciclos de la industria de la construcción	142
Gráfica 4.	PIB de la construcción a pesos constantes de 1994	143
Gráfica 5.	Comportamiento de la actividad edificadora según licencias de construcción	144

11. Credifamilia

Gráfica 1.	Evolución del déficit de vivienda en Colombia (unidades)	148
Gráfica 2.	vis construidas por las principales ciudades del país entre el 2002 y el 2008	148
Gráfica 3.	Desembolsos de créditos para vis y No vis	149
Gráfica 4.	Desembolso de créditos de vivienda	150
Gráfica 5.	Evolución de la distribución de la cartera en el sector financiero	151

Gráfica 6.	Comportamiento de la cartera hipotecaria entre 1996 y el 2008	152
Gráfica 7.	Evolución saldo de la cartera hipotecaria en Colombia	152
Gráfica 8.	Cartera hipotecaria de diferentes países de la OCDE como porcentaje del PIB	153
Gráfica 9.	La cartera hipotecaria como porcentaje del PIB	154
Gráfica 10.	Participación de la población en los créditos hipotecarios	155
Gráfica 11.	Comportamiento de las cuotas según diferentes créditos	157
Gráfica 12.	Evolución de la cartera hipotecaria	160
13. Titularización hipotecaria		
Gráfica 1.	Evolución de los desembolsos de crédito hipotecario en Colombia	196
Gráfica 2.	Evolución del total de cartera hipotecaria en Colombia	197
Gráfica 3.	Evolución del índice de cartera hipotecaria a PIB en Colombia	197
Gráfica 4.	Índices de cartera hipotecaria a PIB en Latinoamérica	198
Gráfica 5.	Índices de cartera hipotecaria a PIB en la OCDE	199
Gráfica 6.	Evolución de las titularizaciones en Colombia	205
Gráfica 7.	Composición de la participación de inversionistas en titularizaciones	206
14. Los fondos inmobiliarios: vehículos para la transformación de la industria		
Gráfica 1.	Posibilidades de renta en fondos inmobiliarios	220
Gráfica 2.	Retorno contra perfil del inversor	230
21. La publicidad en el sector inmobiliario		
Gráfica 1.	Evolución de las ventas en el ciclo de vida del proyecto	325
23. Los trámites y los servicios públicos		
Gráfica 1.	Pérdida de eficiencia en el sector constructor debida a trámites	342
25. La gestión social		
Gráfica 1.	Datos de denuncias en la comunidad	361

27. La política de vivienda en Colombia. Diagnóstico, visión y reflexiones desde el sector privado

Gráfica 1.	Proceso de urbanización en Colombia. Población urbana frente a población rural, 1938-2015	379
Gráfica 2.	Hogares por tenencia de la vivienda, 2003 y 2014	381
Gráfica 3.	Hogares, número y formación anual (2005-2020)	382
Gráfica 4.	Producción promedio anual de vivienda, 1998-2014	384
Gráfica 5.	Composición del cierre financiero por fuente de recursos en el modelo de subsidio, ahorro y crédito	391
Gráfica 6.	Fonvivienda. Subsidios asignados frente a subsidios entregados	392
Gráfica 7.	Cajas de compensación familiar y subsidios asignados frente a subsidios entregados	393
Gráfica 8.	Gastos mensuales frente a ingresos mensuales 2007. Promedio por deciles	397
Gráfica 9.	Aportes de programas de vivienda	399
Gráfica 10.	Variación porcentual bimensual PIB total Colombia, 2009-2015	406
Gráfica 11.	Ventas de vivienda nueva y subsidios a la tasa de interés 2009-2015	407

28. Observaciones y reflexiones sobre las políticas públicas de vivienda en Colombia. Una visión desde el sector público

Gráfica 1.	Gasto público en vivienda como porcentaje del PIB, 2008	420
Gráfica 2.	Evolución de construcción de VIP en Colombia, 2000-2013	424
Gráfica 3.	Ocupación en el sector de la construcción	424

30. Evolución de la cadena de valor y los factores cognoscitivos

Gráfica 1.	Dedicación gerente en un único proyecto	449
Gráfica 2.	Dedicación gerente en múltiples proyectos	450

32. Alianzas para crecer, hitos para consolidar

Gráfica 1.	Curva de crecimiento en proyectos con participación de Camilo Congote	480
Gráfica 2.	Gráfica completa de proyectos con participación de Camilo Congote	482

33. El modelo de Porter

Gráfica 1. Ciclos de la construcción inmobiliaria 490

34. PMI aplicado a proyectos inmobiliarios en Colombia

Gráfica 1. Interacción de las fases en un proyecto 499

35. Gestión del conocimiento, *lean construction* y BIM

Gráfica 1. Impacto del uso de VE dependiendo del momento del proyecto 530

Lista de cuadros

4. La cadena de valor en el negocio inmobiliario	
Cuadro 1. Resumen de etapas básicas de un proyecto	38
11. Credifamilia	
Cuadro 1. Diagnóstico de clientes formales e informales	156
12. Banca hipotecaria	
Cuadro 1. Funciones de los gerentes constructores	180
13. Titularización hipotecaria	
Cuadro 1. Emisiones de la Titularizadora Colombiana	205
14. Los fondos inmobiliarios: vehículos para la transformación de la industria	
Cuadro 1. Reglamentación colombiana sobre fondos inmobiliarios	216
Cuadro 2. Cambios de paradigma en la planificación de inversiones inmobiliarias	229
Cuadro 3. Algunos criterios de diversificación de fondos inmobiliarios	231
Cuadro 4. Riesgos asociados al perfil del fondo	233

15. Evolución histórica

Cuadro 1. Resultados de los macroproyectos de interés social nacional adoptados al 2015	243
---	-----

17. El mercadeo y la competencia

Cuadro 1. Factores determinantes para la compra de vivienda	263
Cuadro 2. Estrategias de mercado	266
Cuadro 3. Posiciones estratégicas competitivas	267
Cuadro 4. Las megatendencias de la década	267
Cuadro 5. Las ocho vías para crecer en economías de crecimiento bajo	268

19. La competencia: importancia de la información

Cuadro 1. Variación interanual de ventas de unidades inmobiliarias en el país para enero	289
Cuadro 2. Variación interanual de ventas inmobiliarias año a año (ventas año)	292
Cuadro 3. Ventas interanuales de vivienda excluyendo el programa VIPA	295
Cuadro 4. Ventas al año en mercado NO VIS	297
Cuadro 5. Oferta general	300
Cuadro 6. Rotación del inventario trimestral de vivienda (meses)	304
Cuadro 7. Estructura de la oferta disponible	306
Cuadro 8. Estado cualitativo de la oferta	307
Cuadro 9. Precios promedio metro cuadrado para países	308

24. La industria de la construcción y su interacción con el Estado

Cuadro 1. Funciones establecidas	351
----------------------------------	-----

25. La gestión social

Cuadro 1. Cuadro comparativo de la normativa	360
Cuadro 2. Resumen de resultados	365

27. La política de vivienda en Colombia. Diagnóstico, visión y reflexiones desde el sector privado

Cuadro 1. Hechos destacados en la evolución reciente de la política de vivienda en Colombia	390
---	-----

Cuadro 2.	Distribución de subsidios según el tipo de hogar por salarios	395
Cuadro 3.	Hogares con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos que no tienen vivienda propia (2013)	403
28. Observaciones y reflexiones sobre las políticas públicas de vivienda en Colombia. Una visión desde el sector público		
Cuadro 1.	Distribución nacional del ingreso de los hogares (2014)	416
Cuadro 2.	Distribución de la meta de vivienda para el cuatrienio 2010-2014	420
30. Evolución de la cadena de valor y los factores cognoscitivos		
Cuadro 1.	Aprendizaje en distintas compañías	453
31. Promoción y estructuración de los proyectos inmobiliarios		
Cuadro 1.	Los cinco aspectos fundamentales en la estructuración de proyectos	462
32. Alianzas para crecer, hitos para consolidar		
Cuadro 1.	Oportunidades en el mercado globalizado	478
Cuadro 2.	Crecimiento en el mercado: Amarillo	480
33. El modelo de Porter		
Cuadro 1.	Oportunidades y amenazas para los proveedores	486
Cuadro 2.	Oportunidades y amenazas en la competencia	487
Cuadro 3.	Oportunidades y amenazas en la competencia para clientes	488
34. PMI aplicado a proyectos inmobiliarios en Colombia		
Cuadro 1.	Cartera para desarrollo de proyecto	501
Cuadro 2.	Definir el alcance	502
Cuadro 3.	Creación de la EDT	503
Cuadro 4.	Agrupación de costos	509
Cuadro 5.	Áreas del conocimiento	511
35. Gestión del conocimiento, <i>lean construction</i> y BIM		
Cuadro 1.	Las cinco técnicas de gestión	524

Lista de siglas y acrónimos

AFC	Ahorro y Fomento a la Construcción
AFP	administradoras de fondos de pensiones
AMA	Asociación Americana de Mercadeo
ANSI	American National Standards Institute
APP	asociaciones público-privadas
AVC	Ahorro Voluntario Contractual
BCH	Banco Central Hipotecario
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BIM	<i>Building Information Modeling</i>
Camacol	Cámara Colombiana de la Construcción
CAN	Centro Administrativo Nacional
CAR	Corporación Autónoma Regional
CAV	Corporación de Ahorro y Vivienda
CCF	caja de compensación familiar
CEACSC	Centro de Estudio y Análisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana
CIC	Centro Internacional del Caribe
Corpavi	Corporación Popular de Ahorro y Vivienda
CPI	<i>Cost Performance Index</i>
CPVM	Caja Promotora de Vivienda Militar

CRM	<i>Customer relationship management</i>
CTP	Consejo Territorial de Planeación
CVP	Caja de Vivienda Popular
DADEP	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
DEET	Departamento de Estudios Económicos y Técnicos de Camacol
DEUT	Dirección de Espacio Urbano y Territorial
DNP	Departamento Nacional de Planeación
DTF	depósitos a término fijo
DTS	documento técnico de soporte
EDT	estructura de desglose de trabajo
EOT	Esquema de Ordenamiento Territorial
ERP	<i>Enterprise Resource Planning</i>
EVB	Empresa de Renovación Virgilio Barco
FAVI	Fondo de Ahorro y Vivienda
FEN	Financiera Eléctrica Nacional
Findeter	Financiera del Desarrollo Territorial
FNA	Fondo Nacional del Ahorro
Fogafín	Fondo de Garantías de Instituciones Financieras
Fonade	Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo
Fonvivienda	Fondo Nacional de Vivienda
FRECH	Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria
HQI	<i>Home Quality Index</i>
ICT	Instituto de Crédito Territorial
IDU	Instituto de Desarrollo Humano
Infonavit	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (México)
Inurbe	Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana
IPC	índice de precios al consumidor
Isvimed	Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín
IVA	impuesto al valor agregado
LCI	<i>Lean Construction Institute</i>
LEED	<i>Leadership in Energy & Environmental Design</i>
LID	desarrollo de bajo impacto
LPDS	<i>Lean Project Delivery System</i>
MAUI	Modelos de Actuaciones Urbanas Integrales
MISN	Macroproyecto de Interés Social Nacional
NBI	necesidades básicas insatisfechas

NBS	<i>nature based solutions</i> (soluciones basadas en la naturaleza)
OIT	Organización Internacional del Trabajo
ONG	organización no gubernamental
PAD	patrimonio autónomo derivado
PAM	patrimonio autónomo matriz
PAS	Programa de Acompañamiento Social de Propiedad Horizontal
PBOT	Plan Básico de Ordenamiento Territorial
PEA	población económicamente activa
PIB	producto interno bruto
PIPE	Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo
PMA	Plan de Manejo Ambiental
PMBOK	<i>Project Management Body of Knowledge</i>
PMI	Project Management Institute
PMO	Project Management Office
PMP	<i>Project Management Professional</i>
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
PNUMA	Agencia de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
PRM	Plan de Regularización y Manejo
SARC	Sistema de Administración de Riesgo Crediticio
SDG	Secretaría Distrital de Gobierno de Bogotá
SFV	Subsidio Familiar de Vivienda
SGSST	Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo
SIGA	Sistema de Información Gerencial Actualizado
SINA	Sistema Nacional Ambiental
SITP	Sistema Integrado de Transporte Público
SMMLV	salario mínimo mensual legal vigente
SPI	<i>Schedule Performance Index</i>
SPV	<i>Special Purpose Vehicle</i>
SST	Seguridad y Salud en el Trabajo
TIF	<i>Tax Incremental Financing</i>
TIR	tasa interna de retorno
TLC	Tratado de Libre Comercio
UAU	unidades de actuación urbanística
Uncevi	Unidad Central de Vivienda
UN-Habitat	Agencia de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
UPAC	unidad de poder adquisitivo constante