



INVISBU



Informe de Gestión

Cuarto Trimestre 2025

Instituto de Vivienda de Interés Social y
Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga

www.bucaramanga.gov.co

INFORME DE GESTIÓN **INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE** **BUCARAMANGA INVISBU** Acumulado a Cuarto Trimestre 2025 (Corte a 31 diciembre de 2025)

1.- LÍNEA ESTRATÉGICA

Territorio seguro que progresa

1.1.- SECTOR

Vivienda, Ciudad y Territorio

1.1.1.- PROGRAMA

Acceso a soluciones de vivienda (4001).

1.1.1.1.- META E INDICADOR DE PRODUCTO

Beneficiar a 500 hogares a través del Servicio de apoyo financiero para adquisición de vivienda

Indicador	Meta 2025	Logro 2025	% Avance 2025	Recursos programados	Recursos comprometidos (RP)	% Ejecución presupuestal
Hogares beneficiados con adquisición de vivienda (400103100).	100	192	100%	\$8.347.291.166,08	\$8.090.119.956,15	96,92%

Descripción del Proyecto

Nombre del Proyecto	Código BPIN	Valor Vigencia Proyecto	Valor Total Proyecto
Apoyo técnico y financiero para las soluciones habitacionales en el Municipio de Bucaramanga	20240680010052	\$1.556.550.943,20	\$14.774.292.794,90
Fortalecimiento jurídico, social y financiero para soluciones habitacionales en el Municipio de Bucaramanga	202500000019078	\$6.790.740.222,88	\$9.094.825.652,88

Descripción de actividades desarrolladas

En el marco de este proyecto y con impacto directo hacia el cumplimiento de la meta de asignación de subsidios complementarios para la adquisición de una solución de vivienda, el INVISBU ha participado en las siguientes actividades de trabajo social y comunitario durante la vigencia 2025:

Enero a Diciembre:

- Reuniones de gestión con Cajas de Compensación Comfenalco y Cajasan para coordinación de labores de impacto social con beneficiarios de subsidios familiares de vivienda complementarios y socialización de oferta institucional de INVISBU, concretándose en acuerdos de entendimiento para asignación de bolsas de 400 millones con cada Caja de Compensación para asignación de subsidios complementarios a afiliados de cada caja que cuenten con Subsidio principal asignado.
- Atención al ciudadano en las instalaciones de la entidad, en ferias externas, en visitas a barrios y en mesas municipales como invitados, para socialización de la oferta institucional.
- Acompañamiento y caracterizaciones sociales para el programa de mejoramientos de vivienda y en aquellas labores requeridas para Reubicaciones de población en situación de alto riesgo.
- Participación en mesas de trabajo de políticas públicas municipales sobre asuntos migratorios, discapacidad, familia, jóvenes, población LGBTIQ+, pobreza extrema y víctimas.
- Recopilación de documentación, acompañamiento y gestión para asignación de subsidios de vivienda complementarios de acuerdo con solicitudes recibidas por enfoque diferencial.
- Revisión de documentación requerida y gestión para el desembolso de subsidios de vivienda complementarios recibidas.
- Participación en el inicio de las mesas de trabajo de la Actualización de la Política Pública de Vivienda y Hábitat de Bucaramanga aportando información estadística e histórica referente a asignación de subsidios complementarios y recursos para reubicaciones.





De lo anterior los consolidados de atención a la comunidad por parte del INVISBU en las actividades mencionadas, por género, enfoque diferencial, temática de atención y lugares de atención son los siguientes:

ATENCIÓN A LA CIUDADANIA (POR GENERO)		
GENERO	CANTIDAD	PORCENTAJE
FEMENINO	2.877	72,09%
MASCULINO	1.107	27,74%
OTROS	7	0,17%
TOTALES	3.991	100,00%

ATENCIÓN POR ENFOQUE DIFERENCIAL		
ENFOQUE	CANTIDAD	PORCENTAJE
CABEZA DE FAMILIA	1.183	29,64%
NINGUNO	751	18,82%
ADULTO MAYOR	650	16,29%
JOVENES	547	13,71%
VICTIMA CONFLICTO	519	13,00%
DISCAPACITADO	138	3,46%
OTRO	97	2,43%
LGBTIQ+	71	1,78%
INFANCIA	20	0,50%
POBREZA EXTREMA	9	0,23%
MIGRANTE	4	0,10%
TRABAJADOR SEXUAL	2	0,04%
TOTAL	3.991	100,00%

ATENCION POR LUGAR		
ENFOQUE	CANTIDAD	PORCENTAJE
OFICINAS INVISBU	2.436	61,04%
FERIA INSTITUCIONAL	1.113	27,89%
CAME - KENNEDY	203	5,09%
ACOMPANIAMIENTO SOCIAL	117	2,93%
OTRO	55	1,38%
EVENTOS EMPRESARIALES	48	1,20%
CAIV	10	0,24%
BARRIO MIRAFLORES	9	0,24%
TOTAL	3.991	100,00%

Producto de las anteriores actividades, se da como resultado la asignación de los subsidios complementarios de acuerdo con el siguiente enfoque diferencial:

SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA COMPLEMENTARIOS ASIGNADOS MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO			
ENFOQUE	CANTIDAD	VALOR	%
MADRE O PADRE CABEZA DE FAMILIA	46	\$ 506.766.000,00	30,26%
JOVENES	38	\$ 421.356.000,00	25,00%
DESPLAZADO O VICTIMA DEL CONFLICTO ARMADO	29	\$ 350.892.750,00	19,08%
LGBTIQ+	16	\$ 173.667.000,00	10,53%
PRIMERA INFANCIA, INFANCIA Y ADOLESCENCIA	10	\$ 102.492.000,00	6,58%
DISCAPACIDAD	7	\$ 99.645.000,00	4,61%
ADULTO MAYOR	5	\$ 56.940.000,00	3,29%
AFROCOLOMBIANOS	1	\$ 8.541.000,00	0,65%
TOTAL	152	\$ 1.720.299.750,00	100,00%

Adicionalmente, se han beneficiado 40 familias mediante apoyo financiero para adquisición de vivienda nueva por Reubicaciones por un monto total de \$5.534.238.206,15 en el proyecto Norte Club. Con lo anterior, durante la vigencia 2025 se han apoyado financieramente para adquisición de vivienda nueva un total de 192 familias beneficiadas. Esta información se encuentra soportada en Actos administrativos de asignación de subsidios complementarios y recursos asignados con registro presupuestal al proyecto Norte Club.

1.1.1.2.- META E INDICADOR DE PRODUCTO

Beneficiar a 1.000 hogares con servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda en suelo urbano y rural del municipio relacionadas con saneamiento básico y condiciones habitabilidad.

Indicador	Meta 2025	Logro 2025	% Avance 2025	Recursos programados	Recursos comprometidos (RP)	% Ejecución presupuestal
Hogares beneficiados con mejoramiento de una vivienda (400103200).	560	560	100%	\$3.033.449.056,80	\$2.984.265.200,00	98,37%

Nota: Los recursos comprometidos corresponden al equipo técnico, operativo y logístico necesario para el alistamiento y los diagnósticos insumo para la contratación y ejecución de los mejoramientos de vivienda urbana y rural, y apoyo financiero a proyecto tripartito descrito más adelante.

Descripción del Proyecto

Nombre del Proyecto	Código BPIN	Valor Vigencia Proyecto	Valor Total Proyecto
Apoyo técnico y financiero para las soluciones habitacionales en el Municipio de Bucaramanga	20240680010052	\$1.232.429.056,80	\$14.774.292.794,90
Apoyo técnico y financiero para mejoramiento de viviendas urbanas y rurales en el municipio de Bucaramanga	2024680010216	\$1.801.020.000,00	\$8.374.114.478,42

Descripción de actividades desarrolladas

a.- Mejoramiento de vivienda rural

Mediante convenio entre el Ministerio de Vivienda y FINDETER se inicia en 2024 la ejecución de 187 módulos de vivienda en sector rural, con labores de acompañamiento técnico, jurídico, logístico y social por parte del INVISBU con profesionales idóneos para dichas labores.

Los módulos identificados son los siguientes y la intervención se realiza en los tres corregimientos rurales del municipio.



1. Cuatro Servicios
Baño- Cocina



2. Cuatro Servicios
Baño- Habitación



3. Tres Servicios
Cocina- Habitación



4. Tres Servicios
Habitación- Habitación

A la fecha de corte del presente informe, la siguiente es la gestión realizada con los beneficiarios (expresado en número de grupos familiares):

Cupos totales del proyecto	187
Solicitudes cargadas en plataforma (Postulaciones realizadas por INVISBU)	386
Beneficiarios de mejoramiento de vivienda resolución emitida por Min Vivienda y obra ejecutada	77
Familias con diagnóstico aprobado, pero sin resolución de asignación de Min Vivienda	26
Familias no postuladas debido al cierre anticipado de la plataforma por decisión de Min Vivienda	32



b.- Mejoramiento de vivienda urbana “Cambia mi Casa”

Mediante Circular 003 de 2024 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realiza convocatoria para que las entidades territoriales se postulen a recursos para mejoramiento de vivienda urbana y rural, bajo el programa nacional “Cambia mi Casa”. Mediante estos recursos pueden desarrollarse las siguientes actividades de mejoramiento: instalaciones hidrosanitarias, baños, cocinas, habitaciones, pisos, cubiertas.

El INVISBU presenta la carta de intención el día 19 de marzo de 2024 para cofinanciar 500 mejoramientos de vivienda (350 urbanos y 150 rurales), realizando un aporte del 52% del valor total. (el mínimo exigido es de 50%)

El 26 de marzo de 2024, Ministerio de Vivienda oficia solicitando los documentos de la entidad territorial, además del Certificado de Disponibilidad Presupuestal por el valor del aporte del INVISBU, el cual equivale a \$4.664.400.000, lo cual es respondido vía email con los respectivos soportes el 05 de abril de 2024, previo traslado presupuestal autorizado.

El 28 de junio de 2024, se recibe respuesta aprobando una cofinanciación de \$3.900.000.000 para 500 mejoramientos de vivienda, todos en sector urbano, con una contrapartida igual por parte de INVISBU, más aportes adicionales en Interventoría y apoyo técnico, jurídico y social, para un aporte total de \$4.950.000.000.

Se firma convenio FNV-0013-2024 entre INVISBU y Fonvivienda para Aunar esfuerzos administrativos, jurídicos, técnicos, sociales y financieros para la ejecución y seguimiento de las actividades en materia del subsidio familiar de vivienda bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda urbana y rural, en el marco de la iniciativa del Gobierno nacional de acuerdo con las bases establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo- Ley 2294 de 2023.

El INVISBU expide los siguientes actos administrativos para la convocatoria de los hogares postulantes a estos recursos:

a.- Resolución 473 del 30 de septiembre de 2024 “Por la cual se establece el procedimiento de convocatoria, caracterización y selección de beneficiarios para el Programa de Mejoramiento de Vivienda Urbana “Cambia mi Casa” del Municipio de Bucaramanga”

b.- Resolución 474 del 30 de septiembre de 2024 “por la cual se abre convocatoria con recurso de la vigencia 2024 y se establece el cronograma del programa de mejoramiento de vivienda urbana “Cambia mi Casa” del municipio de Bucaramanga”

En estos momentos se han realizado 500 diagnósticos, con acompañamiento técnico y social por parte de INVISBU y actividades de coordinación en conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



En total a corte de 30 de diciembre, se han realizado 599 visitas de diagnóstico discriminadas de la siguiente manera:

- 142 TRANSICIÓN
- 84 MARÍA PAZ
- 67 CAFÉ MADRID
- 48 VILLA MERCEDES
- 43 COLORADOS
- 42 OLAS II
- 22 GIRARDOT
- 18 BALCONCITOS
- 18 LA JUVENTUD
- 15 HAMACAS
- 15 OMAGÁ 2

- 14 LA GLORIA
- 11 BOSCONIA
- 11 MIRAFLORES
- 11 SAN MARTÍN
- 10 VILLA HELENA II
- 9 DON BOSCO
- 7 1 DE MAYO
- 4 PABLÓN
- 3 VEGAS DE MORRORICO
- 2 ALBANIA
- 2 CRISTAL BAJO
- 1 EL ROSAL

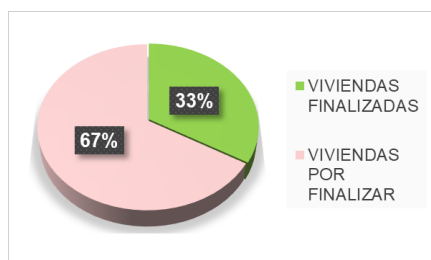
De las cuales quedaron 500 habilitadas y 500 beneficiarios cuentan con resolución emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El INVISBU Suscribió contrato de obra pública No. 130 del 2025 con la UNIÓN TEMPORAL VIVIENDAS 2025 identificado con NIT: 901948623-6 integrado por RANDLEY S.A.S. identificado con NIT: 829002445-0 con participación del 50% e INGENIERIA Y ALQUILERES MD S.A.S. identificado con NIT: 900096609-1 con participación del 50%, y representada legalmente por RENZO ANTONIO SERRANO OJEDA identificado con cedula de ciudadanía 91.272.512 de Bucaramanga.

Así mismo, el INVISBU suscribió contrato de interventoría No. 146 de 2025 con la UNION TEMPORAL INTERVENTORES VIVIENDAS identificada con NIT: 901953112-4 representada legalmente por SERGIO ENRIQUE GUALDRON PEÑUELA identificado con C.C: 91.260.467 de Bucaramanga y conformada por JMRC ENGINEERING SAS identificada con NIT 901552368-1 representada legalmente por CARLOS HUMBERTO RÚA BELTRÁN identificado con CC: 91.321.166 de Puerto Wilches con una participación del 50% y SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE MANTENIMIENTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SEMIC SAS identificada con NIT 829001353-7 representada legalmente por SERGIO ENRIQUE GUALDRON PEÑUELA identificado con C.C: 91.260.467 de Bucaramanga con participación del 50%.

El contrato de obra pública No. 130 de 2025 y el de interventoría No. 146 del 2025 iniciaron su ejecución el 02 de Julio de 2025 con fecha de terminación inicial para el 31 de diciembre de 2025. El 4 de agosto de 2025 fueron aprobados ítems no previstos (NP), necesarios para habilitar los frentes de trabajo y ajustar los alcances técnicos de los mejoramientos.

Se prorrogó el contrato de OBRA No. 130 de 2025 y el contrato de Interventoría No. 146 de 2025, Teniendo en cuenta esto, el plazo total del contrato es de ocho (08) meses y veintiocho (28) días, contados desde el 02 de Julio del 2025 hasta el 31 de marzo de 2026.



A corte del 31 de diciembre de 2025, se finalizaron 167 mejoramientos y se encuentran pendientes por finalizar 333 mejoramientos.

c. Convenio tripartito Gobernación – INVISBU – IDESAN

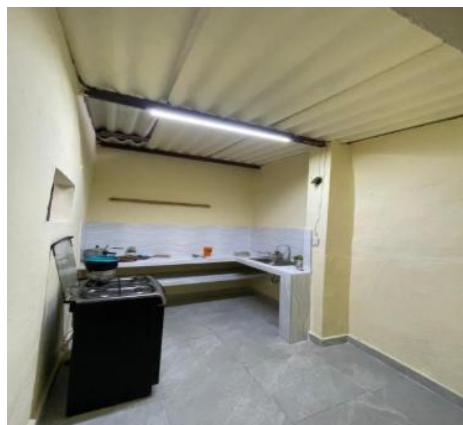
Se realizó convenio entre estas entidades para la postulación y selección de beneficiarios y construcción de 60 mejoramientos de vivienda en sector urbano de Bucaramanga, con un valor total de \$1.024.0920.000, de los cuales el aporte de INVISBU es de 2/3 partes, es decir \$ 683.280.000. A corte de 31 de diciembre de 2025 se ejecutaron 60 mejoramientos de vivienda por este convenio.

El INVISBU, dispuso del equipo técnico – social para revisión y la viabilidad técnica de la vivienda y el estado jurídico del inmueble, verificados 60 hogares según postulación por enfoque, así como también los barrios impactados.

RECURSOS ASIGNADOS SEGÚN ENFOQUE DIFERENCIAL	
POBLACION	CANTIDAD
ADULTO MAYOR	25
MADRE O PADRE CABEZA DE FAMILIA	25
DISCAPACIDAD	3
PRIMERA INFANCIA Y ADOLESCENCIA	3
MADRE COMUNITARIA	2
OTROS	2
TOTAL	60

Las actividades de mejoramiento de vivienda se ejecutaron según las necesidades beneficiario, actividades de enchapes en baños, cocinas, lavaderos, morteros de nivelación e instalación de losas en habitaciones y área total de las viviendas, actividades en cambio y reposición de cubiertas, también actividades de mampostería, frisos, estuco y pintura, entre otros. A corte 30 de diciembre se culminó la ejecución de los 60 mejoramientos impactando positivamente en los hogares de los beneficiarios.





1.1.2.- PROGRAMA

Ordenamiento Territorial y desarrollo urbano (4002).

1.1.2.1.- META E INDICADOR DE PRODUCTO

Realizar 1 estudio de preinversión e inversión para el apoyo a la implementación de Operación Urbano Estratégica San Rafael

Indicador	Meta 2025	Logro 2025	% Avance 2025	Recursos programados	Recursos comprometidos (RP)	% Ejecución presupuestal
Estudios o diseños realizados (400203400).	0,20	0,20	100%	\$260.000.000	\$197.000.000	75,77%

Descripción del Proyecto

Nombre del Proyecto	Código BPIN	Valor Vigencia Proyecto	Valor Total Proyecto
Asistencia técnica y jurídica para el desarrollo de la Operación Urbano Estratégica San Rafael en el Municipio de Bucaramanga	20240680010208	\$260.000.000	\$537.000.000

Descripción de actividades desarrolladas

1) Visión general

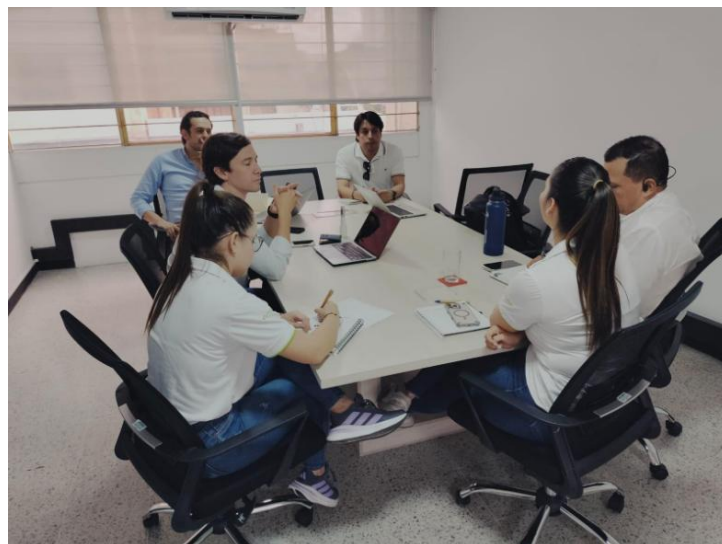
Durante la vigencia 2025 la Gerencia OUE se consolidó tres frentes: soporte jurídico-institucional, base técnica–predial y proyección financiera. Se consolidó un paquete de productos que deja al proyecto listo para decisiones habilitantes (firma de modificatoria del anuncio, citación formal del Comité, activación de avalúos y mesas con privados y empresas de servicios públicos). A pesar de retrasos generados debido a coyunturas institucionales que impidieron el avance en la

www.bucaramanga.gov.co

reactivación de algunas instancias interinstitucionales, el proyecto cerró diciembre con insumos verificables para preinversión, activación del componente social y gestión predial priorizada.

2) Logros y productos 2025 (destacados)

Gobernanza y jurídico: Proyecto de modificación de la Resolución de Anuncio: Se realizó proyecto de actualización de la Resolución de Anuncio (0408 de 2023), donde se ajustan imprecisiones y se amplía el alcance y efectos de este procedimiento clave. Este documento cuenta con ajustes y recomendaciones incorporadas a partir de la revisión de la Subdirección Jurídica del INVISBU y se encuentra habilitado para trámite ante la Secretaría Jurídica de la Alcaldía de Bucaramanga.



Reunión de revisión y avances del documento de modificación de resolución de anuncio del proyecto OUE San Rafael

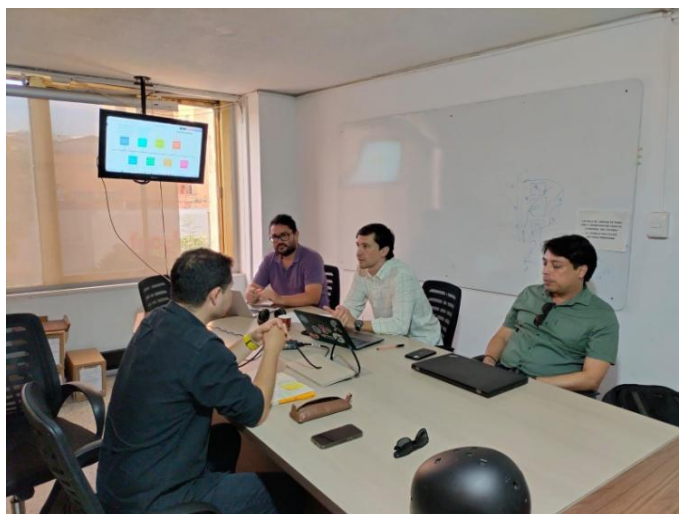
Citación e instalación del Comité Interinstitucional: Se priorizó la realización de la primera sesión del Comité Interinstitucional de las OUE para el año 2025, definiendo un orden del día, discusión de roles, gestión de información de priorización de inversiones en las diferentes oficinas sectoriales y priorización de acciones del Plan Operativo, sin embargo no se realizó debido a coyunturas institucionales fuera del alcance del equipo de la gerencia, sin embargo se cuenta con la solicitud proyectada y se avanza en el requerimiento de información a las diferentes secretarías. De otra parte, se cuentan con oficios proyectados para la gestión de información de entidades externas, con competencias en algunos de los frentes requeridos para la puesta en marcha de la OUE tales como Curadurías, Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, Área Metropolitana de Bucaramanga, Corporación para la

www.bucaramanga.gov.co

Defensa de la Meseta de Bucaramanga, Dirección de Tránsito de Bucaramanga, Institución Municipal de Cultura y Turismo o Metrolínea.

Borrador de acuerdo con desarrolladores con el fin de generar espacios de trabajo para definir criterios de participación.

Minuta de convenio con Lonja Inmobiliaria para validación de la actualización de las estimaciones de valor predial. De otra parte, se concertó propuesta técnico-económica para el ejercicio de realización de los avalúos de referencia.



Reunión con representantes de la Sociedad Santandereana de Arquitectos para revisión de alternativas de cooperación

Se cuenta con Plan Operativo que establece acciones prioritarias en el mediano y largo plazo, así como prioriza gestiones estratégicas para las vigencias 2026-2027, encaminadas al cierre de la fase pre operativa. De igual manera se proyectan los requerimientos de financiación para el cierre pre operativo de la OUE San Rafael. Lo anterior se constituye en una hoja de ruta clave para avanzar en el cierre de la primera fase de la Operación y la puesta en marcha de la fase operativa y es el principal insumo para discusión en la reactivación del Comité Interinstitucional.

Predial y títulos: Documento de Actualización Predial – corte sep/2025: base 2023 homologada (383 predios) con verificación catastral, cartografía actualizada, bitácora de cambios y matriz de viabilidad por manzana/pedio. Esquema metodológico de estudio de títulos y formatos para solicitudes masivas y consolidación de expedientes.

Técnico: Informe de evaluación de zonas de amenaza (Z7 area de amortiguación uno de los escarpes, Z13 área de amortiguación dos de los escarpes, Z12 meseta de Bucaramanga) y mapas 1:1.000 para decisión por manzanas.

Matriz de sistematización técnica-financiera-normativa integrada por manzana y predio para priorizar frentes y programar obras tempranas.

Cartografía de priorización y viabilidad por manzana

Financiero y fuentes: Se realizó proceso de actualización de estimaciones de valor del metro cuadrado por manzana, a partir de la indexación de precios de referencia establecidos en el año 2023, utilizando un factor de actualización del 11,04 %, que captura tanto la inflación general como la dinámica del mercado residencial local, evitando subestimaciones en un escenario de intervención urbanística que tiende a acelerar la valorización relativa del suelo. Se consolida el ejercicio de identificación de fuentes de financiación para la ejecución de obras prioritarias habilitantes para garantizar la sostenibilidad y capacidad del polígono para atender el potencial incremento de la demanda de servicios públicos, movilidad y de equipamiento. De igual manera se actualizaron las estimaciones de costos de inversión requeridos para la ejecución de dichas obras.

Se genera propuesta base del esquema jurídico financiero preliminar para la OUE San Rafael, donde se propone estructurar la operación con base en instrumentos ya habilitados (Ley 388, POT, Decreto 0223 y Estatuto Tributario), usando las UAU como unidades financieras de gestión asociada para modelar flujos, cargas y beneficios por subámbito, y consolidar un flujo de caja que incorpore como egresos la gestión predial (adquisición/compensaciones/reasentamientos), estudios y diseños, gerencia de la operación e inversiones en espacio público, equipamientos y redes, mientras que las ventas privadas se tratan como supuestos para capacidad de pago de cargas. En ingresos, el portafolio se soporta principalmente en tributos recurrentes, destacando el Impuesto Predial Unificado (IPU) como ancla fiscal: se proyecta que el recaudo del polígono pase de aproximadamente \$686 millones (2022) a aproximadamente \$15.000 millones (2035) y \$22.000 millones (2045), con un acumulado cercano a \$230.000 millones (2031–2045), lo que abre una ventana para explorar titularización de ingresos futuros bajo un esquema tipo TIF conforme a condiciones habilitantes del Decreto 1382 de 2020. Como alternativas de generación de ingresos fiscales se tienen el impuesto de delineación urbana (asociado a m² licenciados) y el ICA por la expansión de actividades económicas; en contraste, alternativas como los ingresos por plusvalía no se consideran procedentes como fuente estructural al no existir hechos generadores por cambios de norma urbanística en el Decreto 0223, y la valorización debe evaluarse detalladamente por sus potenciales efectos de sobrecarga y desincentivo a la inversión.

Se generó la modelación financiera preliminar de la OUE San Rafael, donde se organiza un flujo de caja a cinco y diez años y una lectura económica por manzana, con precios base 2025, donde es posible evidenciar la capacidad de pago de cargas y requerimientos de inversión por componente y fase. En ingresos, el Impuesto Predial Unificado (IPU) se plantea como ancla fiscal por el incremento esperado del recaudo en el polígono, habilitando un esquema de apalancamiento tipo TIF (titularización de ingresos futuros). Bajo este enfoque, para un paquete de obras y equipamientos del orden de \$304.212 millones, se proyecta un componente de financiación de aproximadamente \$83,3 mil millones respaldado en la nueva base predial, complementado con fuentes como cofinanciación nacional, aportes de empresas de servicios públicos y mecanismos de reparto de cargas con privados. Se recomienda estructurar el modelo definitivo con escenarios de recaudo, hitos financieros por fase y una gestión activa de riesgos para asegurar la bancabilidad y la secuenciación eficiente de inversiones.



Articulación y participación: Mesas de trabajo con Área Metropolitana de Bucaramanga para la priorización de acciones orientadas a la puesta en marcha de la operación, donde se discutieron avances en frentes urbanísticos y de movilidad) y las Lonjas con presencia en la ciudad para evaluar alternativas frente a las actualizaciones de estimaciones del valor del suelo y la ruta para concretar avalúos de referencia.

Relación operativa con CAMACOL que facilitó participación en espacios de socialización con comunidades y actores del sector constructor a través de la Feria CAMACOL, Foro Constructor y la Feria Inmobiliaria de Vanguardia, espacios donde confluyeron más de 4.000 participantes y se generó impacto con la presencia del equipo de la OUE y una maqueta gestionada con recursos de Camacol que facilitó la socialización del proyecto con los diferentes actores y la interacción de los asistentes a estos espacios con el proyecto.

3) Valor público generado en 2025

- Seguridad técnica y jurídica: el proyecto pasa de diagnóstico a preparación operativa (predial, licencias condicionadas, avalúos).
- Priorización de frentes: Se establece Plan Operativo que prioriza diferentes acciones estratégicas tanto a nivel de gestión, como de inversión, de cara a cumplir con la puesta en marcha de la operación en el corto plazo (2026 – 2027)
- Confianza y bancabilidad: Se avanzó en la construcción de una hoja de ruta con privados y actores del sector de la construcción e inmobiliario para concretar acuerdos que permitan poner en marcha acciones como la validación metodológica de la estimación de precios, el desarrollo de avalúos de referencia y la gestión de acuerdos con terceros concurrentes, lo que reestablece la confianza institucional en el proceso.
- Transparencia y trazabilidad: Se consolidó un repositorio documental digital para el control interno y rendición de cuentas.

4) Próximos pasos

1. Firmar modificatoria del anuncio y citar Comité Interinstitucional para la instalación del mismo, priorizando la discusión y validación del Plan Operativo propuesto.
2. Radicar solicitudes de información a instituciones como Curadurías, Empresas de Servicios Públicos, Catastro y Área Metropolitana de Bucaramanga para avanzar en la consolidación y validación de información
3. Seleccionar Lonja y firmar convenio para la gestión de avalúos de referencia.
4. Instalar mesa público-privada y definir instrumento jurídico para la vinculación de terceros concurrentes, priorizando acciones como el inicio de la gestión predial y la constitución de instrumentos para la gestión de inversiones por frentes
5. Gestionar acciones que permitan avanzar en la factibilidad del intercambiador Calle 3 con Carrera 15, así como obras prioritarias de equipamiento a cargo del municipio, tales como parque de la manzana 107, Institución Educativa o reubicación del Asilo San Rafael

La Gerencia OUE y su equipo han creado condiciones para avanzar en elementos que permitan concretar hitos claves para el cierre de la fase de preoperativa e iniciar la fase de ejecución: hoy el proyecto cuenta importantes avances en aspectos técnicos, jurídicos, financieros y de coordinación que permiten concretar resultados importantes en ámbitos como la gestión predial, avalúos y gestión de recursos de inversión para obras tempranas en el horizonte de mediano plazo, a la espera de decisiones administrativas puntuales para concretar diferentes procesos de articulación interinstitucional.

2.- LÍNEA ESTRATÉGICA

Territorio sostenible que progresa

2.1.- SECTOR

Vivienda, Ciudad y Territorio

2.1.1.- PROGRAMA

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (4002).

2.1.1.1.- META E INDICADOR DE PRODUCTO

Adecuar 1.000 metros cuadrados de equipamientos comunitarios complementarios para los programas y/o proyectos de soluciones de vivienda en espacio público del municipio.

Indicador	Meta 2025	Logro 2025	% Avance 2025	Recursos programados	Recursos comprometidos (RP)	% Ejecución presupuestal
Espacio público adecuado (400103100).	350	350	100%	\$200.000.000	\$99.129.909	49,56%

Nota: meta en metros cuadrados

Descripción del Proyecto

Nombre del Proyecto	Código BPIN	Valor Vigencia Proyecto	Valor Total Proyecto
Apoyo Técnico y Financiero para Equipamientos Comunitarios de Proyectos Habitacionales del Municipio de Bucaramanga	2024680010207	\$200.000.000	\$2.197.379.910,05

Descripción de actividades desarrolladas

Se realizó seguimiento a las actividades de obra correspondientes al proyecto de adecuación y mantenimiento para la puesta en funcionamiento de la centralidad del proyecto de vivienda Norte Club Tiburones, con el fin de constatar la intervención del espacio público.

Las actividades desarrolladas incluyen obras de adecuación, mantenimiento de infraestructura física, puesta en funcionamiento de equipos, así como la ejecución de ítems no previstos, registrando avances significativos en la mayoría de los componentes del proyecto.

El avance general evidencia el cumplimiento de las actividades programadas, permitiendo la recuperación y funcionalidad del espacio público intervenido.

www.bucaramanga.gov.co

a.- Desmonte y mantenimiento de pasamanos en acero inoxidable:

Áreas intervenidas donde se encontraban barandas fueron: colindantes a la piscina, plataforma piscina, cancha entechada y rampas; las cuales tuvieron un tratamiento de resanes y pintura donde fueron desmontado y reinstalados.



b.- Cerramiento:

Se ejecutó cerramiento perimetral de la centralidad del proyecto Norte Club Tiburones.



c.- Portón metálico: Se instaló un portón adicional al planificado puesto la necesidad de un acceso alternativo en el área del escenario deportivo de la cancha múltiple.



d.- Demolición en piso y pared de cerámica: Se demolió parcialmente un área del enchape de la zona húmeda y se decidió cambiar el que estaba en mal estado en primera planta de la casona o quiosco



e.- Lavado de pisos con hidrofugo y productos detergentes y limpieza general de toda la centralidad.



f.- Lavado limpieza general y desinfección con productos detergentes de la piscina: la cual consistió en vaciar el volumen del agua de la piscina y hacer una limpieza profunda en el vaso de la piscina.



3.- OTRAS ACTIVIDADES

3.1. – Ejecución de Proyectos de vivienda

3.1.1. - Norte Club Tiburones II

Se realiza la supervisión y seguimiento a la ejecución de proyecto de vivienda Norte Club II, de acuerdo con contrato 062 de 2019, durante la vigencia 2025, con los siguientes avances a la fecha:

TORRE	AVANCE OBRA	ESCRITURADOS	ENTREGADOS
1 a 5	100%	100	100
6	100%	20	20
7	100%	20	20
8	80%	0	0
9	100%	20	0
10	100%	20	20
11	0%	0	0
12	0%	0	0
13	95%	0	0
14	80%	0	0
15	0%	0	0
TOTALES		180	160





3.2. Convenio 043-2024 Población Migrante

El INVISBU desde la Subdirección técnica en cumplimiento del Convenio 043-2024 elaborado entre FONVIVIENDA – SECRETARIA DE DESARROLLO – INVISBU, a la fecha ha recibido por sistema 98 visitas de inspección para adelantar. Se han adelantado 80 visitas, 78 visitas subidas al sistema de Fonvivienda, 2 visitas pendientes por informes, 18 visitas de inspección en proceso de elaboración.

Por Resolución 385 del 27 junio 2025 de FONVIVIENDA (primer corte), se logró la asignación de diez (10) subsidios familiares de vivienda a hogares beneficiarios en el marco del programa de promoción y acceso a vivienda Semillero de Propietarios, en la modalidad de “arrendamiento para población migrante”

3.3.- Titulación de predios fiscales

Como resultado de las mesas de trabajo adelantadas con el Grupo de Titulación y Saneamiento Predial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se recibió un listado aproximado de mil predios que habrían pertenecido al extinto ICT-INURBE, correspondientes a urbanizaciones construidas en las décadas de 1980 y 1990. La finalidad de dicho proceso es que el municipio de Bucaramanga, a través del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, reciba estos bienes que han sido identificados como presuntos predios baldíos.

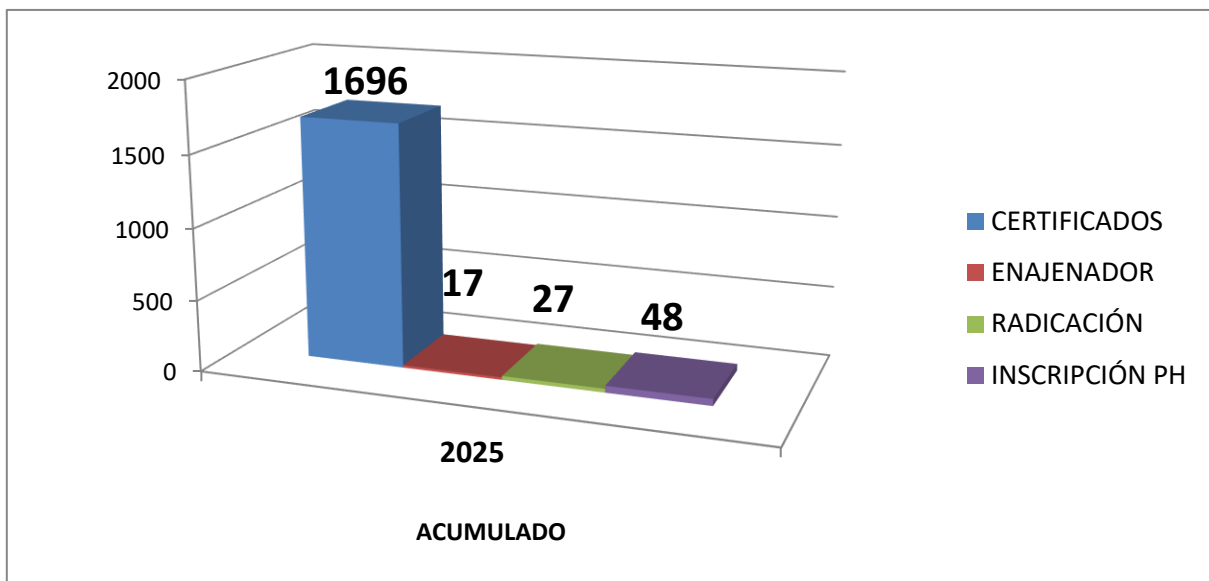
Tras una revisión técnica y jurídica por parte del Instituto, se concluyó que los inmuebles en mención no resultan estratégicamente viables para el cumplimiento de los fines misionales del INVISBU, dado que corresponden en su mayoría a franjas ambientales, zonas verdes de reducidas dimensiones y franjas peatonales. Actualmente, se encuentra pendiente la concertación de una reunión con el Ministerio, con el propósito de precisar que corresponde a dicha entidad la elaboración de la topografía y la formalización de la entrega de los predios al DADEP.

3.4.- Gestión jurídica

Desde el área jurídica se ha realizado gestión de respuestas a solicitudes escritas, asesoría legal y conceptos en materia de propiedad horizontal (PH) de acuerdo a la Ley 675 de 2001 y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con el decreto 1077 de 2015 y ley 1755 de 2015, contando con los siguientes consolidados acumulados al cuarto trimestre de 2025:

GESTION REALIZADA	CANTIDAD
PQRS atendidas por escrito	665
Atención ciudadana personal, telefónica y WhatsApp	840
Solicitudes de expedición de certificaciones de PH revisadas	2.368
Apoyo legal en materia de PH en acciones constitucionales	13
Actos administrativo-expedidos (resoluciones)	92

Gestión de trámites relacionadas con propiedad horizontal y actividades de venta de viviendas frente a la Inscripción de las personas jurídicas de PHs y Certificación de su Existencia y Representación Legal y actividades de Registro Enajenador y Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, de acuerdo a los siguientes consolidados acumulados al cuarto trimestre de 2025:



Durante la vigencia 2025, el siguiente es el consolidado de los procesos contractuales adelantados por la entidad:

MODALIDAD DE SELECCIÓN	TIPO DE CONTRATO	CANTIDAD	VALOR ACUMULADO
DIRECTA	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	176	\$ 3.573.750.000,00
	APOYO A LA GESTION	43	\$ 750.008.116,00
	ARRENDAMIENTO	3	\$ 95.029.789,00
MINIMA CUANTIA	PRESTACION DE SERVICIOS	6	\$ 56.088.058,00
	SUMINISTRO	2	\$ 61.948.800,00
	COMPRAVENTA	5	\$ 95.251.217,00
MENOR CUANTIA	OBRA	1	\$ 299.870.091,00
CONCURSO DE MERITO ABIERTO	INTERVENTORIA	1	\$ 627.028.372,00
LICITACION PUBLICA	OBRA	1	\$ 7.800.000.000,00
SELECCIÓN ABREVIADA POR SUBASTA INVERSA	SUMINISTRO	1	\$ 45.399.433,80
TOTALES		239	\$ 13.404.373.876,80

Adicionalmente, se ha realizado acompañamiento jurídico, técnico y social a labores de desalojo de los predios invadidos.

3.5.- Funcionamiento

3.5.1. Talento Humano y SGS-SST

Realización de la caracterización actualizada con el personal de planta vinculado, donde se verifican las variables utilizadas, como estudios, vivienda, ubicación, régimen de salud, etc. Con lo anterior, la planta de personal del INVISBU se encuentra conformada de la siguiente manera:

VINCULACION	NIVEL	CANTIDAD
Libre Nombramiento	Directivo	6
	Asesor	3
Provisional	Profesional	2
Provisional	Asistencial	2
Encargo	Asistencial	1
Carrera Administrativa	Profesional	4
	Técnico	1
	Asistencial	9
TOTAL		28

Se efectuaron actividades de sensibilización y socialización del Código de Integridad, Plan de emergencias, prevención del riesgo público, MIPG, matrices de riesgos de corrupción, fiscales y de gestión. La Subdirección Administrativa y Financiera realizó la primera jornada de inducción y reinducción a personal de planta y contratistas, con el fin de socializar información relacionada con el objeto misional del Instituto. De igual manera, a la fecha se cuenta con un avance del 75% del Plan Institucional de Capacitaciones vigencia 2025. Se realizó la aplicación de la batería de riesgo psicosocial, prueba psicológica de ansiedad y depresión (BECK); también se llevó a cabo la realización de exámenes anuales médico-ocupacionales, vigencia del año en curso.



Igualmente, se efectuó la calificación de los estándares mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGS-SST) vigencia 2025, generando el plan de mejoramiento sobre estos resultados.

Dentro de las tareas periódicas, se ejecutó la inspección mensual locativa de los botiquines y extintores, medición de iluminación, señalización, insumos de trabajo, e inspección de mantenimiento vehicular. Se destaca también la entrega y dotación de sillas nuevas para los funcionarios y contratistas de la entidad, para el mejoramiento de puestos de trabajo con enfoque ergonómico y remodelación de mobiliario en la Subdirección Técnica y Subdirección Jurídica de la entidad

Durante este período se realizó la elaboración y seguimiento a los siguientes planes institucionales de talento humano:

- Plan estratégico de Talento Humano.
- Plan de capacitaciones.
- Plan de incentivos.
- Plan de trabajo anual de seguridad y salud en el trabajo
- Plan estratégico vial.
- Plan de atención a emergencias.
- Plan de vacantes.
- Plan de previsión de recursos humanos.

3.5.2.- Gestión Ambiental

El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga (INVISBU) continúa comprometido con el desarrollo sostenible y el cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

En cumplimiento del Plan Institucional de Gestión Ambiental (PIGA) y el Plan Institucional de Capacitaciones (PIC), donde se realizaron diversas acciones orientadas a promover una gestión eficiente de los recursos, la sensibilización ambiental y el cumplimiento de buenas prácticas en los procesos internos y proyectos habitacionales.

3.5.2.1.- Plan Institucional de Gestión Ambiental (PIGA)

Durante el semestre se avanzó en la implementación del PIGA, con énfasis en los siguientes programas:

PIGA 2025	
PROGRAMA	INDICADOR DE CUMPLIMIENTO
Programa para el uso eficiente del agua	100%
Programa para el uso eficiente de la energía	100%
Programa de gestión integral de residuos	100%
Programa "Estrategia "Cero Papel"	100%
Programa "Compras Sostenibles"	100%
Programa de gestión ambiental para el desarrollo de proyectos, obras y actividades relacionadas con la proyección habitacional, vivienda nueva y mejoramiento	86%



3.5.2.2.- Plan Institucional de Capacitaciones (PIC)

Se ejecutaron 10 jornadas de formación del componente ambiental para el personal de planta y contratistas.

PLAN INSTITUCIONAL DE CAPACITACIONES (PIC)			
TEMA CAPACITACIÓN	JORNADAS DE CAPACITACION PLANEADAS PARA EL 2025	JORNADAS DE CAPACITACION REALIZADAS EN 2025	INDICADOR DE CUMPLIMIENTO % PARA EL AÑO 2025
Gestión de Residuos Sólidos	10	10	100%
Ahorro y uso eficiente de la energía			
Ahorro y uso eficiente del agua			
Política Cero Papel			

3.5.2.3.- Visitas Técnicas Ambientales

Se realizaron 2 visitas técnicas a predios institucionales del INVISBU donde invadieron, donde probablemente quieren invadir y predios institucionales que puedan generar una afectación ambiental.

Fecha	Lugar	Indicador de Cumplimiento
05/05/2025	Barrio Claveriano	100%
29/05/2025	Asentamiento Humano Brisas del Sol	

Participación en jornadas ambientales convocadas por la autoridad ambiental y secretaria de salud municipal.

Nombre de la entidad que convoca	Actividad realizada	Grado de Cumplimiento
CDMB – Secretaria de Salud Municipal	Jornada recolección Residuos Posconsumo	100%





3.5.3.- Tecnologías de la Información

El área de Tecnologías de la Información y la Comunicación a la fecha ha dado cumplimiento a lo expuesto en la ley de transparencia (1712 de 2015); en cuanto a la publicación de documentos institucionales en la página web Institucional y actualización de la plataforma virtual. Además, diligenciado en las preguntas del Formulario Único Reporte de Avances de la Gestión “furag_2025”, relacionadas con las TIC y se cumplieron las actividades planeadas en gobierno digital, tal como la elaboración de los planes Plan Estratégico de Tecnología de la Información “PETI”, Seguridad y Privacidad de la información y Trámites de riesgos de Seguridad y privacidad de la Información; que son los relacionados con el Modelo Integrado de planeación y Gestión “MIPG”

Durante este período se realiza la ejecución y seguimiento a los siguientes planes institucionales de TICs:

- Plan estratégico de tecnología de la información
- Plan de seguridad y privacidad de la información
- Plan de tratamiento de riesgos de seguridad y privacidad de la información

Desde el área de tecnologías de la información y la comunicación – Tics del INVISBU, se adelantó la revisión, evaluación, adquisición y adecuación de los controles, sistemas, procedimientos de informática, equipos de cómputo, su utilización, eficiencia y seguridad, a fin de realizar un mayor cubrimiento de necesidades para lograr un manejo más eficiente y seguro de la información que servirá para una adecuada toma de decisiones.

La entidad avanza acorde a la aplicación de la política del gobierno digital y a los recursos asignados para el sostenimiento de las tecnologías de la comunicación y la información. En cuanto a la aplicación de la normatividad de la seguridad de la

www.bucaramanga.gov.co

Seguridad de la Información; se viene cumpliendo acorde con los tiempos y criterios establecidos para este fin.

Adicionalmente, se han realizado actividades de mantenimiento y soporte tecnológico de la entidad, además de las siguientes herramientas de información:

- Actualización del sitio web www.invisbu.gov.co
- Actualización y mantenimiento de plataforma sigapi.invisbu.gov.co
- Modernización de trámites en línea para pagos, solicitud de certificados de existencia y representación legal y gestión de permisos de enajenación de inmuebles.

3.5.4. Ventanilla Única de correspondencia

Durante la vigencia 2025 se radicaron un total de 4.042 PQRS, las cuales fueron gestionadas en su totalidad dentro de los términos legales establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones vigentes en materia de función pública, derecho de petición y normas reglamentarias aplicables. Este resultado evidencia el compromiso institucional con la atención oportuna, clara y transparente a la ciudadanía, así como con el fortalecimiento de la confianza en la gestión pública.

3.5.5. Archivo y gestión documental

Se llevó a cabo un proceso técnico integral de revisión, análisis y actualización de los instrumentos archivísticos institucionales, orientado a asegurar su coherencia y adecuada articulación con los procesos misionales, estratégicos y de apoyo, la estructura orgánico-funcional vigente y la nueva imagen corporativa del Instituto. Este ejercicio incluyó la verificación de la correspondencia entre funciones, procedimientos y producción documental, así como la normalización de la denominación de series y subseries documentales, tipos documentales, tiempos de retención y disposiciones finales, conforme a la normatividad archivística aplicable.

La actualización de los instrumentos archivísticos permitió fortalecer la correcta descripción archivística, la organización sistemática de los documentos y el control de los procesos documentales a lo largo de su ciclo de vida, desde la producción y trámite hasta su disposición final. Asimismo, facilitó la identificación clara y estandarizada de los elementos esenciales de la gestión documental, tales como la clasificación, ordenación, conservación, acceso, transferencia y disposición final de los documentos, contribuyendo a la trazabilidad de la información, la eficiencia administrativa y la mitigación de riesgos legales y operativos.

Como resultado de este proceso, se consolidaron herramientas técnicas que soportan la toma de decisiones, el cumplimiento de los principios de transparencia y acceso a la información, y la implementación efectiva del Sistema de Gestión Documental, en armonía con los lineamientos establecidos por el Archivo General de la Nación y las buenas prácticas archivísticas.

www.bucaramanga.gov.co

Durante la vigencia 2025 se dio continuidad al proceso de digitalización de los expedientes bajo custodia del Archivo Central, conforme a lo establecido en las Tablas de Retención Documental (TRD), priorizando las series y subseries documentales definidas para este procedimiento.

En desarrollo de esta actividad, se culminó la digitalización de la totalidad de los expedientes correspondientes a Propiedad Horizontal, Oficina Asesora Jurídica y Subdirección Jurídica, los cuales se encuentran en custodia del Archivo Central. Para este proceso se realizó el respectivo control e inventario de los documentos digitalizados, registrando número de folios y descripción documental, generando un volumen aproximado de 315 GB de información, almacenada en la carpeta compartida //Archivo_Compartido (\192.168.1.3).

Adicionalmente, se continuó con la digitalización de los expedientes en custodia del Archivo Central correspondientes hasta el año 2022, los cuales se encuentran igualmente almacenados en la carpeta compartida institucional, con un volumen aproximado de 65,3 GB.

Como resultado del proceso adelantado durante la vigencia 2025, se digitalizaron un total de 406.015 folios, debidamente organizados y disponibles para su consulta, fortaleciendo el acceso, la conservación y el control de la documentación institucional.

3.6. Planeación Estratégica Institucional

Durante la vigencia 2025 se han realizado las actividades de Planeación Estratégica Institucional:

- Publicación del Plan Anual de Adquisiciones vigencia 2025
- Actualización de Procesos y Procedimientos de la entidad ajustados a MIPG, seguimiento a Plan de Acción MIPG.
- Publicación y monitoreo de los Planes Institucionales vigencia 2025.
- Diligenciamiento, adopción y puesta en marcha de los Acuerdos de gestión vigencia 2025.
- Diseño, consolidación y seguimiento del Plan de Acción Institucional de acuerdo con Plan de Desarrollo Municipal en conjunto con Secretaría de Planeación Municipal y ajuste de metas realizadas para Plan Indicativo y reporte mensual de seguimiento a metas del PDM.
- Diligenciamiento de formulario FURAG y seguimiento a dichos indicadores, con atención a las auditorías realizadas por Planeación Municipal.
- Formulación de proyectos de Inversión en Metodología General Ajustada y presentados en la Secretaría de Planeación Municipal
- Comités internos de Gestión y Desempeño y de Sistema de Control Interno.
- Planificación para la gestión de recursos a través de convocatorias con entidades externas junto a la Secretaría de Planeación Municipal.
- Monitoreo y apoyo mensual al cumplimiento del Plan Institucional de Capacitaciones PIC.

www.bucaramanga.gov.co