

|                                                                                                                                                                                                |                           |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
|  <div>Instituto de<br/>Vivienda de Interés Social y<br/>Reforma Urbana del Municipio<br/>de Bucaramanga</div> | VISITA DE CONTROL INTERNO | Código: F.07.PO.CI         |
|                                                                                                                                                                                                |                           | Versión: 3.0               |
|                                                                                                                                                                                                |                           | Fecha Aprobación: 29.11.23 |
|                                                                                                                                                                                                |                           | Página 1 de 15             |

|                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VISITA DE: SEGUIMIENTO <u>  X  </u> AUDITORIA <u>      </u> ASESORIA <u>      </u> SOLICITUD INFORMACION <u>      </u>                                                                                                                          |
| ASUNTO: Informe de seguimiento y evaluación PDM (Plan de Desarrollo Municipal) vigencia 2026                                                                                                                                                    |
| Dependencia, Fecha y Hora: Control interno, Abril 13 de 2026                                                                                                                                                                                    |
| Funcionarios que atienden la visita: Henry Botia González – Asesor de planeación INVISBU Arquitecto Roque ARMANDO Arenas Carrillo - CPS 003-2026 y ING Carlos Javier Leandro Hernández Moreno -Profesional Universitario - Subdirección Técnica |
| Funcionario(s) de Control Interno: Madeley Morella Mejia Portilla - Jefe Oficina de Control Interno                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBSERVACIONES DEL TEMA DE VISITA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <div><p><b>SEGUIMIENTO Y EVALUACION AL PDM (PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL)</b><br/><b>PERIODO 2024 – 2027</b><br/><b>CON CORTE MARZO 30 DE 2026</b></p><p><b>1. INTRODUCCION:</b></p><p>El control interno está obligado a cumplir con el ordenamiento jurídico, técnico y administrativo, promover la eficiencia y eficacia de las operaciones de la entidad y garantizar la confiabilidad y oportunidad de la información, así como la adopción de medidas oportunas para corregir las deficiencias de control. Por otro lado, es de gran importancia resaltar que el control interno es un proceso integral que proporciona seguridad razonable para el logro de los objetivos institucionales, la protección de los recursos públicos y que además constituye componentes que contribuyen al mejoramiento del ambiente y las actividades de control, la evaluación de riesgos, los sistemas de información, comunicación y seguimiento. Teniendo en cuenta lo anterior la Oficina de Control Interno del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga, en cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente, técnico y administrativo y con el fin de contribuir con el desarrollo de los objetivos del Plan Estratégico, presenta a continuación el seguimiento del primer trimestre de 2026.</p><p><b>2. OBJETIVO:</b></p><p>Establecer el nivel de avance y cumplimiento de los objetivos y metas propuestos en el Plan Estratégico del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – En adelante INVISBU 2024 – 2027, en el primer trimestre de la vigencia 2026 en el marco del Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG).</p><p><b>3. ALCANCE:</b></p><p>La Oficina de Control Interno (OCI) dentro de sus funciones de conformidad con las normas establecidas para tal efecto, realiza seguimiento y monitoreo a las actividades implementadas para el cumplimiento de las metas plasmadas en cuatro (4) indicadores de la línea estratégica del Sector Vivienda Ciudad y Territorio “Bucaramanga Avanza Segura”: En el cumplimiento del Plan Estratégico Institucional, el siguiente informe presenta la evaluación a marzo 30 de 2026.</p><p>La Oficina de Control Interno del Instituto de Vivienda de Interés Social de Bucaramanga, “INVISBU” presenta el informe de seguimiento correspondiente al primer trimestre, comprendido entre 1 enero al 30 de marzo vigencia 2026, con el objetivo de evaluar el cumplimiento de los objetivos y metas establecidas en el plan de Desarrollo de la entidad.</p><p>El objetivo del presente informe es proporcionar una visión general del desempeño del Instituto de Vivienda durante el trimestre en mención, destacando los logros y desafíos enfrentados, así como las recomendaciones para mejorar la gestión y el cumplimiento de los objetivos y metas de la entidad.</p><p>No obstante, lo anterior es importante informar y analizar los imponderables que se presentan en el desarrollo de las actividades propias de la entidad, como es el caso de gestión rural para la selección de beneficiarios en el desarrollo de los programas de mejoramiento en vivienda a nivel urbano y rural programa en convenio con el Ministerio de Vivienda entidad del orden central.</p></div> |

SEGUIMIENTO INFORME DE GESTION

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 2026 | Logro 2026 | % Avance 2026 | Recursos programados | Recursos comprometidos (RP) | % Ejecución presupuestal |
|---------------------------------------------------------------|-----------|------------|---------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Hogares beneficiados con adquisición de vivienda (400103100). | 100       | 12         | 12%           | \$4.320.514.365      | \$1.090.800.000             | 25,24%                   |

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  | \$1.452.000.000,00      | \$10.482.930.730,75  |
| Fortalecimiento jurídico, social y financiero para soluciones habitacionales en el Municipio de Bucaramanga | 202500000019078 | \$2.868.514.365,00      | \$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 2026:

Enero a Marzo:

- Participación en la feria EXPOVIVIENDA, realizada los días 14 y 15 de marzo de 2026, en la sede del Relleno El Carrasco durante los días 17 al 19 de marzo de 2026 y en Centro Comercial La Isla durante el día 19 de marzo de 2026
- 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 con un total de 75 visitas realizadas
- 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 POR GENERO |          |            |
|---------------------|----------|------------|
| ENFOQUE             | CANTIDAD | PORCENTAJE |
| MASCULINO           | 1029     | 70,19%     |
| FEMENINO            | 437      | 29,81%     |
| TOTAL               | 1.466    | 100,00%    |

| ATENCIÓN POR ENFOQUE DIFERENCIAL |          |            |
|----------------------------------|----------|------------|
| ENFOQUE                          | CANTIDAD | PORCENTAJE |
| CABEZA DE FAMILIA                | 484      | 33,02%     |
| NINGUNO                          | 282      | 19,24%     |
| VICTIMA CONFLICTO                | 208      | 14,19%     |
| JOVENES                          | 189      | 12,89%     |
| ADULTO MAYOR                     | 171      | 11,66%     |
| DISCAPACITADO                    | 60       | 4,09%      |
| OTRO                             | 51       | 3,48%      |
| LGBTIQ+                          | 12       | 0,82%      |
| POBREZA EXTREMA                  | 4        | 0,27%      |
| MIGRANTE                         | 3        | 0,20%      |
| INFANCIA Y ADOLESCENCIA          | 1        | 0,07%      |

|       |       |         |
|-------|-------|---------|
| ARN   | 1     | 0,07%   |
| TOTAL | 1.466 | 100,00% |

| ATENCION POR LUGAR    |          |            |
|-----------------------|----------|------------|
| ENFOQUE               | CANTIDAD | PORCENTAJE |
| OFICINAS INVISBU      | 913      | 62,28%     |
| FERIA INSTITUCIONAL   | 414      | 28,24%     |
| CAME - KENNEDY        | 63       | 4,30%      |
| EVENTOS EMPRESARIALES | 35       | 2,39%      |
| ACOMPañAMIENTO SOCIAL | 23       | 1,56%      |
| OTRO                  | 18       | 1,23%      |
| TOTAL                 | 1.466    | 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 FVC ASIGNADOS MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO |          |                   |         |
|------------------------------------------------------|----------|-------------------|---------|
| ENFOQUE                                              | CANTIDAD | VALOR             | %       |
| PRIMERA INFANCIA, INFANCIA Y ADOLESCENCIA            | 4        | \$ 56.028.960,00  | 33,34%  |
| LGBTIQ+                                              | 3        | \$ 42.021.720,00  | 25,00%  |
| MADRE O PADRE CABEZA DE FAMILIA                      | 2        | \$ 28.014.480,00  | 16,67%  |
| ADULTO MAYOR                                         | 1        | \$ 14.007.240,00  | 8,33%   |
| DESPLAZADO O VICTIMA DEL CONFLICTO ARMADO            | 1        | \$ 14.882.693,00  | 8,33%   |
| DISCAPACIDAD                                         | 1        | \$ 17.509.050,00  | 8,33%   |
| TOTAL                                                | 12       | \$ 172.464.143,00 | 100,00% |

Esta información se encuentra soportada en Actos administrativos de asignación de subsidios complementarios.

Según el cuadro anterior se reporta la asignación de 12 subsidios complementarios, asignados durante la vigencia de 2026; se observa que el enfoque de cabeza de familia son los mayores beneficiarios.

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 2026 | Logro 2026 | % Avance 2026 | Recursos programados | Recursos comprometidos (RP) | % Ejecución presupuestal |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|------------|---------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Hogares beneficiados con mejoramiento de una vivienda (400103200). | 100       | 30         | 30%           | \$5.135.783.180,00   | \$2.428.276.059,00          | 47,28%                   |

Nota: Los recursos comprometidos corresponden al apoyo financiero a convenio tripartito con GOBERNACION e IDESAN, además del equipo técnico, operativo y logístico necesario para el alistamiento y los diagnósticos insumo

para la contratación y ejecución de los mejoramientos de vivienda.

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 | \$2.407.783.180,00      | \$4.291.362.064,15   |
| Apoyo técnico y financiero para mejoramiento de viviendas urbanas y rurales en el municipio de Bucaramanga | 2024680010216  | \$2.728.000.000,00      | \$8.374.114.478,42   |

Descripción de actividades desarrolladas

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

Mediante Circular No. 003 de 2024, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizó convocatoria a las entidades territoriales para postularse a recursos destinados al mejoramiento de vivienda urbana y rural, en el marco del programa nacional “Cambia Mi Casa”. A través de estos recursos pueden desarrollarse actividades tales como mejoramientos en instalaciones hidrosanitarias, baños, cocinas, habitaciones, pisos y cubiertas.

El INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU presentó carta de intención el día diecinueve (19) de marzo de 2024, con el propósito de cofinanciar quinientos (500) mejoramientos de vivienda (trescientos cincuenta (350) urbanos y ciento cincuenta (150) rurales), comprometiendo un aporte equivalente al cincuenta y dos por ciento (52%) del valor total del proyecto, superando el mínimo exigido del cincuenta por ciento (50%).

El día veintiséis (26) de marzo de 2024, el Ministerio de Vivienda ofició solicitando los documentos de la entidad territorial, así como el Certificado de Disponibilidad Presupuestal correspondiente al aporte del INVISBU, equivalente a cuatro mil seiscientos sesenta y cuatro millones cuatrocientos mil pesos (\$4.664.400.000). Esta solicitud fue atendida mediante correo electrónico el cinco (05) de abril de 2024, remitiendo los soportes respectivos, previo traslado presupuestal debidamente autorizado.

El veintiocho (28) de junio de 2024 se recibió respuesta aprobando una cofinanciación por valor de tres mil novecientos millones de pesos (\$3.900.000.000) para la ejecución de quinientos (500) mejoramientos de vivienda, todos en el sector urbano, con una contrapartida en igual valor por parte del INVISBU, más aportes adicionales destinados a interventoría y apoyo técnico, jurídico y social, para un aporte total de cuatro mil novecientos cincuenta millones de pesos (\$4.950.000.000).

Posteriormente, se suscribió el Convenio FNV-0013-2024 entre INVISBU y Fonvivienda, cuyo objeto es aunar esfuerzos administrativos, jurídicos, técnicos, sociales y financieros para la ejecución y seguimiento de las actividades en materia de subsidio familiar de vivienda bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda urbana y rural, en el marco de la iniciativa del Gobierno Nacional y conforme a las bases establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo – Ley 2294 de 2023.

En desarrollo de lo anterior, el INVISBU expidió los siguientes actos administrativos para la convocatoria de los hogares postulantes:

- a) Resolución No. 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 No. 474 del 30 de septiembre de 2024, “Por la cual se abre convocatoria con recursos de la vigencia 2024 y se establece el cronograma del Programa de Mejoramiento de Vivienda Urbana ‘Cambia Mi Casa’ del Municipio de Bucaramanga”.

**Fase I:**

Corresponde a las visitas de diagnóstico contando con el acompañamiento técnico y social por parte del INVISBU, así como con actividades de coordinación desarrolladas de manera conjunta con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, durante la vigencia 2025.

Es preciso indicar que, para el período correspondiente al presente informe, no se ejecutaron actividades relacionadas con este componente, toda vez que las mismas ya se encontraban surtidas y debidamente culminadas durante la vigencia 2025.

**Fase II:**

El INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBU suscribió el Contrato de Obra Pública No. 130 de 2025 con la UNIÓN TEMPORAL VIVIENDAS 2025, identificada con NIT 901948623-6, integrada por RANDLEY S.A.S., identificada con NIT 829002445-0, con una participación del cincuenta por ciento (50%), e INGENIERÍA Y ALQUILERES MD S.A.S., identificada con NIT 900096609-1, con una participación del cincuenta por ciento (50%), representada legalmente por el señor RENZO ANTONIO SERRANO OJEDA, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.272.512 de Bucaramanga.

Así mismo, el INVISBU suscribió el Contrato de Interventoría No. 146 de 2025 con la UNIÓN TEMPORAL INTERVENTORES VIVIENDAS, identificada con NIT 901953112-4, representada legalmente por el señor SERGIO ENRIQUE GUALDRÓN PEÑUELA, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.260.467 de Bucaramanga, conformada por JMRC ENGINEERING S.A.S., identificada con NIT 901552368-1, representada legalmente por el señor CARLOS HUMBERTO RÚA BELTRÁN, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.321.166 de Puerto Wilches, con una participación del cincuenta por ciento (50%), y por SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE MANTENIMIENTO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. – SEMIC S.A.S., identificada con NIT 829001353-7, representada legalmente por el señor SERGIO ENRIQUE GUALDRÓN PEÑUELA, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.260.467 de Bucaramanga, con una participación del cincuenta por ciento (50%).

Los Contratos de Obra Pública No. 130 de 2025 y de Interventoría No. 146 de 2025 iniciaron su ejecución el día dos (02) de julio de 2025, fecha a partir de la cual se dio inicio al desarrollo de las actividades, en cumplimiento de las obligaciones y alcances establecidos en cada uno de los respectivos instrumentos contractuales, estableciéndose como fecha inicial de terminación el treinta y uno (31) de diciembre de 2025.

El día cuatro (04) de agosto de 2025 fue suscrita el Acta de Precios Unitarios No Previstos, necesarios para habilitar los frentes de trabajo y ajustar los alcances técnicos de los mejoramientos, mediante la cual se aprobaron actividades no previstas con su respectivo análisis de precios unitarios y especificaciones técnicas, determinándose el costo unitario de cada ítem adicional y/o no previsto.

Posteriormente, el día treinta (30) de diciembre de 2025 se suscribió la Prórroga No. 01 al Contrato de Obra No. 130 de 2025, mediante la cual se amplió el plazo de ejecución por el término de tres (3) meses adicionales, fijándose como nueva fecha de terminación el treinta y uno (31) de marzo de 2026, para un plazo total de ocho (8) meses y veintiocho (28) días.

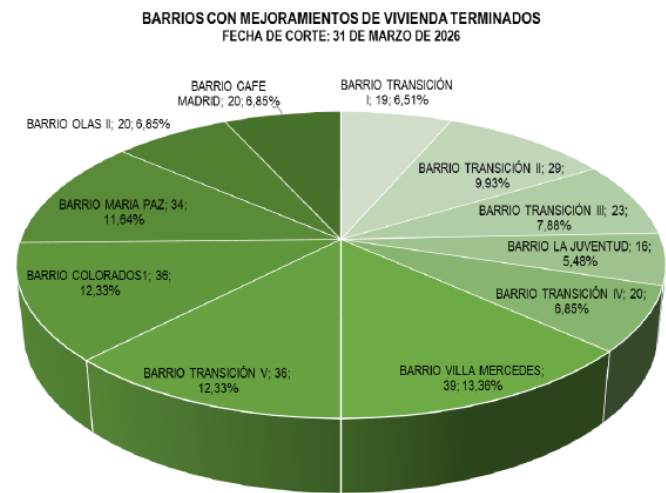
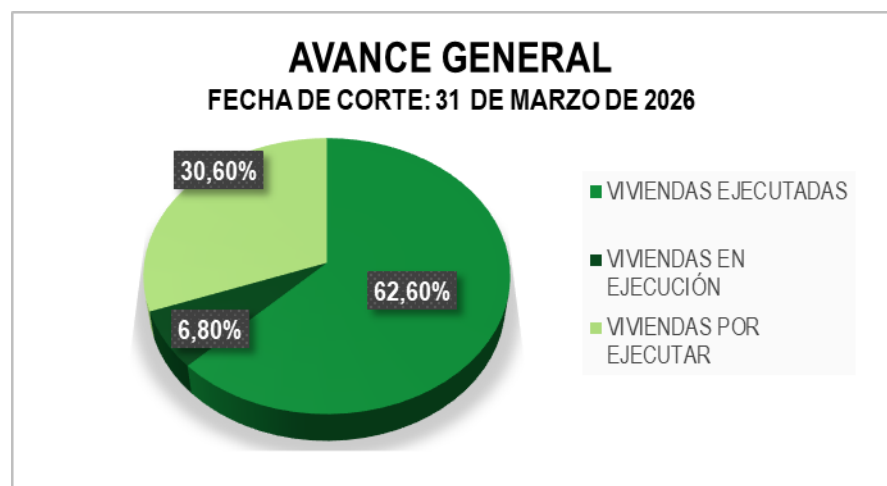
De igual manera, el día treinta (30) de diciembre de 2025 se suscribió la Prórroga No. 01 al Contrato de Interventoría No. 146 de 2025, ampliando su plazo de ejecución por tres (3) meses, es decir, hasta el treinta y uno (31) de marzo de 2026, para un plazo total de ocho (8) meses y veintiocho (28) días.

Asimismo, el treinta (30) de diciembre de 2025 se firmó el Otrosí aclaratorio y de adición No. 01 al Contrato de Interventoría No. 146 de 2025, mediante el cual se aclaró el plazo real de ejecución del contrato, correspondiente a ocho (8) meses y veintinueve (29) días, se ajustó el valor del contrato y se efectuó la Adición No. 01, con el fin de garantizar la suficiencia de los recursos para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Prórroga No. 01.

El día veintisiete (27) de marzo de 2026 se suscribió la Prórroga No. 02 al Contrato de Obra No. 130 de 2025, mediante la cual se amplió el plazo en dos (2) meses, estableciendo un plazo total de ejecución de diez (10) meses y veintinueve (29) días, contados desde el 02 de julio de 2025 hasta el 30 de mayo de 2026.

En la misma fecha, se suscribió el Otrosí No. 02 al Contrato de Interventoría No. 146 de 2025, mediante el cual se amplió el plazo en dos (2) meses adicionales, fijándose como nueva fecha de terminación el 30 de mayo de 2026.

A la fecha se presenta el siguiente avance de obras general del proyecto:



**Fase III:**

Durante la Fase III del Proyecto de Mejoramientos de Vivienda Urbanas se ejecutó un plan de trabajo orientado a la organización, digitalización y consolidación de la documentación de los beneficiarios, priorizando paquetes de sesenta (60) viviendas ejecutadas de conformidad con lo establecido en los documentos del proceso. A fecha de corte del presente informe, se alcanzó un total de doscientos cuarenta (240) carpetas remitidas al Ministerio para el respectivo proceso de cobro y se está en proceso de organización y consolidación de un quinto paquete de sesenta (60) viviendas adicionales para proceso de cobro ante el MVCT, para lograr un total acumulado de trescientas (300) viviendas.

Las actividades desarrolladas se estructuraron en dos componentes correspondientes al escaneo y organización digital de la carpeta operativa y la carpeta de obra de cada beneficiario y la generación de un CD individual por vivienda, consolidando la totalidad de la información digitalizada.

REGISTRO FOTOGRÁFICO





Según el cuadro anterior se reportan 313, mejoramientos de vivienda urbanos ejecutados, equivalente al 62.6%.

**c. Convenio tripartito Gobernación – INVISBU – IDESAN**

Durante la vigencia 2025, 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 \$1.024.920.000, de los cuales el aporte de INVISBU es de 2/3 partes, es decir \$683.280.000.

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.

Durante el primer trimestre de 2026, se amplió el convenio en 30 viviendas mas objeto de mejoramiento, por un valor

total de con un valor total de \$512.460.000, de los cuales el aporte de INVISBU corresponde a \$ 341.640.000. El INVISBU, dispone adicionalmente del equipo técnico – social para revisión y la viabilidad técnica de la vivienda y el estado jurídico de cada inmueble.



**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 2026 | Logro 2026 | % Avance 2026 | Recursos programados | Recursos comprometidos (RP) | % Ejecución presupuestal |
|--------------------------------------------|-----------|------------|---------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Estudios o diseños realizados (400203400). | 0,30      | 0,10       | 33%           | \$340.000.000,00     | \$228.000.000,00            | 67,06%                   |

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 | \$340.000.000,00        | \$537.000.000,00     |

Descripción de actividades desarrolladas

|                                                                                                                                                                                                                             |                           |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
|  <div><div>Instituto de</div><div>Vivienda de Interés Social y</div><div>Reforma Urbana del Municipio</div><div>de Bucaramanga</div></div> | VISITA DE CONTROL INTERNO | Código: F.07.PO.CI         |
|                                                                                                                                                                                                                             |                           | Versión: 3.0               |
|                                                                                                                                                                                                                             |                           | Fecha Aprobación: 29.11.23 |
|                                                                                                                                                                                                                             |                           | Página 11 de 15            |

Durante el primer trimestre de la vigencia 2026, la Operación Urbana Estratégica (OUE) San Rafael registró avances significativos en la consolidación de su estudio de preinversión e inversión, evidenciando un tránsito metodológico desde una fase eminentemente diagnóstica hacia un enfoque de estructuración técnica aplicada.

Este proceso implicó la integración progresiva de herramientas analíticas orientadas a fortalecer la toma de decisiones, destacándose la modelación fiscal del proyecto, la evaluación de fuentes de financiación, la caracterización predial y urbanística a nivel de manzana, así como el desarrollo de mecanismos de articulación institucional y socialización estratégica.

Adicionalmente, la participación en escenarios sectoriales como ExpoVivienda Santander 2026 permitió fortalecer la visibilidad del proyecto, validar su pertinencia frente a actores del mercado inmobiliario y generar condiciones favorables para su apropiación social, lo que resulta determinante en procesos de renovación urbana de alta complejidad.

**a.- Avances en el componente financiero**

Durante el periodo analizado, se estructuró un conjunto de instrumentos técnicos orientados a fortalecer el modelo financiero de la OUE San Rafael, constituyendo uno de los avances más relevantes del trimestre.

En primera instancia, se desarrolló un modelo de proyección de ingresos tributarios asociados al proceso de transformación urbana, el cual incorpora variables determinantes como la valorización del suelo, el incremento del avalúo catastral, la densificación urbana y la dinámica económica proyectada en el área de intervención.

Este modelo permite contrastar la línea base actual del recaudo con escenarios futuros de desarrollo urbano, facilitando la estimación del comportamiento del Impuesto Predial Unificado (en sus componentes residencial y comercial) y del Impuesto de Industria y Comercio (ICA), bajo diferentes supuestos de crecimiento.

En paralelo, se avanzó en la elaboración de un documento técnico preliminar orientado a evaluar la pertinencia de implementar un esquema de titularización de ingresos futuros (TIF), el cual organiza los elementos conceptuales, normativos y metodológicos requeridos para su eventual aplicación.

Este avance representa un paso significativo en la transición del proyecto hacia una fase de estructuración financiera más sofisticada, al incorporar instrumentos que permiten el apalancamiento de recursos y la optimización del flujo de inversiones.

**b.- Avances en instrumentos de gestión de suelo**

En el componente territorial, se desarrollaron fichas de caracterización por manzana, las cuales integran variables prediales, urbanísticas, fiscales y financieras, permitiendo una lectura integral de la viabilidad del territorio.

Este ejercicio constituye un insumo clave para la delimitación preliminar de las Unidades de Actuación Urbanística (UAUs), facilitando la identificación de ámbitos prioritarios de intervención.

En síntesis, los insumos producidos durante el periodo permitieron fortalecer la fase preliminar de definición de UAUs al construir una base de caracterización que facilita identificar escenarios más claros de viabilidad y, con ello, orientar la selección de ámbitos prioritarios para la gestión urbanística.

La incorporación de variables prediales, urbanísticas, fiscales y financieras por manzana aporta una herramienta concreta para avanzar hacia unidades de actuación más consistentes con la realidad del territorio y con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

En esa medida, el principal avance no se limita a la descripción del polígono, sino que consiste en haber generado un insumo técnico de soporte para la toma de decisiones sobre secuenciación, agrupación de manzanas, definición de estrategias de gestión y calibración financiera de las futuras UAUs de la OUE San Rafael.

**c.- Identificación de incentivos fiscales**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Se avanzó en la consolidación de un modelo técnico que permite evaluar la viabilidad de implementar incentivos fiscales bajo criterios de sostenibilidad financiera, este modelo integra variables como bases gravables, tarifas, número de unidades y tasas de crecimiento, permitiendo establecer una línea base tributaria sólida.</p> <p>El ejercicio desarrollado permitió identificar con mayor precisión las ventanas de oportunidad para el diseño de incentivos, al diferenciar el comportamiento es-pera-do del recaudo durante la fase de entrega progresiva del proyecto entre 2031 y 2035 y la fase de consolidación posterior entre 2036 y 2045. El documento muestra que la metodología separa la indexación inicial de valores, el factor de entrega y el crecimiento posterior del recaudo, evitando duplicidades y permitiendo reconocer en qué momentos el proyecto presenta mayor sensibilidad frente a eventuales alivios tributarios.</p> <p><b>d.- Fortalecimiento de la gobernanza</b></p> <p>Durante el primer trimestre de 2026, el componente de gobernanza de la Operación Urbana Estratégica (OUE) San Rafael registró avances sustanciales orientados a consolidar un esquema institucional robusto, capaz de soportar la complejidad técnica, financiera y social inherente a procesos de renovación urbana de gran escala.</p> <p>En este contexto, la gobernanza se abordó desde una perspectiva integral, entendida no únicamente como la articulación formal de entidades, sino como un sistema dinámico de coordinación interinstitucional, toma de decisiones informada y gestión de actores, orientado a garantizar la viabilidad y sostenibilidad del proyecto en el mediano y largo plazo.</p> <p><b>e.- Consolidación del modelo institucional</b></p> <p>Uno de los principales hitos del periodo fue la reactivación formal del Comité Interinstitucional de Operaciones Urbanas Estratégicas, instancia encargada de liderar, coordinar y orientar las diferentes fases del ciclo de la OUE, incluyendo diagnóstico, formulación, evaluación, adopción, implementación y seguimiento.</p> <p>La sesión de instalación, realizada el 25 de marzo de 2026, constituyó un avance estratégico, al lograr la participación de más del 50% de las entidades que integran el comité, lo cual evidencia un alto nivel de compromiso institucional frente a la operación.</p> <div data-bbox="393 1395 1239 1859"></div> <p><b>f.- Política de protección a moradores y actividades económicas</b></p> <p>En paralelo, se avanzó en la estructuración de lineamientos para la política pública de protección a moradores, la cual constituye un componente crítico para la sostenibilidad social de la operación.</p> <p>Este enfoque reconoce que los procesos de renovación urbana deben garantizar condiciones de equidad y minimizar impactos negativos sobre la población residente y las actividades económicas existentes.</p> <p>La incorporación de estos lineamientos fortalece la licencia social del proyecto, al reducir riesgos asociados a conflictos territoriales, resistencias comunitarias y externalidades negativas derivadas del proceso de transformación urbana. Asimismo, permite anticipar escenarios de gestión predial, reasentamiento y compensaciones bajo criterios técnicos y</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

socialmente responsables.

g.- Validación y posicionamiento del proyecto

La participación de la OUE San Rafael en la Expo Vivienda Santander 2026 constituyó una acción relevante de visibilización institucional y validación pública del proyecto. El evento correspondió a la segunda edición de Expo Vivienda, realizada el 14 y 15 de marzo en Neomundo, concebida como una plataforma regional para concentrar oferta de proyectos, aliados financieros y la ruta de subsidios de vivienda en un solo escenario. La presencia de la OUE en este entorno permitió acercar el proyecto al ecosistema de comercialización, financiación y toma de decisiones de vivienda en Bucaramanga y su área metropolitana.



Desde una perspectiva técnica, la feria permitió socializar el proyecto mediante una maqueta urbana del ámbito de intervención y un espacio de atención directa al público, facilitando una lectura más comprensible del modelo de transformación propuesto. La interacción con hogares, potenciales compradores y actores del sector contribuye a reducir asimetrías de información sobre el proyecto, mejora la comprensión de la propuesta urbana y permite reconocer percepciones tempranas frente a localización, usos, escala de intervención y expectativas de acceso a vivienda.

El análisis integral del periodo permite establecer que la OUE San Rafael ha alcanzado un nivel de madurez técnica significativo, caracterizado por la consolidación de herramientas analíticas, el fortalecimiento de su estructura institucional y la validación progresiva de su viabilidad financiera y territorial. En consecuencia, el proyecto se posiciona en una fase de estructuración avanzada, con condiciones favorables para evolucionar hacia etapas de factibilidad e implementación, contribuyendo de manera directa al cumplimiento de la meta establecida en el Plan de Desarrollo Municipal.

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 2026 | Logro 2026 | % Avance 2026 | Recursos programados | Recursos comprometidos (RP) | % Ejecución presupuestal |
|-----------|-----------|------------|---------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|
|-----------|-----------|------------|---------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|

|                                       |     |     |    |               |     |    |
|---------------------------------------|-----|-----|----|---------------|-----|----|
| Espacio público adecuado (400103100). | 350 | 350 | 0% | \$800.000.000 | \$0 | 0% |
|---------------------------------------|-----|-----|----|---------------|-----|----|

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 | \$800.000.000           | \$2.197.379.910,05   |

Descripción de actividades desarrolladas

Durante el primer trimestre de 2026 se adelantaron actividades de estructuración del proyecto de espacio público, orientadas a garantizar su viabilidad técnica, jurídica, financiera y social, contribuyendo así al cumplimiento de las metas propuestas para la presente vigencia.

2.1.1.2.- META E INDICADOR DE PRODUCTO

Brindar servicios de apoyo financiero a 1 proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios

| Indicador                                                                           | Meta 2026 | Logro 2026 | % Avance 2026 | Recursos programados | Recursos comprometidos (RP) | % Ejecución presupuestal |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|---------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Proyectos apoyados financieramente en Mejoramiento Integral de Barrios (400201300). | 0,50      | 0          | 0%            | \$300.000.000        | \$0                         | 0%                       |

Descripción del Proyecto

| Nombre del Proyecto                                                                                                     | Código BPIN     | Valor Vigencia Proyecto | Valor Total Proyecto |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|
| Apoyo técnico y financiero para la ampliación de cobertura de aguas residuales dispuesta en el Municipio de Bucaramanga | 202500000035256 | \$300.000.000           | \$400.000.000        |

Descripción de actividades desarrolladas

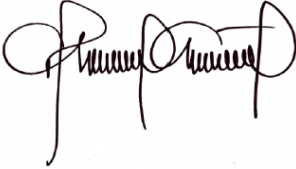
Durante el primer trimestre de 2026 se adelantaron actividades orientadas al mejoramiento integral de barrios, mediante la gestión interinstitucional con diferentes entidades, con el propósito de articular esfuerzos y recursos que permitan garantizar intervenciones sostenibles en los componentes físico, social, ambiental y urbano, contribuyendo así al cumplimiento de las metas establecidas para la presente vigencia.

**Recomendaciones en general**

1. Solicitar a cada dependencia la actualización continua del informe con evidencias verificables.
2. Fortalecer los mecanismos de seguimiento interno mediante revisiones periódicas y alertas tempranas.
3. Priorizar actividades críticas y ajustar el Plan de desarrollo para garantizar su cumplimiento.
4. Implementar acciones correctivas operativas y mejorar la gestión de los procesos.
5. Capacitar a los responsables en reporte, seguimiento y formulación de metas.

❖ **CONCLUSIONES**

En cumplimiento del Plan Anual de Evaluación del Sistema de Control interno, se efectuó el seguimiento al Informe de Gestión del primer trimestre, con el propósito de verificar el avance del Plan de desarrollo vigencia 2026 y valorar la efectividad de los procesos misionales, estratégicos.

| NOMBRES                                                                                                             | FIRMAS                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Elaborado por:</div> <div>Madeley Morella Mejía Portilla<br/>Jefe Oficina de Control Interno<br/>INVISBU</div> |  |