ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

ALCALDÍA DE BUCARAMANGA
INVISBU



Informe de Gestión

Tercer Trimestre 2026

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

Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (607) 6337000 Fax 6521777 - **Código Postal:** 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

INFORME DE GESTIÓN

INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA
INVISBU

Acumulado a Tercer Trimestre 2026 (Corte a 30 de septiembre de 2026)

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	65	65%	$5.119.812.646,05	$4.266.229.060,28	83,33%

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:

- 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, además los días 25 y 26 de abril en NEOMUNDO.

- Participación en la feria Diversidad de Género BallRoom en Centro Vida Sur Antonia Santos, feria Institucional familias 360, Oferta Institucional Centro Vida Alvarez

- 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 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.

- Acompañamiento social a 99 beneficiarios del programa de mejoramiento de vivienda urbana “Cambia Mi Casa”, alcanzando un total acumulado de 334 acompañamientos sociales durante la vigencia 2026.

- Mediante la Resolución No. 305 del 27 de agosto de 2026, el INVISBU abrió la convocatoria para el otorgamiento de 88 subsidios familiares de vivienda, destinados a apoyar financieramente a los hogares beneficiarios en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda Rural.

- Participación en feria de vivienda ABAI GROUP durante el mes de Julio

- Participación en feria inmobiliaria del Fondo Nacional del Ahorro segunda edición durante el mes de julio

- Participación en feria Expovivienda Santander tercera edición Neomundo durante el mes de agosto

- Participación en Feria de vivienda UTS durante el mes de septiembre







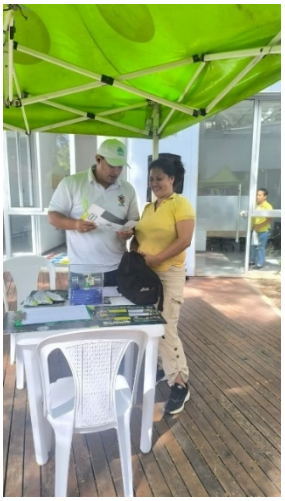
















De lo anterior los consolidados de atención a la comunidad por parte del INVISBU en las actividades mencionadas, por género, enfoque diferencial, temática de atención y lugares de atención son los siguientes:

ATENCION POR GENERO		
ENFOQUE	**CANTIDAD**	**PORCENTAJE**
MASCULINO	2143	42,71%
FEMENINO	2870	57,21%
OTRO	4	0,08%
TOTAL	**5.017**	**100,00%**

ATENCIÓN POR ENFOQUE DIFERENCIAL		
ENFOQUE	**CANTIDAD**	**PORCENTAJE**
CABEZA DE FAMILIA	1472	29,34%
NINGUNO	1091	21,75%
ADULTO MAYOR	773	15,41%

VICTIMA CONFLICTO	512	10,21%
JOVENES	778	15,51%
DISCAPACITADO	140	2,79%
OTRO	184	3,67%
LGBTIQ+	44	0,88%
POBREZA EXTREMA	8	0,16%
INFANCIA Y ADOLESCENCIA	9	0,18%
MIGRANTE	3	0,06%
ARN	2	0,04%
POBLACION MIGRANTE	1	0,02%
TOTAL	**5.017**	**100,00%**

ATENCION POR LUGAR		
ENFOQUE	**CANTIDAD**	**PORCENTAJE**
OFICINAS INVISBU	2220	44,25%
FERIA INSTITUCIONAL	1617	32,23%
CAME - KENNEDY	371	7,39%
ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL	511	10,19%
OTRO	174	3,47%
EVENTOS EMPRESARIALES	124	2,47%
TOTAL	**5.017**	**100,00%**

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

ENFOQUE	**CANTIDAD**	**%**
DESPLAZADO O VICTIMA DEL CONFLICTO ARMADO	14	**24,15%**
MADRE O PADRE CABEZA DE FAMILIA	13	**22,41%**
LGBTIQ+	8	**13,79%**
PRIMERA INFANCIA, INFANCIA Y ADOLESCENCIA	8	**13,79%**
JOVENES	8	**13,79%**
ADULTO MAYOR	4	**6,90%**
DISCAPACIDAD	3	**5,17%**
TOTAL	**58**	**100,00%**

Adicionalmente, se adquieren 7 unidades de vivienda para familias en condición de reubicación en el proyecto Norte Club Tiburones II, para un total acumulado de 65 aportes para adquisición de vivienda nueva, al tercer trimestre de la presente anualidad. Esta información se encuentra soportada en Actos administrativos de asignación de subsidios complementarios.

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%	$6.067.783.180,00	$3.844.204.159,00	63,35%

Descripción de actividades desarrolladas

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

Durante la vigencia 2026, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU concentró importantes esfuerzos institucionales en garantizar la culminación del programa de mejoramiento de vivienda urbana “Cambia Mi Casa”, desarrollado en el marco del Convenio Interadministrativo No. FNV-0013-2024, suscrito con el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, mediante la ejecución del Contrato de Obra Pública No. 130 de 2025 y su correspondiente Contrato de Interventoría No. 146 de 2025. Esta iniciativa, orientada al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de hogares vulnerables del municipio, constituye una de las principales apuestas de articulación entre el Gobierno Nacional y la Administración Municipal en materia de reducción del déficit habitacional cualitativo.

Es importante destacar que, al cierre de la vigencia 2025, el contrato de obra registraba un avance físico de apenas el 24 %, situación que representaba un desafío significativo para el cumplimiento de los compromisos contractuales, la ejecución de los recursos comprometidos y la materialización de los beneficios esperados para las familias vinculadas al programa. Este panorama demandó una intervención institucional decidida por parte del INVISBU, encaminada a fortalecer los mecanismos de seguimiento y control, identificar las dificultades que incidían en el desarrollo de las actividades y establecer acciones que permitieran recuperar el ritmo de ejecución del proyecto.

En respuesta a esta situación, durante 2026 el INVISBU adelantó una gestión integral y articulada desde sus componentes técnico, social, administrativo y jurídico, mediante el fortalecimiento del seguimiento a los frentes de obra, la coordinación permanente con el contratista y la interventoría, la atención de situaciones particulares presentadas en las viviendas intervenidas y el acompañamiento a los procesos contractuales necesarios para garantizar la continuidad de las actividades. Estas actuaciones permitieron atender oportunamente diferentes circunstancias técnicas, logísticas y sociales que incidían en el cronograma de ejecución, procurando en todo momento el cumplimiento de las especificaciones técnicas, las obligaciones contractuales y los objetivos sociales del programa.

Desde el componente técnico, se fortalecieron las actividades de supervisión y seguimiento a la ejecución de las intervenciones, verificando los avances físicos, las condiciones de calidad y el cumplimiento de los alcances establecidos contractualmente. De manera complementaria, el componente social desempeñó un papel fundamental en el acompañamiento a los hogares beneficiarios, la articulación con las comunidades y la atención de situaciones que requerían coordinación entre los diferentes actores del proyecto. Por su parte, desde los componentes administrativo y jurídico se adelantaron las actuaciones necesarias para dar continuidad a la ejecución contractual, garantizar el debido soporte de las decisiones adoptadas y mantener el acompañamiento de la interventoría hasta la culminación de las actividades.

En este contexto, fue necesario adelantar las modificaciones contractuales debidamente sustentadas, entre ellas las prórrogas otorgadas durante la vigencia 2026, con fundamento en las circunstancias técnicas, logísticas, sociales y de seguridad que incidieron en la ruta crítica del proyecto. Particularmente, durante la etapa final de ejecución se realizó seguimiento a las dificultades relacionadas con el rendimiento de la mano de obra y el suministro de materiales, así como a la implementación de medidas orientadas a superar los rezagos identificados. Estas actuaciones estuvieron encaminadas a garantizar la terminación integral de las intervenciones, bajo el acompañamiento de la interventoría y la supervisión institucional correspondiente.

Como resultado de esta gestión, el 15 de julio de 2026 se logró culminar la ejecución física del proyecto, alcanzando el 100 % de avance, lo que representa un incremento de 76 puntos porcentuales frente al 24 % registrado al finalizar diciembre de 2025. En consecuencia, durante los primeros seis meses y medio de la vigencia 2026 se logró ejecutar el porcentaje restante de las actividades, evidenciando una recuperación significativa en el desarrollo del contrato y la capacidad institucional del INVISBU para afrontar las dificultades presentadas y orientar las acciones necesarias hacia el cumplimiento de los objetivos establecidos.
Este resultado constituye uno de los logros relevantes de la gestión del INVISBU durante la presente anualidad, no solamente por la culminación de las actividades contractuales, sino también por el esfuerzo de coordinación interinstitucional, seguimiento técnico, acompañamiento social y gestión administrativa y jurídica que permitió llevar a término un proyecto que al cierre de 2025 presentaba un importante

porcentaje de ejecución pendiente. Asimismo, demuestra la importancia de contar con mecanismos efectivos de supervisión, seguimiento y toma de decisiones para garantizar que las inversiones públicas se traduzcan en intervenciones concretas en beneficio de las comunidades.

La finalización del proyecto también representa un avance significativo en el cumplimiento de los compromisos adquiridos por el municipio en el marco del Convenio Interadministrativo No. FNV-0013-2024, fortaleciendo la experiencia del INVISBU en la ejecución de programas de mejoramiento habitacional cofinanciados con recursos del Gobierno Nacional. Esta experiencia aporta elementos técnicos, administrativos y operativos que podrán ser aprovechados en la estructuración y desarrollo de futuras iniciativas orientadas a ampliar la cobertura de los programas de mejoramiento de vivienda en Bucaramanga.

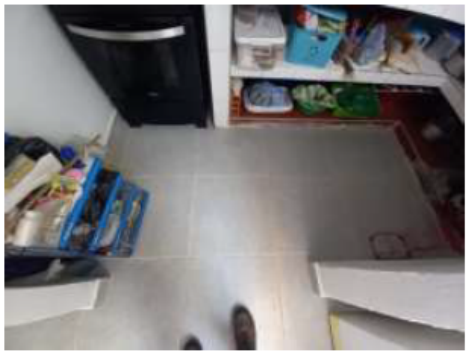
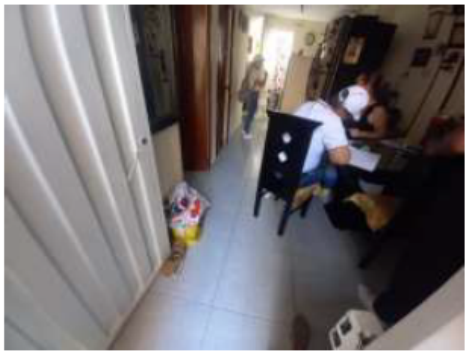
Con corte al 30 de septiembre de 2026, el proyecto registra un avance físico del 100%, encontrándose culminada su etapa de ejecución desde el 15 de julio de la presente anualidad. Durante el periodo posterior a su terminación, el INVISBU ha continuado adelantando las actuaciones técnicas, administrativas, financieras, documentales y jurídicas requeridas para avanzar en los procesos de cierre y liquidación del Contrato de Obra Pública No. 130 de 2025 y del Contrato de Interventoría No. 146 de 2025, incluyendo las actividades de revisión, consolidación y verificación de los soportes correspondientes, de conformidad con las obligaciones contractuales y las disposiciones normativas aplicables.

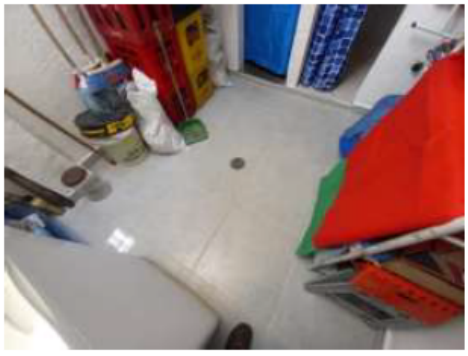
Finalmente, el INVISBU mantiene su compromiso institucional con la culminación integral de los trámites de liquidación y el cierre contractual del proyecto, procurando garantizar la adecuada trazabilidad de las actuaciones adelantadas, la verificación del cumplimiento de las obligaciones y la consolidación de los resultados obtenidos. De esta manera, el Instituto reafirma su capacidad de gestión y ejecución en los ámbitos técnico, social, administrativo y jurídico, así como su compromiso con la administración responsable de los recursos públicos y el desarrollo de proyectos que contribuyan al mejoramiento de las condiciones de vida de las familias bumanguesas.

REGISTRO FOTOGRÁFICO








c. Convenio tripartito Gobernación – INVISBU – IDESAN

El Convenio Interadministrativo No. CO1.PCCNTR.13370365 - Interno 1705 fue estructurado para aunar capacidades administrativas, jurídicas, técnicas, sociales y financieras entre el Departamento de Santander, el INVISBU y el IDESAN, con el fin de ejecutar y hacer seguimiento a subsidios familiares de vivienda bajo la modalidad de mejoramiento urbano en Bucaramanga. El expediente acredita las etapas

precontractuales, la contratación directa, la formalización del convenio, el acta de inicio, la ejecución por beneficiarios y la posterior ampliación de cobertura.

El diseño financiero se soportó inicialmente en 60 subsidios de hasta 12 SMMLV para 2025 y, mediante la Adición No. 1, amplió la cobertura en 30 hogares adicionales. De esta forma, el proyecto alcanzó una meta de 90 subsidios, con recursos totales por $1.557.878.400.
Los valores desembolsables a hogares suman $1.537.380.000, mientras que IDESAN aporta el componente operativo en especie. INVISBU fue la entidad cofinanciadora mayoritaria y articuladora del proceso. Aportó dos terceras partes de los recursos en dinero destinados a los subsidios, transfirió los recursos al operador financiero IDESAN, participó en la validación de 90 hogares con base en las certificaciones de mejoramiento emitidas por el Departamento.

El convenio articula esfuerzos para la ejecución y seguimiento de actividades de subsidio familiar de vivienda en modalidad de mejoramiento urbano en Bucaramanga, dentro del proyecto de apoyo técnico y financiero para el mejoramiento de viviendas urbanas y rurales del Plan de Desarrollo 2024-2027 “Bucaramanga Avanza Segura”.

Alcance operativo. Comprende la convocatoria y focalización de hogares, asignación de subsidios, certificación del mejoramiento y autorización de pago. Los soportes de ejecución incluyen resoluciones de asignación, contratos de obra o labor celebrados por beneficiarios, informes, certificaciones, autorizaciones de pago y evidencia técnica y fotográfica.

• Meta inicial: 60 subsidios de mejoramiento de vivienda urbana, cada uno por hasta 12 SMMLV para 2025.
• Ampliación: 30 hogares adicionales previamente diagnosticados y priorizados.
• Meta total documentada: 90 subsidios de mejoramiento de vivienda urbana en Bucaramanga.





La estructura financiera refleja una distribución de los recursos en dinero de dos terceras partes a cargo de INVISBU y una tercera parte a cargo del Departamento de Santander. IDESAN participa con un aporte en especie equivalente al 2% del aporte de INVISBU, asociado a los recursos humanos, administrativos, físicos, técnicos y operativos necesarios para la operación de pagos.

Entidad	Valor inicial	Adición No. 1	Total
Departamento de Santander	$341.640.000	$170.820.000	$512.460.000
INVISBU	$683.280.000	$341.640.000	$1.024.920.000
IDESAN - aporte en especie	$13.665.600	$6.832.800	$20.498.400
TOTAL	**$1.038.585.600**	**$519.292.800**	**$1.557.878.400**

d. Convocatoria para el otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda – Modalidad de Mejoramiento de Vivienda Rural, vigencia 2026

Durante la vigencia 2026, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU adelantó la apertura y desarrollo de una nueva convocatoria pública para el otorgamiento de 88 subsidios familiares de vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda rural, con el propósito de contribuir a la reducción del déficit habitacional cualitativo y mejorar las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad de los hogares residentes en los diferentes corregimientos y veredas del municipio de Bucaramanga.

Mediante la Resolución No. 305 del 27 de agosto de 2026, el INVISBU dio apertura formal a la convocatoria, estableciendo los requisitos de postulación, el procedimiento de caracterización y selección de potenciales beneficiarios, así como el cronograma de las diferentes etapas del proceso. Esta iniciativa se desarrolla en concordancia con las metas establecidas en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 “Bucaramanga Avanza Segura”, en el marco del programa orientado al mejoramiento de las condiciones habitacionales de los hogares urbanos y rurales del municipio.

Como parte de la estrategia de implementación, el Instituto adelantó actividades de divulgación, socialización y acompañamiento a las comunidades rurales, con el propósito de facilitar el acceso a la información, orientar a los interesados sobre los requisitos establecidos y promover su participación en condiciones de transparencia, igualdad y objetividad. Estas actuaciones demandaron una articulación de los equipos técnicos, sociales, administrativos y jurídicos del INVISBU, particularmente en las labores de recepción documental, verificación de requisitos, caracterización de hogares y evaluación de las condiciones de las viviendas postuladas.

Es importante destacar que la convocatoria registró una participación superior a 400 hogares postulantes, lo que evidencia una significativa respuesta de las comunidades rurales y permite dimensionar las necesidades existentes en materia de mejoramiento habitacional. Esta participación constituye un resultado relevante

Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (607) 6337000 Fax 6521777 - **Código Postal:** 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

de la gestión institucional adelantada durante el tercer trimestre de 2026, al ampliar los mecanismos de acceso de la población rural a los programas de vivienda y fortalecer la identificación de hogares con necesidades de intervención.

En desarrollo del proceso, se contemplaron diferentes etapas de revisión y validación de la información suministrada por los postulantes, incluyendo la verificación de requisitos habilitantes, la caracterización social, las visitas técnicas y el diagnóstico de las condiciones habitacionales. Estas actividades resultan fundamentales para determinar la elegibilidad de los hogares, establecer la viabilidad de las intervenciones y garantizar que los recursos públicos sean orientados a beneficiarios que cumplan las condiciones técnicas, sociales y jurídicas previstas en la convocatoria.

Con el propósito de garantizar el adecuado desarrollo de las etapas de evaluación y selección, el 30 de septiembre de 2026 se expidió la Resolución No. 343, mediante la cual se modificó el cronograma inicialmente establecido en la Resolución No. 305 de 2026, ajustando los términos del procedimiento para asegurar el cumplimiento de las verificaciones técnicas y administrativas requeridas y la transparencia en la selección de los beneficiarios.

De conformidad con el cronograma actualizado, se estableció el 8 de octubre de 2026 para la generación del acto administrativo correspondiente a la lista preliminar de hogares elegibles, seguido de la etapa de recursos y reclamaciones, prevista entre el 9 y el 23 de octubre. Posteriormente, se programó para el 27 de octubre de 2026 la expedición del acto administrativo y la publicación del listado definitivo de hogares seleccionados para la asignación del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento rural.

Con corte al 30 de septiembre de 2026, la convocatoria se encontraba en desarrollo, con más de 400 hogares postulados y en proceso de evaluación y consolidación de la información necesaria para la selección definitiva de beneficiarios. En consecuencia, a la fecha de corte del presente informe no se había expedido el listado definitivo de hogares seleccionados, actuación que, conforme al cronograma vigente, se encontraba prevista para finales de octubre de 2026.

Esta gestión refleja el compromiso del INVISBU con el fortalecimiento de la política pública de vivienda rural, mediante la implementación de procesos de convocatoria y selección sustentados en criterios técnicos, sociales y jurídicos, que permitan identificar y priorizar las necesidades habitacionales de las comunidades rurales de Bucaramanga. Asimismo, constituye un avance en la estructuración y preparación de nuevas intervenciones de mejoramiento de vivienda, orientadas a generar condiciones más dignas, seguras y saludables para los hogares 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 2026	Logro 2026	% Avance 2026	Recursos programados	Recursos comprometidos (RP)	% Ejecución presupuestal
Estudios o diseños realizados (400203400).	0,30	0,225	75%	$340.000.000,00	$339.000.000,00	99,71%

Descripción de actividades desarrolladas

Durante los tres primeros trimestres de 2026, la Operación Urbana Estratégica (OUE) San Rafael consolidó avances relevantes en los componentes financiero, territorial, social, jurídico e institucional que integran el estudio de preinversión e inversión prevista en la Meta No. 122 del Plan de Desarrollo Municipal. El periodo permitió pasar de una fase de análisis base a una fase de estructuración aplicada, integrando modelos de proyección fiscal, instrumentos de financiación, caracterización predial y urbanística por manzana, validaciones gremiales y espacios de articulación interinstitucional.

En el primer trimestre se estructuraron los insumos iniciales del modelo de proyección de ingresos, la primera versión del documento técnico para la potencial aplicación de un mecanismo tipo TIF, las fichas de caracterización por manzana para la identificación preliminar de UAUs, los lineamientos base de política de protección a moradores y la reactivación del Comité Interinstitucional de Operaciones Urbanas Estratégicas. Adicionalmente, la participación en ExpoVivienda Santander 2026 permitió visibilizar la operación ante actores del ecosistema inmobiliario y potenciales beneficiarios.

Durante el segundo trimestre se profundizó el proceso de estructuración. El componente financiero evolucionó hacia un modelo definitivo de proyección de ingresos con horizonte 2031-2050, se consolidó la lectura de escenarios de titularización de ingresos futuros y se identificó un margen fiscal preliminar para evaluar incentivos. De manera simultánea, se avanzó en la validación de instrumentos de gestión del suelo y financiación con CAMACOL Santander, la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y actores del mercado inmobiliario, al tiempo que se fortaleció la ruta jurídica con la Secretaría Jurídica de la Alcaldía de Bucaramanga.

a.- Avances en el componente financiero

Para el tercer trimestre se consolidó un conjunto de herramientas analíticas orientadas a fortalecer el modelo financiero de corto, mediano y largo plazo de la OUE San Rafael. El punto de partida fue la construcción del modelo de proyección de ingresos tributarios asociados al desarrollo urbano, con énfasis en el Impuesto Predial Unificado (IPU) para usos residenciales y comerciales, así como en el Impuesto de Industria y Comercio (ICA) derivado de la actividad económica esperada dentro del polígono de intervención.

En el primer trimestre, el modelo permitió proyectar el recaudo para el horizonte 2031-2045, diferenciando la fase de entrega progresiva de unidades entre 2031 y 2035 y la fase de operación consolidada entre 2036 y 2045. En ese primer escenario, la sumatoria de los tres tributos modelados alcanzó $275.885.426.160,92, evidenciando la capacidad de la operación para ampliar estructuralmente la base tributaria municipal y para soportar una discusión inicial sobre instrumentos de captura de valor e incentivos fiscales.

Durante el segundo trimestre el modelo fue ajustado y ampliado al horizonte 2031-2050, incorporando una lectura más robusta del ciclo de maduración del proyecto. En este escenario, el recaudo acumulado proyectado asciende a $234.552.501.836,07 por predial de vivienda, $119.817.164.880,94 por predial comercial y $71.506.042.777,00 por ICA, para un total de $425.875.709.494,0. Esta ampliación permite analizar con mayor precisión el comportamiento fiscal de la operación y mejora la capacidad de estructurar fuentes de financiación respaldadas en ingresos futuros.

Sobre esta base, se avanzó en la estructuración de la fuente de financiación asociada a la titularización de ingresos futuros tipo TIF. El escenario base de trabajo considera el 50% del incremento proyectado del IPU, equivalente a $177.184.833.358,51. Al contrastar este valor con el requerimiento estimado para obras habilitantes, calculado en $95.227.741.123, se identifica una diferencia preliminar de $81.957.092.235,51. Este hallazgo es relevante porque permite reconocer que el escenario base tendría capacidad para financiar las inversiones públicas estructurantes y, adicionalmente, abrir un espacio de análisis para la formulación de incentivos fiscales, sujeto a validaciones jurídicas, financieras, presupuestales y de impacto fiscal.

b.- Avances en instrumentos de gestión de suelo

De manera complementaria al componente financiero, al tercer trimestre del 2026 se avanzó en la planeación y estructuración de instrumentos de gestión del suelo requeridos para viabilizar la implementación de la operación urbana. En el primer trimestre se desarrollaron fichas analíticas por manzana, orientadas a organizar

información física, predial, urbanística, fiscal y financiera como base para la identificación preliminar de Unidades de Actuación Urbanística (UAUs).

Las fichas permiten clasificar las manzanas según su vocación de uso, distinguiendo componentes residenciales con comercio complementario, espacios públicos, equipamientos, parqueaderos y áreas de actividad empresarial. Este ejercicio traduce la estructura urbana de la OUE en unidades de análisis comparables, necesarias para orientar decisiones de agrupación, priorización, secuenciación y reparto equitativo de cargas y beneficios.

El análisis incorporó variables críticas para la toma de decisiones, tales como número de predios, área del terreno, área construida proyectada, recaudo estimado, valor en ventas, TIR y VPN. En las manzanas con vocación habitacional y comercial se identificaron comportamientos diferenciados, destacándose casos como la manzana 117, con valor estimado en ventas de $293.499.199.744,84, TIR del 12% y VPN de $13.026.606.719,35, y la manzana 112, con ventas proyectadas por $223.140.742.979,99 y VPN de $4.014.594.514,09.

Posteriormente se complementaron estos insumos con el levantamiento preliminar de la realidad jurídica de los predios, mediante el análisis de certificados de libertad y tradición, información que permite ordenar criterios de priorización y anticipar riesgos jurídicos asociados a la gestión predial. Este avance resulta relevante porque la delimitación de UAUs no puede definirse únicamente desde criterios urbanísticos o financieros, sino que debe integrar la estructura jurídica de la propiedad y las condiciones reales de adquisición, asociación o intervención.

Finalmente una parte importante de los avances se concentraron en la validación técnica y gremial de los insumos con actores como CAMACOL Santander y la Lonja de Propiedad Raíz de Santander. Estos espacios permitieron contrastar las hipótesis institucionales con la percepción del mercado, identificar condiciones necesarias para atraer desarrolladores, reconocer riesgos asociados a la gestión predial y fortalecer la consistencia de los criterios de valoración, cargas urbanísticas y ámbitos potenciales de intervención.



c.- Identificación de incentivos fiscales

Al tercer trimestre, la identificación de incentivos fiscales evolucionó desde una aproximación conceptual hacia una fase de estructuración preliminar soportada en información cuantitativa. En el primer trimestre, el modelo de proyección permitió identificar ventanas de oportunidad para el diseño de incentivos, diferenciando la fase de entrega progresiva entre 2031 y 2035 y la fase de consolidación posterior, en la cual el recaudo crece por dinámica económica y valorización urbana.

Con la actualización del modelo a 2050 y la definición del escenario base de titularización del 50% del incremento proyectado del IPU, se identificó un espacio preliminar de $81.957.092.235,51, resultante de la diferencia entre la capacidad potencial del escenario base ($177.184.833.358,51) y las necesidades estimadas para obras habilitantes ($95.227.741.123). Esta lectura permite delimitar un espacio fiscal inicial para evaluar incentivos, sin comprometer el núcleo de financiación requerido para las inversiones públicas estructurantes.

El principal incentivo a analizar corresponde a la reducción temporal y focalizada del Impuesto Predial Unificado durante los años de entrada en operación del proyecto, especialmente hasta 2036. Esta ventana coincide con la fase de mayor sensibilidad de la operación, en la cual la velocidad de absorción inmobiliaria, la ocupación de unidades y la confianza de desarrolladores e inversionistas inciden directamente en la generación del flujo tributario futuro que soporta el modelo financiero.

El diseño del incentivo predial deberá considerar una estructura gradual, decreciente o condicionada, en la cual los mayores beneficios se concentren en las primeras etapas de entrega y se reduzcan conforme el proyecto alcance mayores niveles de ocupación y estabilización fiscal. Bajo esta lógica, el incentivo opera como una inversión fiscal temporal orientada a activar el mercado, no como una reducción permanente de los ingresos municipales.

De manera complementaria, el modelo de ICA permite abrir una línea de análisis para incentivos asociados a la instalación temprana de actividades comerciales, de servicios y empresariales dentro del polígono. Estos incentivos podrían condicionarse a criterios de generación de empleo, ocupación de locales, formalización económica, aporte a la centralidad urbana y consolidación del tejido productivo. El siguiente paso consistirá en modelar escenarios específicos de descuento, gradualidad y focalización, evaluando su impacto sobre el recaudo proyectado, la estructura de financiación de obras habilitantes y la sostenibilidad fiscal municipal.

d.- Fortalecimiento de la gobernanza

Se reportó la actualización de la matriz de seguimiento de proyectos prioritarios de la Alcaldía y se adelantó una reunión con el equipo interdisciplinario para ajustar compromisos e información requerida para el taller con desarrolladores, en desarrollo del plan operativo 2026. La matriz mantiene organizadas actividades, responsables, dependencias y fechas previstas de los componentes de la OUE.

Se elaboró y remitió a la Subdirección Técnica y a Planeación de INVISBU el informe PMD de agosto. Asimismo, se gestionó la creación del correo institucional OUEsanrafael@invisbu.gov.co con acceso a la herramienta Microsoft 365 para apoyar la organización documental y el trabajo del equipo.

La participación de la OUE San Rafael en ExpoVivienda Santander 2026 constituyó un hito de visibilización institucional y pedagogía urbana. La presentación de la proyección del proyecto y la atención directa al público permitieron acercar la operación al ecosistema de comercialización, financiación y acceso a vivienda, generando una lectura más comprensible del proyecto y fortaleciendo su posicionamiento en la agenda urbana y habitacional de Bucaramanga.



De igual manera, la socialización de avances ante el Concejo de Bucaramanga permitió resolver inquietudes sobre gestión predial, incentivos tributarios y proyección de impactos del proyecto, fortaleciendo la confianza frente a un actor institucional clave para la adopción futura de instrumentos normativos y fiscales. En el mismo periodo se inició la operatividad de las Unidades Técnicas de Apoyo lo que permitió pasar de una instancia formal de coordinación a un esquema de revisión técnica entre entidades y dependencias.

e.- Consolidación del modelo institucional

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.

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.



f.- Política de protección a moradores y actividades económicas

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.

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.

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 socialmente responsables.

En conjunto, la OUE San Rafael avanzó desde una etapa de formulación y análisis base hacia una fase de estructuración aplicada, en la cual los instrumentos financieros, fiscales, prediales, jurídicos y de gobernanza comienzan a articularse como soporte del estudio de preinversión e inversión prevista en la Meta No. 122 del Plan de Desarrollo Municipal.

g.- Participación privada y coordinación con CAMACOL SANTANDER

Se adelantaron comités de seguimiento con CAMACOL Santander los días 10 y 17 de septiembre, orientados a identificar acciones habilitantes y condiciones de participación de empresas del sector construcción. Se estructuró la convocatoria del taller ***«Construyendo la ruta para la participación privada»***, para contrastar los avances del proyecto con la experiencia de los desarrolladores y recoger insumos técnicos, jurídicos y financieros.

h. - Estructuración urbanística: propuesta de ocho UAU

Se elaboró una propuesta inicial por parte del equipo interdisciplinar OUE de agrupación de predios y manzanas en ocho Unidades de Actuación Urbanística, con soporte cartográfico y documentación de criterios, para su discusión en espacios participativos con el gremio constructor. El avance permite organizar escenarios de gestión y desarrollo por unidades y preparar la evaluación de etapas, cargas, beneficios y condiciones de participación.

La propuesta constituye un insumo de trabajo sujeto a revisión técnica, predial, jurídica y financiera y a la definición de la ruta institucional correspondiente.

i.- Gestión jurídica de instrumentos habilitantes

Se realizó seguimiento ante la Oficina Jurídica de la Alcaldía al proyecto de resolución de anuncio remitido desde mayo de 2026, mediante solicitudes y reiteraciones los días 10, 23 y 24 de septiembre. El 23 de septiembre se adelantó una reunión presencial con una asesora de esa dependencia para aclaraciones y seguimiento al trámite de la resolución y al reglamento interno del Comité Interinstitucional.

El avance del periodo corresponde a gestión y seguimiento para obtener revisión y trámite institucional.

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 (400202000).	350	0	0%	$800.000.000	$0	0%

Nota: meta en metros cuadrados

Descripción de actividades desarrolladas

Durante la vigencia 2026, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU ha adelantado una importante gestión técnica, administrativa, jurídica y contractual orientada al cumplimiento de la meta establecida en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 “Bucaramanga Avanza Segura", consistente en adecuar 1.000 metros cuadrados de equipamientos comunitarios complementarios para los programas y/o proyectos de soluciones de vivienda en espacio público del municipio de Bucaramanga.

En desarrollo de esta meta, el Instituto estructuró el proyecto de inversión denominado “Apoyo técnico y financiero para equipamientos comunitarios de proyectos habitacionales del municipio de Bucaramanga”, orientado a la recuperación, adecuación y mejoramiento de espacios de uso colectivo vinculados a los entornos habitacionales, con el propósito de fortalecer sus condiciones de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y aprovechamiento comunitario. Esta iniciativa reconoce que el concepto de vivienda digna trasciende las condiciones físicas de la unidad habitacional y comprende también la calidad del entorno urbano, la disponibilidad de equipamientos comunitarios y el acceso a espacios adecuados para la recreación, la convivencia y la integración social.

Durante el primer semestre y el tercer trimestre de 2026, el INVISBU adelantó las actividades de identificación y priorización de los espacios objeto de intervención, revisión de sus condiciones físicas, definición de necesidades, estructuración de los componentes técnicos y presupuestales y articulación con las entidades municipales competentes. Estas actuaciones permitieron avanzar en la consolidación de un proyecto de infraestructura comunitaria orientado al mejoramiento integral del hábitat y al fortalecimiento de las condiciones de bienestar de las comunidades beneficiarias.

Como parte de esta gestión, se adelantó la estructuración del convenio interadministrativo entre el INVISBU y el Instituto de la Juventud, el Deporte y la Recreación de Bucaramanga – INDERBU, con el propósito de aunar esfuerzos técnicos y administrativos para desarrollar acciones de adecuación, recuperación y mejoramiento de escenarios deportivos y recreativos, entendidos como equipamientos comunitarios complementarios que contribuyen a fortalecer las condiciones de habitabilidad, convivencia, recreación e inclusión social. Esta articulación permite aprovechar las competencias institucionales de ambas entidades, correspondiendo al INVISBU la estructuración y gestión de las intervenciones, mientras que el INDERBU aporta su conocimiento especializado sobre la administración, operación, conservación y necesidades funcionales de los espacios bajo su responsabilidad.

En el componente técnico, el INVISBU, a través de su Subdirección Técnica y con el acompañamiento de su equipo profesional especializado, adelantó un proceso de reconocimiento, diagnóstico y caracterización de los equipamientos comunitarios priorizados, mediante visitas de campo, identificación de las condiciones físicas existentes, georreferenciación y levantamiento de registros fotográficos. Este ejercicio permitió establecer las necesidades particulares de intervención, identificar los elementos que presentan deterioro y definir las especificaciones técnicas requeridas para recuperar las condiciones de funcionalidad, seguridad y aprovechamiento de estos espacios.

Como resultado de este trabajo, se identificaron siete (7) escenarios deportivos y recreativos de uso comunitario, localizados en los sectores de Quinta Estrella, Villa del Prado, Estoraques, Bucaramanga, San Luis (con dos escenarios) y Altos del Cacique, los cuales se encuentran bajo la administración del INDERBU. La identificación y caracterización de estos espacios permitió consolidar información sobre su localización, condiciones de infraestructura y requerimientos de mantenimiento, constituyendo un insumo fundamental para la estructuración técnica y presupuestal del proyecto y la posterior ejecución de las intervenciones.

Desde el punto de vista de las obras proyectadas, se definió un alcance técnico que comprende la recuperación y reparación de superficies deportivas, mediante actividades de limpieza y preparación de losas de concreto, tratamiento y sellado de fisuras con resinas epóxicas, reparación de elementos deteriorados, instalación de revestimientos acrílicos y demarcación de áreas de juego. Asimismo, se contemplan actividades de mantenimiento y recuperación de graderías, bancas, cerramientos y estructuras metálicas, mediante trabajos de resane, soldadura, reposición de elementos y aplicación de sistemas de protección anticorrosiva, de acuerdo con las condiciones identificadas en cada escenario.

De manera complementaria, el proyecto contempla la adecuación, mantenimiento y reposición de elementos de dotación deportiva, entre ellos arcos de microfútbol, tableros y aros de baloncesto, mallas y accesorios, así como intervenciones relacionadas con superficies de grama sintética, mobiliario urbano, elementos para la disposición de residuos y actividades de limpieza y recuperación de las áreas intervenidas, conforme a las especificaciones técnicas y cantidades establecidas para cada espacio. Estas acciones están orientadas a mejorar las condiciones de seguridad, funcionalidad y conservación de los equipamientos comunitarios, favoreciendo su utilización por parte de niños, jóvenes, adultos y demás integrantes de las comunidades beneficiarias.

La estructuración de este componente técnico constituye un avance relevante en la gestión institucional del INVISBU, toda vez que permitió transformar las necesidades identificadas en territorio en propuestas concretas de intervención, respaldadas por diagnósticos, especificaciones y documentos técnicos. Asimismo, evidencia la capacidad del Instituto para formular y gestionar proyectos de infraestructura comunitaria complementaria a las soluciones habitacionales, bajo un enfoque de mejoramiento integral del hábitat y aprovechamiento responsable de los recursos públicos.

Para el desarrollo de las intervenciones proyectadas, se cuenta con una disponibilidad presupuestal de CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES TREINTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS ($490.032.189), respaldada mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 00553 del 3 de septiembre de 2026, recursos destinados a financiar las obras de adecuación, recuperación y mejoramiento de los equipamientos comunitarios priorizados.

Uno de los principales avances alcanzados durante el tercer trimestre de 2026 corresponde a la culminación de la estructuración técnica, jurídica, administrativa y presupuestal del proyecto, así como al inicio del proceso de selección contractual, adelantado bajo la modalidad de selección abreviada de menor cuantía. Con corte al 30 de septiembre de 2026, dicho proceso se encontraba publicado en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP, surtiendo las etapas precontractuales correspondientes para la selección del contratista encargado de ejecutar las intervenciones.

De acuerdo con la programación institucional, la adjudicación del proceso de selección abreviada de menor cuantía se encuentra prevista para mediados del mes de octubre de 2026, con el propósito de proceder al cumplimiento de los requisitos de ejecución, la suscripción del acta de inicio y el desarrollo de las obras durante el periodo restante de la presente anualidad. En consecuencia, se proyecta que las intervenciones físicas se ejecuten durante el último trimestre de 2026, orientando

los esfuerzos institucionales hacia el cumplimiento de la meta física programada para la vigencia.

Es importante destacar que los avances alcanzados son el resultado de una gestión integral liderada por el INVISBU desde sus componentes técnico, administrativo, jurídico y financiero, que comprendió la identificación de necesidades comunitarias, la formulación del proyecto, el diagnóstico de los escenarios, la estructuración de los alcances y especificaciones de obra, la articulación interinstitucional, la disponibilidad de recursos y el desarrollo de las actuaciones precontractuales necesarias para avanzar hacia su materialización. Este proceso refleja la capacidad de planeación, coordinación y gestión del Instituto para impulsar intervenciones que trascienden la vivienda individual y contribuyen al mejoramiento de los entornos urbanos y comunitarios.

Con corte al 30 de septiembre de 2026, el proyecto registra avances en sus componentes de planeación, diagnóstico, estructuración técnica, articulación institucional y gestión precontractual, encontrándose pendiente la adjudicación del proceso de selección y el inicio de las intervenciones físicas. Por consiguiente, a la fecha de corte no se reportan metros cuadrados de equipamientos comunitarios efectivamente adecuados, toda vez que la ejecución material de las obras se encuentra programada para el último trimestre de 2026.

Finalmente, el INVISBU continuará adelantando las actuaciones técnicas, administrativas, jurídicas y contractuales necesarias para garantizar la adjudicación, contratación, ejecución y seguimiento de las intervenciones proyectadas, procurando el cumplimiento de los cronogramas, las especificaciones técnicas y los objetivos establecidos. Con ello, el Instituto reafirma su compromiso con el mejoramiento integral del hábitat, la recuperación de los equipamientos comunitarios y la generación de espacios públicos adecuados que contribuyan a fortalecer la convivencia, la integración social y el bienestar de las familias bumanguesas.

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	0,50	100%	$300.000.000	$300.000.000	100%

Descripción de actividades desarrolladas

El resultado de la gestión institucional del INVISBU durante el tercer trimestre de 2026 fue la estructuración y formalización del Convenio Interadministrativo de Cofinanciación y Cooperación No. 002-2026, suscrito el 30 de septiembre de 2026 con el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P. – amb S.A. E.S.P., cuyo objeto consiste en aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para cofinanciar y ejecutar las obras e intervenciones requeridas para la individualización del servicio público domiciliario de acueducto en el sector Brisas del Paraíso, mediante la adecuación de redes, la instalación de acometidas domiciliarias y sistemas de medición individual.

Es importante destacar que esta iniciativa es el resultado de una gestión liderada por el INVISBU desde julio de 2026, periodo durante el cual se adelantaron actividades de acercamiento y coordinación institucional con el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, así como la revisión de las necesidades del sector, el análisis de alternativas de intervención y las gestiones técnicas, administrativas, financieras y jurídicas necesarias para estructurar un esquema de cooperación que permitiera materializar una solución a una problemática histórica de acceso y prestación del servicio de acueducto en esta comunidad.

La gestión adelantada por el Instituto permitió consolidar una alianza estratégica con el prestador del servicio público, articulando las competencias institucionales de ambas entidades y estableciendo un mecanismo de cofinanciación orientado a mejorar las condiciones de habitabilidad y saneamiento básico de aproximadamente 420 familias residentes en el barrio Brisas del Paraíso, ubicado en la Comuna 11 del municipio de Bucaramanga. Actualmente, estos hogares se abastecen mediante un esquema colectivo provisional de pila pública, situación que limita la micromedición individual y dificulta la formalización de las relaciones entre el prestador y los usuarios.

El convenio contempla una inversión total de SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL VEINTICINCO PESOS ($690.490.025), de los cuales el INVISBU aportará TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($300.000.000), equivalentes al 43,45 % del valor total, mientras que el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga aportará $390.490.025, equivalentes al 56,55 %, representados en recursos financieros y aportes en especie asociados a estudios, diseños y capacidades técnicas para la ejecución del proyecto.

Desde el componente técnico, el alcance contempla la instalación de aproximadamente 725 metros lineales de redes de distribución de acueducto de tres (3) pulgadas de diámetro y cuatrocientas veinte (420) acometidas domiciliarias

individuales, con sus respectivos sistemas de micromedición y accesorios hidráulicos, con el propósito de sustituir progresivamente el esquema de abastecimiento colectivo por un sistema de prestación individualizada que permita mejorar las condiciones de acceso, continuidad, medición y facturación del servicio público domiciliario de acueducto.

Adicionalmente, la intervención reviste especial importancia desde el punto de vista ambiental y de gestión del riesgo, considerando las condiciones topográficas del sector y las dificultades asociadas a la existencia de conexiones provisionales. La implementación de redes técnicamente adecuadas contribuirá a disminuir las pérdidas y filtraciones de agua, reducir las condiciones que pueden favorecer la saturación de los terrenos y fortalecer la seguridad y sostenibilidad de la infraestructura instalada.

La formalización de este convenio constituye un logro significativo de la capacidad de gestión del INVISBU, al demostrar su liderazgo en la identificación de necesidades comunitarias, la estructuración de soluciones técnicas y financieras y la articulación de esfuerzos con entidades prestadoras de servicios públicos. Asimismo, evidencia la capacidad institucional para trascender las intervenciones habitacionales individuales y promover actuaciones complementarias de mejoramiento integral del hábitat, con impacto directo en las condiciones de vida de comunidades que históricamente han enfrentado dificultades en el acceso a servicios públicos domiciliarios.

De conformidad con las condiciones pactadas, el convenio establece un plazo de ejecución de diez (10) meses, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y la suscripción del acta de inicio. La ejecución técnica de las obras, la contratación derivada, la supervisión y la interventoría estarán a cargo del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, mientras que el INVISBU participará como entidad cofinanciadora, ejerciendo el seguimiento administrativo y financiero correspondiente a los recursos aportados y participando en los mecanismos de coordinación y seguimiento previstos en el instrumento contractual.

Con corte al 30 de septiembre de 2026, el principal avance reportado corresponde a la culminación de la etapa de estructuración y a la suscripción del Convenio Interadministrativo No. 002-2026, quedando pendiente el cumplimiento de los requisitos necesarios para el inicio de su ejecución.

Finalmente, esta gestión representa un paso importante en la consolidación de proyectos de mejoramiento integral del hábitat en Bucaramanga y reafirma el compromiso del INVISBU con la promoción de soluciones que, más allá de la vivienda como unidad habitacional, contribuyan al acceso a servicios públicos esenciales, la seguridad de las comunidades y el desarrollo urbano sostenible. La

alianza alcanzada con el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga constituye, además, un referente de cooperación interinstitucional que podrá servir de base para futuras intervenciones en otros sectores del municipio.

3.- OTRAS ACTIVIDADES

3.1. – Ejecución de Proyectos de vivienda

El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU continúa adelantando las gestiones técnicas, administrativas, jurídicas y financieras necesarias para garantizar la culminación del proyecto habitacional Norte Club Tiburones II, que contempla la construcción de 300 unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), destinadas principalmente a familias en condición de vulnerabilidad y al cumplimiento de órdenes judiciales de reubicación, contribuyendo a la reducción del déficit habitacional del municipio.

Con corte al 30 de septiembre de la presente anualidad, y en el marco del Contrato No. 062 de 2019 y sus modificaciones contractuales, el proyecto registra un importante avance en su ejecución, restando únicamente la terminación de dos torres actualmente en intervención y el inicio de las dos últimas torres previstas. En este sentido, las torres 11 y 14 presentan avances físicos del 70 % y 95 %, respectivamente, proyectándose su terminación y entrega durante el último trimestre de 2026.

Por su parte, se encuentra pendiente el inicio de las torres 12 y 15, correspondientes a la fase restante del proyecto. Para su ejecución, el INVISBU adelanta gestiones ante la Administración Municipal y entidades del orden nacional, especialmente el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con el propósito de obtener los recursos necesarios para garantizar su financiación y posterior construcción.

De esta manera, el Instituto concentra sus esfuerzos en consolidar el cierre financiero y culminar integralmente las 300 soluciones habitacionales, avanzando en el cumplimiento de las obligaciones judiciales y en el propósito institucional de brindar oportunidades de acceso a una vivienda digna a las familias más vulnerables de Bucaramanga.





3.2.- Política Pública de Vivienda y Hábitat

La Política Pública se constituye como la carta de navegación municipal en materia de Vivienda y Hábitat para los siguientes diez (10) años y se establece como su principal mecanismo de planificación y ejecución que trasciende tres administraciones municipales.

Durante la vigencia retoman las actividades relacionadas con la Formulación de la Nueva Política Pública de Vivienda y Hábitat mediante reuniones de revisión del Plan Estratégico de la misma, el establecimiento de planes de acción, indicadores y asignación de recursos, en conjunto con la Secretaría de Planeación Municipal y la academia (UNAB, UPB y Universidad Manuela Beltrán).

Adicionalmente, se diseña y aplica un cuestionario de caracterización sobre vivienda y hábitat, habilitado en redes sociales como insumo para la construcción de la Política y se realiza socialización con agremiaciones como CAMACOL y Sociedad Colombiana de Arquitectos.

Con corte al 30 de septiembre de 2026, se encuentra en validación final el diagnóstico y el Plan Estratégico formulado.





3.3.- Funcionamiento

3.3.1. Talento Humano

A continuación, se enumeran los principales resultados institucionales en materia de talento humano y seguridad y salud en el trabajo:

- En cumplimiento de los principios de transparencia, mérito y excelencia que orientan la gestión del talento humano, se registra un avance en el reporte de cuatro (4) vacantes definitivas ante la Comisión, reafirmando nuestro compromiso con el desarrollo de procesos de selección objetivos y acordes con la normativa vigente.

  A la fecha, las vacantes reportadas son las siguientes:

  Profesional Universitario, Código 219, Grado 22
  Secretario, Código 440, Grado 25
  Conductor, Código 480, Grado 20
  Auxiliar Administrativo, Código 407, Grado 24

- El Plan Institucional de Capacitación del INVISBU presenta un avance del **78%**, correspondiente a la ejecución de (**8) jornadas de capacitación** durante el tercer trimestre, para un total acumulado de ***(29) formaciones***

Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (607) 6337000 Fax 6521777 - **Código Postal:** 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

realizadas durante la vigencia. La mayor concentración de las actividades se orientó a los ejes temáticos *"Probidad, Ética e Identidad de lo Público"* y *"Transformación Digital y Cibercultural"*, en concordancia con los lineamientos establecidos en el Plan Nacional de Formación y Capacitación 2023–2030. Estas acciones estuvieron encaminadas al fortalecimiento de las competencias de los servidores públicos y contratistas, así como a la promoción de la integridad, la ética pública y el desarrollo de capacidades digitales para el adecuado ejercicio de las funciones institucionales.

- Durante el tercer trimestre de la vigencia 2026, el INVISBU continuó con la ejecución de las actividades contempladas en el Plan Institucional de Bienestar, dando cumplimiento a las acciones programadas y orientadas a promover el bienestar, la integración, el reconocimiento y la motivación de sus funcionarios. Durante este periodo se desarrolló el Taller Creativo "Cócteles con Licor" en el mes de julio; en agosto se llevó a cabo la celebración del aniversario del INVISBU, con el apoyo de Comfenalco, generando un espacio de integración y reconocimiento institucional; y durante el mes de septiembre se realizaron dos Talleres Creativos "Cocinando con Valores", enfocados en la preparación de hamburguesas y pizza.

  De igual manera, durante este trimestre se formalizó la Propuesta del Plan de Bienestar 2026, en la cual se establecieron las actividades correspondientes al componente de estímulos corporativos. Para el tercer trimestre, este componente presentó un cumplimiento del 90%, evidenciando un avance significativo en la ejecución de las actividades programadas. Las dos (2) actividades restantes se encuentran programadas para desarrollarse durante el cuarto trimestre de la vigencia.

  Como parte de las acciones permanentes de bienestar y reconocimiento, durante el trimestre se realizó el seguimiento a las fechas de cumpleaños de los funcionarios, enviando las respectivas felicitaciones a través de los grupos institucionales, acompañadas de piezas gráficas elaboradas para cada ocasión, como una estrategia de reconocimiento y fortalecimiento del sentido de pertenencia.

  La ejecución de estas acciones permitió generar espacios de integración, participación y reconocimiento, contribuyendo al fortalecimiento del bienestar de los funcionarios, las relaciones interpersonales, la motivación y el sentido de pertenencia institucional, en concordancia con las actividades y objetivos establecidos en el Plan Institucional de Bienestar 2026.

- A la fecha, en el Instituto no se han recibido quejas ni reportes de presunto acoso laboral por parte de los trabajadores. Este resultado puede atribuirse, en parte, a las diversas capacitaciones, socializaciones y actividades de bienestar desarrolladas, en las cuales se promueven el respeto, la convivencia armónica y el cumplimiento de la normatividad vigente, con el fin de prevenir este tipo de situaciones.

Sistema de seguridad y salud en el trabajo:

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019, y en atención al Plan de Trabajo Anual del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) del Instituto, se presenta el informe de avance con corte a septiembre de 2026.

A la fecha se han ejecutado **64 de las 78 actividades programadas entre enero y septiembre, lo que equivale a un avance del 82 %** frente a lo programado a la fecha de corte y del **72 % frente al total del plan anual** (89 actividades). Por su parte, el programa de capacitación del SG-SST registra una **ejecución del 83 %** (29 de 35 actividades programadas en el año).

Indicadores de cumplimiento

Indicador	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Plan de trabajo (A corte Ene – Sept)	78	64	82 %
Plan de trabajo – Total Anual	89	64	72 %
Programa de capacitación – Total Anual	35	29	83 %

Logros principales

- **Gestión administrativa.** Se completó la asignación de la persona responsable del SG-SST, la asignación y documentación de responsabilidades en todos los niveles, la definición de recursos, la formalización de la política y los objetivos de SST, el plan anual de trabajo, la actualización de la matriz legal y los mecanismos de comunicación interna y externa. Asimismo, se realizó el seguimiento mensual al pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, lo que garantiza la cobertura y protección del personal.

- **Comités.** Se ha mantenido la operatividad del COPASST y del Comité de Convivencia Laboral, con sesiones mensuales de enero a septiembre, en cumplimiento de la normatividad vigente.
- **Gestión de peligros y riesgos.** Se aplicó la metodología de identificación de peligros y valoración de riesgos, se verificaron trimestralmente las medidas de prevención y control, se mantuvo el registro estadístico mensual de accidentalidad y ausentismo, y se dio cumplimiento al programa de reintegro laboral.

Programa de capacitación

- **Gestión del riesgo psicosocial:** se ejecutaron el 100 % de las actividades previstas (13), entre ellas jornadas de trabajo en equipo, actividades motivacionales y sensibilización sobre la Ley 1010 de 2006 (prevención del acoso laboral).
- **Riesgo biomecánico:** se cumplió el 100 % (5 actividades), con capacitaciones en higiene postural, prevención del síndrome de túnel carpiano y pausas activas lúdicas y de cuidado de manos.
- **Condiciones de seguridad y estilos de vida saludable:** se desarrollaron capacitaciones en autocuidado de manos, reporte de accidentes e incidentes de trabajo y nutrición y alimentación saludable.
- **Comités y brigada:** se capacitó al COPASST en sus funciones, accidente de trabajo y actos y condiciones inseguras; al Comité de Convivencia en sus roles; y a la brigada en primeros auxilios.

Peligro / tema	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Psicosocial	13	13	100 %
Condiciones de seguridad	6	5	83 %
Biomecánico	5	5	100 %
COPASST	3	3	100 %
Convivencia laboral	3	1	33 %
Estilo de vida saludable	2	1	50 %
Biológico	1	0	0 %
Químico	1	0	0 %
Fenómenos naturales (brigada)	1	1	100 %
TOTAL	**35**	**29**	**83 %**

3.3.2.- Gestión Ambiental

Durante el tercer trimestre de la vigencia 2026, el Plan Institucional de Gestión Ambiental (PIGA) evidencia un comportamiento heterogéneo en sus niveles de ejecución, con avances significativos en el Programa de Gestión Integral de Residuos y niveles de cumplimiento favorables en los programas de Uso Eficiente de la Energía y Estrategia Cero Papel. Por otra parte, se identifican oportunidades de mejora en los programas de Compras Sostenibles e Innovación Ambiental, que presentan menores niveles de ejecución.

Desde una perspectiva de gestión, se identifican tres hallazgos clave:

- Desempeño destacado en la gestión de residuos, con un cumplimiento del 94,30 % en el Programa de Gestión Integral de Residuos.
- Brechas en la ejecución de algunos programas ambientales, especialmente en Compras Sostenibles e Innovación Ambiental, ambos con un cumplimiento del 50%, lo que requiere fortalecer las acciones previstas y el seguimiento a las actividades pendientes.
- Avance en los procesos de capacitación, reflejado en el cumplimiento del 82 % del Plan Institucional de Capacitación (PIC), correspondiente al último avance reportado. Aunque durante el tercer trimestre no se realizaron nuevas actualizaciones de este indicador, se mantiene como referencia del cumplimiento alcanzado y como aporte al fortalecimiento de la cultura organizacional ambiental.

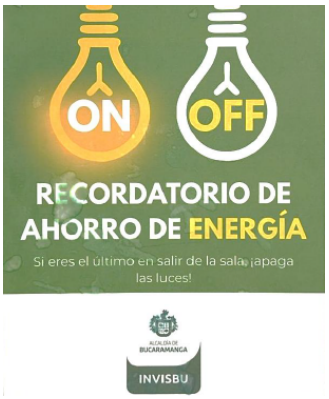
Durante el tercer trimestre se continuó con el seguimiento a la implementación del PIGA, con énfasis en los siguientes programas:

PIGA 2026	
PROGRAMA	**INDICADOR DE CUMPLIMIENTO**
Programa para el uso eficiente del agua	67,50%
Programa para el uso eficiente de la energía	80,00%
Programa de gestión integral de residuos	94,30%
Programa "Estrategia “Cero Papel"	80,00%
Programa "Compras Sostenibles"	50,00%
Programa de gestión ambiental para el desarrollo de proyectos, obras y actividades relacionadas con la proyección habitacional, vivienda nueva y mejoramiento	67,00%
Innovación ambiental	50,00%



















Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (607) 6337000 Fax 6521777 - **Código Postal:** 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

3.3.3.- 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 2014); 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_2026", 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 Tramites 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 cuando a la aplicación de la normatividad de la seguridad de la 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.

3.3.4. Archivo y gestión documental

A continuación, se enumeran los principales resultados institucionales en materia de Gestión documental:

Organización de archivos custodiados en el Archivo Central:

Durante el tercer trimestre de la vigencia 2026, se dio continuidad a las actividades de organización de los documentos custodiados en el Archivo Central del INVISBU, enfocadas en la adecuada disposición, identificación y control de los expedientes institucionales. Para ello, se realizaron labores de foliación consecutiva y rotulación de carpetas y cajas, contribuyendo a facilitar la ubicación, consulta y recuperación de la información documental.

En el periodo evaluado se logró organizar 9,6 metros lineales de archivo, correspondientes a cuarenta y cuatro (44) cajas, frente a una meta trimestral de 15 metros lineales, alcanzando un cumplimiento del 64 % de la meta establecida para el trimestre. Este resultado se suma al avance obtenido durante los trimestres anteriores, alcanzando un acumulado de 32,69 metros lineales de archivo organizado durante la vigencia 2026, lo que representa un 54,48 % de cumplimiento de la meta anual establecida de 60 metros lineales.

Digitalización de expedientes documentales:

Durante el tercer trimestre de la vigencia 2026, se fortalecieron las actividades de digitalización de los expedientes documentales generados por las diferentes dependencias del INVISBU, como parte de las acciones encaminadas a preservar la información institucional y facilitar su consulta y disponibilidad. Este proceso contribuye a contar con respaldos digitales de la documentación, disminuir la manipulación de los soportes físicos y avanzar en la modernización de la gestión documental del Instituto.

En el periodo evaluado se alcanzó la digitalización de 142.986 folios, frente a una meta trimestral de 81.900 folios, representando un cumplimiento del 174,6 % de la meta establecida para el trimestre. Este resultado evidencia un avance significativo en la ejecución de las actividades programadas y la capacidad de respuesta frente a las metas definidas para la vigencia.

A nivel acumulado, durante la vigencia 2026 se han digitalizado 357.983 folios, superando la meta anual de 300.000 folios, lo que representa un cumplimiento del 119,33 %. De esta manera, se evidencia el avance y fortalecimiento de las

estrategias implementadas para la preservación, disponibilidad y acceso a la información documental institucional.

Transferencias documentales primarias:

Durante el tercer trimestre de la vigencia 2026, se continuó con la ejecución del cronograma de transferencias documentales primarias, en articulación con las diferentes dependencias del INVISBU y de acuerdo con las actividades contempladas en el Plan Institucional de Archivos – PINAR. Este proceso comprende la recepción, revisión y verificación de los expedientes transferidos, con el fin de asegurar que la documentación cumpla con las condiciones de organización, integridad e identificación requeridas para su incorporación al Archivo Central.

Para el periodo comprendido entre julio y septiembre se programaron tres (3) transferencias documentales. En el mes de julio, la Subdirección Operativa realizó la transferencia documental correspondiente; en agosto, se recibió la transferencia de la Subdirección Jurídica; mientras que para el mes de septiembre se encontraba programada la transferencia de la Subdirección Administrativa y Financiera, la cual quedó pendiente de realizarse. En consecuencia, durante el trimestre se efectuaron dos (2) de las tres (3) transferencias programadas, alcanzando un cumplimiento trimestral del 66,67 %.

Con respecto al avance de la vigencia, de una meta anual de diez (10) transferencias documentales, a corte del tercer trimestre se han realizado cuatro (4), lo que representa un cumplimiento anual del 40 %. La continuidad de estas actividades permitirá avanzar en la organización, control y disposición de los documentos institucionales, fortaleciendo el proceso de gestión documental y la adecuada conservación de los archivos del Instituto

3.4. Planeación Estratégica Institucional

Durante la vigencia 2026 se han realizado las actividades de Planeación Estratégica Institucional:

- Publicación del Plan Anual de Adquisiciones vigencia 2026
- 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 2026
- 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.

- 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.

Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (607) 6337000 Fax 6521777 - **Código Postal:** 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia