Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

Bogotá, marzo de 2026

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 30-03-2026 10:59
Al Contestar Cite Este No.: 2026IE0003829 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 71200 DIRECCIÓN DE INVERSIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
DESTINO 73202 GRUPO DE CONTRATOS / PABLO ANDRES SANCHEZ AVILA
ASUNTO ALCANCE AL RADICADO NO. 2026IE0003454 DEL 20/03/2026 MEDIANTE EL CUAL SE
OBS

2026IE0003829

PARA: **PABLO ANDRÉS SÁNCHEZ ÁVILA**
Coordinador Grupo Contratos

DE: **ROSA ELENA ESPITIA RIAÑO**
Directora de Inversiones en Vivienda de interés Social

ASUNTO: Alcance al Radicado No. 2026IE0003454 del 20/03/2026 mediante el cual se requirió la elaboración de Otrosí 2 al Convenio Interadministrativo de Cooperación No. 014 de 2025 suscrito entre FONVIVIENDA y el MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA.

Cordial Saludo

En consideración a las recomendaciones del Grupo de Contratos, se da alcance al comunicado del asunto, en el sentido de plantear la solicitud de **Otrosí No. 2** al Convenio Interadministrativo de Cooperación **No. 014 de 2025** suscrito FONVIVIENDA y el MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA en los siguientes términos:

En el marco del Convenio Interadministrativo de Cooperación No. 014 de 2025 suscrito entre FONVIVIENDA y el MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, cuyo objeto es: *"Aunar esfuerzos administrativos, jurídicos, técnicos, sociales y financieros para la ejecución y seguimiento de las actividades en materia del subsidio familiar de vivienda bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda urbana y rural, en el marco del cumplimiento del Decreto No. 0121 del 2025 por el cual se adoptan medidas en materia de agua, saneamiento básico y vivienda en el marco del estado de conmoción interior declarado en la región del Catatumbo, los municipios del área metropolitana de Cúcuta del Departamento de Norte de Santander y los municipios de Río de Oro y González del Departamento del Cesar";* se identificó la necesidad de adelantar una modificación con el propósito de atender la solicitud expuesta por el COOPERANTE a través del oficio del 16 de febrero de 2026, en la que el Alcalde requirió prorrogar el plazo de ejecución.

La modificación propuesta al convenio responde a la necesidad de ajustar el plazo, dado que el actualmente establecido para el desarrollo de las actividades señaladas en la cláusula de ALCANCE AL OBJETO, no es suficiente para su total desarrollo, esto debido a dificultades técnicas y operativas de las

partes para la ejecución en los tiempos establecidos inicialmente en el plan operativo, circunstancias que han afectado la normal ejecución, tales como:

- Complejidad en la obtención del certificado de viabilidad del predio: La expedición del certificado exige múltiples validaciones técnicas (agua, uso del suelo, riesgo, etc.), lo que implica recopilar y cruzar información de distintas fuentes. Según el asociado, este proceso fue más dispendioso de lo previsto en la planeación inicial.
- Dificultades en la articulación interinstitucional: La obtención de insumos requería coordinación entre varias dependencias (Planeación, Gestión del Riesgo, entre otras). Los tiempos de respuesta y la necesidad de validaciones cruzadas extendieron los plazos. Esto generó demoras acumulativas en la consolidación de expedientes.
- Dificultades en zonas rurales: En el sector rural no existe un sistema catastral estandarizado, por lo que la validación se hace mediante georreferenciación manual. Esto implicó análisis más complejos (ARGIS, capas de riesgo, límites prediales). En consecuencia, los tiempos fueron significativamente mayores frente al sector urbano.

De otra parte, a través de oficio del 16 de febrero de 2026, el Alcalde Municipal requirió efectuar la prórroga del convenio, exponiendo lo siguiente:

> *(...) "La Secretaría de Hábitat ha adelantado el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Cláusula Cuarta del Convenio, cuya ejecución inició el día 23 de abril de 2025, desarrollando para tal efecto las siguientes actividades técnicas, administrativas y sociales previstas en el marco del mismo.*
>
> 1. *Priorización de zonas a intervenir: Durante el mes de mayo se focalizan barrios ubicados en la comuna 8 del municipio de San José de Cúcuta, que cumplan con los siguientes requisitos:*
>   - *Barrios legalizados o en proceso de legalización*
>   - *Barrios que no esté ubicados en zona de amenaza o riesgo según el POT vigente.*
>   - *Barrios que cuenten con la información catastral actualizada*
>
> *Barrios priorizados para el proyecto: Juana Rangel de Cuéllar, San Fernando del Rodeo, La Coralina, Minuto de Dios y Nuevo Horizonte.*
>
> *Así mismo se realizó la priorización de los corregimientos de San Faustino y Guaramito.*

2. *Socialización y Apertura de convocatoria: Durante el mes de junio se realizó la socialización del proyecto, inicialmente con los presidentes de junta de acción comunal de los barrios priorizados y ediles de los corregimientos priorizados y posterior con las comunidades. Durante las socializaciones se abordaron aspectos importantes que son clave para entender el alcance y los objetivos del proyecto, tales como:*

- *Las etapas del proyecto.*
- *Características específicas y generales del proyecto.*
- *Tipos de intervención.*
- *Las condiciones que debe cumplir el hogar para poder postularse.*
- *Requisitos, condiciones y documentos requeridos para la postulación.*

3. *Recepción de documentos y Organización Documental:*

Durante los meses de julio y agosto se llevaron a cabo jornadas de recepción de documentos en los cinco (5) barrios previamente priorizados y en (2) corregimientos, con el fin de adelantar el proceso de inscripción de los posibles hogares postulantes al programa.

En dichas jornadas se solicitó y verificó la documentación requerida, consistente en: documento de identidad del titular, certificado de titularidad del inmueble y recibo del impuesto predial correspondiente.

Adicionalmente, se habilitaron puntos de atención comunitaria en cada sector intervenido, donde no solo se efectuó la recepción y revisión preliminar de los documentos, sino que también se aplicaron encuestas socioeconómicas, permitiendo consolidar la caracterización de los hogares y avanzar en la conformación de los expedientes de los potenciales beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de mejoramiento.

Se dio inicio igualmente al proceso de recopilación de los requisitos necesarios para la expedición del Certificado de Viabilidad del Predio, documento que es emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y constituye un requisito indispensable para la postulación de los hogares en el sistema de información dispuesto por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para su expedición se requiere la obtención previa de documentos adicionales, tales como:

- *Certificado de disponibilidad de agua apta para consumo humano.*
- *Certificación de no localización en zona de reserva para obra pública.*
- *Validación de riesgos y usos del suelo conforme al POT vigente.*
- *Verificación técnica integral del predio.*

La obtención de dicho certificado ha representado el principal factor crítico en la etapa de postulación, debido a que la consolidación de estos requisitos implica la intervención coordinada de distintas dependencias de la administración municipal, así como la gestión de información territorial con las Juntas de Acción Comunal de los corregimientos priorizados, lo cual ha requerido un proceso de articulación interinstitucional necesario para garantizar la verificación integral de cada predio a postular.

4. *Precargue y Postulación en Plataforma:*

En el mes de septiembre con base en la información recopilada durante las jornadas de recepción documental, se procedió al precargue de 210 cédulas de ciudadanía de los potenciales beneficiarios en la plataforma operativa dispuesta por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como requisito previo para la postulación formal. Esto significa un avance significativo en la consolidación del grupo potencial de beneficiarios, un trabajo organizado de verificación documental y una consolidación de expedientes listos para culminar la postulación.

Posteriormente, en los meses de octubre y noviembre se adelantó el proceso de postulación de los hogares a través de la plataforma GESDOC, conforme a los lineamientos establecidos en el Manual Operativo del programa y a las directrices impartidas por FONVIVIENDA. Actualmente se cuenta con 49 hogares urbanos postulados. Esta actividad se ha desarrollado de manera progresiva, considerando que la postulación formal se encuentra supeditada a la obtención previa del Certificado de Viabilidad del Predio. La complejidad y articulación interinstitucional requerida para la emisión de dichos certificados ha incidido en los tiempos de avance del proceso.

En consecuencia y teniendo en cuenta que el certificación de viabilidad del predio, constituye una actividad estructural del Convenio y está directamente ligada al cumplimiento de las condiciones técnicas y operativas del Manual Operativo, la expedición de dicho certificado, demandó tiempos superiores a los estimados en el cronograma inicial.

Ahora bien, el cronograma inicial proyectaba la culminación de los certificados ambientales, durante los meses de septiembre y octubre de 2025, en la ejecución real se evidenció una ampliación en los tiempos de validación, particularmente en el componente rural.

En el sector urbano, la verificación predial se realiza mediante código catastral, permitiendo consultas directas y cruces automáticos en los sistemas de información territorial.

Sin embargo, en el sector rural, la georreferenciación no opera con código predial estandarizado, sino mediante validación por coordenadas geográficas en plataforma ARGIS, lo cual implica:

- *Localización cartográfica manual del predio.*
- *Superposición con capas de riesgo y determinantes ambientales.*
- *Validación de uso del suelo conforme al POT.*
- *Revisión de límites prediales en zonas con informalidad catastral.*
- *Verificación de disponibilidad de servicios públicos en zonas dispersas.*
- *Articulación técnica entre Planeación, Gestión del Riesgo y demás dependencias.*

Este procedimiento resulta sustancialmente más dispendioso que el urbano, incrementando los tiempos de expedición y generando un efecto acumulativo sobre la programación general

La etapa que debía culminar a finales de octubre de 2025 se extendió hasta finales de enero de 2026, generando un desfase técnico acumulado de aproximadamente diez (12) semanas calendario, equivalentes a tres meses frente al cronograma inicialmente proyectado.

Este desfase impactó directamente:

- *La postulación total en plataforma.*
- *La consolidación del listado definitivo de beneficiarios.*
- *La estructuración de estudios previos.*
- *La programación de publicación en SECOP II.*

Es importante precisar que durante este periodo no existió inactividad institucional; por el contrario, la Secretaría mantuvo ejecución continua de actividades técnicas, administrativas y sociales, ajustando progresivamente los expedientes de cada hogar.

Se proyecta alcanzar la meta de 149 hogares urbanos y 43 rurales postulados en el sistema de información antes del 1 de marzo.

Adicionalmente, en cumplimiento de los compromisos adquiridos, el municipio postulará 4 hogares del PNIS enviados por FONVIVENDA, condicionado al cumplimiento de los Requisitos, condiciones y documentos requeridos para la postulación.

5. *Avance en Etapa Contractual:*

La Secretaria ha realizado la proyección de los diferentes documentos de la etapa precontractual, tales como:

- *Estudios previos.*
- *Anexos técnicos.*
- *Análisis del Sector*
- *Proyecto de Pliegos.*

El proceso se encuentra previo a su publicación en el Secop II, a la fecha 2 de marzo de 2026, estando esto ligado al recurso de la interventoría, de forma de que se iniciará con el avance del proceso para así acortar tiempos en la publicación de proyecto de pliegos, estableciendo así que cuando tengamos informe de evaluación definitivo, se proceda con la publicación de la interventoría.

En cumplimiento del compromiso de desarrollar las actividades conforme al Plan Operativo, se propone el siguiente plan de trabajo estructurado:



Por último es importante mencionar que el Municipio adquirió un compromiso directo con las comunidades priorizadas. Más de 200 hogares participaron activamente en las jornadas de inscripción, entregaron documentación y permitieron la aplicación de encuestas socioeconómicas.

La no ampliación del convenio generaría frustración de expectativas creadas en la población vulnerable, un impacto negativo en la confianza institucional y la afectación a hogares en situación de déficit cualitativo de vivienda.

Debe recordarse que el Decreto 0121 de 2025 tiene una finalidad humanitaria en el marco del Estado de Conmoción Interior, orientada a garantizar el derecho fundamental a la vivienda digna.

Teniendo en cuenta las consideraciones antes expuestas, solicitamos la ampliación de ejecución del convenio hasta el día 15 de julio de 2026 (...)".

Junto con el oficio antes referido, el Municipio de San José de Cúcuta, presentó propuesta de cronograma ajustado a las actividades restantes del convenio, el cual hace parte del presente documento y que fue revisado por el equipo técnico del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y frente al cual esta supervisión del CONVENIO recomienda acoger para el desarrollo y cabal cumplimiento del objeto.

La solicitud de prórroga del Convenio Interadministrativo N.° 014 de 2025, celebrado con el Municipio de San José de Cúcuta, encuentra fundamento en los artículos 209 de la Constitución Política y 3, 23, 25 y 40 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015. Estas disposiciones permiten a las entidades estatales realizar modificaciones contractuales, incluida la ampliación del plazo, cuando ello resulte necesario para garantizar la adecuada ejecución del objeto y la satisfacción del interés general. En este sentido, la prórroga se configura como un instrumento legítimo de gestión contractual, acorde con los principios de planeación, economía, responsabilidad y eficacia que orientan la actividad administrativa.

A partir de los antecedentes expuestos por el Municipio, se observa que la ejecución del convenio ha contado con ciertos avances en tareas como la priorización de zonas de intervención, la socialización con las comunidades, la recepción y verificación documental, así como el precargue y postulación parcial de beneficiarios en la plataforma dispuesta por el Ministerio de Vivienda. Sin embargo, el municipio también indicó que la obtención del Certificado de Viabilidad del Predio (requisito esencial para la postulación) ha implicado un proceso técnico y de articulación interinstitucional más complejo de lo inicialmente previsto, especialmente en el sector rural, donde las validaciones por georreferenciación, análisis de riesgos y verificación de usos del suelo han demandado mayores tiempos.

En este contexto, la ampliación del plazo contractual resulta necesaria para asegurar la continuidad y culminación adecuada del convenio, en tanto la modificación del plazo es viable cuando surgen situaciones sobrevinientes que inciden en la ejecución, siempre que se mantenga incólume el objeto contractual. Negar la prórroga, en un escenario como el presente impediría el cierre de etapas fundamentales como la postulación total de beneficiarios, la adjudicación del proceso contractual y la ejecución de las intervenciones previstas.

Así mismo, la prórroga cobra especial relevancia a la luz de la finalidad social del convenio, orientado a mejorar las condiciones de vivienda de población en situación

de vulnerabilidad, en armonía con el artículo 51 de la Constitución Política y lo dispuesto en el Decreto 0121 de 2025. La no ampliación del plazo afectaría de manera directa a los hogares que han participado activamente en el proceso, generando una frustración de expectativas legítimas y un impacto negativo en la confianza institucional . Por ello, la extensión del plazo hasta el 15 de julio de 2026 se presenta como una medida razonable, proporcional y jurídicamente viable para garantizar el cumplimiento integral del objeto del convenio.

Ahora bien, en el marco de los seguimientos realizados, el municipio de Cúcuta también ha manifestado que se han presentado dificultades en la expedición de los certificados de condiciones ambientales, toda vez que este proceso exige la realización de visitas técnicas individualizadas a cada uno de los predios, con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones normativas aplicables. Esta situación ha implicado una mayor demanda de tiempo y recursos operativos, lo cual incidió directamente en el ritmo de avance de la etapa de postulación de los hogares, impidiendo su cumplimiento dentro del plazo inicialmente previsto.

Por otra parte, el municipio adelantó la publicación del proceso de contratación de obra, con el propósito de iniciar la ejecución de los diagnósticos técnicos de las viviendas. Esta estrategia se implementa de manera paralela mientras se culmina la gestión para la incorporación de recursos propios, necesarios para la posterior contratación de la interventoría, garantizando así la continuidad del proyecto bajo los lineamientos técnicos y administrativos establecidos.

Como se indicó, la ampliación del plazo de ejecución del convenio **hasta el 15 de julio de 2026** es indispensable para asegurar la ejecución efectiva del 100% de los recursos puestos a disposición por las partes al convenio, garantizando el cumplimiento de los objetivos del programa y contribuyendo a la mejora de las condiciones habitacionales de las familias seleccionadas.

Sumado a lo anterior, la prórroga permitirá realizar el cierre técnico, administrativo y de cofinanciación del convenio, cumpliendo con todos los procesos de supervisión establecidos por la normatividad vigente y las directrices de FONVIVIENDA.

Con fundamento en lo expuesto, se hace necesario adelantar el trámite de modificación en los siguientes términos:

a. Modificación la **Clausula Sexta** en los siguientes términos:

SEXTA: PLAZO DE EJECUCIÓN. - El plazo de ejecución del presente convenio será **hasta el 15 de julio de 2026**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución.

En consecuencia, se considera técnica y jurídicamente procedente avanzar en el ajuste del **Convenio No. 014 de 2025**, conforme a los términos señalados anteriormente, y con fundamento en los principios de eficacia, eficiencia y coordinación interinstitucional, mediante el cual se formalicen los ajustes aquí descritos.

Quedamos prestos en atender cualquier inquietud que se genere sobre el particular.

Atentamente,



Rosa Elena Espitia Riaño
Directora de Inversiones en Vivienda de Interés Social

Anexo: Informe de supervisión
Enlace de documentos: OTROSÍ 2 - PRÓRROGA 1
Propuesta de cronograma

Elaboró: Gilbert Nino Rubio - Contratista DIVIS

Revisó: Josué Fernando Barrera Perdomo - Contratista DIVIS FB
Claudia Marcela Mayorga Villa - Contratista DIVIS
Erika Díaz Sossa - Contratista DIVIS EDS