https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=a3+KD+2LoClyYH4KtHQ7TQ==

**Oficio COR-OFI-0000391-2026**
**Cartagena de Indias D. C y T viernes, 11 de septiembre de 2026**

**Doctor**
**ALFONSO NIEVES GUERRERO**
Gerente
**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR**
EDURBE S.A.
Ciudad

**ASUNTO: INVITACION PARA SUSCRIPCION DE CONTRATO INTERADMINISTRATIVO.**

Respetado señores:

Por medio de la presente, la suscrita Gerente del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas en el Acuerdo No. 037 de 1.991, el Decreto Distrital 717 de 1.992, el Acuerdo No.004 de 2003, el artículo 209 de la Constitución Política; el artículo 12 de la Ley 80 de 1993; la Ley 1150 de 2007; Ley 489 de 1998, manifiesto la intención de suscripción de contrato interadministrativo que tiene por objeto:

***"LA GERENCIA INTEGRAL PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CERRAMIENTO, DELIMITACIÓN Y PROTECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE LOTE UBICADO EN EL BARRIO CIUDADELA 2000, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 060-176825 DE PROPIEDAD DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL.".***

Para lo anterior, es preciso señalar que el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA, es un establecimiento público del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, creado mediante Acuerdo No. 37 del 19 de junio de 1991 reglamentado por el Decreto 822 del 15 de noviembre, a su vez modificado por el decreto 717 del 23 de junio de 1992, en ejercicio de facultades conferidas por el concejo Distrital mediante acuerdo Nº 24 del 10 de junio de 1992 y acuerdo Nº 04 de agosto 26 de 2003, con personería jurídica propia, autónoma administrativa y patrimonio propio e independiente.

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA", es una Entidad que contribuye a la comunidad, a partir de la gestión del derecho a la propiedad y la solución de vivienda digna para la población del Distrito de Cartagena de Indias, en procura de aunar esfuerzos para desarrollar proyectos que brinden una mejor calidad de vida adecuada a los habitantes del Distrito que carecen de recursos para adquirir su vivienda o mejorar la que poseen.

Que El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Distrito de Cartagena "Corvivienda" enfrenta actualmente desafíos significativos en relación con la conservación y delimitación de los predios públicos (de los cuales ostenta el derecho de dominio), en consonancia con las disposiciones legales colombianas y los principios constitucionales que regulan la propiedad y el uso del suelo.

Según la Ley 9 de 1989, en Colombia se establecen normas en materia de bienes inmuebles del Estado y de las entidades territoriales, definiendo los procedimientos para su adquisición, administración y disposición. Esta ley establece la importancia de garantizar la conservación y el uso adecuado de los bienes públicos, así como la necesidad de protegerlos contra ocupaciones ilegales y usurpaciones.

Por otro lado, vale la pena destacar que la Constitución Política de Colombia consagra en su artículo 58 la función social y ecológica de la propiedad privada y la tierra. De acuerdo con este principio, la propiedad debe cumplir una función social que garantice el bienestar colectivo y el desarrollo sostenible, así como una

función ecológica que promueva la conservación del medio ambiente y los recursos naturales, precepto normativo que encaja claramente en el objeto misional de Corvivienda.

En este contexto, la conservación y delimitación adecuada de los predios públicos que se encuentran bajo custodia y dominio de Corvivienda se convierte en un imperativo legal y constitucional. La falta de una delimitación clara y la presencia de posibles invasiones representan una violación tanto a la normativa vigente como a los principios fundamentales de justicia social y equidad.

Para confrontar estos desafíos y cumplir con los cometidos legales y sociales, es necesario implementar medidas concretas que garanticen el cumplimiento de la legislación y los mandatos constitucionales. Esto incluye la ejecución de programas de mantenimiento y conservación de los predios públicos, así como la adopción de estrategias efectivas para su delimitación física y protección contra ocupaciones ilegales.

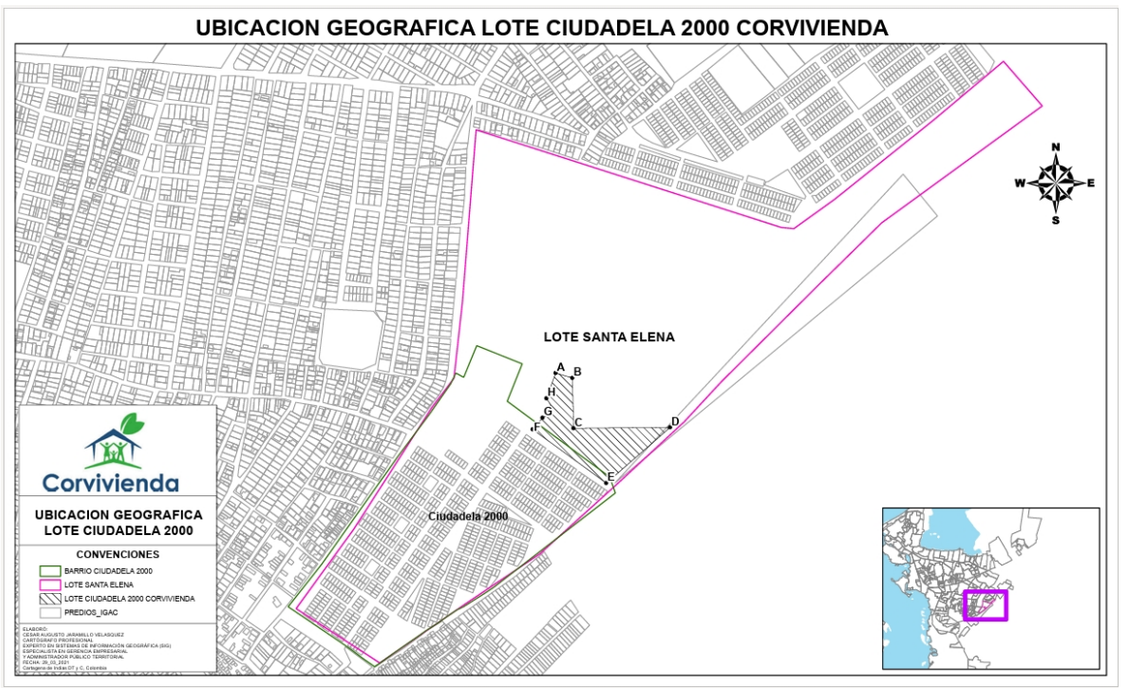
En resumen, la conservación y delimitación de los predios públicos que se encuentran bajo custodia y dominio de Corvivienda, no solo constituyen un desafío legal y constitucional, sino también una oportunidad para promover el desarrollo sostenible y el bienestar colectivo. Es esencial adoptar un enfoque integral y colaborativo que garantice el respeto a la ley, los derechos de la comunidad y la protección del patrimonio público y ambiental para las generaciones futuras.

## 1. OBJETO Y SU ALCANCE:

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (CORVIVIENDA) es titular ostensible del derecho de dominio sobre el bien inmueble tipo lote de terreno de propiedad fiscal, con una extensión aproximada de **16.113,64 m² (1.6 hectáreas)**, ubicado en el sector popular del barrio **Ciudadela 2000** (Localidad Industrial y de la Bahía) del Distrito de Cartagena de Indias.

El predio se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena bajo la **Matrícula Inmobiliaria N° 060-176825** y delimitado geométricamente bajo las siguientes coordenadas de referencia:

- **Norte:**
- **Sur:**
- **Este:**
- **Oeste:**



A pesar de ser un predio idóneo para la ejecución de programas futuros de vivienda de interés social, en la actualidad el terreno carece de cerramiento perimetral definitivo y de avisos institucionales que acrediten la titularidad del mismo.

**1.1. Diagnóstico de la Problemática y Justificación Jurídico-Técnica**

La falta de delimitación física de este inmueble ha originado una condición de vulnerabilidad, exponiendo al predio de CORVIVIENDA a las siguientes problemáticas recurrentes:

- **Riesgo inminente de ocupación ilegal (Invasiones de hecho):** Ausencia de barreras físicas que impida el asentamiento informal de terceros, lo cual compromete el Banco de Tierras institucional y genera posibles litigios de restitución de bienes.

- **Explotación clandestina e indebida del terreno:** Utilización no autorizada del predio por parte de particulares como zona informal de estacionamiento y parqueo de vehículos automotores (usufructo ilegal de bienes públicos).

- **Modificación fáctica del uso del suelo y deterioro físico:** Vertimiento indiscriminado de residuos sólidos (orgánicos, inorgánicos y escombros de construcción) a cielo abierto, convirtiendo sectores del inmueble en basureros satélites.

- **Inseguridad y afectación a comunidades colindantes:** Proliferación de quema de basuras no controladas y focos de inseguridad que amenazan la tranquilidad de los habitantes del entorno en el barrio Ciudadela 2000.

**Marco de Responsabilidad Pública y Convivencia**

Conforme a la **Ley 9ª de 1989** y la **Ley 1801 de 2016** (*Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*), los propietarios y administradores de inmuebles urbanos tienen la obligación legal de mantenerlos delimitados, encerrados y en condiciones de limpieza a fin de prevenir la alteración del orden público o el deterioro del entorno urbano. La inacción en la protección material de los bienes de uso o destino público puede acarrear sanciones de policía o responsabilidad patrimonial por la omisión en la custodia de los activos institucionales.

**1.2. Solución Planteada y Alcance Técnico de las Obras**

Para contrarrestar las amenazas sobre el inmueble, garantizar la custodia del patrimonio público y dar cumplimiento a los mandatos normativos, se requiere la ejecución de obras de cerramiento perimetral, en concordancia con los linderos fijados y ajustándose a los parámetros del *Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cartagena* (artículo 239).

**1.3 Especificaciones Técnicas del Cerramiento Requerido:**

- **Estructura Modular:** Módulos tipo de 2.40 m de altura, distribuidos en tres (3) longitudes estándar (, y ).
- **Materiales de Malla y Perfilería:** Malla eslabonada con recubrimiento en PVC. Parales exteriores en tubería metálica de de diámetro e interiores en tubería metálica de .
- **Cimentación:** Parales hincados al terreno con dados de soporte en concreto reforzado de y de profundidad.
- **Marcos y Rigidización:** Tubos horizontales de en los niveles superior e inferior, reforzados con riostras diagonales de rigidización en tubo de .
- **Acabados y Protección:** Recubrimiento general de la perfilería metálica con pintura epóxica anticorrosiva.
- **Seguridad Superior:** Instalación de protección perimetral mediante concertina de acero de de diámetro en la parte superior.
- **Accesos:** Portón vehicular y peatonal de dos (2) hojas con un ancho libre de y altura de , con puerta de acceso peatonal integrada.
- **Aprovechamiento Infraestructural:** Integración y empate técnico con el muro de cerramiento existente en uno de los linderos del predio.

**1.4. Articulación con los Instrumentos de Planeación y Objeto de la Contratación**

La realización de esta intervención se encuentra plenamente enmarcada e inscrita dentro del **Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 "Cartagena, Ciudad de Derechos"**, a través del **Proyecto de Inversión BPIN No. 2024130010017** denominado:

*"Desarrollo del Programa Mi Territorio en Orden para el Mejoramiento del Hábitat en el Distrito de Cartagena de Indias"*.

Como resultado del diagnóstico institucional, se confirmó la necesidad de adelantar las obras de adecuación, cerramiento, delimitación y protección de los predios que integran el Banco Inmobiliario de la Entidad. En virtud de lo anterior, resulta pertinente, conducente y necesario llevar a cabo la contratación de los servicios requeridos.

De conformidad con lo anterior Corvivienda tiene el derecho de dominio sobre un bien inmueble ubicado en la Localidad Industrial y de la Bahía, Unidad Comunera de Gobierno (UCG) 14; en el barrio San Fernando o Ciudadela 2000; al sureste de Cartagena de Indias D.T. y C. Limita al norte con los barrios de San Fernando, Simón Bolívar y el Socorro; al oeste con los barrios Nelson Mándela, Sierrita, al este con la subestación eléctrica de Corelca, el barrio Villa Corelca y el sector Primavera de Nelson Mandela

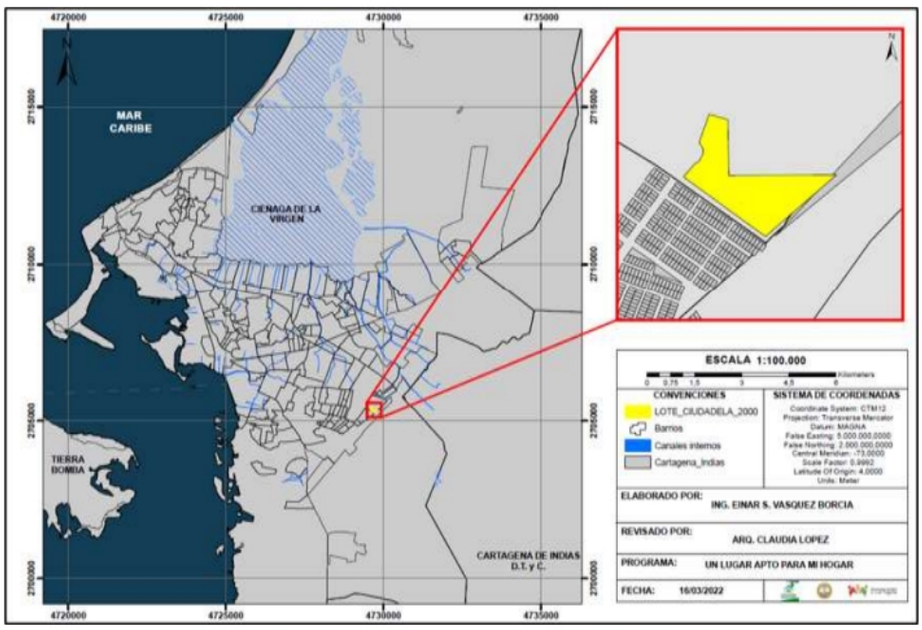



**Figura 1.** Localización geográfica del predio Ciudadela 2000.

**Fuente:** Autor, 2022.

En este sentido se va decantando hasta aquí la necesidad de contratar las obras y/actividades para el cerramiento, delimitación y protección del bien inmueble Lote ubicado en el barrio Ciudadela 2000, identificado con matrícula inmobiliaria 060-176825 de propiedad del FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL, con el objetivo de garantizar su integridad, preservar el derecho de dominio y garantizar los derechos de las comunidades que se encuentran en el entorno de influencia del mismo lote.

En este mismo sentido el Plan de Ordenamiento territorial de Cartagena establece norman que regulan este tipo de actividades, así en el artículo 239 que: "Para los retiros de frente o antejardín no se exigen cerramientos; cuando existan, se permitirá la construcción de un muro lleno con una altura máxima de cincuenta (50) centímetros, a partir del cual podrán construir verjas hasta una altura máxima de dos puntos cincuenta (2.50) metros, siempre que sean semitransparentes"

En todo caso, cualquiera que sea el diseño, el cerramiento de un predio requiere licencia de construcción en la modalidad de cerramiento y requiere el trámite habitual de licenciamiento.

Con la ejecución de este proyecto, la Entidad no solo garantiza la preservación de un activo público destinado a proyectos de impacto social, sino que contribuye activamente al ordenamiento territorial, a la

prevención de asentamientos informales y al mejoramiento integral del entorno comunitario en el barrio Ciudadela 2000.

Consecuentemente con lo expuesto hasta aquí se hace pertinente, conducente y necesario contratar las obras y/actividades para el cerramiento, delimitación y protección para el cerramiento y delimitación del bien inmueble Lote ubicado en el barrio Ciudadela 2000, identificado con matrícula inmobiliaria 060-176825 de propiedad del FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL.

## 2. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El lugar de ejecución del contrato es en el Distrito de Cartagena de Indias, Lote ubicado en el barrio Ciudadela 2000, identificado con matrícula inmobiliaria 060-176825 de propiedad del FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL.

## 3. TERMINO DE EJECUCIÓN:

El plazo para la ejecución del presente contrato será hasta 31 de diciembre de 2026, contabilizados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución del Contrato (expedición del Registro Presupuestal y la aprobación de la garantía única por parte del Contratante) y la suscripción del acta de inicio**.**

## 4. VALOR Y FORMA DE PAGO:

El valor estimado del contrato es la suma de **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA CENTAVOS M/CTE ($535.713.792,80)** distribuidos de la siguiente manera: **TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS ($35.700.919,18)** correspondientes a los honorarios de EDURBE S.A por concepto de GERENCIA DE LA OBRA y una suma de **QUINIENTOS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL OCHOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($500.012.874)** correspondiente al valor destinado para la ejecución de las obras de cerramiento del lote.

Ver presupuesto, así:

| **PRESUPUESTO OBRAS CIVILES** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ITEM** | **DESCRIPCION** | **UND** | **CANTIDAD** | **VR. UNITARIO** | **VR. PARCIAL** |
| | | | | | |
| **I. CERRAMIENTO** | | | | | |
| | | | | | |
| **1** | **PRELIMINARES** | | | | |
| 1.1 | Localización y replanteo | ML | 319,40 | $ 4.751 | $ 1.517.469 |
| | | | | **SUB-TOTAL** | **$ 1.517.469** |
| **2** | **CIMENTACION PARALES METALICOS** | | | | |
| 2.1 | Excavación manual para bases de parales 0,30x0,30x0,60 | Und | 173,00 | $ 30.250 | $ 5.233.250 |
| 2.2 | Dado en concreto f'c 3000 PSI de 30x30x60 cms | Und | 173,00 | $ 85.000 | $ 14.705.000 |
| 2.3 | Acero de refuerzo | Kg | 956,34 | $ 9.910 | $ 9.477.369 |
| | | | | **SUB-TOTAL** | **$ 29.415.619** |
| **3** | **CERRAMIENTO** | | | | |

| PRESUPUESTO OBRAS CIVILES | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ITEM** | **DESCRIPCION** | **UND** | **CANTIDAD** | **VR. UNITARIO** | **VR. PARCIAL** |
| 3.1 | Malla eslabonada recubierta en PVC de 2x2 con parales cada 15mt en tubería de 3" y módulos de H=2,40 m y L=3,00 m con marco en tubería de 2" con riostra diagonal en tubería de 1 1/2" y refuerzos en los extremos laterales para mayor rigidez en tubería de 2". Acabado en pintura epóxica | M2 | 754,56 | $ 413.610 | $ 312.093.562 |
| 3.2 | Portón metálico 2 hojas A=5.0m h=2,4m | Und | 1,00 | $ 6.373.235 | $ 6.373.235 |
| 3.3 | Concertina sobre cerramiento Diámetro 45 cm | ML | 319,40 | $ 101.550 | $ 32.435.070 |
| | | | | **SUB-TOTAL** | **$ 350.901.867** |
| | | | | **COSTOS DIRECTOS** | **$ 381.834.955** |
| | | | | **Administración (20%)** | **$ 76.366.991** |
| | | | | **Imprevistos (5%)** | **$ 19.091.748** |
| | | | | **Utilidad (5%)** | **$ 19.091.748** |
| | | | | | |
| | | | | **VALOR ANTES DE IVA** | **$ 496.385.442** |
| | | | | **IVA sobre Utilidad** | **$ 3.627.432** |
| | | | | **VALOR TOTAL GASTOS TECNICOS** | **$ 500.012.874** |
| **GERENCIA DEL PROYECTO** | | | | **6%** | $ 30.000.772,42 |
| | | | | **IVA (19%)** | $ 5.700.146,76 |
| | | | | **VALOR TOTAL GERENCIA** | $ 35.700.919,18 |
| | | | | **VALOR TOTAL DEL PROYECTO** | **$ 535.713.792,80** |

- **FORMA DE PAGO:**

El valor que CORVIVIENDA pagará a la gerencia**,** por concepto de la gerencia integral a su cargo, será cancelado a través de actas mensuales, de manera proporcional al avance físico de las obras y actividades objeto de(l) el(los) contrato(s) gerenciado(s) derivado(s). Las actas deberán ser debidamente aprobadas por el Supervisor del Contrato Interadministrativo y su sumatoria corresponderá al noventa por ciento (90%) del valor del costo de la gerencia integral. El último pago, corresponderá al diez por ciento (10%) del valor del costo de la gerencia integral, y se hará efectivo con la presentación del Actas de Recibo Final y liquidación de(l) el(los) contrato(s) gerenciado(s) derivado(s).
Cada acta mensual deberá ir acompañada de: descripción de las actividades realizadas, registro fotográfico (antes, durante y después) y bitácora, y recibido a satisfacción por parte de la Supervisor del Contrato Interadministrativo, en forma física y magnética.

De cualquier modo, cada pago se efectuará previo: **(i)** acreditación de las condiciones enunciadas en esta cláusula; **(ii)** acreditación del cumplimiento en los aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral y de obligaciones parafiscales (salud, riesgos profesionales, pensiones, aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje) para lo cual debe tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y articulo 23 de la ley 1150 de 2007; **(iii)** los demás requisitos solicitados por la Secretaría de Hacienda; **(iv)** cargue de la documentación en el SECOP II en el módulo correspondiente; **(v)** facturación correspondiente.

## 5. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR:

Para la suscripción del contrato Interadministrativo, se deberán anexar los siguientes documentos:

- Carta de ofrecimiento de servicios debidamente firmada por el Representante Legal, con la manifestación expresa que conoce y acepta las condiciones para esta contratación; donde además señale que no está incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad o prohibición y que se compromete a firmar el contrato en caso de que le sea adjudicado.
- Copia del certificado de existencia y representación legal y/o de escritura pública donde conste la creación de la Sociedad de economía mixta y sus estatutos.
- Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
- Acto de nombramiento o designación de Representante Legal.
- Copia del Registro Único Tributario RUT de la sociedad.
- Documentos que acrediten la afiliación y el pago de aportes a los sistemas de Salud y Pensión en caso de persona natural. En caso de persona jurídica Documentos que acrediten el pago de los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social de los últimos 6 meses o la manifestación de que se encuentra a paz y salvo en los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social y parafiscales, si a ello hubiere lugar. Suscrita por el revisor fiscal si está obligado a tenerlo.
- Acto de nombramiento o designación del Revisor Fiscal, acompañado de documento de identidad, tarjeta profesional y certificado de antecedentes expedido por la junta central de contadores vigente.
- Manifestación de la Ley 1474 de 2011 (Declaración de no haber sido condenado penalmente por delitos contra la administración pública; de no encontrarse dentro del segundo grado de consanguinidad, afinidad o primero civil en la financiación de campaña política de la actual alcaldía con aporte superior al (2,5%) de las sumas máximas a invertidas en la elección; declaración no encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con el Distrito de Cartagena de Indias.
- Documentos de experiencias (actas de liquidación, certificaciones a satisfacción, contratos) que acrediten la idoneidad acorde con el objeto a contratar.
- Estados financieros 2023, acompañada de T.P, CC y certificado vigente de antecedentes del contador público y/o revisor fiscal que firma los estados financieros
- Autorización del órgano competente para la celebración del convenio
- Hojas de vida del personal vinculado al proyecto
- Organigrama de la entidad y el que va hacer implementado para el proyecto y/o convenio.

**NOTA:** La oferta y sus anexos deberá ser presentada en las Oficinas del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena – CORVIVIENDA, ubicadas en la Avenida Daniel Lemaitre, Edificio BCH (Central Hipotecario), piso 2 y 3, justo frente al Parque Centenario (Calle 32), o en el correo electrónico: contratos@corvivienda.gov.co

Cordialmente,

(4660)
**GISSELA PAOLA ROMAN CEBALLOS**
**GERENTE**
**FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA - CORVIVIENDA**

*Vo.Bo. Luis Morillo Sánchez – Jefe Oficina Asesora Jurídica*
*Revisó: Anyela Shortbogth - Asesora Jurídica Externa O.A.J*
*Proyectó: Johana Anaya M – Asesora Jurídica Externa O.A.J*