



ESTUDIOS PREVIOS DE LA INVITACIÓN A MIEMBROS DEL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y/O SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE TOCAIMA CUNDINAMARCA.

TIPO DE DOCUMENTO:	ESTUDIOS PREVIOS.
RÉGIMEN DE CONTRATACIÓN:	• Artículo 02 ley 003 de 1991. • Artículo 36 ley 388 de 1997. • Artículo 96 ley 489 de 1998. • Artículo 06 ley 1537 de 2012.

La presente invitación tiene como objetivo principal el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario en un predio de propiedad del municipio. Por lo tanto, se pretende convocar a todos los participantes del sistema de vivienda de interés social nacional, para realizar una estructuración idónea del proyecto, aunando esfuerzos de todas las partes, para lograr la eficiencia de los aportes a realizar por la administración municipal en el desarrollo del proyecto. **Del presente proceso de invitación, no se desprende un contrato de obra pública,** por el contrario, la presente invitación deriva en un instrumento de colaboración público-privada para la realización un proyecto de vivienda de interés prioritario.

A pesar de la modalidad de la presente contratación, En cumplimiento del artículo 209 de la constitución política de Colombia y del principio de planeación, consignado en la sección 2, subsección 1, artículo 2.2.1.1.2.1.1. del decreto 1082 de 2015, y lo consignado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, La administración municipal realiza los estudios previos de conveniencia y oportunidad para la invitación privada del siguiente objeto: **INVITACIÓN A LOS MIEMBROS DEL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y/O SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE TOCAIMA CUNDINAMARCA.**

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El municipio de TOCAIMA, CUNDINAMARCA, hace parte fundamental y esencial de la división del estado Colombiano, Y tiene como finalidad constitucional, garantizar el bienestar y la calidad de vida de la población de su territorio. A la administración municipal de TOCAIMA y sus entidades descentralizadas les corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria y garantizar los derechos constitucionales de cada uno de sus ciudadanos. En ese sentido el **artículo 51 de la Constitución Política,** consagró el derecho para todos los colombianos de tener vivienda digna y estableció que el **Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.**



En consecuencia, para el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes y el cumplimiento de sus derechos constitucionales, se puso en marcha el plan de desarrollo **CON MI PUEBLO SI SE PUEDE** que, refleja la situación actual de la vivienda en la ciudad y establece las metas del cuatrienio, para subsanar tanto el déficit cualitativo como el cuantitativo en este sector.

3 - DESARROLLO TERRITORIAL	40	Vivienda, ciudad y territorio	4001	Acceso a soluciones de vivienda	162	Construir (50) viviendas nuevas	2024258150030 - 202500000026200	Apoyo a la construcción y mejoramiento de vivienda en el municipio de Tocaima Cundinamarca
----------------------------	----	-------------------------------	------	---------------------------------	-----	---------------------------------	---------------------------------	--

En TOCAIMA, como en todas las ciudades del país, el modelo definido para la ejecución de programas de Vivienda de Interés Social (VIS), se ve afectado por las condiciones generales del mercado inmobiliario, debido a que la edificación de esta clase de inmuebles es desarrollada, en la gran mayoría de los casos, por constructores particulares.

En el Municipio de TOCAIMA, la dinámica del mercado inmobiliario se encuentra limitada, ya que se ha priorizado el mercado en ciudades capitales, situación que se agudiza con las limitaciones de suelo urbanizable disponible, circunstancias que han dado lugar a que se presenten dificultades para garantizar la producción de viviendas de interés social en las proporciones requeridas para atender el déficit habitacional, especialmente para los hogares cuyos ingresos no les permiten acceder a otra clase de inmuebles.

Por lo anterior, resulta necesario establecer instrumentos que garanticen la producción de este tipo de vivienda, atendiendo de forma efectiva el déficit habitacional y la sostenibilidad en el tiempo del sistema de vivienda social. Este proyecto de vivienda se ha estructurado para que sea compatible con los criterios de financiación de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda, las Cajas de Compensación Familiar; se basa fundamentalmente sobre el esfuerzo propio de las familias representado en el Ahorro Programado para Vivienda y el acceso de los hogares a los Subsidios Familiares de Vivienda y a los Créditos Hipotecarios que les permitan lograr el cierre financiero para adquirir una vivienda digna, todo lo cual será verificado en cuanto a viabilidad jurídica, técnica y financiera y debidamente certificado al momento de cumplir el Punto de Equilibrio Financiero del proyecto.

De acuerdo con las normas vigentes en materia de gestión de vivienda social, se trata entonces con este programa de Vivienda, de armonizar las competencias y objetivos de las entidades competentes, para lograr la ejecución de los proyectos de vivienda de interés social de manera oportuna, con celeridad, eficacia, calidad, economía, seguridad, concurrencia y optimización de los recursos disponibles, con el cumplimiento pleno de las normas técnicas de construcción y los requerimientos ambientales buscando siempre el progreso y la felicidad de los hogares beneficiarios.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN: Régimen de contratación especial.

2.2. TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR Y ALCANCE DE ESTE:



La presente invitación tiene como objetivo fundamental, realizar una invitación a todos los integrantes del sistema de vivienda de interés social nacional, creado por la ley 3 de 1991, para que; se vinculen al proceso de estructuración y posterior construcción de un proyecto de vivienda de interés prioritario en el municipio, sobre los predios, propiedad del municipio, identificados con matrícula inmobiliaria: 307-12764 y 307-124307

De la presente invitación, se pueden desprender tres tipos de actuaciones contractuales, que tendrán a la entidad pública como participante.

- a) Fideicomiso de parqueo inmobiliario.
- b) Fideicomiso de administración inmobiliaria completa (Incluye parqueo).
- c) Constitución de asociación para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario con participación de particulares.

Una de las finalidades de la presente invitación, es convocar a las fiduciarias Colombianas para que presentes sus propuestas de administración fiduciaria para el presente proceso, estas propuestas podrán tener como alcance la administración de los fideicomisos contemplados en el literal a) y b) del presente numeral. En caso de que la presente invitación no cuente con la participación de fiduciarias interesadas en la administración del proyecto en cualquiera de las dos modalidades contempladas en los literales a) y b), del presente numeral, la entidad pública y el desarrollador seleccionado, podrán constituir la asociación contemplada en el literal c) del presente numeral y en el artículo 96 de la ley 489 de 1988 y artículo 36 de la ley 388 de 1997.

Sin perjuicio a lo anterior, la presente invitación también contempla la convocatoria de desarrolladores de proyectos de vivienda, para que manifiesten su interés y presenten sus propuestas de desarrollo constructivo, sobre el predio propiedad del municipio. Es importante resaltar, que los recursos para la construcción, comercialización y escrituración del proyecto serán aportados por el desarrollador; la administración municipal aportará los predios identificados con matrículas No. 307-12764 y 307-124307, propiedad del municipio.

En dado caso la administración municipal podrá aportar recursos para el desarrollo del proyecto, estableciendo su alcance en el cierre financiero del proyecto y su contraprestación bien sea social o económica y las reglas de uso de los aportes.

2.3. OBJETO: LA Presente invitación tendrá por objeto: “... INVITACIÓN A MIEMBROS DEL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y/O SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE TOCAIMA CUNDINAMARCA...”

2.4. PLAZO: El plazo estimado de la presente contratación será inicialmente hasta el 31 de diciembre de 2027, sin embargo, una vez se cuente con un proyecto establecido y un cronograma de actividades, el plazo se ajustará a la finalización del desarrollo inmobiliario.

2.5. VALOR Y FORMA DE PAGO:



Todos los costos que se deriven de la presente invitación, serán asumidos por el Desarrollador Inmobiliario, con excepción a los impuestos municipales, notariales, registrales, prediales, de valorización y todos los tributos exigidos al propietario del predio.

En caso de que el lote se aporte a un fideicomiso, estos impuestos seguirán siendo responsabilidad del municipio, que en dado caso será fideicomitente aportante.

2.7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

La presente invitación no va a derivar en un contrato que tenga parte contratante y parte contratista, independientemente de los tres tipos de contrato o convenios a suscribir como resultado de la invitación, las partes deberán acordar sus obligaciones, aportes y responsabilidad teniendo en cuenta lo consignado en el artículo 206 de la constitución política, el artículo 2 de la ley 3 de 1991, el artículo 36 de la ley 388 de 1997 y el artículo 96 de la ley 489 de 1998.

2.8. SUPERVISIÓN.

La Supervisión del Contrato de Fiducia Mercantil o del convenio de asociación resultante de la presente invitación, será efectuada por el quien designe el alcalde municipal de TOCAIMA CUNDINAMARCA, lo cual será oportunamente informado a las partes del contrato o convenio resultante, mediante acto administrativo, quien desempeñará, además de las funciones señaladas en la Ley y en el contrato, las siguientes: a) Vigilar el cabal cumplimiento de las actividades a efecto de lograr el correcto desarrollo del objeto del contrato. b) Impartir sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime convenientes sobre el desarrollo del contrato, siempre enmarcadas dentro de los términos de este. c) Certificar la correcta ejecución del contrato y los resultados esperados; d) Las demás contempladas en el contrato, así como aquellas que fueren necesarias para vigilar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

En ningún caso el supervisor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del contrato, ni de eximir, a ninguno de ellos, de sus obligaciones y responsabilidades.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN SU SELECCIÓN.

MARCO JURIDICO.

1. La Constitución Política

El artículo 311 establece que el Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley; así mismo, el artículo 365 establece que los servicios son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.



Por otra parte, el artículo 2º, señala que son fines esenciales del Estado: “... servir a la comunidad, promover la prosperidad general y **garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución**; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.(...)”

En concordancia con los artículos anteriores, el **artículo 209** del superior, advierte que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y que “...Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”.

En Materia de vivienda como derecho constitucional, el artículo 51 de la constitución nacional, sostiene que: “...Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. **El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda...**”.

Artículo 311: Define al municipio como la entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, con competencia para prestar los servicios públicos que determine la ley, ordenar el desarrollo territorial y ejecutar obras para el progreso local.

Artículo 313 numeral 3º: Faculta a los concejos municipales para autorizar al alcalde a contratar y enajenar bienes municipales.

Por lo tanto, bajo el mandato constitucional, el Estado es el encargado de la promoción y creación de programas de vivienda de interés social, por lo que se crea el marco jurídico que sustenta el presente programa, comenzando por la creación del sistema de vivienda de interés social nacional y la vinculación de sus participantes:

1. LEY 3 DE 1991:

Crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por entidades públicas y privadas encargadas de la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación y legalización de títulos de vivienda VIS, y define el subsistema de fomento o ejecución, dentro del cual los municipios tienen competencia para promover, diseñar y ejecutar planes y programas habitacionales.

“...ARTÍCULO 1º. Créase el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades **públicas y privadas** que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Las entidades integrantes del sistema actuarán de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

El Sistema será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social.



ARTÍCULO 2º. Las entidades integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de interés social, de acuerdo con las funciones que cumplan conformarán los subsistemas de fomento o ejecución, de asistencia técnica y promoción a la organización social, y de financiación, así:

- a) **El subsistema de fomento o ejecución estará conformado por los organismos** nacionales, departamentales, intendenciales, comisariales, **municipales**, de los distritos especiales y de las áreas metropolitanas, y por las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales y **las empresas privadas que fomenten, diseñen o ejecuten planes y programas de soluciones de vivienda de interés social**. Entre otros, serán integrantes de este subsistema el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social de que trata el artículo 10, el Fondo Nacional del Ahorro, la Caja de Vivienda Militar, los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de que trata el artículo 17 y las entidades que prestan servicios públicos domiciliarios...”
- b)
- c) **El Subsistema de Financiación** estará conformado por las entidades que, cumplan funciones **de captación de ahorro, concesión, de créditos directos**, otorgamientos de descuentos, redescuentos y subsidios, destinados al cumplimiento de los objetivos del Sistema. Entre otros, serán integrantes de este subsistema las entidades de que trata el artículo 122 de la Ley 9 de 1989, la Financiera de Desarrollo Territorial -FINDETER-, el Banco Central Hipotecario -BCH-, la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, **y las Cajas de Compensación Familiar** que participen de la gestión Financiera del sistema.

En el mismo sentido las acciones contempladas en la **ley 388 de 1997**, en cuanto a la identificación, calificación y determinación de terrenos viables para la construcción de vivienda de interés social o de terrenos donde actualmente se ejecuten programas de vivienda de interés social y prioritario, en sus numerales Numeral 7 y 8, del **Artículo 8**, establece:

Artículo 8º. Acción Urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

En tal sentido, Autoriza la participación de entidades municipales en proyectos de urbanización y VIS, incluso mediante **la celebración entre otros contratos de fiducia mercantil**, y habilita la creación de **asociaciones o entidades públicas o mixtas para ejecutar actuaciones urbanísticas**.

Por su parte el **Artículo 36.** Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley. Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidas en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.



Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta ley.

En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.

Esta norma genera una clara excepción a la norma general de la contratación estatal en Colombia, para profundizar más este tema, el consejo de estado, en el 2004 conceptuó lo siguiente¹:

“...Ahora bien, resulta claro que el inciso final del artículo 36 de la ley 388 de 1997 estableció una excepción al régimen de contratación estatal de fiducia, y por lo mismo, es de interpretación restrictiva, lo cual trae como consecuencia que esta norma es aplicable únicamente para los fines expresados en la misma, vale decir, la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social...”

Esta excepción a la norma permite crear alianzas y/o asaciones entre entidades públicas y entidades privadas del sistema de vivienda de interés social, con contratos fiduciarios u otros tipos de asociaciones como las contempladas en el artículo 96 de la ley 489 de 1998:

*“...Artículo 96. Constitución de asociaciones y fundaciones para el cumplimiento de las actividades propias de las entidades públicas **con participación de particulares**. Las entidades estatales, cualquiera sea su naturaleza y orden administrativo podrán, con la observancia de los principios señalados en el artículo 209 de la Constitución, **asociarse con personas jurídicas particulares, mediante la celebración de convenios de asociación** o la creación de personas jurídicas, para el desarrollo conjunto de actividades en relación con los cometidos y funciones que les asigna a aquéllas la ley...”*

Por todo lo anterior, resulta claro que en la década de los 90's, se estableció por parte la ley colombiana, un instrumento de asociación entre entidades participantes en el sistema de vivienda de interés social, para el desarrollo de este tipo de proyectos, ahora bien, como es claro que hay dos tipos herramientas para lograr unión de esfuerzos entre público y privados las cuales son, los convenios de asociación y alianzas y contratos

¹ **Concepto Sala de Consulta C.E. 1502 de 2003 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil**



de fiducia, **desde el 2012 la ley 1537** estableció competencias y responsabilidades para promover proyectos de VIS y VIP, la articulación entre Nación y entidades territoriales, y la participación del sector privado. El sistema de vivienda de interés social nacional cuenta con la **ley 1537**, dicha ley establece las acciones que deben realizar los departamentos y municipios, para insertarse efectivamente en dicho sistema, por lo tanto, con la implementación del presente programa, el Departamento quiere identificar las acciones que actualmente en los municipios realizan en cuento a proyectos de vivienda social y prioritaria, en concordancia con el artículo 1,2,3 y 4 de dicha ley, señalan:

Artículo 1º. Objeto de la ley. La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

La presente ley tiene los siguientes objetivos:

- a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.
- b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial.
- c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.
- d) **Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.**
- e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.
- f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico.
- g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

Artículo 2º. Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda. Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) **Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;**
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- d) **Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;**



e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;

g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;

h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;

i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

Artículo 3º. Coordinación entre las entidades nacionales y territoriales. La coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los departamentos y municipios;

b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de Vivienda de Interés Social o interés prioritaria;

c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario;

d) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda.

e) La asistencia técnica y capacitación a las entidades territoriales, para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;

f) El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y de la población; y

*g) Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a **la vivienda**: educación, salud, seguridad, bienestar social, tecnologías de la información y las comunicaciones y la instalación de servicios públicos domiciliarios, entre otros, de acuerdo con los lineamientos definidos por los Ministerios respectivos en los proyectos de **Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario** y macroproyectos de interés social nacional;*

*h) Para los efectos del debido ejercicio de las competencias y responsabilidades de cada uno de los niveles de administración territorial relacionados con los programas de vivienda previstos en la presente ley, se acudirá a los instrumentos contractuales vigentes, incluido el convenio plan al que hace referencia el **artículo 8º de la Ley 1450 de 2011**;*



i) Les corresponde a las entidades del orden nacional responsables de la política de vivienda brindar los instrumentos legales, normativos y financieros, que viabilicen el desarrollo de vivienda de interés prioritaria y de interés social;

j) Les corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.

Artículo 6º. Financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.

Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva **celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.**

Las transferencias de recursos de Fonvivienda, o de la entidad que haga sus veces, a los patrimonios autónomos se tendrán como mecanismo de ejecución del Presupuesto General de la Nación.

Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza en la presente ley podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.

Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, así como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley. Igualmente, con los recursos administrados, los patrimonios autónomos podrán asumir el pago de los impuestos que recaigan sobre los inmuebles, hasta el momento de su entrega a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, y los impuestos que se generen por la transferencia de los inmuebles a los patrimonios autónomos y de estos a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

Artículo 41. Transferencia de inmuebles para VIS. **Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda, a los patrimonios autónomos que este, Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan, o a las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Social de carácter territorial,**



departamental, municipal o distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

Por lo tanto, para la realización de programas relacionados con vivienda de interés social, es posible que las entidades aportantes de recursos realicen contratos entre otros de encargo fiduciario de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, así como los artículos 6 Y SS de la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021.

Al respecto, la Sala de Consulta y servicio Civil del Consejo de Estado en concepto del cuatro (4) de julio de dos mil tres (2003), manifestó lo siguiente:

“(…) Ahora bien, resulta claro que el inciso final del artículo 36 de la ley 388 de 1997 estableció una excepción al régimen de contratación estatal de fiducia, y por lo mismo, es de interpretación restrictiva, lo cual trae como consecuencia que esta norma es aplicable únicamente para los fines expresados en la misma, vale decir, la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social.

Las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas que persigan tales fines, se encuentran habilitadas para celebrar los contratos de fiducia que autoriza la mencionada norma, los cuales han de entenderse de Encargo Fiduciario, puesto que la norma expresa que se celebrarán con sujeción a las reglas generales y "del derecho comercial", lo cual se reafirma con la expresión siguiente de la norma, "sin las limitaciones y las restricciones previstas en el numeral 5° del artículo 32 de la ley 80 de 1993".

Y finalmente concluye el Consejo de Estado lo siguiente: “Las entidades distritales que participen en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, pueden celebrar contratos de Encargo Fiduciario, de conformidad con lo dispuesto por la norma citada en el punto precedente. (...)”

En virtud de lo expuesto, los entes territoriales a través de sus entidades descentralizadas pueden desarrollar los proyectos descritos, incluidos los programas de vivienda de interés social (ley 388) y de interés prioritario (ley 1537) y la Ley 2079 de 2021, a través de vehículos fiduciarios sujetos a la ley comercial y mediante la contratación directa de la Fiduciaria que administrará dichos fideicomisos.

Teniendo en cuenta el marco normativo que fundamenta **la creación y operación** del sistema de vivienda de interés social nacional y sus herramientas para la ejecución y construcción de programas de vivienda social y prioritaria, La Alcaldía de TOCAIMA, pretende diseñar un programa de vivienda donde concurren:

- A. Por parte del subsistema de fomento o ejecución la Alcaldía municipal de TOCAIMA, La gobernación de Cundinamarca, las cajas de compensación y en general todas las entidades públicas que, dentro de su objeto, cuenten con finalidades afines al presente programa.
- B. Las entidades privadas que se dediquen a la estructuración y/o construcción de proyectos de vivienda de interés social.



- C. Por parte del subsistema de financiación, las entidades financieras que otorguen créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda de interés social y realicen financiación directos a los proyectos de construcción de vivienda social y prioritaria. Igualmente, las cajas de compensación.
- D. Por parte del sistema fiduciario, todas las fiduciarias que, dentro de sus servicios, aprobados por la superintendencia de industria y comercio, realicen la administración de patrimonios autónomos inmobiliarios o la administración de fideicomisos de parqueo inmobiliario.

Por lo anterior se hace necesario que:

- A. La entidad municipal se vincule efectivamente al sistema nacional de vivienda de interés social y desde ahí pueda;
- B. Implementar el presente programa para el diseño, financiación, construcción, estructuración y entrega de un proyecto de vivienda de interés prioritario.

DE LA CORRESPONSABILIDAD MUNICIPAL Y EL SUSTENTO DEL PRESENTE PROGRAMA:

El presente programa de vivienda social y prioritaria nace como una respuesta a la situación actual que atraviesa el país en materia de financiación de programas y proyectos de vivienda social y prioritaria. La circular 012 del 16 de diciembre de 2024, emitida por FONVIVIENDA estableció lo siguiente:

“...El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda, dada la coyuntura presupuestal que en la actualidad enfrenta el Estado, y teniendo en cuenta el entorno macroeconómico favorable que tienen en el mercado las tasas de interés de créditos hipotecarios promedio para VIS más bajas, sumada, a la baja inflación proyectada por el Banco de la República, que permiten mejorar el contexto, en el que los hogares acceden a créditos hipotecarios, se hace necesario replantear aspectos relacionados con la ejecución de la política pública de vivienda, para lo cual se comunica a los establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria, cajas de compensación familiar, constructores y/o vendedores de vivienda de interés social, y hogares beneficiarios o interesados...”

Así mismo, el comunicado del 10 de abril de 2025 solicitó a los hogares y municipios explorar otras alternativas de financiación para el desarrollo de proyecto de vivienda de interés social y prioritario, ya que no era posible mantener el apoyo nacional del programa mi casa ya:

“...Por esta razón, se invita a los hogares a explorar otras alternativas de financiación...”

Por lo tanto, bajo la obligación que tiene la Alcaldía municipal de TOCAIMA, impartida en el artículo 3 de la ley 1537 de 2012, se hace necesario:

1. Replantear aspectos relacionados con la ejecución de la política pública de vivienda social y prioritaria en el municipio.
2. Promover la integración, coordinación y concertación de los planes y programas de desarrollo nacional y territorial en los programas y proyectos de vivienda social y prioritaria en el municipio.
3. Realizar una asociación con el sector privado para la estructuración y construcción de un proyecto de vivienda.



Es importante resaltar, que el proyecto o proyectos resultantes de la presente convocatoria, deberán recibir de sus compradores, los subsidios de vivienda que establezca el gobierno nacional, por lo cual; el desarrollador del proyecto deberá estar al tanto de todos los programas de concurrencia de subsidios del Ministerio de vivienda ciudad y territorio, la Gobernación del departamento, las cajas de compensación, caja honor y en general cualquier entidad publica o privada que concurra con la asignación de subsidios para compra de vivienda de interés social y prioritario.

DE LAS FACULTADES DEL ALCALDE MUNICIPAL PARA LA REALIZACIÓN DE UN APOORTE DE TERRENO, AL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO QUE SE PRETENDE DESARROLLAR:

Por medio del acuerdo del concejo municipal, no. 032 del 30 de mayo de 2025, se facultó al alcalde para transferir a título gratuito la propiedad de un predio del municipio de Tocaima identificado con matrícula inmobiliaria no. 307 -12764 y cédula catastral no. 258150100000000990000000000000 denominado lote útil al fideicomiso con el fin de desarrollar, vivienda de interés social y/o prioritario"

Por medio del cual se faculta al alcalde para transferir a título gratuito el predio denominado "lote" de propiedad del municipio de Tocaima, Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria no 307-124307 y cedula catastral no 258150100000002850001000000000 a un fideicomiso para la ejecución del programa de vivienda de interés social y /o prioritario dentro del municipio de Tocaima, Cundinamarca."

Por lo anterior y basados en el principio de publicidad, consagrado en el artículo 206 de la constitución política de Colombia, la entidad considera pertinente realizar la presente invitación a todos los miembros del sistema de vivienda de interés social nacional.

4. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL PRESUPUESTO.

No existe un presupuesto oficial de esta contratación, pues como se ha explicado en el presente documento, este proceso constituye una invitación a las entidades participantes del sistema de vivienda de interés social nacional para que concurran junto el municipio, para estructurar y posteriormente desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

5.1. La presente invitación recibirá cotizaciones de todas las fiduciarias que puedan realizar la administración de fiducia inmobiliaria o de parqueo inmobiliario, autorizados por la super intendencia de industria y comercio.

Estas cotizaciones servirán como insumo para establecer los costos fiduciarios de administración del proyecto en su etapa de estructuración y será el desarrollador del proyecto el que defina la fiduciaria que se ajuste a las necesidades del desarrollo inmobiliario.



Los requisitos para la presente invitación serán:

- A. Carta de manifestación de interés.
- B. Certificado de existencia y representación legal.
- C. Certificado de situación actual, expedido por la superintendencia de industria y comercio.
- D. Registro único tributario.
- E. Estructura estimada de costos para la administración de un fideicomiso inmobiliario o fideicomiso de parqueo.
- F. Certificado de experiencia en donde conste que la fiduciaria ha administrado como mínimo diez fideicomisos de administración inmobiliaria o de parqueo de inmuebles.

- Los requisitos contenidos en los literales a, b y c, deberán contar con fecha de expedición inferior a treinta días calendario.
- Los documentos enviados únicamente servirán como manifestación de interés de participación fiduciaria para la estructuración del proyecto y no comprometen a la fiduciaria o al Municipio, a firmar contrato alguno. Tanto la fiduciaria que se presente, como el municipio, establecerán las condiciones necesarias para firmar un contrato fiduciario, bien sea de administración inmobiliaria completa o de parqueo inmobiliario.
- El requisito del literal F, deberá firmarse por el representante legal de la fiduciaria o su delegado para este tipo de certificaciones.

En caso de no recibir cotizaciones de empresas fiduciarias, el desarrollador queda expresamente autorizado para seleccionar por su cuenta y riesgo la fiduciaria que administre el proyecto o para presentar una propuesta de convenio de asociación y manejo conjunto, al municipio.

5.2. La presente invitación recibirá manifestaciones de interés de los desarrolladores interesados en el proyecto y solo serán admitidas cuando reúnan todos los requisitos que se mencionan a continuación:

- A. Carta de manifestación de interés.
- B. Certificado de existencia y representación legal.
- C. Registro único de proponentes
- D. Registro único tributario
- E. Experiencia en desarrollos similares.
- F. Certificado capacidad financiera.
- G. Registro oferente Fonvivienda
- H. Propuesta inicial de diseño arquitectónico y urbanístico.

- Los requisitos contenidos en los literales a, b y c, deberán contar con fecha de expedición inferior a treinta días calendario.
- El requisito contenido en el literal E, deberá contener mínimo: Certificaciones que demuestren que el desarrollador cuenta con experiencia mínima de doscientas unidades de vivienda de interés prioritario,



construidas en los últimos diez años, en máximo dos proyectos. Estas certificaciones deberán demostrar adicionalmente, que el valor de venta sumados de los proyectos construidos es mínimo de quince mil salarios mínimos legales vigentes, y además deberán estar certificados (Por la persona que certifica) con el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) en los códigos que se relacionan a continuación: 95122100, 72111000, 72111100, 72151500, 72152900, 72154000, 70131700. Como adjunto a esta certificación, el desarrollador deberá enviar la licencia de construcción del proyecto y un mínimo de 100 escrituras en donde se demuestre que el cierre financiero de estas mismas contó con subsidios de vivienda provenientes una entidad pública. Es condición obligatoria que, por lo menos uno de los proyectos usados para demostrar experiencia haya tenido aporte de terreno por parte de una entidad pública, por lo cual también se deberá aportar la resolución de transferencia firmada por una entidad pública a un fideicomiso inmobiliario. Tanto en la licencia de construcción, en las escrituras y en el contrato de fideicomiso inmobiliario, el constructor deberá ser la firma que le certifica la experiencia del proponente, el proponente mismo o uno de sus integrantes en caso de proponentes plurales. Este requisito no tendrá que estar incluido en el RUP, pero si podrá ser objeto de verificación por parte de la entidad.

- Para el cumplimiento del requisito contenido en el literal H, el desarrollador deberá aportar. A) Diseño urbanístico según la norma urbana específica del predio B) Diseño arquitectónico según la norma urbana del predio. C) Diseño de planta arquitectónica de la unidad inmobiliaria individual y multifamiliar en caso de que proponga edificios. D). Diseño de andenes, senderos y caminos, con guía podo táctil y son pendientes que cumplan norma. E) Diseño de planta de unidades para discapacitados según normativa vigente. Todos los diseños deberán contemplar la construcción de mínimo doscientas unidades habitacionales.

En caso de que las manifestaciones de interés cumplan con todos los requisitos establecidos en el presente programa, los desarrolladores pasarán a la fase de estructuración del proyecto, en donde deberán presentar una propuesta de estructuración inmobiliaria que cumpla con las siguientes condiciones, previo a la firma del contrato fiduciario o la forma de asociación y manejo conjunto del proyecto que incluya al desarrollador, como fideicomitente constructor del desarrollo inmobiliario, o como socio inversionista constructor del proyecto.

- Propuesta arquitectónica y de urbanismo.
- Propuesta comercial y de ventas.
- Cierre financiero individual al comprador.
- Cierre financiero que contemple la totalidad de los costos del proyecto
- Cronograma de ventas.
- Cronograma de construcción
- Cronograma de escrituración y entregas.
- Análisis de riesgo y formas de mitigarlas.

En caso de que exista más de una manifestación de interés que cumpla con los requisitos de la presente invitación, la alcaldía municipal determinará cuál de las propuestas de estructuración inmobiliaria es las más viable para los beneficiarios del proyecto, teniendo en cuenta los siguientes parámetros.



- Mayor cantidad de metros cuadrados construidos en cada una de las viviendas ofertadas.

Todo lo contenido en el requisito del literal H y en la posterior propuesta de estructuración inmobiliaria deberá realizarse sobre los predios identificados con los números de matrícula 307-12764 y 307-124307.

En caso de proponentes que manifiesten interés con una forma de participación plural, los requisitos podrán ser cumplidos por cualquiera de sus integrantes sin importar el porcentaje de participación.

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Por tratarse de un proceso de contratación por régimen especial, en donde los costos serán asumidos por los posibles interesados. No existe posibilidad de afectar el equilibrio económico de la entidad pública. Por lo tanto, la entidad determina que no existe una asignación de riesgos previsibles en la presente invitación.

Sin embargo, adjunto a este documento se publicará una matriz de riesgos que deberán tener en cuenta los desarrolladores interesados en vincularse a la presente invitación.

7. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

En el caso particular, tratándose de una modalidad de invitación para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario, en donde los costos serán asumidos por un privado y que se desarrolla con sujeción a las normas del derecho privado, la entidad considera que, dada la calidad y la naturaleza jurídica de la presente invitación, no es viable exigir garantías de cumplimiento a los interesados en participar.

Lo anterior también se sustenta en el hecho de que no habrá “valor del contrato”, ni será la entidad pública la que asuma los riesgos económicos del desarrollo del proyecto de vivienda de interés prioritario, por lo que no existe un interés ni un riesgo asegurables. Al respecto; el artículo 1045 del código de comercio manifiesta que, de no existir riesgos o intereses asegurables no será válido el contrato de seguros (póliza).

“Artículo 1045. ELEMENTOS ESENCIALES. Son elementos esenciales del contrato de seguro:

1) El interés asegurable;

2) El riesgo asegurable;

3) La prima o precio del seguro, y

4) La obligación condicional del asegurador.

En defecto de cualquiera de estos elementos, el contrato de seguro no producirá efecto alguno...”

8. INDICACION SI LA CONTRATACION ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

Alcaldía Municipio de Tocaima

Dirección: Calle 5 con carrera 9 Esquina Palacio Municipal – Tocaima – Cundinamarca

Conmutador: (601) (1) 8340517

infraestructura@tocaima-cundinamarca.gov.co



De acuerdo con el manual para el manejo de los acuerdos comerciales publicados por Colombia Compra Eficiente, esta contratación no está sometida al capítulo de compras públicas, y este tipo de bienes y servicios se encuentran excluidos de la cobertura que establece el acápite de compras públicas. La presente contratación No se encuentra cobijada por acuerdo internacional o tratado de libre comercio.

OSCAR JULIAN CASTAÑEDA PADUA
Secretario de Infraestructura y Desarrollo Físico

Elaborado: Brayan Stiven Ferrer Sanmiguel: Arquitecto Contratista SÍDEF.
Reviso: Norby Constanza Quintero Devia - Jefe Oficina de Contratación Pública
Reviso V.B Henry Ovan Peña Aranda – Contratista Asesor Jurídico Alcaldía
Reviso: Oscar Julián Castañeda Padua - secretario de infraestructura y Desarrollo Físico