



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.

Régimen de contratación especial.

(Ley 3 de 1991, Artículo 36 ley 388 de 1997, Artículo 6 Ley 1537 de 2012, Artículo 96 ley 489 de 1998)

1. Marco jurídico.

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:

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 mas 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 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:

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



- 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 Julio 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.

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.



2. Marco teórico.

El Municipio de TOCAIMA Cundinamarca pretende establecer un marco teórico y jurídico que, además de desarrollar un programa de vivienda interés prioritario, también active la económica Municipal, desde el sector de la construcción. En donde un gasto publico directo incentive la inversión privada, el consumo familiar y genere empleos locales.

Activación y Amplificación en el Sector Vivienda en el Municipio de TOCAIMA.

Nuestra teoría se basa en la idea de que la inyección de gasto público a través del aporte de un lote de terreno propiedad del municipio, que actuará como un impulso inicial que se amplificará a través del multiplicador keynesiano, generando un círculo virtuoso que estimulará tanto la demanda, como la oferta en el sector de la construcción y la inversión privada.

Pasos de la teoría:

1. **Inyección Inicial de Gasto Público:** El gobierno otorga subsidios directos a los hogares para facilitar la compra de vivienda. Este gasto público inicial (G) se traduce directamente en un aumento de la demanda agregada.
2. **Aumento de la Demanda de Vivienda:** Los subsidios reducen el costo de adquisición de vivienda para los beneficiarios, incentivando la decisión de compra. Esto genera un aumento en la demanda efectiva de viviendas nuevas y existentes.
3. **Respuesta de la Inversión Privada:** El aumento en la demanda de vivienda envía una señal clara y positiva a las empresas constructoras y desarrolladoras inmobiliarias. Anticipando mayores ventas y rentabilidad, estas empresas se ven motivadas a aumentar su inversión reactivando los proyectos de construcción.
4. **Efecto Multiplicador:** El aumento inicial en el gasto público (subsidios) y la posterior respuesta de la inversión privada generan un incremento en el ingreso de diversos agentes económicos:
 - **Hogares:** Los beneficiarios de los subsidios ven aumentado su poder adquisitivo y, potencialmente, liberarán recursos para otros gastos de consumo.
 - **Trabajadores de la Construcción:** La mayor demanda de mano de obra incrementa los salarios y el empleo.
 - **Proveedores de Materiales:** Las empresas que suministran cemento, acero, ladrillos, etc., experimentan un aumento en sus ventas e ingresos.
 - **Otros Sectores Conexos:** El aumento en la actividad de la construcción también impacta positivamente a sectores como el de transporte, servicios financieros, decoración, etc.

Este aumento en el ingreso se traduce en un mayor consumo (ΔC) por parte de estos agentes, quienes gastarán una fracción de su ingreso adicional (determinada por la PMC). Este nuevo gasto se convierte en ingreso para otros agentes económicos, generando una cadena de gasto y de ingreso que se multiplica a través de la economía.



5. **Retroalimentación Positiva:** El aumento en la actividad económica general, impulsado por el sector de la vivienda, puede generar un clima de mayor confianza y optimismo, lo que a su vez podría estimular aún más la inversión privada en otros sectores de la economía departamental.

El otorgamiento de un lote para construcción de vivienda representa un aumento en el gasto público que, según la teoría keynesiana, tendrá un efecto multiplicador en la economía. La inversión privada en el sector de la construcción, inducida por el aumento en la demanda generada por los subsidios, amplifica aún más este efecto. Cada nuevo proyecto de construcción no solo genera empleo directo, sino que también demanda bienes y servicios de otras industrias, creando un efecto en cascada que expande la actividad económica en general.

Consideraciones adicionales:

- **Magnitud del Multiplicador:** La efectividad de esta política dependerá de la magnitud del multiplicador, que a su vez está influenciada por factores como la propensión marginal al consumo.
- **Capacidad de Respuesta del Sector Privado:** La capacidad del sector privado para responder rápidamente al aumento en la demanda es fundamental. Cuellos de botella en la producción, escasez de mano de obra o problemas regulatorios podrían limitar el impacto de la política.
- **Sostenibilidad Fiscal:** Es importante considerar la sostenibilidad fiscal de esta política a largo plazo y su impacto en las finanzas públicas departamentales.

La teoría del impulso multiplicador en el sector vivienda a través de aportes públicos, es fundamentada en el marco académico keynesiano, sugiere que una intervención gubernamental estratégica para incentivar la compra de vivienda puede generar un aumento significativo en la demanda, estimular la inversión privada en el sector de la construcción y, a través del efecto multiplicador, impulsar la actividad económica general. Esta teoría proporciona una justificación económica sólida para la implementación de un programa de subsidios a la vivienda como herramienta para el crecimiento económico y la generación de empleo.

En el marco de la implementación del programa de Vivienda El Municipio de TOCAIMA Cundinamarca ha proyectado una inversión de un lote de terreno para fomentar la construcción de vivienda de interés social y prioritaria. En términos generales se evidencia el impacto potencial de dicha inversión en la economía departamental, aplicando la teoría del multiplicador keynesiano.

Fundamento Teórico: El Multiplicador Keynesiano.

Según John Maynard Keynes, un aumento en el gasto público puede generar un efecto mayor en el ingreso o producto total de una economía, debido al denominado efecto multiplicador. Este se explica por la propensión marginal a consumir (PMC) de los agentes económicos: una fracción del ingreso adicional es destinada al consumo, lo cual se convierte en ingreso para otros agentes, generando un ciclo de gasto-ingreso.



La fórmula del multiplicador es:

$$k = \frac{1}{1 - PMC}$$

Para este análisis se adopta un valor conservador y realista de **PMC = 0,75**, sustentado en estudios de consumo de hogares colombianos, especialmente en zonas con menor ingreso per cápita como Boyacá, donde el ingreso adicional suele destinarse principalmente al consumo.

$$k = \frac{1}{1 - 0,75} = 4$$

Inversión Pública y Reacción del Sector Privado

La inversión de un lote de terreno por parte de *El Municipio de TOCAIMA Cundinamarca* tiene como finalidad estimular la construcción de vivienda de interés social. Si bien en el diseño del programa se menciona una proyección de apalancamiento por parte del sector privado cercana a los \$15.000 millones, para efectos técnicos se utilizará un rango de escenarios de apalancamiento, basados en datos de programas similares:

- **Escenario conservador:** Relación 1:5 → Inversión privada = \$15.000 millones
- **Escenario medio:** Relación 1:10 → Inversión privada = \$30.000 millones
- **Escenario alto:** Relación 1:20 → Inversión privada = \$60.000 millones

Cálculo del Impacto Económico Total

La demanda agregada se estima como:

$$DG = GastoPúblico(G) + InversiónPrivada(I)$$

- Escenario conservador:

$$DG = Lote + 15.000 = 15.000 \text{ millones}$$

- Escenario medio:

$$DG = lote + 18.000 = 18.000 \text{ millones}$$

- Escenario alto:

$$DG = lote + 21.000 = 21.000 \text{ millones}$$

Aplicando el multiplicador ($k = 4$):

- Escenario conservador:

$$PIB = 4 * 15.000 \text{ millones} = 60.000 \text{ millones}$$



- Escenario medio:

$$PIB = 4 * 18.000 \text{ millones} = 72.000 \text{ millones}$$

- Escenario alto:

$$PIB = 4 * 21.000 \text{ millones} = 84.000 \text{ millones}$$

Encadenamientos Económicos del Sector Construcción

El sector de la construcción tiene un efecto de arrastre relevante sobre otros sectores, como:

- **Industria de materiales:** Cemento, acero, cerámicas, pinturas.
- **Servicios profesionales:** Arquitectura, ingeniería, topografía.
- **Comercio y transporte:** Insumos, maquinaria, logística.
- **Mano de obra:** Empleo directo e indirecto (formal e informal).

Adicionalmente, la generación de vivienda impulsa el consumo de bienes durables y servicios domiciliarios (muebles, electrodomésticos, energía, agua), dinamizando más sectores.

En conclusión, el programa de vivienda de interés social de *El Municipio de TOCAIMA Cundinamarca*, con una inversión pública de aportar un lote, puede activar la economía departamental generando un impacto total entre **\$60.000 y \$84.000 millones**, dependiendo del grado de apalancamiento privado. Este resultado respalda la estrategia de política fiscal activa, basada en la teoría keynesiana, para promover la reactivación económica territorial mediante la inversión en vivienda social.

Este enfoque es coherente con el mandato constitucional de garantizar el derecho a la vivienda digna y la necesidad de una gestión pública eficiente y con alto impacto social y económico.

3. Diseño de programa.

El presente programa de vivienda tiene como finalidad la estructuración de un proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario, en un predio de propiedad del municipio. Por lo tanto, es indispensable que el municipio cuente con socios estratégicos que aporten su experiencia e idoneidad en temas: técnicos, comerciales, financieros, fiduciarios y crediticios. Por consiguiente, la presente convocatoria se realizará a las entidades, financieras, fiduciarias y constructoras, que muestren interés en el presente proyecto.

3.1. FIDUCIARIAS:

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.

Alcaldía Municipio de Tocaima

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

Conmutador: (601) (1) 8340517

infraestructura@tocaima-cundinamarca.gov.co



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.

3.2. PROMOTORES Y DESARROLLADORES.

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 un 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 la más viable para los beneficiarios del proyecto, teniendo en cuenta los siguientes parámetros.

- Mayor cantidad de vivienda propuestas.
- 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.

3.3. SOCIEDAD BANCARIAS:

Crédito hipotecario individual:

El presente proceso también sirve como comunicado informativo y publicitado a todas las entidades financieras vinculadas al sistema nacional de vivienda de interés social, que otorguen crédito hipotecario individual, para el cierre financiero de cada uno de los clientes.

Sin perjuicio a lo anterior y teniendo en cuenta los principios de publicidad e igualdad en la actuación administrativa, todas las entidades financieras que otorguen créditos hipotecarios, podrán participar del presente programa.

Crédito constructor:

El presente proceso también sirve como comunicado informativo y publicitado a todas las entidades financieras vinculadas al sistema nacional de vivienda de interés social, que otorguen crédito constructor, para el cierre financiero del proyecto en general.

Sin perjuicio a lo anterior y teniendo en cuenta los principios de publicidad e igualdad en la actuación administrativa, todas las entidades financieras que otorguen crédito constructor, podrán participar del presente programa.

Cajas de compensación:



El presente proceso también sirve como comunicado informativo y publicitado a todas las cajas de compensación, vinculadas al sistema nacional de vivienda de interés social, que otorguen subsidios concurrentes para el cierre financiero de los clientes beneficiarios del proyecto.

Sin perjuicio a lo anterior y teniendo en cuenta los principios de publicidad e igualdad en la actuación administrativa, todas las cajas de compensación, podrán participar del presente programa, con la asignación de subsidios para sus afiliados interesados en el proceso.

4. Cronograma.

5. ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Publicación de estudios y documentos previos e Invitación (Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015)	16 de Julio de 2026	Portal Único de Contratación SECOP https://www.colombiacompra.gov.co y Página Web Municipal http://www.tocaima-cundinamarca.gov.co/
Plazo para presentar Observaciones a la invitación	Desde el 16 de Julio hasta el 21 de Julio de 2026 hasta las 05:00 p.m.	Instalaciones de la Administración Municipal – Cra. 9 calle 5 frente al Parque Principal en la VENTANILLA UNICA E-mail: contratacion@tocaima-cundinamarca.gov.co NO SE ACEPTARAN entregadas en otra oficina.
Respuesta a las observaciones presentadas a la Invitación	23 de Julio del 2026	Portal Único de Contratación SECOP https://www.colombiacompra.gov.co y Página Web Municipal http://www.tocaima-cundinamarca.gov.co/
Acta de Cierre y presentación de propuestas	27 de Julio del 2026 hasta las 10:00 a.m.	El proponente debe radicar su propuesta de manera física en las Instalaciones de la Administración Municipal ubicada en la Calle 5 Carrera 9 frente al Parque Principal en la RECEPCION .
Apertura de Propuestas	28 de Julio del 2026 10:00 a.m.	Instalaciones de la Administración Municipal – Cra. 9 calle 5. OFICINA DE CONTRATACION
Publicación de Informe Preliminar de Evaluación de Propuestas	30 de Julio del 2026	Portal Único de Contratación SECOP https://www.colombiacompra.gov.co y Página Web Municipal http://www.tocaima-cundinamarca.gov.co/
Observaciones al Informe Preliminar de Evaluación y Plazo de entrega de documentos subsanables.	04 de Agosto de 2026 hasta las 05:00 p.m.	Instalaciones de la Administración Municipal – Cra. 9 calle 5. VENTANILLA UNICA E-mail: contratacion@tocaima-cundinamarca.gov.co NO SE



		ACEPTARAN entregadas en otra oficina.
Publicación Informe Final de Evaluación de Propuestas	5 de Agosto del 2026	Portal Único de Contratación SECOP https://www.colombiacompra.gov.co y Página Web Municipal http://www.tocaima-cundinamarca.gov.co/
Resolución de Adjudicación	6 de Agosto del 2026	Portal Único de Contratación SECOP https://www.colombiacompra.gov.co y Página Web Municipal http://www.tocaima-cundinamarca.gov.co/
Suscripción del Contrato	Dentro de los 2 días siguientes	Portal Único de Contratación SECOP https://www.colombiacompra.gov.co y Página Web Municipal http://www.tocaima-cundinamarca.gov.co/

HERNAN HERRERA MORALES
ALCALDE MUNICIPAL

Elaboro: Reviso: Nelly Aponte Álvarez / Contratista- Abogada de la Oficina de Contratación Pública

Reviso: Norby Constanza Quintero Devia - Jefe Oficina de Contratación Pública

Revisó: Henry Ovan Peña Aranda – Contratista Asesor Jurídico Alcaldía

Reviso: Oscar Julián Castañeda Padua - secretario de infraestructura y Desarrollo Físico