CONTRATO No. 261 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2026 - MARCO DE ENTENDIMIENTO, ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL MUNICIPIO DE TOCAIMA, CUNDINAMARCA

Entre los suscritos a saber, por una parte, **HERNÁN HERRERA MORALES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.208.038 expedida en Tocaima Cundinamarca, obrando en nombre y representación legal del municipio de Tocaima Cundinamarca, identificada con NIT No. 800093439-1, en su condición de Alcalde Municipal, según consta en el Acta de posesión de fecha 29 de Diciembre de 2023, debidamente facultado para contratar y disponer del aporte predial conforme a la Constitución, la ley y actos de autorización aplicable, tal es el caso del Acuerdo Municipal No. 032 del 30 de mayo de 2025 y demás disposiciones normativas concordantes, quien para todos los efectos legales del presente Contrato se denominará **EL MUNICIPIO, FIDEICOMITENTE APORTANTE o PROPIETARIO APORTANTE**; y por la otra parte, **CESAR DAVID GONZALEZ SANTOS,** también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.692.634 expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y representación legal del **CONSORCIO DESARROLLADOR TOCAIMA 2026,** identificado con NIT No. 902.110.185-8 con domiciliado y residencia en la Calle 20 No. 8-15 Tunja – Boyacá, quien para todos los efectos legales del presente Contrato se denominará **EL DESARROLLADOR, AGENTE DESARROLLADOR** o futuro **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR;** acordamos celebrar el presente **CONTRATO MARCO DE ENTENDIMIENTO, ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO DE TOCAIMA**, en adelante, **PROYECTO DE VIVIENDA TOCAIMA 2026**, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

a) Que en virtud a lo dispuesto en los artículos 2, 51, 209, 311 y 313 de la Constitución Política de Colombia, corresponde al Municipio servir a la comunidad, promover la prosperidad general, ordenar el desarrollo de su territorio, garantizar la efectividad de los derechos constitucionales y promover planes de vivienda de interés social mediante sistemas adecuados de financiación y formas asociativas de ejecución. **b)** Que, a igual tenor, el artículo 51 de la Constitución Política consagra el Derecho de todos los Colombianos a una vivienda digna y establece que el Estado fijará las condiciones necesarias "*para hacer efectivo este derecho, promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas".* **d)** Que el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 "CON MI PUEBLO SÍ SE PUEDE", reconoce la necesidad de atender el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda y promover soluciones habitacionales de interés social y prioritario mediante la concurrencia de suelo público, inversión privada, subsidios y financiación de los hogares. **e)** Que el proceso de selección No. PC-005-2026 fue estructurado y adelantado bajo un régimen jurídico Especial, con fundamento en la Ley 3 de 1991, el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el artículo 96 de la Ley 489 de 1998, el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, la Ley 2079 de 2021, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que regulan la política pública de vivienda de interés social y prioritario, sin perjuicio de la aplicación de los principios Constitucionales de la función administrativa, planeación, transparencia, economía, responsabilidad y publicidad. **f)** Que la Ley 3 de 1991, creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, el cual se encuentra integrado por entidades públicas y privadas que cumplen funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de vivienda de interés social, sistema dentro del cual concurren entidades territoriales, organizaciones populares de vivienda, organizaciones no gubernamentales, empresas privadas, entidades financieras, cajas de compensación familiar, fiduciarias, constructores, desarrolladores inmobiliarios, hogares beneficiarios y demás actores vinculados a la financiación, estructuración, ejecución, comercialización y entrega de soluciones habitacionales de interés social. **g)** Que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 reconoce que las actuaciones urbanísticas comprenden la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles, y habilita a las entidades municipales, distritales y áreas metropolitanas para participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social mediante instrumentos jurídicos diversos. En particular, dicha disposición establece que dichas entidades podrán participar en tales proyectos mediante la celebración, entre otros, de

contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial. Por lo que, que el contrato fiduciario no constituye el único mecanismo admisible para la ejecución de proyectos VIP, sino una de varias alternativas contractuales, asociativas, patrimoniales, urbanísticas o de gestión que pueden ser utilizadas por las entidades territoriales para lograr la finalidad pública de promover vivienda social. **h)** Que en aplicación de las formas de colaboración público -privadas en materia de vivienda social, para el desarrollo del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**, EL MUNICIPIO podía acudir a esquemas fiduciarios, patrimonios autónomos, encargos fiduciarios, contratos de colaboración, convenios de asociación, comodatos precarios, autorizaciones de uso, contratos marco de entendimiento, esquemas de aporte de suelo, asociaciones con particulares, mecanismos de administración separada de recursos, cuentas controladas, cuentas de manejo conjunto, acuerdos de desarrollo inmobiliario o cualquier otra forma jurídica válida que permita estructurar, financiar, construir, comercializar, escriturar y entregar vivienda de interés social y/o prioritario, siempre que se garantice la destinación pública del predio, la protección de los beneficiarios, la transparencia, la adecuada administración de recursos y el cumplimiento de la normativa urbanística y habitacional aplicable. **i)** Que el artículo 96 de la Ley 489 de 1998, permite que las entidades estatales, cualquiera sea su naturaleza y orden administrativo, se asocien con personas jurídicas particulares, mediante la celebración de convenios de asociación o la creación de personas jurídicas, para el desarrollo conjunto de actividades relacionadas con los cometidos y funciones que la ley asigna a dichas entidades. Para efectos del presente contrato, la referencia a personas jurídicas particulares debe armonizarse con el régimen especial de vivienda social, con la Ley 3 de 1991 y con la posibilidad de concurrencia de actores privados con o sin ánimo de lucro en la estructuración, financiación, construcción, comercialización y entrega de soluciones VIP, sin que ello implique contrato de obra pública ni transferencia patrimonial directa a favor del particular. **j)** Que el proceso de selección No PC-005-2026 tuvo por objeto invitar a los miembros del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para la estructuración y el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario en el Municipio de Tocaima Cundinamarca, sobre los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias No. 307-12764 y 307-124307, con participación del MUNICIPIO como PROPIETARIO O FIDEICOMITENTE APORTANTE y del DESARROLLADOR seleccionado como futuro FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. **k)** Que los estudios previos establecidos por el municipio para tal fin indicaron, que de la invitación no se desprende un contrato de obra pública, sino de un instrumento de colaboración PÚBLICO-PRIVADA para la realización de un proyecto de vivienda de interés prioritario, en el cual EL MUNICIPIO aporta o facilita el predio y EL DESARROLLADOR asume la estructuración, financiación, licenciamiento, construcción, comercialización, escrituración y ejecución integral del proyecto, por su propia cuenta y riesgo, respondiendo en su integridad por los aportes del municipio hasta la culminación del proyecto. **l)** Que para el cumplimiento de las obligaciones a cargo y que se deriven para la ejecución del presente contrato y del PROYECTO DE VIVIENDA TOCAIMA 2026, con forme a las facultades otorgadas, el municipio es propietario de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 307-12764 y 307-124307, y cédulas catastrales No. 25815010000000099000000000000 y 25815010000000285000 1000000000, respectivamente, o sobre los folios, segregaciones, áreas útiles, áreas de cesión, afectaciones, unidades inmobiliarias o predios resultantes que se deriven del proceso de estructuración, licenciamiento, urbanismo, propiedad horizontal o transferencia. **m)** Que los estudios previos que dieron lugar al presente contrato contemplaron varias alternativas para la ejecución del proyecto, incluyendo el fideicomiso de parqueo inmobiliario, el fideicomiso de administración inmobiliaria completa y la constitución de una asociación para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario con participación de particulares. Para efectos del presente contrato, las partes dejan expresa constancia de que el esquema fiduciario es preferente y que, dentro de dicho esquema preferente, son igualmente válidas, equivalentes y de la misma jerarquía contractual las siguientes dos modalidades: i) un fideicomiso inmobiliario completo de administración, pagos, fuente de pago, tesorería, escrituración y desarrollo; o ii) Un fideicomiso de parqueo inmobiliario sobre el predio, acompañado de un fideicomiso de tesorería, recaudo o administración de recursos para manejar, como mínimo, las cuotas iniciales, separaciones, anticipos y demás recursos de compradores que deban canalizarse fiduciariamente. La elección de una u otra modalidad dependerá de la viabilidad fiduciaria, los costos, las exigencias de financiadores, las necesidades operativas del proyecto y la conveniencia de ejecución, sin que una modalidad sea subordinada, residual o de menor valor jurídico frente a la otra. **n)** Que el proceso de selección PC-005-2026 prevé que la sociedad fiduciaria se defina durante la estructuración de acuerdo

con las necesidades del proyecto. La ausencia de una fiduciaria vinculada al momento de suscribir este contrato no elimina la preferencia por cualquiera de las dos modalidades fiduciarias previstas, ni impide aplicar el protocolo de contingencia y, cuando se acrediten sus requisitos, el mecanismo alternativo sin fiducia. **ñ).** Que el CONSORCIO DESARROLLADOR TOCAIMA 2026, en Calidad de AGENTE DESARROLLADOR, representado por el señor CESAR DAVID GONZALES SANTOS, Identificado con Cédula de Ciudadanía No 1.098.692.634, presentó propuesta dentro del proceso de selección PC-005-2026 para asumir la estructuración y el desarrollo inmobiliario del Proyecto de Vivienda TOCAIMA 2026; donde para el efecto, su reconocimiento como DESARROLLADOR se formaliza mediante la suscripción del presente contrato por la autoridad competente y los actos de aceptación, selección o adjudicación que integran el expediente del proceso. **o).** Que los documentos y estudios previos señalados para el proceso de selección No. PC-005-2026 fueron claros en determinar que el único aporte del MUNICIPIO son los predios donde se desarrollara el proyecto y NO se encuentra llamado a cancelar suma de dinero alguna a EL DESARROLLADOR por la ejecución del proyecto; en consecuencia, el presente contrato no genera o reconoce erogación presupuestal ordinaria alguna por concepto de la construcción, del proyecto, sin perjuicio de las obligaciones patrimoniales, indemnizatorias, compensatorias o de reconocimiento económico que por algún incumplimiento pueda hacer exigible EL MUNICIPIO; en consecuencia, ante el incumplimiento del desarrollador EL MUNICIPIO podrá solicitará su cambio o entrega del proyecto a un tercero en los términos del presente contrato. **p).** Que el proyecto tiene por finalidad contribuir a la reducción del déficit habitacional, promover el acceso a vivienda digna, facilitar la producción de vivienda VIP y articular el esfuerzo institucional del Municipio con la inversión privada, el cierre financiero de los hogares, la concurrencia de subsidios familiares de vivienda, los créditos hipotecarios, las cajas de compensación y los demás instrumentos de financiación aplicables, conforme a las políticas y requisitos de acceso de cada programa y sin establecer criterios municipales adicionales de priorización. **q).** Que en consideración a que el inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto es de propiedad de EL MUNICIPIO y constituye un aporte público destinado al cumplimiento de una finalidad social, resulta necesario establecer reglas expresas de protección patrimonial, destinación exclusiva, condición resolutoria, restitución del predio, control de uso, supervisión, mecanismos de seguimiento y protección de beneficiarios. Igualmente, como el proyecto será estructurado, financiado, promovido, comercializado, diseñado, licenciado y construido por cuenta y riesgo de EL DESARROLLADOR, resulta necesario proteger la estabilidad de su posición contractual y las inversiones privadas legítimamente realizadas, tal como se desarrollará en el presente contrato. **r).** Que las partes reconocen que la selección de EL DESARROLLADOR y la celebración del presente contrato, tienen vocación de permanencia hasta el cierre integral del proyecto, por lo cual, el presente contrato se pacta como irrevocable salvo el incumplimiento parcial o total por EL DESARROLLADOR y solo podrá ser terminado unilateralmente por EL MUNICIPIO por justa causa. Cualquier controversia, incumplimiento alegado, dificultad técnica, financiera, fiduciaria, predial, urbanística, comercial o administrativa deberá gestionarse mediante planes de corrección, suspensión, reinicio, comités de seguimiento, mecanismos de solución de controversias, ajustes del proyecto o las demás herramientas previstas en este contrato o en la Ley para la solución previa del conflicto. **s).** Que las partes reconocen que los proyectos VIP de gran escala suelen enfrentar riesgos de licenciamiento, saneamiento predial, modificación de diseños, sustitución de beneficiarios, imposibilidad o retiro de fiduciarias, variaciones de programas de subsidio, cambios de administración, demoras de servicios públicos, ajustes de urbanismo, cesiones, afectaciones, cierres financieros y problemas de escrituración. Por ello, el presente contrato incorpora reglas preventivas para que tales situaciones no paralicen el proyecto ni se conviertan en causa de desconocimiento de los derechos del desarrollador o de los beneficiarios. Que, en mérito de lo expuesto, las partes suscriben el presente con trato el cual se rige y gobierna en especial por las siguientes clausulas especiales:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO. El presente contrato tiene por objeto establecer las pautas, obligaciones, responsabilidades, condiciones jurídicas, técnicas, urbanísticas, financieras, fiduciarias, comerciales, sociales, administrativas y operativas para la estructuración, formulación, habilitación, financiación, construcción, comercialización, escrituración, entrega y cierre integral del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**, a desarrollarse en el Municipio de Tocaima Cundinamarca, sobre los inmuebles de propiedad del municipio identificados con matrículas inmobiliarias No. 307-12764 y 307-124307 y sobre los predios, áreas o unidades que resulten del proceso de licenciamiento, urbanismo, segregación, propiedad horizontal, escrituración o transferencia.

CLÁUSULA SEGUNDA. - NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO. El presente contrato corresponde a un **CONTRATO MARCO DE ENTENDIMIENTO, ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**, celebrado en el marco del régimen especial aplicable a proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario. El presente Contrato no constituye contrato de obra pública, ni contrato de concesión de obra pública, ni contrato de prestación de servicios de construcción a favor del Municipio, ni implica que EL MUNICIPIO contrate directamente la ejecución de obras con cargo a su presupuesto ordinario.

La construcción, financiación, promoción, comercialización, estructuración, licenciamiento, urbanismo, escrituración, entrega y cierre del proyecto estarán a cargo de EL DESARROLLADOR, quien cumplirá con sus obligaciones a cargo por su cuenta y riesgo, sin perjuicio del aporte o facilitación del predio entregado por el municipio, de la gestión institucional del Municipio, de la supervisión pública y de los mecanismos fiduciarios o alternativos que se implementen para el desarrollo del proyecto.

CLÁUSULA TERCERA. - PRINCIPIOS DE INTERPRETACIÓN: El presente contrato se interpretará conforme a la buena fe, la conservación del negocio jurídico, la continuidad del proyecto, la protección del derecho a la vivienda digna, la protección del patrimonio público, la estabilidad del desarrollador seleccionado y la prevalencia de la finalidad VIP. Este contrato constituye el marco sustancial de la relación bilateral entre EL MUNICIPIO y EL DESARROLLADOR. En caso de duda, las cláusulas deberán interpretarse de forma que permita la ejecución del proyecto, la protección de los beneficiarios y el reconocimiento de las inversiones y derechos económicos legítimos de EL DESARROLLADOR.

CLÁUSULA CUARTA. - DOCUMENTOS INTEGRANTES: Hacen y aran parte integral del presente contrato, entre otros, los siguientes documentos:

1. Estudios previos del proceso PC-005-2026.
2. Invitación Pública PC-005-2026.
3. Adendas, anexos, matrices, respuestas y documentos publicados en SECOP II.
4. Propuesta presentada por **CONSORCIO DESARROLLADOR TOCAIMA 2026**
5. Subsanaciones, aclaraciones y documentos técnicos presentados por EL DESARROLLADOR.
6. Informe final de verificación de requisitos del proceso PC-005-2026.
7. Informe final de evaluación del proceso PC-005-2026.
8. Acto municipal de aceptación, selección o adjudicación que corresponda dentro del proceso PC-005-2026.
9. Acuerdo Municipal No. 032 del 30 de mayo de 2025, acuerdo Municipal No. 043 del 28 de Noviembre de 2025 y demás actos municipales relacionados con la autorización de transferencia de los predios, subsidios y vivienda.
10. Certificado de tradición y libertad del inmueble con matrículas inmobiliarias Nos. 307-12764 y 307-124307.
11. Estudios técnicos, urbanísticos, jurídicos, financieros, comerciales y sociales que se elaboren durante la estructuración y ejecución.
12. Contrato de fiducia mercantil, encargo fiduciario, cuenta controlada, cuenta de manejo conjunto, comodato precario, autorización de intervención o mecanismo jurídico alternativo que se suscriba.
13. Licencias urbanísticas, permisos, autorizaciones, disponibilidades y viabilidades de servicios públicos que se obtengan.

14. Modelo financiero vigente, actualizado o presentado por EL DESARROLLADOR para la ejecución del proyecto.
15. Manuales de administración de recursos, giros, ventas, sustitución de beneficiarios y cierre del proyecto que se adopten.

En caso de contradicción entre documentos prevalecerá las condiciones establecidas en el presente contrato, en la invitación pública, estudios previos y la propuesta presentada por el desarrollador salvo norma expresa que disponga lo contrario. En todo caso, ninguna contradicción podrá interpretarse en perjuicio de la irrevocabilidad del contrato o de la estabilidad del desarrollador, salvo las excepciones establecidas en le presente contrato

CLÁUSULA QUINTA. - ALCANCE GENERAL DEL PROYECTO: El Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS** contendrá, como mínimo, las siguientes actividades:

1. Revisión jurídica, registral, urbanística, técnica y financiera del predio.
2. Saneamiento predial, catastral, registral, urbanístico y de cabida y linderos, cuando sea necesario.
3. Estructuración integral del proyecto inmobiliario VIP.
4. Definición del producto inmobiliario, número de unidades, áreas privadas, áreas comunes, urbanismo, accesibilidad, etapas y condiciones técnicas.
5. Elaboración, ajuste y radicación de diseños arquitectónicos, urbanísticos, estructurales, geotécnicos, hidrosanitarios, eléctricos, de redes, movilidad, accesibilidad, ambientales y demás estudios requeridos.
6. Trámite y obtención de licencias urbanísticas, modificaciones, prórrogas, revalidaciones, permisos, disponibilidades y autorizaciones.
7. Selección y vinculación de una o varias sociedades fiduciarias y constitución de cualquiera de las modalidades fiduciarias preferentes: fideicomiso inmobiliario completo o fideicomiso de parqueo inmobiliario acompañado de un fideicomiso de tesorería. Ambas modalidades serán igualmente válidas y preferentes. Solo si EL DESARROLLADOR demuestra y acredita, conforme a la cláusula vigésima primera y demás establecidas en el presente contrato, que el proyecto no puede realizarse mediante ninguna modalidad fiduciaria, se implementará el esquema de asociación sin fiducia previsto en este contrato, previa autorización expresa de EL MUNICIPIO.
8. Transferencia condicionada del predio al fideicomiso inmobiliario completo, transferencia o vinculación al fideicomiso de parqueo inmobiliario o, exclusivamente bajo el esquema de asociación sin fiducia, entrega en comodato precario, autorización de intervención, permiso de uso o mecanismo equivalente, según el instrumento adoptado.
9. Definición del punto de equilibrio técnico, jurídico, financiero y comercial.
10. Comercialización de las unidades de vivienda, cumpliendo las normas de protección al consumidor inmobiliario.
11. Gestión de subsidios municipales, departamentales, nacionales, cajas de compensación y demás fuentes aplicables.
12. Gestión de créditos hipotecarios, leasing habitacional, financiación individual, microcrédito o mecanismos equivalentes para hogares compradores.
13. Gestión de crédito constructor, inversión privada, recursos propios, recursos de terceros o fuentes de financiación requeridas para el desarrollo.
14. Construcción de obras de urbanismo, redes, cesiones, afectaciones, equipamientos, edificaciones y unidades inmobiliarias.
15. Constitución de propiedad horizontal, segregaciones, apertura de folios, individualización catastral y demás actuaciones registrales.
16. Escrituración, entrega material y legalización de las unidades de vivienda a favor de beneficiarios o compradores finales.
17. Cierre técnico, financiero, comercial, jurídico, tributario, contable, fiduciario o contractual del proyecto.

CLÁUSULA SEXTA. - PREDIO OBJETO DEL PROYECTO: El Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS** se desarrollará sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 307-12764 y 307-124307 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, o sobre los folios, áreas, cesiones, afectaciones y unidades inmobiliarias que resulten de la estructuración, licenciamiento, urbanismo, segregación o constitución de propiedad horizontal. Para efectos del presente contrato, ambos inmuebles y sus resultantes se denominarán conjuntamente EL PREDIO. EL MUNICIPIO manifiesta que EL PREDIO será destinado al desarrollo del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**, en los términos autorizados por los actos administrativos municipales, los estudios previos, la invitación pública, los actos del proceso PC-005-2026 y el presente contrato.

Para la ejecución del proyecto, EL PREDIO Podrá ser: i) Transferido a un fideicomiso inmobiliario completo con condición resolutoria expresa; ii) transferido o vinculado a un fideicomiso de parqueo inmobiliario con condición resolutoria expresa, acompañado de un fideicomiso de tesorería para el manejo, como mínimo, de las cuotas iniciales, separaciones, anticipos y recursos de compradores que deban administrarse fiduciariamente; o iii) entregado materialmente a EL DESARROLLADOR mediante comodato precario, permiso de uso, autorización de intervención o mecanismo equivalente, conservando EL MUNICIPIO la titularidad del inmueble hasta la constitución de la propiedad horizontal y la transferencia directa de las unidades a los beneficiarios o compradores finales, cuando no sea viable ninguna de las modalidades fiduciarias preferentes.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - ROL DEL MUNICIPIO: EL MUNICIPIO actuará como entidad pública promotora del proyecto, propietario del inmueble y aportante o facilitador del predio y, de ser el caso, y a título de mera liberalidad se deja consignado, que a futuro pueda optar como fideicomitente aportante dentro del esquema fiduciario que se constituya.
Su participación tendrá como finalidad facilitar la estructuración y desarrollo del proyecto de vivienda, promover la política pública municipal de vivienda, acompañar la verificación de los requisitos de acceso definidos por las normas y programas de subsidio aplicables, garantizar que el aporte público representado en el predio se destine exclusivamente al cumplimiento de la finalidad social del proyecto y ejercer la supervisión correspondiente, sin asumir responsabilidad constructiva, técnica, financiera, comercial o de entrega frente a compradores, contratistas, financiadores o terceros.

EL MUNICIPIO deberá procurar el impulso del proyecto en todas sus fases a través de persona designada, y previo cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley, brindar a EL DESARROLLADOR las facilidades institucionales y administrativas necesarias para dinamizar su estructuración, licenciamiento, construcción, comercialización, escrituración y cierre, dentro del marco de sus competencias y sin interferir en la autonomía técnica, financiera, comercial y operativa de EL DESARROLLADOR; así como ejercer la vigilancia, seguimiento y control del proyecto y de los costos a cobrar EL DESARROLLADOR por el proyecto de vivienda a los beneficiarios, a fin de que el mismo cumpla el fin perseguido.

CLÁUSULA OCTAVA. - ROL DEL DESARROLLADOR: EL DESARROLLADOR actuará como agente desarrollador del proyecto y, en caso de esquema fiduciario, como futuro fideicomitente constructor. Será responsable de la estructuración, financiación, diseños, licencias, construcción, comercialización, gestión financiera, gestión comercial, escrituración, entrega y cierre del proyecto, por su cuenta y riesgo. EL DESARROLLADOR no adquiere por la firma del presente contrato derecho real alguno sobre el predio municipal, Su derecho a participar en el desarrollo del proyecto deriva del título de vinculación previsto para cada proceso y se consolida como una posición contractual irrevocable, estable y exclusiva, conforme al cumplimiento del objeto, la viabilidad del proyecto y el mecanismo jurídico que se adopte.

EL DESARROLLADOR invertirá y asumirá por su cuenta y riesgo propios los costos, gastos, inversiones, financiación y riesgos requeridos para ejecutar el proyecto, salvo los aportes u obligaciones expresamente asignados a EL MUNICIPIO. Su remuneración, excedentes y beneficio económico provendrán exclusivamente de las ventas del proyecto, una vez atendidos los costos, obligaciones y provisiones correspondientes. EL DESARROLLADOR será el único titular de tales

beneficios, utilidades, excedentes y márgenes empresariales; EL MUNICIPIO no participará en ellos ni asumirá las pérdidas propias de la actividad inmobiliaria.

CLÁUSULA NOVENA. - ESTABILIDAD CONTRACTUAL Y CONTINUIDAD DEL DESARROLLADOR: El presente contrato representa estabilidad contractual para las partes que lo suscriben, En consecuencia, ninguna de las partes podrá darlo por terminado unilateralmente, revocarlo, dejarlo sin efectos, retirarse de él, desconocerlo, sustituirlo o impedir su ejecución por decisión unilateral, conveniencia, oportunidad, cambio de administración, cambio de criterio, diferencia interpretativa, dificultad sobreviniente, controversia técnica, financiera, fiduciaria, comercial, jurídica o administrativa sin que exista causa comprobada que lo justifique y respetando los derechos constitucionales de defensa y contradicción para su terminación o revocatoria; en consecuencia, ante el eventual incumplimiento de EL DESARROLLADOR, el municipio adoptara los mecanismos tendientes a determinar la existencia o no de incumplimiento de obligaciones a cargo, garantizando el derecho de defensa y contradicción, para lo cual dará estricta aplicación a lo establecido en el Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con lo dispuesto por el Articulo 17 de la ley 1150 de 2007 y demás normas que la modifiquen, sustituyan o reglamenten

Si inicialmente durante la ejecución del contrato se presentan controversias, dificultades o situaciones sobrevinientes deberán resolverse mediante comités de seguimiento, planes de acción, planes de corrección, suspensiones, reinicios, ajustes técnicos, modificaciones contractuales, conciliaciones documentales o mecanismos de solución de controversias; agotado estos mecanismos y evidenciado un incumplimiento sin que haya sido posible su corrección o adopción de mecanismos que permitan remediar la situación presentada, se dará aplicación a lo establecido en la presente clausula a fin de garantizar los derechos de EL DESARROLLADOR, salvo que el perjuicio devenga del reiterado incumplimiento en perjuicio del proyecto por parte de El DESARROLLADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA. - SOLICITUD DE CAMBIO DE CONSTRUCTOR, COMPENSACIÓN INTEGRAL Y UTILIDAD COMPLETA ESPERADA: En caso de que EL MUNICIPIO, por cualquier razón, motivo, circunstancia, interpretación, decisión administrativa, conveniencia, oportunidad, cambio de administración, cambio de estrategia, solicitud de autoridad, dificultad fiduciaria, dificultad financiera, controversia técnica, incumplimiento alegado, imposibilidad sobreviniente, reestructuración del proyecto o cualquier otra causa, solicite, pretenda, ordene, promueva, autorice o permita el cambio de EL DESARROLLADOR, la sustitución del constructor, la entrega del proyecto a otro constructor, la cesión forzada de la estructuración o la utilización por un tercero de los estudios, diseños, licencias, avances, obras, gestión comercial o documentos desarrollados por EL DESARROLLADOR, “sin justa causa”, deberá reconocer y pagar previamente a EL DESARROLLADOR la compensación económica integral prevista en esta cláusula. La compensación económica integral comprenderá:

1. La totalidad de los aportes, recursos, inversiones, anticipos, costos, gastos y erogaciones realizadas por EL DESARROLLADOR para la estructuración, estudios, diseños, licenciamiento, trámites, urbanismo, construcción, comercialización, gestión jurídica, gestión social, gestión financiera, gestión de subsidios, administración del proyecto, pagos a profesionales, consultores, contratistas, proveedores, entidades públicas, empresas de servicios públicos, entidades financieras, aseguradoras, curadurías, notarías, oficinas de registro y demás terceros vinculados al proyecto, que se encuentren debidamente acreditados.
2. La totalidad de las obligaciones causadas o comprometidas por EL DESARROLLADOR frente a trabajadores, contratistas, proveedores, consultores, financiadores, entidades financieras, compradores, beneficiarios, gestores, comercializadores, aseguradoras, profesionales, empresas de servicios públicos o terceros, siempre que guarden relación directa con el proyecto, siempre que se encuentren debidamente soportados y acreditados.
3. El costo financiero, costo de capital, intereses, comisiones, gastos bancarios, costos de oportunidad y demás cargas derivadas de la financiación o inmovilización de recursos de EL DESARROLLADOR en el proyecto, siempre que se encuentren debidamente soportados y acreditados.

4. El valor económico de los estudios, diseños, planos, licencias, modificaciones, modelos financieros, modelos comerciales, bases de datos de interesados, gestiones de beneficiarios, acuerdos con financiadores, avances de obra, obras útiles, urbanismo, propiedad intelectual, know-how, estructuración y cualquier otro activo material generado por EL DESARROLLADOR invertido en el proyecto, siempre que se encuentren debidamente soportados y acreditados.
5. La utilidad completa esperada por EL DESARROLLADOR respecto de la totalidad del proyecto de construcción, sin prorrateo por avance, sin reducción por etapa y sin limitarla a la utilidad causada a la fecha de la solicitud de cambio, siempre y cuando la obra o solución de vivienda se encuentre terminada en su integridad, siempre que se encuentren debidamente soportados y acreditados.

Para efectos de esta cláusula, la utilidad completa esperada será la utilidad neta o margen económico total que resulte del modelo financiero vigente presentado y actualizado por EL DESARROLLADOR, calculado a partir del valor total de ventas proyectadas, los costos directos e indirectos, el valor del suelo, las cargas urbanísticas, el riesgo asumido, el plazo de ejecución y las condiciones de mercado. Los informes mensuales de avance de obra y avance presupuestal entregados por EL DESARROLLADOR a EL MUNICIPIO y a la fiduciaria, cuando exista, y los informes mensuales del interventor independiente cuando opere el esquema sin fiducia, constituirán el soporte válido y suficiente para determinar el avance, las inversiones ejecutadas, las obligaciones causadas y los valores reconocibles. Cualquier diferencia deberá resolverse mediante conciliación documental de dichos informes y sus soportes, sin acudir a peritajes externos.

El pago de la compensación integral será condición previa, esencial y suspensiva para cualquier cambio de constructor. En consecuencia, EL MUNICIPIO no podrá entregar material, jurídica, administrativa, comercial o financieramente el proyecto a un tercero, ni permitir que un tercero use estudios, diseños, licencias, propiedad horizontal, avances, obras, recursos, compradores, documentos, información o gestiones de EL DESARROLLADOR, sin que previamente se haya realizado el pago efectivo total de la compensación o se haya constituido garantía bancaria, fiduciaria, depósito, patrimonio autónomo o mecanismo equivalente aceptado por EL DESARROLLADOR que garantice el pago integral.

El reconocimiento económico podrá ser pagado directamente por EL MUNICIPIO cuando legal y presupuestalmente proceda, o podrá ser asumido, pagado o garantizado por el nuevo constructor, desarrollador, operador, inversionista, fiduciaria, patrimonio autónomo o tercero al que se pretenda entregar el proyecto. En todo caso, EL MUNICIPIO será responsable de que el pago o la garantía exista antes de permitir la sustitución.

La presente cláusula aplica independientemente de la denominación que se dé a la decisión municipal, incluyendo retiro, sustitución, cambio de constructor, cambio de desarrollador, cesión, terminación, reversión, revocatoria, reasignación, caducidad contractual impropia, cambio de operador, cambio de esquema, entrega a tercero, modificación del proyecto o cualquier figura equivalente. Ninguna denominación contractual, administrativa o financiera podrá utilizarse para desconocer el derecho económico de EL DESARROLLADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - OBLIGACIONES GENERALES DEL MUNICIPIO: Son obligaciones de EL MUNICIPIO:

1. Destinar los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 307-12764 y 307-124307 al desarrollo del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**.
2. Adelantar las actuaciones administrativas necesarias para permitir la transferencia condicionada del predio al fideicomiso inmobiliario completo, su vinculación o transferencia al fideicomiso de parqueo inmobiliario, o su entrega en comodato precario, autorización de intervención o mecanismo equivalente, según el mecanismo adoptado.
3. Entregar a EL DESARROLLADOR la información jurídica, catastral, urbanística, tributaria, técnica, ambiental y administrativa disponible sobre el predio.

4. Gestionar, dentro del marco de sus competencias, las actuaciones necesarias para facilitar la estructuración del proyecto.
5. Ejercer la supervisión del contrato a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Físico o quien designe el ordenador del gasto.
6. Verificar que el proyecto conserve su destinación VIP y su finalidad social.
7. Participar en el comité técnico o comité de seguimiento del proyecto.
8. Verificar, respecto de los compradores que no accedan a subsidios de vivienda adicionales al aporte municipal en especie, que no sean propietarios de otro inmueble destinado a vivienda dentro del territorio nacional, y expedir la constancia que acompañará la escritura pública.
9. Adoptar los actos administrativos que sean necesarios para la implementación del proyecto.
10. Coordinar con las dependencias municipales competentes lo relativo a urbanismo, servicios públicos, subsidios, acompañamiento social, gestión predial, cesiones y verificación de los requisitos objetivos de acceso previstos por los programas de subsidio.
11. Salir al saneamiento del predio en los términos de ley y del presente contrato, cuando haya lugar a ello.
12. Asumir y mantener a su cargo el pago del impuesto predial unificado y de los demás impuestos, tasas, contribuciones o cargas municipales que recaigan directamente sobre el inmueble de propiedad municipal identificado con matrículas inmobiliarias Nos. 307-12764 y 307-124307, durante el tiempo en que el predio permanezca en cabeza del Municipio o conserve su naturaleza de bien público municipal. Esta obligación se mantendrá especialmente respecto de aquellos tributos frente a los cuales el inmueble se encuentre exento, excluido, no sujeto o tenga tratamiento especial por razón de su naturaleza pública, destinación social, titularidad municipal o régimen jurídico aplicable.
13. En caso de transferencia del predio a un fideicomiso inmobiliario completo o a un fideicomiso de parqueo inmobiliario, conservar a su cargo, salvo pacto expreso en contrario y jurídicamente viable, los tributos municipales asociados al predio que por su naturaleza, origen o causación correspondan al propietario aportante, especialmente cuando el tratamiento tributario derive de la condición pública del inmueble o de la finalidad social del proyecto.
14. Abstenerse de trasladar a EL DESARROLLADOR cargas tributarias municipales que correspondan exclusivamente al Municipio por razón de la titularidad pública del predio, de su condición de bien fiscal municipal, de exenciones legal o reglamentariamente aplicables o de beneficios tributarios reconocidos al inmueble por su naturaleza o destinación.
15. Adelantar las gestiones necesarias para conservar exenciones, exclusiones, no sujeciones o tratamientos tributarios especiales aplicables al predio por su naturaleza pública, destinación social o titularidad municipal.
16. Reconocer y garantizar a EL DESARROLLADOR la estabilidad e irrevocabilidad de su posición contractual.
17. Reconocer y pagar, o hacer que el nuevo desarrollador pague o garantice, la totalidad de aportes, inversiones, costos, gastos, obligaciones y utilidad esperada de EL DESARROLLADOR, cuando EL MUNICIPIO solicite o pretenda cambiar el constructor o entregar el proyecto a un tercero, de conformidad con la cláusula décima.
18. Abstenerse de asumir obligaciones económicas no previstas expresamente en el presente contrato, en el contrato fiduciario, en actos administrativos debidamente soportados presupuestalmente o en el esquema de asociación sin fiducia implementado conforme a este contrato, sin perjuicio de las obligaciones de reconocimiento económico integral previstas en este contrato.
19. Gestionar y articular, en el marco de sus competencias, ante las empresas prestadoras, la obtención de las disponibilidades, viabilidades y/o factibilidades de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía requeridos para el proyecto, sin que dicha gestión constituya obligación de resultado ni implique garantizar su otorgamiento o la capacidad de las redes. La ejecución y costos de las obras, redes, acometidas y conexiones necesarias para la prestación efectiva de dichos servicios serán responsabilidad exclusiva de EL DESARROLLADOR, conforme a las condiciones establecidas por las respectivas empresas prestadoras.

Nota: La ejecución, construcción, adecuación, ampliación y/o instalación de las redes, acometidas, conexiones domiciliarias y demás obras internas o externas que sean requeridas para efectuar la conexión efectiva del proyecto a

los servicios públicos, será responsabilidad exclusiva de EL DESARROLLADOR, quien deberá asumir su gestión, trámite, ejecución y costos, de conformidad con las condiciones técnicas y autorizaciones establecidas por las respectivas empresas prestadoras, sin que dichas obligaciones puedan trasladarse económica, técnica o contractualmente a EL MUNICIPIO, salvo estipulación expresa en contrario.

PARÁGRAFO PRIMERO. La obligación tributaria del Municipio prevista en la presente cláusula se refiere al impuesto predial y demás tributos municipales que recaigan directamente sobre el predio matriz en razón de su titularidad pública, naturaleza jurídica, destinación social o tratamiento especial. No comprende los impuestos, tasas, contribuciones, expensas, derechos, costos, cargas urbanísticas, licencias, permisos, tributos derivados de la actividad constructiva, comercialización, escrituración, ventas, ingresos, industria y comercio, retenciones, obligaciones laborales o demás cargas causadas por la actividad empresarial de EL DESARROLLADOR, las cuales serán asumidas por este o por el proyecto conforme al modelo financiero.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La transferencia fiduciaria, la entrega en comodato precario, la autorización de intervención, la constitución de propiedad horizontal, la ejecución de obras o la comercialización del proyecto no podrán interpretarse como renuncia a exenciones, exclusiones, tratamientos preferenciales o beneficios tributarios aplicables al predio por razón de su naturaleza pública, destinación social o titularidad municipal.

PARÁGRAFO TERCERO. Una vez transferidas las unidades inmobiliarias resultantes a los beneficiarios o compradores finales, los impuestos, tasas, contribuciones y cargas que recaigan sobre cada unidad individual serán asumidos por sus respectivos propietarios, conforme a la ley y a los actos de transferencia correspondientes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - OBLIGACIONES GENERALES DEL DESARROLLADOR: Son obligaciones de EL DESARROLLADOR:

1. Estructurar integralmente el Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**, bajo su cuenta y riesgo.
2. Aportar la experiencia, capacidad técnica, financiera, administrativa, comercial y jurídica acreditada dentro del proceso PC-005-2026.
3. Elaborar y presentar el plan maestro de estructuración del proyecto.
4. Formular los diseños arquitectónicos y urbanísticos conforme a la normativa urbana aplicable al predio.
5. Elaborar o contratar los estudios técnicos, geotécnicos, topográficos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, ambientales, de movilidad, accesibilidad y demás necesarios.
6. Tramitar y obtener las licencias urbanísticas, modificaciones, prórrogas, revalidaciones, permisos y autorizaciones requeridas.
7. Gestionar las disponibilidades, factibilidades, diseños, aprobaciones y viabilidades de servicios públicos domiciliarios.
8. Presentar y actualizar el modelo financiero del proyecto.
9. Presentar y actualizar el plan comercial y de ventas.
10. Gestionar la vinculación de entidades financieras para crédito constructor y créditos individuales.
11. Gestionar la vinculación de cajas de compensación, entidades públicas, fondos, cooperativas o entidades que puedan concurrir al cierre financiero de los hogares.
12. Aportar la capacidad financiera certificada dentro del proceso de selección, sin perjuicio de los recursos adicionales que requiera el proyecto.
13. Gestionar la vinculación de una o varias sociedades fiduciarias autorizadas, cuando ello sea posible, para implementar cualquiera de las modalidades fiduciarias preferentes: fideicomiso inmobiliario completo o fideicomiso de parqueo inmobiliario acompañado de fideicomiso de tesorería.
14. Proponer un mecanismo alternativo de desarrollo sin fiducia cuando no sea posible o viable la constitución de patrimonio autónomo.

15. Asumir los costos de estructuración, diseños, estudios, licencias, permisos, comercialización, construcción, escrituración y demás gastos necesarios, salvo aquellos que expresamente asuma EL MUNICIPIO o que se financien con recursos del proyecto.
16. Construir el proyecto conforme a las licencias aprobadas, las normas técnicas vigentes y las condiciones de calidad aplicables.
17. Cumplir las normas de seguridad y salud en el trabajo, ambientales, laborales, urbanísticas, tributarias y de protección al consumidor inmobiliario.
18. Responder por la calidad, estabilidad, seguridad, funcionalidad y habitabilidad de las obras ejecutadas.
19. Cumplir los cronogramas vigentes presentados por EL DESARROLLADOR, cuando el desarrollo del proyecto así lo permita y salvo causas no imputables al desarrollador.
20. Rendir informes mensuales de avance técnico, presupuestal, financiero, comercial y jurídico a EL MUNICIPIO y a la fiduciaria, cuando exista.
21. Mantener indemne al Municipio frente a reclamaciones derivadas de la ejecución técnica, laboral, comercial, financiera o constructiva del proyecto, salvo aquellas imputables directamente al Municipio o aquellas derivadas del cambio de constructor solicitado por este.
22. Garantizar que las unidades de vivienda se comercialicen dentro de los topes VIP aplicables; así como que estas o la ejecución del proyecto se realice sin retardos o demora y cumpla con los tiempos y plazos acordados, en la medida que el proyecto tiene un fin social.
23. Suscribir, cuando corresponda, las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes a favor de los beneficiarios o compradores finales.
24. Suscribir, cuando corresponda, la escritura pública de constitución de propiedad horizontal.

25. Abstenerse de transferir, ceder o gravar sus derechos dentro del proyecto sin autorización previa y escrita del Municipio, salvo en los eventos de cesión autorizada o vinculación de aliados permitida por este contrato.
26. Cumplir las obligaciones concomitantes y subsiguientes o derivadas de la propuesta presentada, aclaraciones, subsanaciones y anexos aportados dentro del proceso PC-005-2026 y que se requieran para la correcta y debida ejecución del proyecto

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. ENTREGABLES EN LA ETAPA DE ESTRUCTURACIÓN: Durante la etapa de estructuración, EL DESARROLLADOR deberá entregar al Municipio, según el avance y necesidad del proyecto, los siguientes documentos:

1. Diagnóstico jurídico y urbanístico del predio.
2. Estudio de títulos actualizado.
3. Cabida y linderos, levantamiento topográfico y validación catastral.
4. Norma urbanística específica aplicable.
5. Anteproyecto urbanístico y arquitectónico.
6. Número estimado de unidades VIP.
7. Áreas privadas, áreas comunes, cesiones, equipamientos, afectaciones y zonas de circulación.
8. Presupuesto preliminar y presupuesto general del proyecto.
9. Modelo financiero preliminar y actualizado.
10. Cronograma de licenciamiento, ventas, construcción, escrituración y entregas.
11. Plan de gestión de subsidios y cierre financiero de hogares.
12. Matriz de riesgos y plan de mitigación.
13. Propuesta de fiduciaria o fiduciarias para fideicomiso inmobiliario completo, o para fideicomiso de parqueo inmobiliario con fideicomiso de tesorería; o justificación del mecanismo alternativo sin fiducia, cuando no sea viable ninguna de las modalidades fiduciarias preferentes.

14. Proyecto de contrato fiduciario completo, proyecto de fideicomiso de parqueo inmobiliario y fideicomiso de tesorería, contrato de comodato precario, cuenta controlada, cuenta de manejo conjunto o términos mínimos del mecanismo jurídico aplicable.
15. Estrategia comercial y social para vinculación de beneficiarios.
16. Manual de administración de recursos y giros, cuando aplique el mecanismo sin fiducia.
17. Matriz documental viva del proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - ESQUEMA FIDUCIARIO PREFERENTE Y MODALIDADES IGUALMENTE VÁLIDAS: Las partes acuerdan que el mecanismo preferente para el desarrollo del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS** será el fiduciario. Para estos efectos, dicho mecanismo fiduciario preferente podrá implementarse mediante cualquiera de las dos modalidades descritas en la presente cláusula, las cuales se pactan como igualmente válidas, equivalentes, suficientes y de la misma jerarquía jurídica, contractual, operativa y económica. La primera modalidad preferente será el fideicomiso inmobiliario completo, entendido como el patrimonio autónomo inmobiliario de administración, pagos, fuente de pago, tesorería, escrituración y desarrollo, administrado por una sociedad fiduciaria legalmente autorizada, al cual podrá transferirse el predio y canalizarse la administración integral de los recursos, contratos, instrucciones, pagos, escrituración, obligaciones y demás actividades propias del proyecto.

La segunda modalidad preferente será el fideicomiso de parqueo inmobiliario sobre el predio, acompañado de un fideicomiso de tesorería, recaudo o administración de recursos, que deberá manejar como mínimo las cuotas iniciales, separaciones, anticipos y recursos de compradores que deban ser administrados fiduciariamente, sin perjuicio de que también pueda administrar subsidios, créditos, aportes, recursos de financiación, pagos a contratistas, recursos de terceros y demás flujos del proyecto cuando las partes, la fiduciaria o las entidades financiadoras así lo determinen.

Las dos modalidades anteriores se consideran igualmente preferentes. En consecuencia, la elección del fideicomiso inmobiliario completo o del fideicomiso de parqueo inmobiliario acompañado de fideicomiso de tesorería no implicará que una modalidad sea principal y la otra subsidiaria, residual, excepcional o de menor validez. Cualquiera de las dos satisface la preferencia fiduciaria pactada en este contrato, siempre que permita proteger el predio, administrar de manera trazable los recursos, garantizar la finalidad VIP, facilitar el cierre financiero de los hogares y preservar los derechos económicos de EL DESARROLLADOR.

La elección entre las dos modalidades fiduciarias preferentes podrá atender criterios de costo fiduciario, alcance operativo, exigencias de entidades financieras, complejidad del proyecto, etapa de ejecución, disponibilidad de fiduciarias, condiciones de mercado, necesidades de comercialización, protección de compradores, eficiencia administrativa y conveniencia para la ejecución. La decisión deberá documentarse mediante acta, contrato fiduciario, instructivo, comité de seguimiento o documento equivalente.

El contrato fiduciario o el conjunto de contratos fiduciarios que se suscriban deberá regular, como mínimo:

1. Identificación de fideicomitentes, fiduciaria o fiduciarias, beneficiarios y roles de cada parte.
2. Modalidad fiduciaria adoptada: fideicomiso inmobiliario completo o fideicomiso de parqueo inmobiliario acompañado de fideicomiso de tesorería.
3. Transferencia, parqueo, vinculación o administración fiduciaria del predio por parte del Municipio, con condición resolutoria expresa cuando haya transferencia de dominio.
4. Rol del Municipio como fideicomitente aportante, propietario aportante o beneficiario de restitución del predio, según corresponda.
5. Rol de EL DESARROLLADOR como fideicomitente constructor, desarrollador, beneficiario económico del proyecto y responsable de la estructuración, financiación, construcción, comercialización, escrituración y entrega.

6. Reglas de administración del predio, de los recursos y de las instrucciones fiduciarias y cumplimiento de las obligaciones a cargo de la fiduciaria.
7. Condiciones de punto de equilibrio jurídico, técnico, comercial y financiero.
8. Reglas para comercialización, vinculación, separación, preventa, promesa y transferencia de unidades.
9. Administración fiduciaria de anticipos, separaciones, cuotas iniciales, subsidios, créditos, aportes, recursos de compradores y demás recursos del proyecto, según la modalidad adoptada.
10. Condiciones para inicio de obra, desembolsos, giros, pagos y cierre financiero.
11. Mecanismos de control, trazabilidad, rendición de cuentas, conciliación y auditoría de recursos.
12. Reglas de escrituración, entrega, propiedad horizontal y cierre de unidades.
13. Reglas de restitución, conservación o reversión del predio si el proyecto no se ejecuta, sin afectar la irrevocabilidad del contrato ni los derechos económicos de EL DESARROLLADOR cuando la no ejecución no le sea imputable.
14. Mecanismos de seguimiento, comité fiduciario o comité operativo, rendición de cuentas y reportes al Municipio.
15. Reglas de liquidación fiduciaria, cierre contable, cierre jurídico y entrega de remanentes, si los hubiere.
16. Reglas de sustitución fiduciaria, cesión de negocios fiduciarios, cambio de administrador fiduciario o coexistencia de fiduciarias, cuando aplique.
17. Protección expresa de la utilidad de EL DESARROLLADOR y de su derecho a compensación integral en caso de cambio de constructor solicitado por EL MUNICIPIO.

El esquema fiduciario, en cualquiera de sus dos modalidades preferentes, será preferente mas no exclusivo. La ausencia, silencio, limitación o negativa de la fiduciaria respecto de una obligación bilateral no modificará este contrato ni podrá ser invocada para desconocerlo. Solo si EL DESARROLLADOR demuestra la imposibilidad de implementar o mantener ambas modalidades mediante las cinco (5) certificaciones previstas en la cláusula vigésima primera, podrá acudirse al esquema de asociación sin fiducia, protegiendo el interés público, el predio, los compradores, los derechos económicos de EL DESARROLLADOR y la destinación VIP, previa aprobación por parte de EL MUNICIPIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - SELECCIÓN O VINCULACIÓN DE LA FIDUCIARIA: La ausencia de manifestaciones de interés fiduciario dentro del proceso PC-005-2026 no limita la posibilidad de vincular posteriormente una o varias sociedades fiduciarias autorizadas, ni convierte el mecanismo sin fiducia en primera opción. La Selección de la fiduciaria será parte fundamental y prioritaria de la estructuración integral del proyecto.

La fiduciaria o fiduciarias que intervengan deberán acreditar, cuando ello sea viable:
1. Existencia y representación legal.
2. Autorización de funcionamiento.
3. Experiencia en administración de fideicomisos inmobiliarios, fideicomisos de parqueo, fideicomisos de tesorería, encargos de recaudo o mecanismos fiduciarios equivalentes.
4. Capacidad operativa para administrar recursos de proyectos VIP.
5. Estructura de costos fiduciarios.
6. Manuales de administración de riesgos y cumplimiento normativo.
7. Modelo de contrato fiduciario completo o modelos de fideicomiso de parqueo inmobiliario y fideicomiso de tesorería, según la modalidad propuesta.
8. Reglas de sustitución, retiro, cesión de negocio fiduciario y continuidad del proyecto.

La determinación de la fiduciaria o fiduciarias se efectuará como parte de la estructuración técnica, jurídica, financiera y operativa del proyecto, mediante comparación de costos, alcance, experiencia, tiempos de vinculación, exigencias de financiadores, capacidad operativa y adecuación a las necesidades del proyecto. La decisión se documentará en el instrumento de estructuración correspondiente, sin constituir aprobación, aceptación o adjudicación municipal de una oferta fiduciaria. EL MUNICIPIO comparecerá al negocio fiduciario en su calidad de aportante cuando sea necesario y EL

DESARROLLADOR coordinará la estructura operativa y económica. La elección no convertirá a la fiduciaria en parte de este contrato marco ni en desarrolladora, constructora, financiadora o garante del proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - PROTOCOLO DE CONTINGENCIA POR IMPOSIBILIDAD FIDUCIARIA; Si la fiduciaria seleccionada no acepta, se retira, termina su participación, se niega a continuar, exige condiciones inviables, es sustituida, entra en proceso de reorganización, escisión, fusión, liquidación, cesión de negocios fiduciarios, o si por cualquier razón no es posible constituir o mantener ninguna de las modalidades fiduciarias preferentes, las partes activarán un protocolo de contingencia fiduciaria, sin que ello afecte la irrevocabilidad del presente contrato ni la estabilidad de EL DESARROLLADOR. El protocolo de contingencia deberá incluir, como mínimo:

1. Corte jurídico, técnico, financiero y comercial del proyecto.
2. Relación de compradores, beneficiarios, recursos recibidos y obligaciones pendientes.
3. Identificación del estado jurídico del predio y de las unidades proyectadas.
4. Inventario de estudios, diseños, licencias, modificaciones, urbanismo, obras y avances.
5. Traslado ordenado a nueva fiduciaria, a la otra modalidad fiduciaria preferente disponible, o, si ninguna resulta viable, al mecanismo alternativo sin fiducia.
6. Protección de recursos de compradores, subsidios y recursos de destinación específica.
7. Continuidad de ventas, escrituración, entregas y trámites de subsidios.
8. Reglas para evitar la parálisis del proyecto.
9. Garantía de que los estudios, diseños, licencias, obras y avances de EL DESARROLLADOR no serán usados por terceros sin su autorización y sin el pago de la compensación integral prevista en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - APORTE DEL MUNICIPIO: El aporte del Municipio consistirá en los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 307-12764 y 307-124307, destinados al desarrollo del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**. Dicho aporte podrá realizarse mediante transferencia al fideicomiso inmobiliario completo con condición resolutoria expresa, mediante transferencia o vinculación al fideicomiso de parqueo inmobiliario con condición resolutoria expresa acompañado de fideicomiso de tesorería, o mediante entrega material a EL DESARROLLADOR a título de comodato precario, autorización de uso, permiso de intervención o mecanismo equivalente, conservando EL MUNICIPIO la titularidad del predio hasta la transferencia individual de las unidades resultantes a los beneficiarios, cuando no sea viable ninguna de las modalidades fiduciarias preferentes.

El aporte del predio no constituye pago a favor de EL DESARROLLADOR, ni transferencia patrimonial directa en su beneficio. Su destinación estará limitada al desarrollo del proyecto VIP.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - APORTE PÚBLICO EN ESPECIE Y REFLEJO EN CIERRE FINANCIERO: El valor económico del predio aportado o facilitado por EL MUNICIPIO tendrá la naturaleza de aporte público en especie destinado a la promoción de vivienda de interés prioritario. Dicho aporte no constituye ingreso, pago, utilidad ni transferencia patrimonial directa a favor de EL DESARROLLADOR, sino un componente esencial de la estructura económica y del cierre financiero integral del proyecto.

El valor del aporte en especie deberá ser determinado mediante avalúo, estudio financiero o documento técnico aceptado por las partes. Este valor se distribuirá proporcionalmente entre la totalidad de las unidades VIP resultantes como subsidio en especie. Su beneficio se reflejará materialmente en metros cuadrados adicionales de vivienda, en la ejecución completa de las obras de urbanismo y en los demás componentes que permitan mantener el precio dentro del tope de noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Las partes reconocen que, para hacer realizable un proyecto VIP sujeto al tope de noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, el aporte del predio por la entidad territorial constituye un elemento necesario de viabilidad y

financiación del proyecto, dentro de la estructura de concurrencia de bienes y recursos prevista en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 y las normas que la modifiquen, adicionen o reglamenten.

En cada escritura pública de transferencia deberá incorporarse una mención expresa al aporte municipal en especie, al valor proporcional imputable a la respectiva unidad y a su materialización en metros cuadrados adicionales, obras de urbanismo completas y demás beneficios incorporados al proyecto. Esta constancia deberá incluirse aun cuando el aporte no se contabilice como recurso individual del hogar ni altere su cierre financiero particular, por cuanto sí forma parte del cierre financiero general del proyecto.

Si por modificación de licencia, ajuste urbanístico, cambio de etapa, rediseño o modificación del número de unidades se altera la cantidad final de viviendas, el valor unitario del aporte en especie se recalculará con base en el número definitivo de unidades VIP licenciadas o efectivamente escrituradas, conforme al modelo financiero vigente presentado por EL DESARROLLADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - TRANSFERENCIA DEL LOTE CON CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: La transferencia de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 307-12764 y 307-124307 que realice EL MUNICIPIO a favor del fideicomiso inmobiliario completo, de la fiduciaria que actúe como vocera del mismo, del fideicomiso de parqueo inmobiliario o del mecanismo jurídico que se adopte para el desarrollo del proyecto, se efectuará con condición resolutoria expresa, en virtud de la cual el dominio de los inmuebles deberá retornar al patrimonio del Municipio de Tocaima, Cundinamarca cuando se configure cualquiera de los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de la irrevocabilidad contractual y de la protección de los derechos económicos de EL DESARROLLADOR.

La condición resolutoria tendrá como finalidad proteger el interés público, la destinación social del inmueble, la finalidad VIP del proyecto y el aporte patrimonial realizado por EL MUNICIPIO, evitando que el predio sea utilizado para fines distintos a la estructuración, desarrollo, construcción, escrituración y entrega del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**. La condición resolutoria deberá incorporarse de manera expresa en la escritura pública de transferencia del inmueble, en el contrato fiduciario o documento equivalente, y deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, de forma que sea oponible a terceros.

Para efectos de la presente cláusula, la condición resolutoria, entendida como la carga de destinar el inmueble al desarrollo de vivienda de interés prioritario, se tendrá por cumplida y satisfecha con la expedición y ejecutoria de la licencia de construcción en la que se identifique expresamente el proyecto como VIP. A partir de ese momento, la condición no podrá invocarse para provocar la reversión del predio por simples ajustes de diseños, etapas, tipologías, número de unidades, cronogramas, modelo comercial o estructura financiera que respeten la licencia y la destinación VIP.

La condición resolutoria no podrá utilizarse como mecanismo indirecto para desconocer la irrevocabilidad del presente contrato, retirar a EL DESARROLLADOR, sustituirlo o entregar el proyecto a otro constructor sin el pago previo de la compensación integral prevista en la cláusula décima. En caso de que la restitución o reversión del predio sea solicitada, promovida o utilizada por EL MUNICIPIO para cambiar al desarrollador, se causará de pleno derecho el pago de la totalidad de aportes, inversiones, costos, gastos, obligaciones y utilidad completa esperada de EL DESARROLLADOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - CRÉDITO CONSTRUCTOR: GARANTÍA REAL SOBRE EL LOTE O GARANTÍA CONTRACTUAL Y FUENTE DE PAGO: Las partes autorizan de manera expresa, previa y suficiente que, para obtener el crédito constructor destinado exclusivamente a la financiación del proyecto, EL DESARROLLADOR pueda estructurar y utilizar cualquiera de los dos mecanismos alternativos previstos en esta cláusula. La elección corresponderá a EL DESARROLLADOR, de acuerdo con las exigencias del establecimiento de crédito, la estructura fiduciaria o no fiduciaria adoptada y la viabilidad jurídica y financiera del proyecto, tales como:

A) MECANISMO A. GARANTÍA REAL SOBRE EL LOTE. El inmueble o los inmuebles destinados al proyecto, las porciones materiales que se segreguen, los lotes resultantes o las unidades inmobiliarias que jurídicamente puedan afectarse podrán ser constituidos en hipoteca o gravados mediante otra garantía real admisible a favor del establecimiento de crédito que otorgue el crédito constructor. La garantía será constituida por quien ostente el derecho de dominio al momento de su otorgamiento —EL MUNICIPIO, la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo o el titular que corresponda conforme al mecanismo adoptado— y se limitará a las obligaciones de financiación directamente vinculadas al proyecto.

B) CONDICIONES DE LA GARANTÍA REAL. La escritura, el contrato fiduciario y los documentos de financiación deberán preservar la destinación VIP, prever liberaciones parciales o proporcionales para permitir la escrituración de las viviendas, limitar el gravamen al crédito constructor del proyecto, regular la sustitución o cancelación de la garantía y permitir que el financiador, directamente o por medio de un tercero idóneo, adopte medidas de continuidad y terminación del proyecto en caso de incumplimiento. La condición resolutoria se armonizará con la garantía real en el instrumento correspondiente, de manera que la reversión, restitución o transferencia del predio no desconozca los derechos válidamente constituidos a favor del financiador ni impida la conclusión y escrituración del proyecto.

C) GARANTÍA CONTRACTUAL, FIDUCIARIA Y FUENTE DE PAGO. En los términos del artículo 20 de la Ley 1537 de 2012, EL DESARROLLADOR podrá pignorar o ceder en garantía los derechos económicos derivados del presente contrato y de los contratos fiduciarios o de construcción que se celebren para ejecutar el proyecto. El presente contrato podrá ser cedido o aportado a un patrimonio autónomo para que sirva como garantía y fuente de pago del crédito constructor; el patrimonio autónomo podrá emitir certificados de derechos fiduciarios a título de garantía admisible y el financiador podrá asumir y concluir, directamente o por medio de terceros, el proyecto financiado en caso de incumplimiento, conforme a la ley, la reglamentación aplicable y los documentos de crédito y fiducia. Esta modalidad no otorgará al establecimiento de crédito derecho real alguno sobre los inmuebles fideicomitidos, de conformidad con el citado artículo 20.

D) ELECCIÓN, ALTERNATIVIDAD Y NO ACUMULACIÓN. Los mecanismos A y B son autónomos, alternativos e igualmente válidos. EL DESARROLLADOR podrá escoger uno de ellos para respaldar cada operación de crédito constructor y la utilización de uno excluirá la exigibilidad simultánea del otro respecto de la misma obligación, salvo decisión expresa y escrita de EL DESARROLLADOR y del financiador. Ninguna de las partes podrá condicionar la financiación a la constitución concurrente de ambos mecanismos. La elección podrá ser sustituida antes del desembolso o durante la vigencia del crédito cuando lo acuerden EL DESARROLLADOR y el financiador y se otorguen las liberaciones, cancelaciones o reemplazos correspondientes.

E) DEBER DE COLABORACIÓN Y FORMALIZACIÓN. EL MUNICIPIO se obliga a comparecer y suscribir, dentro del marco de sus competencias, los actos administrativos, instrucciones fiduciarias, escrituras públicas, cesiones, autorizaciones, reglamentos de garantía y demás documentos necesarios para instrumentar el mecanismo seleccionado por EL DESARROLLADOR. Esta cláusula constituye autorización contractual expresa

y no estará sujeta a una nueva aprobación discrecional municipal, sin perjuicio de las formalidades, verificaciones, autorizaciones legales, fiduciarias, registrales y crediticias de obligatorio cumplimiento.

PARAGRAFO: La constitución o reconocimiento de cualquiera de los mecanismos previstos en esta cláusula no convierte a EL MUNICIPIO en prestatario, codeudor, avalista, fiador ni garante personal del crédito constructor, no genera obligación presupuestal de pago de la deuda y no afecta bienes o recursos distintos de aquellos expresamente vinculados a la garantía seleccionada. La obligación de pago del crédito permanecerá a cargo de EL DESARROLLADOR o del vehículo jurídico que lo contraiga, sin perjuicio de los derechos del financiador sobre la garantía válidamente constituida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - MECANISMO ALTERNATIVO DE DESARROLLO SIN FIDUCIA: Las partes reconocen que el esquema preferente para la estructuración y ejecución del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS** es fiduciario, mediante cualquiera de las siguientes modalidades de igual jerarquía: i) fideicomiso inmobiliario completo de administración, pagos, fuente de pago, tesorería, escrituración y desarrollo; o ii) fideicomiso de parqueo inmobiliario sobre el predio, acompañado de un fideicomiso de tesorería, recaudo o administración de recursos para manejar, como mínimo, las cuotas iniciales de los compradores. Solo cuando EL DESARROLLADOR demuestre la imposibilidad de implementar o mantener ambas modalidades fiduciarias podrá acudirse al esquema de asociación sin fiducia regulado en esta cláusula, previa aprobación escrita impartida por EL MUNICIPIO el cual debe estar debidamente justificada.

Bajo el esquema de asociación sin fiducia, EL MUNICIPIO conservará la titularidad del lote durante la estructuración, licenciamiento, construcción y constitución de la propiedad horizontal, y podrá entregar su tenencia material a EL DESARROLLADOR mediante comodato precario, permiso de uso, autorización de intervención o instrumento equivalente, exclusivamente para adelantar las actividades necesarias para el desarrollo del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**. El esquema de asociación sin fiducia operará bajo las siguientes reglas mínimas:

1. Tenencia precaria, instrumental y finalista del lote.
2. Conservación de la propiedad municipal hasta la constitución de propiedad horizontal y transferencia de unidades.
3. Autorización al desarrollador para tramitar licencias y modificaciones, sin transferencia de dominio.
4. Construcción por cuenta y riesgo de EL DESARROLLADOR.
5. Manejo exclusivo de las cuotas iniciales de los compradores mediante cuenta controlada o cuenta de manejo conjunto, conforme a la cláusula vigésima tercera.
6. Prohibición de venta, promesa, gravamen, hipoteca o cesión del lote matriz por EL DESARROLLADOR, salvo la garantía real para crédito constructor expresamente autorizada y formalizada conforme a la cláusula vigésima.
7. Comercialización condicionada a la existencia de soporte jurídico, técnico y financiero suficiente.
8. Constitución de propiedad horizontal por EL MUNICIPIO como propietario del predio matriz.
9. Transferencia directa de unidades a beneficiarios o compradores finales.
10. Pago del precio y reconocimiento de costos, gastos y utilidad empresarial a favor de EL DESARROLLADOR.
11. Aplicación de subsidios exclusivamente al cierre financiero de los hogares, conforme a las reglas de cada programa.
12. Control municipal limitado a la conservación de la destinación VIP y a la verificación de los requisitos de acceso previstos en la cláusula trigésima primera.
13. Informes mensuales de avance técnico, financiero, presupuestal, comercial y jurídico.
14. Protección de compradores antes de iniciar ventas o recaudos.
15. Responsabilidad integral de EL DESARROLLADOR frente a compradores, contratistas, proveedores y autoridades por la ejecución del proyecto.
16. El esquema de asociación no configurará sociedad comercial, cuenta en participación, mandato con representación, fiducia de hecho ni comunidad patrimonial entre EL MUNICIPIO y EL DESARROLLADOR, salvo que las partes constituyan expresamente una persona jurídica conforme al artículo 96 de la Ley 489 de 1998.

17. Aplicación plena de la irrevocabilidad contractual y de la compensación integral en caso de solicitud de cambio de constructor por EL MUNICIPIO.

PARÁGRAFO PRIMERO. El esquema de asociación sin fiducia solo será válido cuando EL DESARROLLADOR presente, como mínimo, cinco (5) certificaciones o comunicaciones formales expedidas por cinco (5) sociedades fiduciarias legalmente autorizadas, en las que conste su negativa a efectuar la administración fiduciaria del proyecto, su imposibilidad de vinculación o la imposición de condiciones que hagan inviable cualquiera de las dos modalidades fiduciarias preferentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Junto con las cinco (5) certificaciones, EL DESARROLLADOR presentará al Municipio un documento técnico, jurídico y financiero que explique la inviabilidad fiduciaria y defina las medidas de protección del predio, de las cuotas iniciales de los compradores, de la finalidad pública, de la destinación VIP y la continuidad del proyecto. La presentación completa de estos documentos dará lugar a que EL MUNICIPIO estudie la visibilidad del esquema alternativo e impartir o no aprobación.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - COMODATO PRECARIO DEL INMUEBLE MUNICIPAL: En caso de adoptarse el mecanismo alternativo sin fiducia, EL MUNICIPIO podrá entregar a EL DESARROLLADOR, a título de comodato precario, autorización de intervención, permiso de uso o instrumento equivalente, la tenencia material de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 307-12764 y 307-124307, exclusivamente para adelantar las actividades necesarias para la estructuración, licenciamiento, urbanismo, construcción y desarrollo del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**. El comodato precario o instrumento equivalente tendrá las siguientes características:

1. Será gratuito, temporal, instrumental y finalista.
2. No transferirá dominio, posesión ni derecho real alguno a favor de EL DESARROLLADOR.
3. Estará condicionado al cumplimiento de la finalidad VIP del proyecto.
4. Se formalizará mediante contrato o acta independiente, con inventario, estado del predio, plazo operativo, obligaciones, prohibiciones y causales de restitución material.
5. No generará derecho de retención material sobre el predio municipal; sin embargo, EL MUNICIPIO no podrá permitir el uso por terceros de las obras, mejoras, estudios, diseños, licencias, urbanismo, estructuración o avances realizados por EL DESARROLLADOR sin pagar o garantizar previamente la compensación integral prevista en la cláusula décima.

EL DESARROLLADOR recibirá el inmueble en el estado jurídico, físico, urbanístico, técnico y material en que se encuentre, y asumirá bajo su responsabilidad los estudios, adecuaciones, cerramientos, permisos, licencias, obras preliminares y demás actuaciones necesarias para su desarrollo e implementación y ejecución del proyecto, salvo las obligaciones de saneamiento, predial, tributarias o municipales que correspondan a EL MUNICIPIO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - CUENTA CONTROLADA, CUENTA DE MANEJO CONJUNTO Y MANUAL DE RECURSOS: Cuando el proyecto se desarrolle bajo el esquema de asociación sin fiducia, las cuotas iniciales pagadas por los compradores y demás pagos realizados con cargo al proyecto de vivienda, serán administradas mediante una cuenta controlada o una cuenta de manejo conjunto exclusiva del proyecto. Este mecanismo garantizará separación, trazabilidad, conciliación mensual, identificación individual de los aportes y utilización exclusiva en el proyecto. En todo caso, pese a que la ejecución del proyecto y la entrega de viviendas responsabilidad exclusiva de EL EJECUTOR, el MUNICIPIO ejercerá seguimiento, Vigilancia y control sobre el proyecto a fin de que el mismo cumpla el fin perseguido.

Los recursos propios de EL DESARROLLADOR, el crédito constructor, la inversión privada, la financiación de terceros, los pagos de financiadores, los desembolsos empresariales y los demás recursos necesarios para construir el proyecto

serán administrados autónomamente por EL DESARROLLADOR. No estarán sometidos a firma conjunta, autorización municipal, autorización del comité ni control previo de giros, sin perjuicio de su adecuada contabilización y de los informes mensuales de avance e inversión. Las partes adoptarán un manual operativo limitado al manejo de las cuotas iniciales de los compradores, que regulará apertura de la cuenta, titulares autorizados, soportes, conciliación, reportes, restricciones de retiro, tratamiento de rendimientos, devolución de recursos y cierre. El manual no podrá extender el control conjunto a los demás recursos administrados autónomamente por EL DESARROLLADOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - RECURSOS CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA: Los recursos públicos, subsidios, aportes municipales, recursos de compradores y demás sumas que por su fuente o destinación legal estén afectadas a una etapa, obra, unidad o finalidad específica no podrán destinarse a fines diferentes. La autonomía financiera de EL DESARROLLADOR sobre sus recursos, el crédito constructor y la inversión privada no elimina la obligación de aplicarlos al proyecto cuando sean registrados y reportados como inversión del mismo.

Toda orden de giro que recaiga sobre cuotas iniciales de compradores o recursos de destinación específica deberá indicar fuente, destino, beneficiario, soporte contractual, etapa y concepto presupuestal. El uso indebido de estos recursos constituirá incumplimiento grave de quien lo realice, sin perjuicio de las responsabilidades legales aplicables.

Cuando el proyecto se ejecute sin fiduciaria, EL DESARROLLADOR contratará y mantendrá, a su costo, un interventor externo e independiente, sin vinculación societaria, laboral, administrativa o económica con EL DESARROLLADOR distinta del contrato de interventoría. El interventor verificará, en primera medida, que los giros reportados como recursos del proyecto se destinen exclusivamente a este; además, realizará seguimiento técnico, presupuestal, financiero y jurídico, y rendirá informe mensual a EL MUNICIPIO.

En el esquema sin fiducia, los informes del interventor constituirán el mecanismo ordinario y exclusivo mediante el cual EL MUNICIPIO realizará auditorías financieras, técnicas o jurídicas al proyecto, sin perjuicio de las competencias legales de los organismos de control. EL MUNICIPIO ejercerá vigilancia, seguimiento y control previamente sobre los pagos, sin que ello signifique que con ello EL DESARROLLADOR ha perdido la autonomía, administración, contratación, giro, escrituración o demás funciones exclusivas de EL DESARROLLADOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y TRANSFERENCIA A BENEFICIARIOS EN ESQUEMA SIN FIDUCIA: Cuando el proyecto se desarrolle sin patrimonio autónomo fiduciario, las partes acuerdan que la transferencia de las unidades inmobiliarias se realizará directamente por EL MUNICIPIO a favor de los beneficiarios o compradores finales, una vez se haya constituido la propiedad horizontal y se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas, urbanísticas, comerciales y financieras aplicables. Para tal efecto:

1. EL DESARROLLADOR elaborará, a su costa, el proyecto de reglamento de propiedad horizontal, cuadros de áreas, coeficientes, planos, certificados técnicos, documentos de licencia y demás soportes necesarios.
2. EL MUNICIPIO, como propietario del predio matriz, revisará y suscribirá la escritura pública de constitución de propiedad horizontal, siempre que los documentos cumplan la ley y correspondan al proyecto licenciado o estructurado por EL DESARROLLADOR.
3. Una vez inscrita la propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, se abrirán los folios individuales de matrícula de las unidades resultantes.
4. EL MUNICIPIO suscribirá la escritura pública de transferencia de cada unidad a favor del respectivo beneficiario o comprador, previa certificación del cumplimiento del cierre financiero y de los requisitos del proyecto.
5. EL DESARROLLADOR tendrá derecho a recibir los valores económicos que le correspondan por concepto de construcción, estructuración, costos, gastos y utilidad del proyecto, conforme al modelo financiero vigente presentado por EL DESARROLLADOR y a los contratos celebrados con los compradores.

6. Los gastos notariales, registrales, impuestos y demás costos de escrituración serán asumidos por quien corresponda conforme a la ley, los contratos de vinculación y el modelo financiero vigente presentado por EL DESARROLLADOR.
7. EL MUNICIPIO podrá abstenerse de firmar escrituras cuando existan inconsistencias jurídicas, financieras, técnicas, comerciales, urbanísticas o de beneficiarios, siempre que tales inconsistencias sean informadas por escrito y puedan ser corregidas mediante plan de acción, sin afectar la irrevocabilidad del contrato ni la estabilidad de EL DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO. La firma de la propiedad horizontal por parte del Municipio no implicará recepción de obra, aprobación técnica de construcción, asunción de responsabilidad constructiva ni liberación de responsabilidad de EL DESARROLLADOR frente a compradores, autoridades o terceros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL DESARROLLADOR responderá por la correspondencia entre lo construido, lo licenciado, lo comercializado, lo prometido y lo escriturado.

PARÁGRAFO TERCERO. Las transferencias a los compradores deberán respetar los topes VIP, las condiciones de los subsidios concurrentes, la normativa de vivienda y los requisitos objetivos previstos en la cláusula trigésima primera, sin incorporar criterios municipales adicionales de priorización.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - EXCLUSIVIDAD DEL DESARROLLADOR Y NO DISPOSICIÓN DEL PREDIO A TERCEROS: Durante la vigencia del presente contrato y hasta el cierre integral del proyecto, EL MUNICIPIO garantizará la exclusividad de la estructuración y desarrollo del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS** en cabeza de CONSORCIO DESARROLLADOR TOCAIMA 2026, en calidad de agente desarrollador seleccionado dentro del proceso PC-005-2026. En consecuencia, EL MUNICIPIO se abstendrá de enajenar, prometer en venta, gravar, hipotecar, entregar en comodato, entregar en uso, ceder, aportar, comprometer, ofrecer en garantía o permitir la intervención del predio identificado con matrículas inmobiliarias Nos. 307-12764 y 307-124307 a favor de un tercero distinto a EL DESARROLLADOR, de la fiduciaria seleccionada, del mecanismo jurídico adoptado para el desarrollo del proyecto o del establecimiento de crédito beneficiario de la garantía seleccionada conforme a la cláusula vigésima.

Cualquier solicitud de cambio, sustitución, retiro, reemplazo o entrega del proyecto a un tercero estará condicionada al pago o garantía previa de la compensación integral prevista en la cláusula décima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. APORTES Y RESPONSABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLADOR: EL DESARROLLADOR asumirá, por su cuenta y riesgo, la financiación del proyecto, incluyendo, entre otros:

1. Estudios y diseños.
2. Licencias y permisos.
3. Costos fiduciarios, cuando haya lugar.
4. Costos jurídicos, notariales y registrales que le correspondan.
5. Costos de comercialización.
6. Obras de urbanismo.
7. Construcción de viviendas.
8. Costos administrativos.
9. Interventoría, supervisión técnica independiente o auditorías, cuando se pacten o sean exigibles.
10. Tributos, tasas, contribuciones y expensas a su cargo.
11. Garantías técnicas, comerciales o financieras que exijan entidades financieras, el Municipio o la fiduciaria.
12. Recursos de capital de trabajo, financiación, crédito constructor o aportes privados necesarios para el proyecto.

PARAGRAFO: Queda plenamente establecido que EL MUNICIPIO no reconocerá a EL DESARROLLADOR suma alguna por concepto de costos, gastos, inversiones, utilidades esperadas o pérdidas del proyecto, salvo pacto expreso, escrito y legalmente procedente, y sin perjuicio del reconocimiento obligatorio de la compensación integral y utilidad completa esperada en el evento en que se presente el cambio de constructor por parte de EL MUNICIPIO, sin justa causa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - UTILIDADES, RIESGO EMPRESARIAL Y BENEFICIO ECONÓMICO DEL PROYECTO: Las partes dejan expresa constancia de que el Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS** será estructurado, financiado, promovido, comercializado, construido y ejecutado por cuenta y riesgo de EL DESARROLLADOR, sin que el Municipio asuma obligaciones económicas directas, compromisos presupuestales ordinarios, garantías de rentabilidad, obligación de pago, reconocimiento de costos, compensaciones o participación en pérdidas o excedentes económicos del proyecto, salvo las obligaciones de reconocimiento económico integral previstas para el evento de cambio de constructor solicitado por EL MUNICIPIO.

En consecuencia, las utilidades, excedentes, beneficios económicos, rendimientos empresariales o márgenes resultantes del desarrollo inmobiliario del proyecto corresponderán única y exclusivamente a EL DESARROLLADOR, como contraprestación natural por la asunción integral del riesgo técnico, financiero, comercial, constructivo, administrativo, jurídico, tributario y operativo del proyecto.

EL MUNICIPIO no tendrá derecho a participación alguna en las utilidades del proyecto, ni asumirá pérdidas, sobrecostos, déficit financiero, menor valor de ventas, imposibilidad de comercialización, incremento en costos de materiales, mayores valores de construcción, costos de financiación, intereses, sanciones, reclamaciones comerciales o cualquier otro riesgo propio de la actividad inmobiliaria desarrollada por EL DESARROLLADOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - PRELACIÓN DE PAGOS, RENDIMIENTOS Y NO ANTICIPACIÓN INDEBIDA DE UTILIDADES: Los recursos del proyecto, cualquiera sea el mecanismo de administración adoptado, deberán aplicarse conforme a la siguiente prelación mínima:

1. Costos de administración fiduciaria o del mecanismo de recaudo adoptado.
2. Tributos, tasas, contribuciones y cargas legalmente imputables al proyecto.
3. Costos y gastos necesarios para estructuración, licenciamiento, urbanismo, construcción, administración, comercialización, escrituración y entrega.
4. Obligaciones financieras asociadas al crédito constructor o financiación del proyecto.
5. Obligaciones frente a contratistas, proveedores, consultores, trabajadores y terceros vinculados directamente a la ejecución.
6. Restitución, legalización o aplicación de recursos con destinación específica.
7. Provisiones para garantías, postventa, escrituración, cierre y contingencias.
8. Distribución de excedentes, beneficios o utilidades a favor de EL DESARROLLADOR.

En ningún caso se entenderá causada, exigible o distribuible utilidad a favor de EL DESARROLLADOR antes de cubrir o provisionar las obligaciones necesarias para la correcta ejecución, escrituración, entrega y cierre del proyecto, salvo que el modelo financiero vigente presentado por EL DESARROLLADOR y el mecanismo de administración de recursos permitan distribuciones parciales sin afectar el equilibrio técnico, financiero, jurídico y comercial del proyecto. Los rendimientos financieros generados por recursos de compradores, subsidios, aportes públicos, recursos del desarrollador o financiación externa tendrán la destinación que se establezca en el contrato fiduciario, cuenta controlada, cuenta de manejo conjunto o mecanismo equivalente, respetando siempre el origen de los recursos y las restricciones legales o contractuales aplicables.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. – INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN: EL DESARROLLADOR deberá iniciar la construcción del proyecto dentro de los TREINTA (30) días calendario siguientes a la fecha en que quede ejecutoriada la licencia urbanística correspondiente. Esta fecha de inicio es una obligación de EL DESARROLLADOR, y el inicio de la obra no depende de alcanzar un punto de equilibrio, un porcentaje mínimo de ventas, vinculaciones de compradores, cierres financieros, créditos ni ninguna otra condición comercial o financiera.

Para el inicio de la construcción solo se exigirán los siguientes requisitos, cuyo trámite y cumplimiento corresponden a EL DESARROLLADOR:

- Licencia urbanística ejecutoriada.
- Mecanismo jurídico de ejecución definido y predio disponible para intervenir, conforme a este contrato.
- Garantías y pólizas exigidas en este contrato, aprobadas por EL MUNICIPIO.
- Cronograma de obra y presupuesto del proyecto presentados al supervisor.
- Disponibilidades o factibilidades de servicios públicos, que EL DESARROLLADOR tramitará a su costo y bajo su responsabilidad.

EL DESARROLLADOR asume por su cuenta y riesgo la financiación, la comercialización y la venta de las unidades de vivienda, así como la obtención de los recursos necesarios para ejecutar el proyecto, ya sean recursos propios, créditos, preventas u otras fuentes. En consecuencia, la falta de ventas, la no obtención del crédito constructor, la insuficiencia de recursos o cualquier otra circunstancia comercial o financiera no constituirá justa causa para no iniciar, suspender o retrasar la obra, ni dará lugar a prórrogas, reajustes, compensaciones o reclamaciones económicas a cargo de EL MUNICIPIO.

Solo la fuerza mayor o el caso fortuito debidamente acreditados, o una decisión de autoridad competente que no sea imputable a EL DESARROLLADOR, podrán justificar una suspensión o una prórroga del plazo de inicio. Esa suspensión o prórroga deberá constar en documento suscrito por las partes, previo concepto favorable del supervisor.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si EL DESARROLLADOR no inicia la construcción en el plazo aquí señalado, o si la suspende sin justa causa por más de TREINTA (30) días calendario, se entenderá que ha incumplido una obligación esencial del contrato. EL MUNICIPIO podrá adelantar el procedimiento del artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, hacer efectivas las garantías y dar aplicación a la condición resolutoria y a la restitución del predio previstas en las cláusulas décima novena y sexagésima segunda, sin que haya lugar al reconocimiento de compensaciones, utilidades o reclamaciones a favor de EL DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El porcentaje de ventas, el número de hogares vinculados y las demás condiciones comerciales que se establezcan en el contrato fiduciario, en el modelo financiero o en el esquema de asociación servirán únicamente para el seguimiento del proyecto, y en ningún caso condicionarán o aplazarán el inicio ni la continuidad de la obra.

PARÁGRAFO TERCERO. – PUNTO DE EQUILIBRIO EXCEPCIONAL: De manera excepcional, y solo cuando EL DESARROLLADOR financie la construcción con recursos de preventas de las unidades de vivienda administrados mediante encargo fiduciario o fideicomiso, el inicio de la construcción podrá quedar sujeto a que se alcance el punto de equilibrio establecido en el contrato fiduciario. Esta excepción se sujetará a las siguientes reglas:

1. **Aprobación previa:** EL DESARROLLADOR deberá solicitarla por escrito, antes de que venza el plazo de inicio, y acompañar su solicitud del contrato fiduciario, el modelo financiero y las condiciones del punto de equilibrio

(número de unidades vendidas, porcentaje de ventas, monto de recursos y demás requisitos). La excepción solo aplicará con la aprobación escrita de EL MUNICIPIO, previo concepto favorable del supervisor.

2. **Plazo máximo:** EL DESARROLLADOR tendrá un plazo máximo e improrrogable de SESENTA (60) días calendario, contados desde la aprobación, para alcanzar el punto de equilibrio. Dentro de los QUINCE (15) días calendario siguientes a su acreditación ante la fiduciaria, deberá iniciar la construcción.

3. **Si no alcanza el punto de equilibrio:** si vencido el plazo no lo ha alcanzado, EL DESARROLLADOR deberá iniciar la construcción dentro de los QUINCE (15) días calendario siguientes con recursos propios, crédito constructor u otra fuente de financiación. Si no lo hace, se configurará el incumplimiento previsto en el parágrafo primero de esta cláusula.

4. **Seguimiento mensual:** mientras corre el plazo, EL DESARROLLADOR entregará al supervisor un informe mensual del avance de las ventas, certificado por la fiduciaria.

5. **Sin costo para el Municipio:** la aplicación de esta excepción no prorroga el plazo del contrato, no suspende las demás obligaciones de EL DESARROLLADOR y no genera compensaciones, reajustes ni reclamaciones a cargo de EL MUNICIPIO.

6. **Una sola vez:** la excepción podrá aplicarse una sola vez durante la ejecución del contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. - BENEFICIARIOS DEL PROYECTO: El proyecto se comercializará con la concurrencia de subsidios destinados a la adquisición de vivienda nueva otorgados por el Gobierno Nacional, entidades departamentales, municipales, cajas de compensación familiar o cualquier otra entidad pública del Estado colombiano que tenga programas vigentes de apoyo a la adquisición de vivienda de interés social o prioritario. Para acceder a dichos subsidios, cada futuro comprador deberá cumplir los requisitos, políticas de acceso, condiciones de postulación y reglas de las respectivas convocatorias o programas. EL MUNICIPIO no establecerá criterios adicionales de priorización ni podrá reservar o restringir discrecionalmente la comercialización de las unidades por fuera de las reglas legales y operativas de los subsidios concurrentes.

Cuando el comprador no acceda a ningún subsidio de vivienda adicional al aporte municipal en especie representado en el predio, deberá acreditar que no es propietario de otro inmueble destinado a vivienda dentro del territorio nacional. EL MUNICIPIO verificará esta condición y expedirá una constancia que deberá protocolizarse o acompañarse con la respectiva escritura pública de transferencia.

La ausencia de subsidio no impedirá la vinculación de un comprador que cumpla la condición anterior y demuestre el cierre financiero mediante ahorro, recursos propios, crédito, financiación hipotecaria otorgada por EL DESARROLLADOR u otro mecanismo legalmente permitido.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - SUSTITUCIÓN, REEMPLAZO O CAMBIO DE BENEFICIARIOS: Cuando un beneficiario, comprador, promitente comprador, postulante o vinculado al proyecto no cumpla los requisitos legales, financieros, comerciales o sociales para continuar en el proyecto, incumpla sus obligaciones de pago, no obtenga crédito, pierda subsidio, desista, abandone el proceso, no entregue documentos o incurra en causal de desvinculación, EL DESARROLLADOR informará al Municipio y solicitará el trámite de sustitución correspondiente. EL MUNICIPIO deberá efectuar la verificación que le corresponda dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud completa. Vencido dicho término sin observación escrita basada en un requisito legal objetivo, EL DESARROLLADOR podrá vincular un nuevo beneficiario o comprador que cumpla los requisitos legales, financieros y comerciales aplicables.

La sustitución de beneficiarios no podrá afectar la destinación VIP del proyecto, los topes legales de precio, la legalidad de los subsidios ni los derechos de terceros de buena fe.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - SUBSIDIOS Y CIERRE FINANCIERO DE LOS HOGARES: EL DESARROLLADOR, con apoyo institucional del Municipio, deberá estructurar una estrategia de cierre financiero para los hogares compradores, que podrá incluir:

1. Ahorro programado.
2. Subsidio municipal de vivienda.
3. Subsidios de cajas de compensación familiar.
4. Subsidios departamentales, si aplican.
5. Subsidios nacionales vigentes, si aplican.
6. Crédito hipotecario.
7. Crédito hipotecario otorgado por EL DESARROLLADOR, dentro del marco legal aplicable.
8. Leasing habitacional, si aplica.
9. Aportes propios del hogar.
10. Microcrédito, financiación complementaria u otros instrumentos permitidos por la ley.

La asignación de subsidios estará sujeta al cumplimiento de las normas vigentes, disponibilidad presupuestal, reglamentos operativos, requisitos de postulación y decisiones de las entidades otorgantes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - RIESGO DE SUBSIDIOS Y FUENTES DE FINANCIACIÓN DE HOGARES: La viabilidad comercial del proyecto podrá apoyarse en subsidios municipales, departamentales, nacionales, cajas de compensación, ahorro, crédito hipotecario, financiación privada u otros instrumentos. La suspensión, modificación, reducción, demora, eliminación o cambio de condiciones de programas de subsidio nacional, departamental, municipal o de cajas de compensación no constituirá incumplimiento de EL DESARROLLADOR, siempre que este proponga alternativas razonables de cierre financiero, reajuste comercial, modificación de etapas, modificación de tipologías o mecanismos de financiación sustitutiva.

Las modificaciones de programas como subsidios familiares de vivienda, concurrencia, Mi Casa Ya o cualquier otro mecanismo de cierre financiero de hogares podrán justificar ajustes al producto, etapas, precios dentro de topes VIP, cronogramas, número de unidades o estrategia comercial, sin que ello afecte la irrevocabilidad del contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - LICENCIAS, PERMISOS Y NORMAS TÉCNICAS: EL DESARROLLADOR será responsable de tramitar, obtener, modificar, revalidar y mantener vigentes todas las licencias urbanísticas, permisos y autorizaciones requeridas para el desarrollo del proyecto, con la colaboración del Municipio cuando se requiera su calidad de propietario del predio o su intervención administrativa. El proyecto deberá cumplir, como mínimo, con:

1. Ley 388 de 1997 y normas urbanísticas municipales.
2. Decreto 1077 de 2015 y normas que lo modifiquen o sustituyan.

3. Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o norma vigente.
4. Normas de accesibilidad universal.
5. Normas ambientales.
6. Normas de servicios públicos domiciliarios.
7. RETIE, RETILAP y normas técnicas eléctricas aplicables.
8. RAS y normas técnicas hidrosanitarias.
9. Normas de propiedad horizontal.
10. Normas de protección al consumidor inmobiliario.
11. Normas laborales y de seguridad y salud en el trabajo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. - CONTROL TÉCNICO, SUPERVISIÓN INDEPENDIENTE Y CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN: EL DESARROLLADOR deberá garantizar que el proyecto se ejecute conforme a las licencias urbanísticas, planos aprobados, estudios técnicos, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, normas de accesibilidad, normas ambientales, normas de servicios públicos, RETIE, RETILAP, RAS y demás disposiciones aplicables, cuando la normativa vigente lo exija, EL DESARROLLADOR deberá contratar y mantener supervisión técnica independiente, obtener el certificado técnico de ocupación, llevar bitácora de obra, conservar planos aprobados en obra, realizar ensayos de laboratorio, controles de calidad de materiales, control de concreto, acero, cimentación, redes, acabados y demás elementos necesarios para acreditar la calidad, estabilidad, seguridad y habitabilidad de las unidades.

EL MUNICIPIO podrá exigir informes técnicos periódicos, certificados de avance, resultados de laboratorio, conceptos de diseñadores, interventoría, supervisión técnica o profesionales responsables, sin que ello implique asumir responsabilidad constructiva ni sustituir las obligaciones técnicas de EL DESARROLLADOR.

No se podrá escriturar ni entregar materialmente una unidad cuando, conforme a la normativa aplicable, falten certificados técnicos, recibos de obra, paz y salvos de servicios públicos, documentos de ocupación o soportes técnicos indispensables para su uso seguro y legal.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - SERVICIOS PÚBLICOS, REDES Y CONEXIONES. - EL DESARROLLADOR será el responsable integral de garantizar la disponibilidad y conexión efectiva de los servicios públicos requeridos para la totalidad de las viviendas que resulten licenciadas dentro del proyecto. Para tal efecto, deberá adelantar, bajo su responsabilidad y a su costo, los estudios, diseños, trámites, permisos, aprobaciones, factibilidades, disponibilidades y demás actuaciones requeridas ante las empresas prestadoras y autoridades competentes.

Asimismo, EL DESARROLLADOR deberá asumir la gestión, financiación y ejecución de las redes internas y externas, acometidas, conexiones domiciliarias, ampliaciones, refuerzos, estaciones, sistemas de bombeo, redes matrices, adecuaciones y demás obras que resulten necesarias para garantizar la conexión real, legal, suficiente y funcional del proyecto, independientemente de que estas se encuentren dentro o fuera de los linderos del predio, de conformidad con las condiciones técnicas y autorizaciones establecidas por las respectivas empresas prestadoras.

EL MUNICIPIO podrá realizar labores de acompañamiento, gestión y articulación institucional ante las empresas prestadoras y demás entidades competentes, sin que dichas actuaciones constituyan obligación de resultado ni impliquen asumir, garantizar o financiar la disponibilidad, capacidad de las redes, puntos de conexión, diseños, obras, ampliaciones, acometidas o conexiones requeridas para el proyecto.

En ningún caso EL DESARROLLADOR podrá trasladar a EL MUNICIPIO los mayores costos, obras adicionales, inversiones o cargas económicas derivadas de insuficiencia de capacidad, modificación de puntos de conexión, exigencias técnicas de las empresas prestadoras o de cualquier otra circunstancia necesaria para la efectiva prestación de los servicios públicos, salvo modificación contractual expresa que resulte jurídica, técnica y presupuestalmente procedente.

Ninguna vivienda podrá ser entregada materialmente sin contar con conexión efectiva, legal, suficiente y funcional a los servicios públicos esenciales exigibles, siendo responsabilidad de EL DESARROLLADOR acreditar dicha condición previamente a su entrega.

Las ampliaciones, refuerzos, estaciones, bombeos, redes matrices, redes externas, adecuaciones o trabajos situados por fuera de los linderos del predio estarán a cargo de las empresas de servicios públicos competentes o de EL MUNICIPIO, según corresponda. EL DESARROLLADOR solo asumirá una obra externa mediante acuerdo previo, expreso y escrito que defina alcance, financiación, reconocimiento económico y cronograma.

Ninguna vivienda podrá entregarse materialmente si no cuenta con solución real, legal, suficiente y funcional de servicios públicos esenciales, salvo la autorización expresa que legalmente pueda otorgar la autoridad competente y la aceptación informada del comprador.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. - OBRAS DE URBANISMO, CESIONES, AFECTACIONES Y ÁREAS PÚBLICAS: EL DESARROLLADOR será responsable de identificar, diseñar, presupuestar, tramitar y ejecutar, conforme a las licencias urbanísticas y normas aplicables, las obras de urbanismo, redes, vías, andenes, senderos, zonas verdes, equipamientos, accesibilidad, áreas de cesión, afectaciones y demás cargas ubicadas dentro de los linderos del predio. Las obras, redes, refuerzos o conexiones situadas por fuera del lote estarán a cargo de las empresas de servicios públicos o de EL MUNICIPIO, salvo acuerdo expreso, escrito y financiado en los términos de la cláusula trigésima séptima.

Las áreas de cesión, afectación o uso público que resulten del licenciamiento urbanístico deberán ser identificadas en planos, cuadros de áreas, actos administrativos, escrituras y folios de matrícula inmobiliaria, y serán transferidas, entregadas o puestas a disposición de la entidad competente conforme a la ley, las licencias y los procedimientos registrales aplicables.

La ejecución, entrega y recibo de las obras de urbanismo deberán constar en actas, certificaciones de interventoría o supervisión técnica, paz y salvos de empresas de servicios públicos y documentos de recibo de la autoridad competente, cuando aplique.

El costo de las cargas urbanísticas y obras de urbanismo será incorporado al modelo financiero del proyecto, sin perjuicio de los aportes públicos, subsidios, recursos de terceros o mecanismos de financiación que puedan concurrir al proyecto.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. - SANEAMIENTO PREDIAL, CABIDA, LINDEROS Y AFECTACIONES: EL MUNICIPIO deberá entregar o facilitar el predio libre de gravámenes, medidas cautelares, litigios, ocupaciones, afectaciones no informadas, inconsistencias de cabida y linderos, limitaciones urbanísticas ocultas o restricciones jurídicas que impidan el desarrollo del proyecto, salvo aquellas expresamente informadas y aceptadas por EL DESARROLLADOR dentro de la estructuración. Si durante la ejecución aparece una situación predial, registral, catastral, urbanística, jurídica, judicial o administrativa no informada o no imputable a EL DESARROLLADOR, los plazos se suspenderán automáticamente y EL MUNICIPIO deberá adelantar las gestiones de saneamiento necesarias, sin que ello constituya incumplimiento de EL DESARROLLADOR.

Las inconsistencias de área, linderos, tradición, afectaciones, cesiones, rondas, servidumbres, ocupaciones o restricciones urbanísticas deberán resolverse mediante plan de saneamiento, ajuste de diseños, modificación de licencia, segregación, aclaración registral, actualización catastral o mecanismo equivalente.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. - AJUSTES DEL PROYECTO POR VIABILIDAD TÉCNICA, COMERCIAL, FINANCIERA O NORMATIVA: EL DESARROLLADOR podrá realizar autónomamente los ajustes de nombre comercial, etapas, número de unidades, áreas, tipologías, precios dentro de los topes VIP, diseños, cronogramas, estructura financiera, modelo comercial, estrategia de subsidios, esquema de administración de recursos, licencias o propiedad horizontal que considere necesarios para conservar la viabilidad del proyecto, atender requerimientos normativos, responder al mercado o garantizar el cierre financiero de los hogares. Tales ajustes no requerirán aprobación, autorización, aceptación ni visto bueno de EL MUNICIPIO, del supervisor o del comité de seguimiento. EL DESARROLLADOR los informará para efectos de seguimiento y trazabilidad documental, y tramitará ante la autoridad competente las modificaciones de licencia o actos exigidos por la ley.

Cuando un ajuste requiera, por mandato legal, la firma o comparecencia de EL MUNICIPIO en su calidad de propietario aportante, este deberá prestarla oportunamente una vez verificado el cumplimiento de los requisitos objetivos aplicables. Dicha intervención no constituirá aprobación técnica, financiera, comercial u operativa ni podrá utilizarse para detener, condicionar o torpedear el proyecto. Los ajustes adoptados se incorporarán a la matriz documental viva, al modelo financiero, a los diseños, licencias, cronogramas, documentos comerciales y demás instrumentos que corresponda, sin necesidad de modificar este contrato salvo que una norma imperativa exija expresamente un otrosí.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - COMERCIALIZACIÓN Y PROTECCIÓN AL COMPRADOR: La comercialización del proyecto estará a cargo de EL DESARROLLADOR, bajo las reglas del contrato fiduciario o del esquema de asociación sin fiducia implementado conforme a este contrato, y con observancia de las normas de protección al consumidor inmobiliario. Antes de iniciar promoción, separación, preventa, promesa, vinculación de compradores o recaudo de recursos, EL DESARROLLADOR deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos legales aplicables para la promoción y enajenación de vivienda, incluyendo la radicación de documentos ante la autoridad competente cuando ello sea exigible**.**

Los documentos comerciales deberán informar de manera clara y verificable: identificación del proyecto, mecanismo jurídico de desarrollo, estado de licencias, etapa del proyecto, precio, forma de pago, subsidios aplicables, condiciones de crédito, fecha estimada de entrega, causales de desistimiento, consecuencias del incumplimiento, mecanismo de administración de recursos, condiciones de escrituración, régimen de propiedad horizontal y garantías del comprador.

La publicidad, salas de venta, piezas comerciales, documentos de separación, promesas y contratos de vinculación deberán ser consistentes con las licencias, planos, áreas, precios, topes VIP y condiciones reales del proyecto.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - PRECIOS DE LAS VIVIENDAS: Las unidades de vivienda deberán mantenerse dentro de los topes legales aplicables para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, de acuerdo con el salario mínimo legal mensual vigente y la normativa nacional vigente al momento de la comercialización, separación, promesa, escrituración o asignación de subsidios, según corresponda. Cualquier modificación de precios deberá estar técnicamente justificada y no podrá desconocer los límites VIP ni afectar la finalidad social del proyecto. Cuando el cambio de precio obedezca a modificaciones normativas, subsidios, inflación de costos, cambios de diseños, licencias o viabilidad financiera, EL DESARROLLADOR presentará la justificación correspondiente al comité de seguimiento.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. - CRONOGRAMA GENERAL: Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, o dentro del término que el comité de seguimiento defina, EL DESARROLLADOR deberá presentar al Municipio un cronograma general que incluya:

1. Estructuración jurídica.
2. Selección fiduciaria bajo fideicomiso inmobiliario completo o bajo fideicomiso de parqueo inmobiliario con fideicomiso de tesorería; o justificación del mecanismo alternativo cuando no sea viable ninguna de las modalidades fiduciarias preferentes.
3. Estudios y diseños.
4. Saneamiento predial, si aplica.
5. Licenciamiento.
6. Comercialización.
7. Cumplimiento de punto de equilibrio.
8. Inicio de obra.
9. Construcción por etapas.
10. Constitución de propiedad horizontal, cuando aplique.
11. Escrituración.
12. Entregas.
13. Cierre y liquidación técnica, financiera, jurídica y administrativa.

El cronograma podrá actualizarse cuando existan causas técnicas, jurídicas, fiduciarias, comerciales, financieras, prediales, de servicios públicos, subsidios, autoridad competente, fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros que incidan en la ejecución del proyecto.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. DURACIÓN ASOCIADA A LICENCIAS URBANÍSTICAS Y CIERRE INTEGRAL DEL PROYECTO: Para todos los efectos legales, el termino de duración del presente contrato es de UN (1) AÑO, contado a partir del perfeccionamiento del mismo; sin embargo, las partes establecen, que con posterioridad a este tiempo, EL DESARROLLADOR cuenta con un tiempo de UN (1) AÑO para que culmine o lleve a feliz término la escrituración, entregas, legalización de subsidios, cierre de propiedad horizontal, trámites notariales y registrales, liquidación de cuentas, cierre administrativo, contable, tributario, contractual y fiduciario o alternativo del proyecto.

Cualquier acto administrativo que modifique, prorrogue, revalide, sustituya, actualice o extienda la vigencia de las licencias urbanísticas, deberá ser comunicado por EL DESARROLLADOR a EL MUNICIPIO, a fin de suscribir entre las partes el correspondiente documento contractual que autorice la adición o prórroga del plazo de ejecución del presente contrato, el cual debe estar debidamente sustentado en causales de fuerza mayor o caso fortuito o obedecer a una situación excepcional imposible de remediar

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. - SUSPENSIÓN, REINICIO Y DESPLAZAMIENTO AUTOMÁTICO DE PLAZOS: Cuando se presenten circunstancias jurídicas, técnicas, urbanísticas, financieras, ambientales, administrativas, judiciales, comerciales, fiduciarias, de servicios públicos, subsidios, de fuerza mayor o caso fortuito, hecho de un tercero, o cualquier situación no imputable a EL DESARROLLADOR que impida o dificulte la ejecución normal del proyecto, las partes podrán suspender total o parcialmente el cronograma mediante acta motivada. El término de suspensión desplazará automáticamente los plazos de estructuración, licenciamiento, comercialización, construcción, escrituración, entrega y cierre, sin que ello constituya incumplimiento de EL DESARROLLADOR**.**

Superadas las causas de suspensión, las partes suscribirán acta de reinicio, en la cual se actualizarán cronogramas, licencias, garantías, presupuestos, controles, documentos técnicos, planes de seguridad, planes de calidad, compromisos de venta, condiciones financieras y demás aspectos afectados por la suspensión. Ninguna suspensión derivada de causas no imputables a EL DESARROLLADOR podrá ser utilizada por EL MUNICIPIO como fundamento para retirar el proyecto, sustituir al desarrollador, declarar incumplimiento o desconocer la irrevocabilidad del contrato.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEXTA. - COMITÉ DE SEGUIMIENTO: Créase un Comité de Seguimiento del Proyecto, el cual estará integrado como mínimo por:

1. Un delegado de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Físico
2. Un delegado de la Secretaría de Planeación y Gestión del Riesgo
3. Un delegado de la Oficina de Contratación Pública o Asesor Jurídico Externo, cuando sea requerido
4. Un delegado de la Secretaría de Hacienda, cuando existan asuntos financieros o tributarios.
5. El asesor jurídico o apoderado judicial del municipio
6. Un representante de EL DESARROLLADOR.
7. Un representante de la fiduciaria, una vez sea vinculada.
8. El interventor externo independiente, cuando el proyecto se ejecute sin fiduciaria.
9. Los invitados técnicos, jurídicos, financieros, comerciales o sociales que se consideren necesarios.

El comité tendrá funciones exclusivamente de seguimiento, coordinación institucional, conocimiento de avances, análisis de riesgos, revisión de informes y formulación de recomendaciones no vinculantes. No tendrá funciones de dirección, cogestión, administración ni aprobación del proyecto. En ninguna circunstancia el comité podrá modificar el contrato, sustituir a EL DESARROLLADOR, renunciar a la irrevocabilidad, exonerar obligaciones esenciales, autorizar o negar giros, administrar cuentas, aprobar pagos, intervenir en la escrituración, aprobar diseños o cronogramas, seleccionar contratistas, impartir instrucciones operativas ni asumir o suplantar funciones exclusivas de EL DESARROLLADOR, de la fiduciaria, del interventor, del supervisor, del ordenador del gasto, de las autoridades urbanísticas o de los órganos de control.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. – SUPERVISIÓN: La supervisión, vigilancia, seguimiento y control del presente contrato estará a cargo de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Físico o la persona que a futuro delegue el Alcalde Municipal de Tocaima Cundinamarca en su condición de ordenador del gasto.

Para el cumplimiento de sus funciones, la supervisión podrá solicitar el acompañamiento técnico, jurídico, financiero o administrativo de las demás dependencias municipales, incluida la Secretaría de Planeación, de acuerdo con sus respectivas competencias. La Secretaría de Planeación conservará plena autonomía en el ejercicio de las competencias relacionadas con el licenciamiento urbanístico, ordenamiento territorial y demás actuaciones administrativas que legalmente le correspondan, las cuales serán ejercidas con independencia de la supervisión contractual y sin que las

actuaciones, conceptos o decisiones adoptadas dentro del contrato sustituyan, condicionen o impliquen aprobación de aquellas.

El supervisor ejercerá las funciones de seguimiento previstas en la ley y en el presente contrato, entre ellas solicitar y revisar informes, requerir el cumplimiento de las obligaciones, formular observaciones, advertir riesgos, verificar la destinación VIP del proyecto, verificar el cumplimiento contractual y emitir los informes, certificaciones y conceptos que correspondan dentro del ámbito de sus competencias.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA OCTAVA. - MATRIZ DE CONTROL DOCUMENTAL DEL PROYECTO: EL DESARROLLADOR y EL MUNICIPIO mantendrán una matriz actualizada del proyecto que contenga, como mínimo: actos administrativos, licencias, modificaciones, diseños, presupuestos, pólizas, actas, comités, suspensiones, reinicios, beneficiarios, ventas, subsidios, créditos, escrituras, cesiones, afectaciones, folios inmobiliarios, cuentas, giros, obligaciones pendientes, riesgos, trámites y responsables. La matriz será actualizada mensualmente o con la periodicidad que defina el comité de seguimiento, y servirá como instrumento de seguimiento, auditoría, rendición de cuentas, control documental, trazabilidad de decisiones y cierre contractual.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA NOVENA. – RIESGOS: Los riesgos técnicos, constructivos, comerciales, financieros, laborales, administrativos, tributarios, ambientales, de costos, financiación, licenciamiento, mercado, ventas, crédito constructor, cierre financiero y ejecución serán asumidos por EL DESARROLLADOR, salvo aquellos que expresamente se asignen a otra parte en el contrato fiduciario o en el esquema de asociación sin fiducia implementado conforme a este contrato. EL MUNICIPIO asumirá los riesgos propios de su calidad de propietario aportante del predio, de las declaraciones que realice sobre la titularidad del inmueble, de las actuaciones administrativas que sean de su competencia, de los tributos municipales asociados a la naturaleza pública del predio y de las obligaciones de compensación integral que se causen si solicita el cambio de constructor o entrega del proyecto a un tercero.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA. - GARANTÍAS POR ETAPA: EL DESARROLLADOR deberá constituir ante una seguradora legalmente establecida en el país, póliza única de cumplimiento a favor del municipio que cubra los siguientes riesgos:

a. PÓLIZA DE TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE, en cuantía equivalente al ciento por ciento (100 %) de los costos directos de las obras comprendidas en esa etapa; el conjunto de pólizas vigentes deberá cubrir los costos directos totales del proyecto que se encuentren en ejecución.
b. Salarios y Prestaciones Sociales, por el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor de las obras por el término de duración del contrato y tres años más.
c. Responsabilidad civil extracontractual por 200 salarios mínimos mensuales legales, por el termino de duración del contrato y Dos (2) años mas
d. Calidad de la obra, por el VEINTE POR CIENTO (20%) del valor de las obras por el termino de duración del contrato y Cinco años más

EL DESARROLLADOR presentará al comité de seguimiento, toda la información y documentación para control documental, tales como: la póliza y sus anexos, certificados de pago, renovaciones y constancias de vigencia. También mantendrá las coberturas de responsabilidad civil extracontractual, laborales, de equipos, materiales, terceros y demás seguros técnicamente exigibles por la ley, las entidades financieras, la fiduciaria o las condiciones propias de la construcción.

Cuando resulte legalmente aplicable, cada etapa o edificación contará con el mecanismo de amparo patrimonial o póliza decenal previsto para cubrir los riesgos de ruina o amenaza de ruina derivados de vicios de diseño, construcción o materiales, conforme a la normativa vigente.

La falta de constitución, pago o renovación de la póliza de todo riesgo construcción y montaje o de la póliza decenal, cuando corresponda, impedirá el inicio o continuidad de la respectiva actividad cubierta hasta que se acredite su vigencia, sin afectar la irrevocabilidad del contrato ni permitir la sustitución de EL DESARROLLADOR.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA PRIMERA. – INDEMNIDAD: EL DESARROLLADOR mantendrá indemne al Municipio frente a reclamaciones, demandas, sanciones, multas, perjuicios, costos o gastos derivados y demás acciones que deriven de la ejecución del presente contrato y deberá salir al saneamiento de manera inmediata, es decir dentro de los Tres (3) días siguientes a que tenga conocimiento del hecho: entre otros se encuentran los siguientes:

1. Incumplimientos laborales o de seguridad social imputables a EL DESARROLLADOR.
2. Accidentes de trabajo imputables a la ejecución del proyecto.
3. Daños a terceros causados por la actividad constructiva.
4. Deficiencias técnicas o constructivas imputables a EL DESARROLLADOR.
5. Incumplimientos frente a compradores derivados de obligaciones asumidas por EL DESARROLLADOR.
6. Publicidad engañosa imputable a EL DESARROLLADOR.
7. Incumplimiento de normas urbanísticas o ambientales imputables al desarrollador.
8. Falta de pago a contratistas, proveedores o trabajadores de EL DESARROLLADOR.
9. Reclamaciones derivadas de la financiación, construcción, comercialización o entrega del proyecto imputables a EL DESARROLLADOR.

La indemnidad no cubrirá hechos imputables exclusivamente al Municipio, obligaciones derivadas del saneamiento predial, tributos municipales a cargo del Municipio, actos u omisiones de autoridades municipales, ni la compensación integral a favor de EL DESARROLLADOR cuando EL MUNICIPIO solicite el cambio de constructor o entrega del proyecto a un tercero.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA. - CESIÓN AUTORIZADA Y CONTINUIDAD DEL PROYECTO: EL DESARROLLADOR no podrá ceder su posición contractual sin autorización previa, expresa y escrita de EL MUNICIPIO. No obstante, cuando por razones financieras, técnicas, societarias, empresariales o de continuidad del proyecto sea necesario vincular un aliado, cesionario, inversionista, constructor, financiador, vehículo societario o tercero estratégico, las partes podrán evaluar y aprobar la cesión total o parcial, siempre que el tercero acredite capacidad jurídica, técnica, financiera, experiencia, origen lícito de recursos y aceptación integral de las obligaciones del proyecto.

La cesión autorizada no podrá afectar los derechos de beneficiarios, compradores, entidades financieras, subsidios, licencias, garantías, obligaciones urbanísticas, obligaciones tributarias, derechos económicos de EL DESARROLLADOR ni la destinación VIP del proyecto.

Cualquier cesión no autorizada será inoponible al Municipio. La autorización de cesión no podrá ser negada de manera arbitraria cuando sea necesaria para la continuidad del proyecto y no afecte la finalidad pública.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA TERCERA. - TRANSPARENCIA, ANTICORRUPCIÓN Y CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes se obligan a actuar conforme a los principios de transparencia, moralidad, economía, responsabilidad, selección objetiva, publicidad, buena fe y planeación. EL DESARROLLADOR declara que no se encuentra incurso en inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones o conflictos de interés para contratar con el Estado. En caso de sobrevenir alguna causal, deberá informarlo inmediatamente al Municipio.

Las partes se obligan a abstenerse de ofrecer, prometer, entregar, solicitar o aceptar dádivas, comisiones, beneficios indebidos o cualquier ventaja contraria a la ley.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA CUARTA. - ORIGEN DE RECURSOS Y CONTROL DE RIESGOS: EL DESARROLLADOR declara que sus recursos provienen de actividades lícitas y se obliga a cumplir las normas sobre prevención de lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva y demás sistemas de administración de riesgos aplicables.

El Municipio, la fiduciaria o el esquema de asociación sin fiducia implementado conforme a este contrato podrán exigir validaciones, certificaciones, declaraciones de origen de fondos, consultas en listas restrictivas y demás controles aplicables a compradores, aportantes, proveedores, contratistas y demás vinculados al proyecto.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA QUINTA. - PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES: Las partes se obligan a cumplir la Ley 1581 de 2012, sus decretos reglamentarios y demás normas sobre protección de datos personales. La información de beneficiarios, compradores, postulantes, hogares vinculados y demás terceros solo podrá ser utilizada para fines relacionados con el proyecto, subsidios, crédito, escrituración, gestión social y cumplimiento de obligaciones legales.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEXTA. - PROPIEDAD INTELECTUAL DE DISEÑOS, ESTUDIOS Y ESTRUCTURACIÓN: Los diseños, estudios, planos, documentos técnicos, modelos financieros, modelos comerciales, bases de datos, estrategias de venta, matrices, documentos de gestión, manuales, análisis y demás activos materiales o inmateriales elaborados por EL DESARROLLADOR o sus contratistas serán utilizados exclusivamente para el desarrollo del Proyecto de Vivienda del Municipio de Tocaima **UN TECHO PARA TODOS**.

EL MUNICIPIO no podrá usar, ceder, entregar, licenciar, transferir o permitir que un tercero utilice dichos documentos, estudios, licencias, diseños, estructuración, bases de datos, gestiones, avances u obras sin autorización de EL DESARROLLADOR, salvo pago previo o garantía suficiente de la compensación integral prevista en la cláusula décima. En caso de controversia, el uso de estudios, diseños, licencias, planos, gestiones, estructuración, modelo financiero, modelo comercial u obras desarrolladas por EL DESARROLLADOR por parte del Municipio o de un tercero se presumirá aprovechamiento económico del trabajo de EL DESARROLLADOR y dará lugar al reconocimiento correspondiente.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA. - INFORMES MENSUALES Y ACTA DE CORTE: EL DESARROLLADOR entregará mensualmente a EL MUNICIPIO y a la fiduciaria, cuando exista, un informe integral que determine el avance de obra, avance presupuestal, inversiones ejecutadas, costos incurridos, obligaciones causadas, estado de ventas, situación jurídica, licenciamiento, servicios públicos, riesgos y proyección del proyecto. El informe deberá acompañarse de los soportes técnicos, contables, contractuales y financieros correspondientes.

Cuando el proyecto se ejecute sin fiduciaria, el interventor externo independiente rendirá también informe mensual al Municipio sobre los componentes técnicos, presupuestales, financieros y jurídicos, incluida la verificación de que los giros reportados se destinen al proyecto. Ambos informes conformarán el corte mensual oficial del proyecto.

Los informes mensuales de EL DESARROLLADOR y, cuando corresponda, del interventor, serán los datos válidos, suficientes y preferentes para establecer el avance, las inversiones y el estado general del proyecto en cualquier controversia. Las diferencias se resolverán mediante conciliación documental, contable y técnica de los informes y sus soportes, dejando constancia en acta de corte, sin acudir a peritajes externos.
El acta de corte y los informes mensuales servirán como soporte para la continuidad, escrituración, cierre financiero, reconocimiento de inversiones, pago de compensación integral, liquidación de cuentas o defensa ante autoridades.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA. - CIERRE TÉCNICO, DOCUMENTACIÓN FINAL Y POSTVENTA: EL DESARROLLADOR deberá entregar al cierre de cada etapa, según corresponda: planos récord, manuales de uso y mantenimiento, garantías, certificaciones de redes, paz y salvos de servicios públicos, certificados técnicos aplicables, actas de entrega, relación de compradores, documentos de subsidios, soportes de crédito, informe final de obra, registro fotográfico y documentos requeridos para escrituración. EL DESARROLLADOR responderá por postventa, garantías legales, vicios constructivos, estabilidad, calidad y correcciones que sean imputables a su actividad constructiva, conforme a la ley y a los contratos celebrados con compradores o beneficiarios.

EL MUNICIPIO no asumirá responsabilidad de postventa, estabilidad, calidad, diseños, construcción o acabados por el hecho de haber aportado el predio, suscrito propiedad horizontal, participado en comités, ejercido supervisión o firmado escrituras.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA NOVENA. – CONFIDENCIALIDAD: Las partes deberán guardar reserva sobre la información técnica, financiera, jurídica, comercial, fiduciaria y de beneficiarios que conozcan con ocasión del presente contrato, salvo aquella que sea pública por mandato legal, deba publicarse en SECOP II o sea requerida por autoridades competentes. La confidencialidad no impedirá la entrega de información necesaria a fiduciarias, financiadores, compradores, autoridades, curadurías, oficinas de registro, notarias, empresas de servicios públicos, cajas de compensación, entidades otorgantes de subsidios o asesores vinculados al proyecto.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA. - PUBLICIDAD Y SECOP II: El presente contrato, sus modificaciones, informes, actas y documentos que deban publicarse a través de la plataforma SECOP II o en la plataforma que corresponda, conforme a los principios de publicidad y transparencia aplicables a la contratación estatal. La publicación no afectará la confidencialidad de información comercial, financiera, técnica, bases de datos de compradores, información personal de beneficiarios o secretos empresariales de EL DESARROLLADOR, salvo obligación legal expresa.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA PRIMERA. - CIERRE DEL CONTRATO Y PROHIBICIÓN DE TERMINACIÓN UNILATERAL: El presente contrato no tendrá cláusula de terminación unilateral por voluntad, conveniencia u oportunidad de ninguna de las partes, salvo que se presenten las situaciones o condiciones establecidas en el presente contrato.

El contrato se agotará únicamente por cumplimiento integral de su objeto o por el incumplimiento de las obligaciones a Cargo contenidas en el presente contrato; una vez culminadas las actividades de estructuración, financiación, licenciamiento, urbanismo, construcción, propiedad horizontal, escrituración, entrega, postventa inicial, cierre de cuentas, cierre fiduciario o cierre del mecanismo alternativo, las partes suscribirán el acta de recibo final de cierre y pe4ocedera a su liquidación si a ello hubiere lugar..

Las controversias, incumplimientos alegados, atrasos, suspensiones, dificultades fiduciarias, imposibilidades temporales, cambios de administración, problemas de subsidios, dificultades comerciales, ajustes de licencias, saneamientos prediales o afectaciones de urbanismo no constituirán por sí mismas causal de terminación unilateral. Dichas situaciones deberán gestionarse mediante los mecanismos de ajuste, suspensión, reinicio, informes mensuales, acta de corte, comité de seguimiento, conciliación o solución de controversias previstos en este contrato. Cualquier acto, comunicación, decisión, resolución, instrucción o actuación del Municipio que pretenda producir efectos equivalentes a terminación, retiro, sustitución o cambio de constructor deberá dársele a conocer a EL DESARROLLADOR a fin de que ejerza su derecho de contradicción y defensa.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SEGUNDA. - RESTITUCIÓN, CONSERVACIÓN O REVERSIÓN DEL PREDIO: El contrato fiduciario, el comodato precario o el mecanismo alternativo deberán incluir reglas para que, en caso de imposibilidad definitiva de continuar el proyecto VIP, uso indebido del predio por terceros, pérdida de destinación social no imputable a EL DESARROLLADOR o decisión de autoridad competente, el predio sea restituido o conservado por EL MUNICIPIO, libre de gravámenes, ocupaciones, ventas, promesas, afectaciones o cargas no autorizadas.

En ningún caso EL DESARROLLADOR podrá oponer derecho de retención material sobre el predio municipal. Lo anterior no limita, disminuye ni condiciona su derecho a reclamar y recibir la compensación integral, aportes, inversiones, costos, gastos, obligaciones pendientes y utilidad completa esperada cuando EL MUNICIPIO solicite el cambio de constructor, entregue el proyecto a un tercero o permita el uso por terceros de los estudios, diseños, licencias, obras o avances de EL DESARROLLADOR. La restitución o conservación del predio no podrá utilizarse como mecanismo para generar enriquecimiento sin causa del Municipio o de un tercero a costa de EL DESARROLLADOR.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA TERCERA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las diferencias que surjan entre las partes serán resueltas inicialmente mediante arreglo directo en un término de treinta (30) días hábiles contados desde la solicitud escrita de cualquiera de las partes.

Si no se logra acuerdo, las partes podrán acudir a conciliación extrajudicial en derecho, amigable composición u otro mecanismo alternativo que acuerden. Las diferencias técnicas, presupuestales o financieras se sustentarán en los informes mensuales de EL DESARROLLADOR y del interventor, cuando corresponda, y en sus soportes, sin acudir a peritajes externos. Las controversias que no puedan resolverse por mecanismos alternativos serán conocidas por la jurisdicción competente, de acuerdo con la naturaleza del contrato, las partes intervinientes y las normas aplicables. La existencia de controversias no suspenderá la irrevocabilidad del contrato ni autorizará al Municipio a entregar el proyecto a un tercero sin el pago o garantía previa de la compensación integral pactada.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA CUARTA. - RÉGIMEN TRIBUTARIO: Cada parte asumirá los impuestos, tasas, contribuciones, estampillas, expensas, derechos notariales, registrales, fiduciarios y demás costos que legal o contractualmente le correspondan. Los tributos asociados al predio antes de su transferencia al patrimonio autónomo, o mientras permanezca en cabeza del Municipio bajo el esquema alternativo, serán asumidos por EL MUNICIPIO conforme a lo previsto en la cláusula décima primera del presente contrato.

Los tributos asociados a la estructuración, construcción, comercialización y ejecución del proyecto serán asumidos por EL DESARROLLADOR o por el patrimonio autónomo, según se establezca en el contrato fiduciario, en el modelo financiero o en el esquema de asociación sin fiducia implementado conforme a este contrato.

Las exenciones, exclusiones, no sujeciones o beneficios tributarios aplicables al predio por su naturaleza pública, destinación social o titularidad municipal deberán conservarse y gestionarse por EL MUNICIPIO cuando jurídicamente proceda.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA QUINTA. – MODIFICACIONES: Toda modificación, adición, prórroga, aclaración o ajuste al presente contrato deberá constar por escrito, estar debidamente motivada, suscrita por las partes y cumplir las normas aplicables a la contratación estatal, derecho privado, régimen fiduciario y vivienda VIP. Las modificaciones no podrán desconocer la irrevocabilidad del contrato, la exclusividad de EL DESARROLLADOR, la utilidad exclusiva del desarrollador ni la compensación integral prevista para el evento de cambio de constructor solicitado por EL MUNICIPIO, salvo las excepciones previstas en el presente contrato Para tal fin.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SEXTA. - PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requerirá el cumplimiento de los requisitos legales y administrativos aplicables, incluyendo publicación en SECOP II, designación de supervisor y presentación o radicación de los documentos iniciales de estructuración que correspondan.

Las obligaciones de confidencialidad, indemnidad, compensación integral, propiedad intelectual, protección de datos, saneamiento, postventa y cierre sobrevivirán al cierre del contrato en cuanto sean necesarias para proteger los derechos de las partes, de los beneficiarios o de terceros.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales y contractuales, el domicilio será el Municipio de Tocaima – Cundinamarca, sin perjuicio de los domicilios judiciales o direcciones de notificación que las partes informen por escrito.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA OCTAVA. – NOTIFICACIONES: Las notificaciones y comunicaciones se realizarán a las siguientes direcciones:

EL MUNICIPIO: Dirección: Calle 5 con Carrera 9 Esquina Palacio Municipal – Tocaima – Cundinamarca, Correo electrónico: contratacion@tocaima-cundinamarca.gov.co Teléfono: (601) (1) 8340517

EL DESARROLLADOR: CONSORCIO DESARROLLADOR TOCAIMA 2026, Dirección: Calle 20 No. 8-15 Tunja – Boyacá, Correo electrónico: consorciotocaimavis@gmail.com – consorciodesarrolladortocaima@gmail.com Celular: 3016677772

Las partes deberán informar cualquier cambio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. Mientras no se informe el cambio, serán válidas las comunicaciones remitidas a las direcciones registradas en el presente contrato o en SECOP II.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA NOVENA. – ANEXOS: EL DESARROLLADOR deberá entregar, como mínimo y según el avance del proyecto los siguientes anexos:

ANEXO 1:

1. Plan de estructuración del proyecto.
2. Estudio de títulos actualizado.
3. Estudio urbanístico del predio.
4. Levantamiento topográfico.
5. Anteproyecto arquitectónico y urbanístico.
6. Presupuesto general.
7. Modelo financiero.
8. Matriz de riesgos.
9. Plan comercial.
10. Plan de cierre financiero de hogares.
11. Propuesta fiduciaria para fideicomiso inmobiliario completo o para fideicomiso de parqueo inmobiliario con fideicomiso de tesorería; o justificación de mecanismo alternativo, si no resulta viable ninguna modalidad fiduciaria preferente.
12. Cronograma general.
13. Plan de licenciamiento.
14. Plan de gestión de subsidios.

15. Informe mensual de avance.
16. Modelo de administración de recursos de compradores.
17. Modelo contractual de vinculación de beneficiarios.
18. Proyecto de comodato precario, si aplica.
19. Proyecto de reglamento de propiedad horizontal, si aplica.
20. Modelo de escrituras de transferencia a beneficiarios, si aplica.
21. Matriz documental viva del proyecto.
22. Manual de cuenta controlada o cuenta de manejo conjunto, si aplica.
23. Plan de sustitución de beneficiarios.
24. Plan de cierre técnico y postventa.
25. Matriz de garantías por etapa.

ANEXO 2. REGLAS MÍNIMAS PARA LAS MODALIDADES FIDUCIARIAS PREFERENTES. -El contrato fiduciario o el conjunto de contratos fiduciarios que se suscriban, bien sea bajo fideicomiso inmobiliario completo o bajo fideicomiso de parqueo inmobiliario acompañado de fideicomiso de tesorería, deberá incluir:

1. Nombre del patrimonio autónomo, fideicomiso inmobiliario completo, fideicomiso de parqueo inmobiliario y/o fideicomiso de tesorería, según la modalidad adoptada.
2. Fideicomitente aportante: Municipio de Tocaima.
3. Fideicomitente constructor: **CONSORCIO DESARROLLADOR TOCAIMA 2026**
4. Vocera, administradora o fiduciaria de tesorería: sociedad fiduciaria seleccionada, o sociedades fiduciarias seleccionadas, según corresponda.
5. Predio fideicomitido.
6. Condición resolutoria expresa.
7. Finalidad exclusiva VIP.
8. Reglas de administración de recursos, incluyendo como mínimo el manejo fiduciario de cuotas iniciales, separaciones, anticipos y recursos de compradores cuando se adopte fideicomiso de parqueo inmobiliario con fideicomiso de tesorería.
9. Punto de equilibrio.
10. Reglas de comercialización.
11. Reglas de escrituración.
12. Reglas de endeudamiento y elección entre garantía real sobre el lote o garantía contractual, fiduciaria y fuente de pago para el crédito constructor, conforme a la cláusula vigésima y al artículo 20 de la Ley 1537 de 2012.
13. Comité fiduciario.
14. Rendición mensual de cuentas.
15. Reglas de restitución o conservación del predio.
16. Reglas de sustitución fiduciaria, coexistencia de fiduciarias, traslado entre modalidades fiduciarias preferentes y continuidad del proyecto.
17. Liquidación del patrimonio autónomo.
18. Reconocimiento de utilidades exclusivamente a favor del desarrollador.
19. Regulación expresa de los tributos municipales asociados al predio, de conformidad con el presente contrato.
20. Regla expresa según la cual cualquier cambio de desarrollador solicitado por EL MUNICIPIO exige pago o garantía previa de la compensación integral y utilidad completa esperada.

PARÁGRAFO. De acuerdo con el modelo fiduciario finalmente adoptado, estas condiciones mínimas podrán ser ajustadas, complementadas, sustituidas o reorganizadas conforme a la minuta, políticas, instrucciones, recomendaciones

y reglas operativas de la sociedad fiduciaria, en su condición de administradora profesional e idónea del negocio. Los ajustes fiduciarios no podrán alterar las obligaciones bilaterales esenciales, la autonomía de EL DESARROLLADOR, la destinación VIP del predio, la protección de los compradores ni los derechos económicos establecidos en este contrato marco.

ANEXO 3. REGLAS MÍNIMAS PARA EL MECANISMO SIN FIDUCIA. - En caso de implementarse el esquema de asociación sin fiducia, deberán cumplirse como mínimo las siguientes reglas:

1. Contrato de comodato precario, autorización de intervención o instrumento equivalente.
2. Acta de entrega material del predio.
3. Conservación de la propiedad en cabeza del Municipio.
4. Autorización expresa para tramitar licencias.
5. Cuenta controlada o cuenta de manejo conjunto exclusivamente para las cuotas iniciales de los compradores.
6. Manual operativo limitado al manejo de las cuotas iniciales de los compradores.
7. Autonomía de EL DESARROLLADOR para administrar sus recursos, el crédito constructor, la inversión privada y las demás fuentes de construcción.
8. Prohibición de venta o gravamen del lote matriz, salvo la garantía real para crédito constructor expresamente autorizada y formalizada conforme a la cláusula vigésima.
9. Comercialización condicionada al cumplimiento de los requisitos legales.
10. Informes mensuales de EL DESARROLLADOR al Municipio.
11. Interventor externo e independiente contratado por EL DESARROLLADOR, con informes mensuales al Municipio.
12. Constitución de propiedad horizontal por el Municipio.
13. Transferencia directa de unidades a beneficiarios o compradores.
14. Protección de compradores y beneficiarios.
15. Indemnidad del Municipio en los asuntos imputables al desarrollador.
16. Reconocimiento de utilidades exclusivamente a favor del desarrollador.
17. Prohibición de derecho de retención material sobre el predio, sin perjuicio del derecho económico de EL DESARROLLADOR.
18. Conservación a cargo del Municipio de los tributos municipales que correspondan al predio matriz por su titularidad pública, naturaleza jurídica, exención o tratamiento especial.
19. Reconocimiento obligatorio a favor de EL DESARROLLADOR de la totalidad de aportes, inversiones, costos, gastos, obligaciones y utilidad completa esperada cuando EL MUNICIPIO solicite cambio de constructor o entrega del proyecto a un tercero.
20. Prohibición de uso por parte de terceros de estudios, diseños, licencias, planos, modelo financiero, gestión comercial, obras o avances realizados por EL DESARROLLADOR sin pago o garantía previa de la compensación integral.
21. Informes mensuales de EL DESARROLLADOR y del interventor como soporte válido y suficiente para resolver controversias sobre valores o avances, sin peritajes externos.
22. Matriz documental viva del proyecto.
23. Acreditación previa de cinco (5) certificaciones o comunicaciones formales de sociedades fiduciarias que no acepten administrar el proyecto.

ANEXO 4. REGLAS MÍNIMAS DE CONTINUIDAD DEL PROYECTO. -Para evitar la repetición de problemas usuales en proyectos VIP, las partes adoptan las siguientes reglas de continuidad:

1. Las suspensiones por causas no imputables al desarrollador desplazan automáticamente los plazos.
2. El retiro, negativa o imposibilidad de una fiduciaria activa el protocolo de contingencia fiduciaria, procurando primero la implementación de la otra modalidad fiduciaria preferente disponible antes de acudir al mecanismo sin fiducia.

3. Las variaciones de subsidios o programas de vivienda permiten ajustar el modelo comercial y financiero.
4. Las dificultades prediales o registrales obligan al Municipio a gestionar saneamiento y suspenden plazos no imputables al desarrollador.
5. Las afectaciones urbanísticas, cesiones, redes o servicios públicos deberán incorporarse al presupuesto y cronograma.
6. Los beneficiarios que no cumplan requisitos podrán ser sustituidos conforme al procedimiento del contrato.
7. Los cambios de nombre, etapas, diseños o tipologías podrán ser adoptados autónomamente por EL DESARROLLADOR cuando sean necesarios para conservar la viabilidad, con la información y trazabilidad previstas en la cláusula cuadragésima.
8. El Municipio no podrá permitir el uso de la estructuración del desarrollador por terceros sin pago o garantía previa de la compensación integral.

En constancia se firma por los que en el intervinieron, en el Municipio de Tocaima Cundinamarca, a los Veintiocho (28) días del mes de Septiembre de Dos Mil Veintiséis (2026), en dos ejemplares del mismo tenor.

EL MUNICIPIO

ORIGINAL FIRMADO

HERNAN HERRERA MORALES
Alcalde Municipal

EL CONTRATISTA

ORIGINAL FIRMADO

CONSORCIO DESARROLLADOR TOCAIMA 2026
NIT. No. 902.110.185-8
CESAR DAVID GONZALEZ SANTOS
C.C: 1.098.692.634 Expedida en Bucaramanga
Representante Legal

Datos	***Nombre:***	***Cargo:***	***Firma***
Proyectó:	Nelly Zoraya Aponte Álvarez	Contratista - Abogada de la Oficina de Contratación Pública	
Revisó:	Norby Constanza Quintero Devia	Jefe de la Oficina de Contratación Pública	
Revisó:	Henry Ovan Peña Aranda	Asesor Jurídico Externo	
Revisó:	Oscar Julian Castañeda Padua	Secretario de Infraestructura y Desarrollo Físico	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a la norma y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del remitente.			