FECHA DE ELABORACIÓN: junio de 2025

TIPO DE CONTRATO: Prestación de Servicios

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

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Sabaneta - FOVIS, con fundamento en los fines esenciales del estado, consignados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia y respetando los principios de la función pública: igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, establecidos en el artículo 209 de la misma, emprende su accionar como establecimiento público descentralizado del orden municipal para la consecución de tales fines, sin desestimar el rigor que emana de los principios ya enunciados, que son norma imperativa y sustancial.

Además, se debe atender a los preceptos jurídicos contenidos en el artículo 25 numeral 7 y 12 de la ley 80 de 1993, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015. La siguiente descripción de la necesidad del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Sabaneta - FOVIS, pretende enmarcar este proceso de contratación, para materializar la eficiencia y transparencia en la contratación a través de una debida planeación, en aras de salvaguardar este último principio que rige y da orden a la contracción estatal.

Teniendo en cuenta que el derecho a la vivienda digna “pertenece a un grupo de derechos denominados derechos sociales”. Los derechos económicos, sociales y culturales tienen por finalidad lograr el cumplimiento del principio de igualdad, especialmente, de los miembros más vulnerables de la sociedad. En nuestra Constitución Política se encuentran consagrados a partir del capítulo II, en donde el artículo 51º de la Carta Política dispone que los colombianos tendrán derecho a la vivienda digna: ARTICULO 51. “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

EL Acuerdo Municipal N° 0015 de 2018 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA Y HABITAT EN EL MUNICIPIO DE SABANETA PARA LOS AÑOS 2018-2030” busca generar herramientas programáticas tendientes a brindar soluciones habitacionales dignas, los programas eje que brindan dichas garantías son VIVIENDA NUEVA, MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA Y TITULACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS programas que, a su vez, corresponden al 94.11% de la atención a la ciudadanía.

Para efectos de cumplir la materialización real de la política pública de vivienda es necesario recurrir a la contratación de personal idóneo que permita contribuir con el desarrollo de los distintos proyectos y objetivos misionales de la entidad.

En la Política Publica de Vivienda y Hábitat del Municipio de Sabaneta se plasmaron los

siguientes objetivos:

OBJETIVO GENERAL: Transformar las necesidades y problemas de la comunidad Sabaneteña en alternativas y oportunidades de desarrollo, disminuyendo el déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo para un mejor hábitat.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

1. Realizar gestiones para brindar a los habitantes del territorio, bajo los enfoques de la Política Pública de Vivienda y Hábitat, soluciones de vivienda digna y adecuada; fundamentados en los principios de economía y eficiencia.
2. Implementar los instrumentos de ordenamiento territorial y de gestión del suelo, que generen una oferta habitacional digna, adecuada y con una tenenciasegura.
3. Implementar programas y proyectos de vivienda que garanticen la asequibilidad y sostenibilidad de los gastos asociados (viabilidad económica), para las familias que buscan tener una solución de vivienda propia o mejorada.

4. Ejecutar acciones de mejora de las capacidades institucionales y de gestión (efectividad), en articulación con las entidades públicas, para la generación de impactos positivos en la reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.

Actualmente, la entidad requiere dar cumplimiento al PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024-2027 “SABANETA, UNA CIUDAD AL SIGUIENTE NIVEL” el cual a su vez posee el componente: Vivienda incluyente el cual busca formular estrategias para ampliar la oferta de vivienda incluyente y digna, garantizando el acceso a una vivienda adecuada y segura. Las estrategias incluyen convocatorias públicas, para postulaciones amejoramientos de vivienda (el objetivo es lograr la realización de 1.000 mejoramientos de vivienda en el cuatrienio), campañas anuales de atención, regularización de predios (el objetivo es brindar 400 acompañamientos jurídico-técnicos en el cuatrienio), promoción del acceso a la vivienda propia (Se pretenden realizar 300 subsidios en el cuatrienio) y la implementación de herramientas integrales para mejorar la gestión en este ámbito. Mismos que están contenidos en la política de vivienda y hábitat y cuyo desarrollo requiere de servicios que solo pueden ser cubiertos a través de procesos contractuales.

El componente de vivienda incluyente actualmente posee tres programas eje: VIVIENDA NUEVA, MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA y TITULACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS los cuales tienen como objetivo general: Garantizar el acceso a viviendas dignas y seguras mediante estrategias como convocatorias para mejoramientos de vivienda, campañas de regularización de predios, promoción del acceso a la vivienda propia y herramientas para mejorar la gestión, con el fin de mejorar la calidad de vida y promover el desarrollo

sostenible en Sabaneta.

Las metas en materia de hábitat, corresponden para el cuatrienio en disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda así:

Indicadores de resultado

Tabla 58. Indicadores de resultado componente vivienda incluyente.

Nombre del Indicador	Unidad	LB	TC	Sentido	Meta 2024-2027	Responsable
Déficit cuantitativo de vivienda	Número	2516	Acumulada	Decremento	2216	FOVIS
Déficit cualitativo de vivienda	Número	2096	Acumulada	Decremento	1096	FOVIS

Desarrollar el siguiente componente implica ejercer acciones encaminadas a:

• **Programa integral para el mejoramiento de las viviendas:** Se establecerá un programa integral de mejoramiento de viviendas que cumpla con toda la normativavigente y los requisitos para acceder al mismo. Este programa proporcionará directrices tanto para el Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) como para laciudadanía de Sabaneta.

• **Mejoramientos de vivienda implementados y ejecutados:** Se realizarán acciones a través de convenios interadministrativos con entidades gubernamentales a nivel local, departamental y nacional, así como alianzas público-privadas, para ejecutar mil mejoramientos de vivienda durante el periodo 2024-2027, con el objetivo de optimar la calidad de vida de los habitantes de Sabaneta.

• **Regularización integral de predios:** Se llevarán a cabo campañas en las zonasurbana y rural del municipio para brindar acompañamiento jurídico y técnico a las personas que necesitan regularizar sus propiedades y obtener posteriormente la titulación correspondiente.

• **Acceso a la vivienda propia:** Se realizarán campañas para promover el acceso a la vivienda propia a través de convocatorias públicas de proyectos incluidos en elPlan de Desarrollo Municipal.

• **Implementación de herramientas integrales:** Se implementarán herramientas integrales para facilitar la planificación, administración y mejora de los sistemas de gestión de calidad, así como los sistemas contables y financieros del Instituto encargado de la gestión de la vivienda en el municipio.

Tabla 59. Indicadores de producto, programa: Acceso a la vivienda y hábitat digno

NOMBRE DEL INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	LINEA BASE	META PROYECTADA (2024-2027)	DEPENDENCIA O ENTIDAD RESPONSABLE
Construcción del modelo integral de vivienda del municipio de Sabaneta	Número	1	1	FOVIS
Número de familias beneficiadas con mejoramientos de vivienda implementados y ejecutados	Número	671	1000	FOVIS
Número de familias asesoradas y acompañadas para la regularización integral de predios.	Número	343	400	FOVIS
Número de subsidios para vivienda entregados.	Número	814	300	FOVIS
Actualización, migración e implementación de los sistemas de calidad, contable y financiero ejecutada.	Número	0	2	FOVIS

Actualmente el FOVIS cuenta con procesos judiciales, tanto como demandante como demandado. En calidad de demandante, los procesos han sido iniciados por mora en el pago de las obligaciones a favor del FOVIS y se han iniciado las acciones para hacer exigibles garantías reales como la hipoteca en los tramites ejecutivos.

En las instancias mas avanzadas de los procesos ejecutivos en los cuales ya se ha aprobado la liquidación del crédito, se están requiriendo los avalúos comerciales de los bienes inmuebles que garantizan las obligaciones, con el fin de establecer el valor de la propiedad y tener un precio base para un eventual remate.

Por lo anterior y atendiendo a que no existe el personal de planta que posea la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de los bienes y que se encuentre inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores, se contratara los servicios de avalúos comerciales para los bienes que garantizan obligaciones crediticias a favor del FOVIS.

De igual manera la entidad es propietaria de un lote de terreno ubicado en la vereda pan de azúcar, sector de los Moncada. Se pretende conocer el avaluó del mismo, para incluirlo en posteriores proyectos de vivienda ya sea aportado en especie para la entrega de subsidios o para el desarrollo propio de un proyecto inmobiliario.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN.

2.1. Objeto contractual.

SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES PARA BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE SABANETA

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
F	80	13	18

2.2. Domicilio.

Municipio de Sabaneta.

2.3. Plazo del contrato.

El plazo de ejecución del presente contrato será desde la puesta en ejecución de la plataforma SECOP II y hasta el 31 de diciembre o hasta agotar el presupuesto oficial.

2.4. Certificado de disponibilidad presupuestal.

Para la suscripción del contrato, se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nº **134** expedido el **03/06/2025**

2.5. Alcance

Realizar los avalúos comerciales de los inmuebles detallados en la zona urbana y rural del Municipio de Sabaneta

2.6. Especificaciones técnicas del objeto contractual y cantidades.

La persona encargada de prestar el servicio deberá encontrarse inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores.

Servicios de avalúos requeridos para los siguientes inmuebles:

TIPO DE BIEN INMUEBLE	DIRECCION INMUEBLE	MATRICULA N°
APARTAMENTO	CALLE 75 SUR # 33 - 03 TORRE 1 APTO 1004. MIRAMONTE	001-1127474
APARTAMENTO	CALLE 56 SUR # 39 - 54 APTO 201. BRISAS DE MARIA	001-978987
APARTAMENTO	CRA 44 # 55 SUR - 50 BLOQUE 6. APTO 504. PORTAL DEL CARMEN	001-978087
APARTAMENTO	CRA 43 B # 55 SUR - 78 BLOQUE 3. APTO 204. PORTAL DEL CARMEN 2	001-978015
APARTAMENTO	CRA 42B # 61 SUR – 95 Edif. Luis Arango P.H. Barrio la Florida – Sabaneta	001-820165
LOTE DE TERRENO	CALLE 81A SUR # 32 - 161 Vereda Pan de Azúcar	001 - 550082

Los inmuebles tipo apartamento son de interés social entre 50 y 65 metros cuadrados.

El inmueble tipo lote de terreno tiene un área de 4.161 metros cuadrados.

Todos los inmuebles son de fácil acceso vehicular.

INFORMACIÓN A ENTREGAR CON CADA UNO DE LOS AVALÚOS

- Información Básica
- Propietario actual
- Áreas y Linderos
- Información Jurídica del Inmueble
- Descripción del Inmueble
- Métodos Empleados para la estimación del valor
- Memorias de cálculo
- Ubicación General del Inmueble
- Registro fotográfico

Los avalúos deberán realizarse acorde a las normas técnicas y de habilitación para el ejercicio de la actividad de valoración de inmuebles en Colombia contenidas en la Ley 9 de 1989 por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. Y demás normas concordantes.

NOTA: Si bien el plazo de ejecución es hasta el 31 de diciembre de 2025, los avalúos deberán ser entregados dentro de los 30 días calendario siguientes a la solicitud formal por parte del supervisor del contrato.

2.7. Obligaciones de las partes.

Obligaciones del contratista.

1. Garantizar la calidad del servicio y responder por ellos de conformidad con lo estipulado en el artículo 5o. Numeral 2 de la Ley 80 de 1993.
2. Desarrollar el objeto del contrato de acuerdo con la propuesta presentada y cumpliendo con la ficha técnica y las especificaciones establecidas.
3. Certificar los pagos correspondientes al Sistema de Seguridad Social Integral, de conformidad por lo establecido por la normatividad vigente.
4. Atender todas las recomendaciones, solicitudes, peticiones que oportunamente indique el funcionario encargado para la supervisión y vigilancia del contrato.
5. Cumplir con el objeto del contrato, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. Por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con el Municipio.
6. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución y legalización del contrato.
7. Prestar el servicio dentro de un plazo establecido por la Entidad.
8. Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

Obligaciones del FOVIS

1. Verificar que el servicio recibido por el contratista se ajuste a las condiciones técnicas exigidas.
2. Tramitar los pagos en los términos establecidos en el presente documento.
3. Brindar la información y documentación que el contratista requiera para el adecuado desarrollo y cumplimiento de su objeto.
4. Adelantar las acciones necesarias para la eficiente ejecución del contrato.
5. Señalar en forma clara y expresa las pautas que debe seguir el contratista en sus actuaciones y los objetivos que debe perseguir.
6. Dar respuesta oportuna a las solicitudes del contratista, definir las situaciones necesarias para la ejecución y adelantar los trámites a que haya lugar por su parte para garantizar la debida ejecución.
7. Realizar la supervisión de contrato.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto No. 1082 de 2015 señaló que el trámite de la mínima cuantía, es aplicable para la contratación cuyo valor no excede 10% de la menor cuantía de la Entidad Estatal, con independencia de su objeto.

Teniendo en cuenta que el presupuesto oficial para el presente proceso no supera el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad, se dará aplicación a la modalidad de selección de mínima cuantía.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

4.1. Presupuesto oficial.

El presupuesto oficial destinado para el presente proceso es de **QUINCE MILLONES DE PESOS ($15.000.000)**

4.2. Forma de pago.

El FOVIS cancelará a favor de EL CONTRATISTA el valor del contrato según lo ejecutado durante cada periodo.

El pago se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la factura; previa revisión y aprobación del funcionario designado para su supervisión y vigilancia por el FOVIS.

Para el pago EL CONTRATISTA deberá presentar al funcionario encargado para la supervisión y vigilancia del contrato asignado por el FOVIS, factura de venta que cumpla con los requisitos establecidos en el Estatuto tributario.

4.3. Justificación.

Para la determinacion del presupuesto oficial destinado para la presente contratacion se llevaron a cabo cotizaciones y estudios de mercado que coadyuvaron a la determinacion del valor del servicio actualmente requerido.

5. ANALISIS DE RIESGOS

	CATEGORIA	VALORACIÓN
PROBABILIDAD	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5

IMPACTO PREVIO AL TRATAMIENTO[1]												
No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y cómo puede Ocurrir)	Cómo puede Ocurrir/ Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados
1	General	Externo	Ejecución	Económico	Fluctuación de los precios del mercado.	Afecta el equilibrio económico del contrato	Posible	Mayor	7	Riesgo Alto	Contratista	Dar aplicación a la oferta presentada, la cual debe ser de 30 días.
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Disponibilidad de insumos y equipos necesarios para llevar a cabo el objeto del contrato	Afecta y retrasa la ejecución del objeto contratado.	Posible	Menor	2	Riesgo medio	Contratista	Elaborar nuevamente acta de entrega revisando los bienes suministrados.
3	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Incremento de precios por disposición de las normas que regulan la materia Los cambios normativos o de legislación de transporte	Disminuye el margen de utilidad del proveedor	Probable	Menor	2	Riesgo bajo	Transcaribe	Verificación de la regulación que emita la respectiva autoridad.
4	General	Externo	Ejecución	De la naturaleza	Hechos causados por voluntad ajena a la del hombre (Fuerza mayor o caso fortuito)	Demora en el cumplimiento del objeto del contrato	Posible	Menor	2	Riesgo medio	Contratista	Ejecución de plan de contingencias para estos eventos y reprogramar los suministros
5	General	Externo	Ejecución	Social o político	Cambios políticos	Paraliza la entrega de los bienes	Posible	Menor	5	Riesgo medio		Poner de conocimiento a la nueva administración sobre la ejecución del contrato

6. COBERTURA DE ACUERDO COMERCIAL

De acuerdo con el Decreto 399 de 2021 al presente proceso no le es aplicable la cobertura de acuerdo comercial.

7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

El Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, determina que la Entidad estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación.

Si esta no cumple con las condiciones de la invitación, la entidad estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente.

8. SUPERVISOR DEL CONTRATO

La supervisión del contrato será ejercida por el JEFE ADMINISTRATIVO, quien será competente para supervisar y controlar la debida ejecución del contrato, así como sus modificaciones, adiciones y prórrogas; debiendo cumplir con las obligaciones consagradas en el manual de contratación adoptado por el FOVIS.

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

Garantía	Porcentaje (%)	Plazo
Cumplimiento	10%	Plazo del contrato y seis (6) meses más
Calidad del Servicio	10%	Plazo del contrato y seis (6) meses más

10. ANEXOS

- Certificado de disponibilidad presupuestal
- Invitación pública
- Formato oferta

OSCAR EDUARDO CARVAJAL MARTINEZ
GERENTE – FOVIS

Elaboró:
Fabián Darío Araque Gallego
Coordinador Jurídico - FOVIS