ESTUDIOS PREVIOS

PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN PARA BRINDAR ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO EN LAS DIVERSAS ACTIVIDADES ENCAMINADAS AL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS DEL PLAN DE DESARROLLO 2024-2027.

1. MARCO LEGAL

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA FOMVIVIENDA E.I.C.E. Es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, descentralizada de orden municipal, dotada de autonomía administrativa, presupuestal, financiera y con patrimonio propio, con una participación de capital 100% público, de carácter no societaria, creada mediante Decreto 023 del 20 de febrero de 2013, por medio del cual se trasforma el Fondo de Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Armenia en Empresa Industrial y Comercial del Estado y se dictan sus estatutos.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo de Junta No. 016 del 18 de diciembre de 2025, "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ESTATUTOS DE LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – "FOMVIVIENDA" Y SE DEJA SIN EFECTOS EL ACUERDO DE JUNTA NÚMERO 004 DEL 01 DE ABRIL DE 2024." en su artículo 3ro se establece en su objeto: *"La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, "FOMVIVIENDA", tendrá como objeto social, gestar, promover, impulsar y ejecutar, directamente o a través de terceros bajo su control, todas las actividades comerciales y de servicios relacionados con vivienda nueva o usada, tales como construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación, financiación o cofinanciación y legalización de títulos de viviendas, así como de asesoría y consultoría, relacionadas con el diseño, formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, planes, programas y proyectos de soluciones de vivienda de interés social, de interés prioritario y NO VIS, de conformidad con las definiciones de usos del suelo establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Armenia, Quindío, que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores."*

El artículo 85 de la Ley 489 de 1998 dispone: "Las empresas industriales y comerciales del Estado son organismos creados por la ley o autorizados por ésta, que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del Derecho Privado".

El artículo 93 de la Ley 489 de 1998 dispone: "Los actos que expidan las empresas Industriales y Comerciales del Estado para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica se sujetarán a las disposiciones del Derecho Privado.

Los contratos que celebren para el cumplimiento de su objeto se sujetarán a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de las entidades estatales."

El artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 estableció que: "Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la

Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

El Articulo 93 de la Ley 1474 de 2011, "Por medio del cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública", modificó el Artículo 14 de la Ley 1150 de 2007 que trata lo relacionado con el Régimen Contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta , sus Filiales y Empresas con participación mayoritaria del Estado y estableció: "Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley".

En consecuencia, los contratos que desarrolle la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, "FOMVIVIENDA", se sujetarán o regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su actividad económica y comercial, sin desconocer los principios de la función pública a que se refiere el artículo 209 de la Constitución Política y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades del Estatuto General de Contratación, siempre y cuando se encuentren en competencia con el sector privado nacional o internacional o desarrollen su actividad en mercados monopolísticos o mercados regulados. (Art. 14 Ley 1150 de 2.007; Art. 93 Ley 1474 de 2011).

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia – FOMVIVIENDA, en desarrollo de su macroproceso misional "Desarrollo de Políticas de Vivienda de Interés Social y Prioritario", adelanta programas y proyectos orientados al cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027, los cuales requieren acompañamiento técnico permanente para garantizar su adecuada formulación, ejecución, seguimiento y control.

De conformidad con el Acuerdo de Junta No. 016 del 18 de diciembre de 2025, dentro de las funciones de la entidad se encuentra la gestión de procesos de legalización y saneamiento predial, incluyendo la regularización de títulos de urbanizaciones de hecho o ilegales y de viviendas individuales, así como la legalización de predios con posesión histórica de pobladores del municipio, siempre que se trate de bienes de propiedad del municipio o de FOMVIVIENDA y que no se encuentren ubicados en zonas de reserva, protección ambiental o alto riesgo, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial.

En el municipio de Armenia, la ocupación de bienes fiscales por parte de familias de escasos recursos constituye una realidad social que demanda la implementación de estrategias técnicas que permitan la identificación, caracterización y regularización de los predios, con el fin de contribuir al mejoramiento de las condiciones de vivienda, al ordenamiento territorial y al desarrollo social. Para ello, resulta indispensable contar con

apoyo técnico especializado que respalde las actuaciones de la entidad en campo y en la estructuración de los programas y proyectos habitacionales.

Así mismo, la identificación, georreferenciación, levantamiento y elaboración de planos de localización de los predios constituyen insumos técnicos esenciales para la planeación, formulación y seguimiento de los proyectos de vivienda que adelanta FOMVIVIENDA, especialmente aquellos dirigidos a población en condición de vulnerabilidad. Estas actividades requieren la realización de visitas técnicas y la elaboración de informes que permitan consolidar información confiable para la toma de decisiones institucionales.

De igual manera, la entidad ejecuta actividades técnicas en el marco del Convenio Interadministrativo No. 010 de 2024 suscrito con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, particularmente en lo relacionado con programas de mejoramiento de vivienda, lo cual demanda apoyo técnico para la supervisión de las actividades desarrolladas, el seguimiento a su ejecución y la verificación del cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Adicionalmente, FOMVIVIENDA recibe de manera constante peticiones, quejas y recursos por parte de la ciudadanía, los cuales deben ser analizados y atendidos con oportunidad y soporte técnico, razón por la cual se hace necesario contar con apoyo en el estudio y proyección de las respuestas que sean asignadas por la Gerencia, contribuyendo a una gestión institucional eficiente y transparente.

Así mismo, el desarrollo de los programas y proyectos requiere la participación activa en reuniones, mesas de trabajo y espacios de articulación interinstitucional a los que sea designado el contratista por parte del supervisor, con el fin de coordinar acciones, socializar avances y apoyar técnicamente la gestión de la entidad.

En consideración a lo anterior, se hace necesario contratar la prestación de servicios de apoyo a la gestión para brindar acompañamiento técnico en las diversas actividades encaminadas al cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027, aportando insumos técnicos que fortalezcan la formulación, estructuración y ejecución de los programas y proyectos de vivienda de FOMVIVIENDA, en concordancia con los productos “Estudios de inversión y preinversión” y “Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales” del proyecto “Soluciones de Vivienda para Armenia”.

3. IDENTIFICACIÓN DE CONTRATO A CELEBRAR

3.1 Objeto del contrato:	**PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN PARA BRINDAR ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO EN LAS DIVERSAS ACTIVIDADES ENCAMINADAS AL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS DEL PLAN DE DESARROLLO 2024-2027.**
3.2 Plazo del contrato:	El plazo de ejecución del Contrato será por un término de **CIENTO VEINTE (120) DIAS**, y empezará a contar a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.
3.3 Valor y forma de	El valor total del futuro contrato asciende a la suma de

pago:	**CATORCE MILLONES DE PESOS M/CTE ($14.000.000)**, suma que LA EMPRESA pagará a EL CONTRATISTA mediante CUATRO (04) pagos parciales cada treinta (30) días calendario vencidos por valor de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.500.000)**, previa constancia suscrita por el Supervisor del Contrato sobre el cumplimiento parcial de las obligaciones derivadas del objeto contractual y su aceptación a satisfacción.
3.4. Lugar de ejecución del contrato	El lugar donde deberá cumplirse el objeto contractual será la ciudad de Armenia.
3.5. Obligaciones del contratista	**Obligaciones específicas: 1.** Asistir a las reuniones, mesas de trabajo y demás a las que sea designado por parte del supervisor del contrato. **2.** Brindar apoyo en la supervisión de las actividades desarrolladas desde el componente técnico, en el marco del cumplimiento del convenio 010 de 2024 suscrito con el ministerio de vivienda. **3.** Apoyar en el análisis, estudio y proyección de las respuestas de las diferentes peticiones, quejas y recursos presentados ante la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia y que sean asignados por la Gerencia. **4.** Brindar apoyo en la realización de visitas técnicas, así como en la entrega de planos de localización de los predios georreferenciados y generar el correspondiente informe técnico para la formulación y estructuración de los programas y proyectos en cumplimiento de su objeto social. **Obligaciones generales:** 1. Las que le sean asignadas en cumplimiento del objeto contractual. 2. Generar copia de Seguridad mensual de la información que se produzca en desarrollo del objeto contractual. 3. Dar estricto cumplimiento a los lineamientos de la política de gestión documental adoptada por la Empresa. 4. Dar estricto cumplimiento a los lineamientos y parámetros del programa de seguridad y salud en el trabajo adoptada por la Empresa. 5. Presentar informes periódicos de las actividades realizadas de acuerdo con el objeto del Contrato 6. Prestar apoyo en las actividades de campo desarrolladas por la entidad en el marco del cumplimiento de su objeto social. 7. El Contratista deberá hacer entrega a la Empresa al momento de la terminación del contrato de la información generada en el cumplimiento del objeto contractual en medio físico (en carpetas debidamente organizadas y foliadas, con sus respetivos soportes y evidencias como fotografías, actas, etc., para cada proceso), así como también en medio magnético para su respectivo recibo a satisfacción. 8. Deberá estar afiliado y realizar los aportes que le correspondan, al sistema integral de seguridad social de acuerdo con lo preceptuado en el Decreto 1273 de 2018.

3.6. Obligaciones de la entidad contratante	**1.** Efectuar los pagos en los términos estipulados. **2.** Verificar que el contratista cumpla con la obligación de realizar el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral. **3.** Suministrar al contratista la información necesaria para la ejecución del contrato. **4.** Liquidar el contrato en caso de terminación anormal o anticipada.

4.FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

En razón a que se trata de un contrato de prestación de servicios de apoyo a la gestión, se debe acudir a un procedimiento de contratación directa según el Manual de Contratación de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA" el cual dispone en su artículo 32: **CONTRATACIÓN DIRECTA.** FOMVIVIENDA contratará bajo la modalidad de contratación directa, aquellos contratos cuya cuantía no exceda los CIENTO CINCUENTA (150) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES.

Así mismo se podrán celebrar de manera directa los contratos que están establecidos de manera específica en el presente acuerdo, entre los cuales se encuentran los siguientes:

a. Contratos cuya cuantía no exceda 150 SMMLV sin importar la naturaleza del contrato.

Sin importar la cuantía, se utilizará esta modalidad selectiva:

9. Contratos de prestación de servicios profesionales, técnicos, de apoyo a la gestión o para la ejecución de trabajos artísticos.

5. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

En razón al tipo de contrato (Prestación de Servicios), a la forma en que se desarrollarán las actividades así como su forma de pago pactada, no se vislumbra riesgo alguno que deba ser tipificado, asignado o cuantificable.

6. GARANTÍAS

Como quiera que se trata de un contrato de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión, no se exigirá la constitución de garantía alguna para el desarrollo del objeto contractual, teniendo en cuenta el tipo de servicio, la forma de pago y que no evidencia que se pueda presentar riesgo alguno de incumplimiento por parte del Contratista seleccionado, que impidan el cumplimiento del objeto contractual.

7. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La vigilancia y control del contrato que se suscriba la ejercerá El Gerente General de FOMVIVIENDA o la persona que éste designe mediante oficio, el cual ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado.

8. RUBRO PRESUPUESTAL

El valor del contrato se encuentra soportado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 0018 del 09 de enero de 2.026, rubros: 2.3.2.02.02.005.4001030.2024630010092.53290_1 Otras obras de ingeniería civil – Estudios de preinversion e inversión – Soluciones de vivienda para Armenia – Servicios de la construcción, y 2.3.2.02.02.005.4001044.2024630010092.54290_1 Servicios

generales de construcción de otras obras de ingeniería civil - Vivienda de Interés Social mejoradas - Soluciones de vivienda para Armenia - Servicios de la construcción, del presupuesto de la vigencia Fiscal del año 2026, expedido por la Directora Administrativa y Financiera de la Empresa.

Armenia, 09 de enero de 2026

HARRISON STEVE SANTAMARIA HUERTAS
Gerente General - FOMVIVIENDA

Proyectó: Shirley Sánchez Yépez- Contratista Fomvivienda
Revisó: Claudia Lorena López Murilas– Jefe Oficina Asesora Jurídica Fomvivienda