ESTUDIOS PREVIOS

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA APOYAR LA EJECUCIÓN, PROMOCIÓN, DIFUSIÓN Y DIVULGACIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE SE ADELANTEN POR PARTE DE LA ENTIDAD.

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 su estructura organizacional actual, presenta una carencia en lo que respecta al personal idóneo encargado de gestionar las actividades relacionadas con la publicidad y la difusión de los proyectos y programas que se ejecutan en la entidad. Esta situación pone de manifiesto la necesidad urgente de contar con una persona capacitada que brinde apoyo en las áreas específicas de publicidad, mercadeo y comunicación, con el fin de garantizar que los diversos proyectos y programas que FOMVIVIENDA lleva a cabo sean correctamente divulgados y conocidos por la ciudadanía, y que, por lo tanto, se logren alcanzar los objetivos institucionales establecidos.

Es fundamental para la entidad no solo llevar a cabo sus proyectos y programas, sino también posicionar de manera efectiva su imagen ante la comunidad, garantizando la

visibilidad de los mismos. Entre estos programas se incluyen desarrollos urbanísticos de gran importancia, programa de mejoramiento de viviendas, procesos de titulación de predios fiscales, y otras iniciativas que contribuyen al desarrollo social y urbano de la ciudad de Armenia. Para que estas actividades sean realmente efectivas, resulta indispensable contar con un profesional con la idoneidad y la experiencia necesaria, que pueda llevar a cabo las acciones requeridas en el ámbito de la publicidad y la comunicación, logrando que los mensajes lleguen de forma clara y oportuna al público objetivo y permitiendo el éxito en la ejecución de las acciones institucionales.

En este sentido, la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia Fomvivienda, también ha reconocido la relevancia de mantener una presencia activa y estratégica en las plataformas digitales, particularmente a través de sus redes sociales, que hoy en día constituyen uno de los medios más eficaces para llegar al público. Sin embargo, para poder gestionar adecuadamente estas plataformas, se hace necesario contar con un profesional que se encargue de la administración y actualización constante de las redes sociales de la entidad. Este profesional debe ser capaz de generar contenidos que sean apropiados, verídicos y que comuniquen de manera efectiva las acciones y proyectos que FOMVIVIENDA adelanta, contribuyendo al aumento de la visibilidad institucional, mejorando el acercamiento con la comunidad y ampliando la cobertura de la entidad ante un público más amplio.

De igual manera, se evidencia la necesidad de apoyar las actividades que se requieran para la formulación de la política pública de vivienda en el municipio de Armenia, debido a múltiples problemáticas estructurales que afectan el acceso digno a la vivienda por parte de la población. Entre estas problemáticas se encuentran la falta de cobertura adecuada, la baja calidad de las soluciones habitacionales, el crecimiento informal de asentamientos y la débil articulación interinstitucional en la planificación urbana. Esta situación afecta principalmente a los hogares de bajos ingresos, a las poblaciones vulnerables y a quienes viven en zonas de riesgo.

Asimismo, es imperativo que la ciudadanía esté informada sobre los logros alcanzados por FOMVIVIENDA en relación con la ejecución de los proyectos de vivienda y urbanismo, así como de los beneficios que estos proyectos ofrecen. Específicamente, se debe dar a conocer la disponibilidad de subsidios y los procesos mediante los cuales las personas pueden acceder a los inmuebles que la entidad pone a disposición. La divulgación de esta información, de forma detallada y accesible, es crucial para garantizar que la comunidad pueda aprovechar las oportunidades ofrecidas por la entidad. Para ello, es esencial el uso de los canales oficiales de comunicación, tales como los medios digitales y redes sociales de la entidad, que permiten una interacción directa con el público y favorecen la difusión masiva de los logros y servicios que FOMVIVIENDA proporciona.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, es necesario proceder con la contratación de los servicios profesionales de una persona natural con formación académica en áreas

de Publicidad, Mercadeo o comunicación, que posea la experiencia adecuada y el conocimiento necesario para desempeñar las funciones de publicidad, marketing y comunicación que la entidad requiere, así mismo con conocimientos para el diagnóstico de una política pública. Este profesional debe ser capaz de llevar a cabo las actividades de comunicación que permitan a FOMVIVIENDA alcanzar sus metas, mejorar su visibilidad, promover sus proyectos y programas de manera efectiva, y garantizar que la ciudadanía reciba información clara y precisa sobre las oportunidades que ofrece la empresa.

3. IDENTIFICACIÓN DE CONTRATO A CELEBRAR	
3.1 Objeto del contrato:	**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA APOYAR LA EJECUCIÓN, PROMOCIÓN, DIFUSIÓN Y DIVULGACIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE SE ADELANTEN POR PARTE DE LA ENTIDAD.**
3.2 Plazo del contrato:	El plazo de ejecución del presente 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 pago:	El valor total del futuro contrato asciende a la suma de **CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($14.800.000),** suma que LA EMPRESA pagará a EL CONTRATISTA mediante cuatro (04) pagos parciales cada treinta (30) días calendario por valor de **TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.700.000),** previa constancia suscrita por el Supervisor del Contrato del cumplimiento parcial de las obligaciones derivadas del objeto del Contrato 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. Apoyar en la administración de las redes sociales de la entidad realizando publicaciones de información institucional. 2. Apoyar las relaciones institucionales con los medios de comunicación. 3. Apoyar la elaboración y ejecución del plan estratégico de comunicaciones 2026. 4. Apoyar las actividades requeridas para la realización de las asistencias técnicas para la formulación de la política pública de vivienda, así como la elaboración de las correspondientes actas. 5. Apoyar en la elaboración de presentaciones Multimedia e informes de gestión institucional. 6. Apoyar la elaboración de las gráficas publicitarias de

	socialización para el servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales. 7. Acompañar las actividades requeridas para socialización y divulgación del programa de mejoramientos de vivienda. **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 al objeto del Contrato. 6. 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. 7. Deberá estar afiliado y realizar los aportes que le correspondan, al sistema integral de seguridad social de acuerdo a 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 profesionales, 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 la Directora Administrativa y Financiera de FOMVIVIENDA o quien haga sus veces y/o la persona que designe el Gerente General 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 N° 0020 del 09 de Enero de 2026, rubros: Servicios generales de construcción de otras obras de ingeniería civil - Vivienda de Interés Social mejoradas - Soluciones de vivienda para Armenia - Servicios de la construcción, Código: 2.3.2.02.02.005.4001044.2024630010092.54290_1, Otras obras de ingeniería civil- Servicio de asistencia técnica para la formulación e implementación de la política de vivienda rural- Soluciones de vivienda para Armenia- Servicios de la construcción, Código: 2.3.2.02.02.005.4001045.2024630010092.53290_1, Otras obras de ingeniería civil- Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales- Soluciones de vivienda para Armenia- Servicios de la construcción. Código: 2.3.2.02.02.005.4001007.2024630010092.53290_1 y Servicios de gestión y administración empresarial (oficina central)- Servicios prestados a las empresas y servicios de producción, Código: 2.1.2.02.02.008.83118_1, del presupuesto de la vigencia Fiscal del año 2026, expedido por la Directora Administrativa y Financiera de la Empresa.

Armenia, Q, 09 de Enero de 2026.

CLAUDIA LORENA SIERRA GÓMEZ
Directora Administrativa y Financiera
FOMVIVIENDA

Proyectó aspectos jurídicos: Shirley Sánchez Yépez–Contratista Fomvivienda
Revisó aspectos jurídicos: Claudia Lorena López Murillas– Jefe Oficina Asesora Jurídica Fomvivienda