ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
ESTUDIOS PREVIOS Y DEL SECTOR
(Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015)

SINCELEJO, JULIO 2026

En virtud de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, disposición última modificada por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, previo a la apertura de un proceso de selección, o a la firma del contrato en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones, según corresponda.

El Decreto Nacional No. 1082 de 2015, reglamentario de la Contratación Pública, consagra en su artículo 2.2.1.1.2.1.1, modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021 lo concerniente a los estudios previos. Al respecto, consagra para el caso de la contratación directa que son el soporte para elaborar el contrato y como mínimo deben contener los elementos señalados en dicha disposición, a saber: i) La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación; ii) El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto; iii) La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos; iv) El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos presupuestales en la estimación de aquellos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración; v) Los criterios para seleccionar la oferta más favorable; vi) El análisis de Riesgo
y la forma de mitigarlo; vii) Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el proceso de contratación, y viii) La indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial.

Además, de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto No. 1082 de 2015, se procede a realizar el análisis del sector que hará parte del expediente procesal del contrato. El análisis abarca la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. Para su desarrollo se tendrá en cuenta la guía metodológica expedida por Colombia Compra Eficiente, con atención rigurosa de la naturaleza del contrato que se pretende celebrar, que, al ser contratación directa, se estableció por parte de Colombia Compra Eficiente que en estos casos no es necesario que se haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda.

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

La contratación de Bienes, Obras y Servicios es la principal actuación administrativa en virtud de la cual las entidades territoriales dan cumplimiento a su función pública y social, garantizan su adecuado funcionamiento y materializan la misión y visión administrativa designada.

En consideración a ello, las entidades estatales tienen el deber de garantizar que sus procesos de selección de contratista, la celebración y ejecución de sus contratos, se ciñan a los principios generales del Derecho y especialmente de la contratación estatal, este en armonía con los postulados que orientan la función

publica y cumplan con lo dispuesto en el Estatuto General de la contratación administrativa y las demás disposiciones normativas que regulan la materia.

Con la expedición de la ley 1150 de 2007 "por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos", las entidades públicas se ven obligadas a desarrollar

procesos de selección claros y eficaces para que se puedan identificar claramente que es lo que en realidad se requiere contratar o comprar y así mismo se cumplan los fines propuestos dentro de la austeridad y economía que impone el erario.

Se hace necesaria la celebración de este contrato debido a que la característica de la prestación del servicio requiere conocimientos profesionales y experiencia altamente calificados en materia jurídica y de contratación pública, específicamente en el análisis, gestión y manejo de los procesos jurídicos y contractuales en entidades públicas Dada la importancia de la contratación,

pues es el contrato estatal el vehículo por medio del cual las entidades estatales adquieren servicios profesionales y especializados que son utilizados en la satisfacción del interés general, y con el fin de garantizar el cumplimiento de los principios de selección objetiva, transparencia, igualdad, libre concurrencia, celeridad, eficiencia y economía, la administración tiene la obligación de hacer la planeación de los contratos.

La Dirección Jurídica y de Contratación del **FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SINCELEJO (FOVIS)**, se presenta como el órgano consultivo de la Gerencia y es la responsable de los asuntos de orden jurídico y legal de la entidad. En los últimos periodos, el volumen de trabajo se ha visto incrementado de manera notoria, lo que ha generado que el personal disponible en esta dependencia sea insuficiente para atender las múltiples solicitudes y requerimientos que se presentan diariamente

La Dirección de Jurídica y de Contratación del FOVIS, para el cumplimiento de sus funciones y la materialización de los objetivos y metas misionales, requiere el desarrollo de innumerables procesos jurídicos, por lo que se hace necesario contar con personal idóneo y con experiencia para que apoye a la entidad, la cual no escapa a este problema al no contar en su planta de personal con suficientes profesionales en el área jurídica y con capacidad de complementar la acción administrativa en el campo legal.

Dada la necesidad mencionada, se requiere contar con los servicios profesionales de un Abogado titulado con tarjeta profesional vigente, que apoye a la Dirección Jurídica y de Contratación en las actividades de su competencia y brinde asesoría en materia jurídica de acuerdo con la naturaleza de las funciones que desarrolla la Entidad.

La entidad, en cabeza de la Dirección Jurídica y de Contratación, busca fortalecer su gestión jurídica y contractual con el objetivo de

1. Garantizar el adecuado cumplimiento de la normatividad vigente en materia de contratación estatal.

2. Mejorar los procesos de elaboración, revisión y seguimiento de contratos y convenios.

3. Fortalecer la defensa jurídica de la entidad ante las diferentes instancias administrativas y judiciales.

4. Implementar adecuadamente los procedimientos internos en materia de contratación pública.

5. Mejorar el procesamiento, digitalización y organización de la información jurídica y documental que se genera en la entidad. Para lograr estos objetivos, se requiere la asesoría y acompañamiento de un profesional en Derecho con experiencia en gestión jurídica del sector público.

Las principales actividades por desarrollar incluirán el apoyo jurídico en los procesos, elaboración y revisión de documentos jurídicos, asesoría legal a las diferentes dependencias de la entidad, representación en actuaciones administrativas cuando sea requerido, y demás funciones propias del ámbito jurídico que contribuyan al adecuado funcionamiento de la entidad.

Se deja constancia que las actividades a desempeñar no requieren la vinculación a través de planta temporal, por cuanto la asesoría, acompañamiento y apoyo brindado en los procesos jurídicos y contractuales, encaja dentro de las características propias del contrato de prestación de servicios. Esto es, son desempeñadas con total autonomía por parte del futuro contratista, a través de sus propios medios, no existe subordinación por parte del contratante, ni se requiere

el cumplimiento de horario mínimo para la ejecución de este, sino el cumplimiento de las actividades y/o obligaciones pactadas.

Se reitera que el personal de planta es insuficiente para abordar el objeto y las obligaciones del contrato, lo cual implica la contratación del servicio. La contratación de estos servicios especializados permitirá no solo la coordinación de las actividades jurídicas de manera transversal con las diferentes divisiones, sino también la posibilidad de atender adecuadamente las exigencias técnicas y analíticas que implica la gestión jurídica eficiente en el sector público, asegurando el cumplimiento de los fines del estado y la optimización de los recursos de la entidad.

Por lo anterior se hace necesario adelantar el proceso contractual tendiente a la suscripción del correspondiente contrato en los términos establecidos para tal efecto en la normatividad vigente.

2. ESTUDIO DEL SECTOR.

Atendiendo lo ordenado en el artículo 2.2.1.1.16.1. del Decreto 1082 de 2015 y en aplicación al manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se estable el siguiente análisis del sector desde los aspectos legales, organizacionales, comerciales, técnicos y análisis del riesgo, dejándose claro que: *"No será necesario que la Entidad Estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda"*.

2.1. PERSPECTIVA LEGAL.

La necesidad que presenta la entidad se satisface a través de la contratación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión. La escogencia del contratista se efectúa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal h) de la Ley 1150 de 2007 y lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, con arreglo a la modalidad de contratación directa, siendo este el aspecto legal que regula la necesidad.

2.2. PERSPECTIVA COMERCIAL Y FINANCIERA.

Esta entidad ha contratado en vigencias anteriores servicios similares mediante la modalidad de contratación directa denominada prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión atendiendo la naturaleza del objeto a contratar, la idoneidad y experiencia del contratista, con base en la causal señalada en el literal h) numeral 4° del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. En este sentido, la Entidad fue satisfecha con los servicios prestados por cuanto los contratistas cumplieron satisfactoriamente con las obligaciones adquiridas.

Los valores estipulados para dichas contrataciones han guardado una paulatina semejanza, variando solo bajo criterios legales y comerciales como la aplicación de la indexación respectiva, al porcentaje de aumento del salario mínimo legal vigente por cada vigencia o en su defecto con el aumento del costo de vida fijado por el DANE. Además de lo anterior, el valor de la contratación también atiende al número y a la complejidad de las actividades contractuales perseguidas con el servicio a contratar, el mayor o menor beneficio que brinda a la entidad y la idoneidad y experiencia del contratista.

En ese sentido el tipo de remuneración que se ha venido utilizando en anteriores procesos contractuales y en el presente, obedece a un valor mensual fijo, acorde con las calidades de estudio, experiencia, habilidades y destrezas del contratista, así como al monto de las actividades a ejecutar.

2.3. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL Y TECNICA.

El **FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SINCELEJO (FOVIS)**, en cumplimiento de su misión institucional y en aras de fortalecer su gestión jurídica, requiere contratar los servicios de una persona natural cuya profesión sea abogada, en ejercicio de su profesión y con tarjeta profesional vigente, o una persona jurídica cuyo objeto social le permita ejecutar el objeto del contrato, con experiencia profesional mínima de seis (6) meses prestando sus servicios en entidades públicas o privadas, Para que brinde apoyo a la Dirección Jurídica y de Contratación en el desarrollo de los procesos jurídicos necesarios para el cumplimiento de las metas institucionales.

En esta oportunidad, la entidad opta por la contratación de una persona natural, cuya profesión sea abogado, pues la misma, de acuerdo con el análisis comparativo del gasto histórico de la entidad, representa un menor costo económico por concepto de reconocimiento y pagos de honorarios frente a que si se escogiera una persona jurídica.

Además de lo anterior, se tiene como antecedente que la clase de servicios requeridos por la entidad en esta oportunidad se han contratado con personas naturales, que gozan de idoneidad y experiencia, obteniendo los resultados deseados y alcanzado los objetivos definidos.

En ese sentido, se estima que el servicio que se pretende contratar se encuentra dentro de los parámetros generales de riesgo que su labor, siendo por tanto soportada la misma con la exigencia de acreditar experiencia en las áreas indicadas de elaboración y revisión de documentos jurídicos, representación

en actuaciones administrativas, defensa jurídica institucional, y asesoría legal en entidades públicas.

2.4 ANALISIS DEL RIESGO.

Se estima que el servicio que se pretende contratar se encuentra dentro de los parámetros generales de riesgo que su labor entraña, siendo por tanto soportada la misma con la exigencia de acreditar experiencia en las áreas indicadas, además de fijar el pago de los servicios prestados previa presentación de informe de gestión, así como de expedición de certificado por parte del Supervisor del contrato, donde conste el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista.

3. OBJETO A CONTRATAR.

El contrato por suscribirse tendrá por objeto lo siguiente: **PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE UN ABOGADO PARA APOYAR A LA DIRECCION DE JURIDICA Y DE CONTRATACION DEL FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SINCELEJO (FOVIS) EN LA ASESORIA, REVISION Y GESTION DE LOS PROCESOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS METASINSTITUCIONALES.**

3.1. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR.

La necesidad se puede satisfacer de la siguiente manera: con la contratación de una persona natural o jurídica que se desempeñe como abogado, con experiencia mínima de seis (6) meses, para laelaboración y revisión de documentos jurídicos, representación en actuaciones administrativas, defensa jurídica institucional, y asesoría legal en entidades pública.

3.2. SUPERVISION O VIGILANCIA.

El supervisor del contrato será ejercido por el director jurídico y de contratación y/o quien haga sus veces.

3.3. TIPO DE CONTRATACION.

El contrato por realizarse será de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión el proceso de selección que se adelantará es el de CONTRATACIÓN DIRECTA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015.

3.4. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO.

El término de ejecución será de **CINCO (5) MESES,** contados a partir de la firma del perfeccionamiento y legalización del contrato, sin exceder la vigencia fiscal 2026.

3.5. LUGAR DE EJECUCIÓN.

El Municipio de Sincelejo.

3.6. CLASIFICACION DE NIVEL:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	
80000000: Servicios de gestión, servicios profesionales	80110000: Servicios de recursos humanos gestión	80111600: Servicios de personal temporal	**CODIGO UNSPSC 80111600**

3.8. OBLIGACIONES POR DESARROLLAR POR EL CONTARTISTA.

El contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones así:

OBLIGACIONES DE REPRESENTACION JUDICIAL

1. Asumir cabalmente la defensa del FOVIS en aquellos procesos que le sean asignados por la directora de Jurídica y de Contratación.
2. Representar judicialmente a la entidad para la reclamación y defensa de sus intereses en los casos en que el gerente de la entidad así lo exprese y confiera poder debidamente.
3. Responder y atender todas las demandas judiciales que se adelanten ante la jurisdicción contenciosa administrativa y jurisdicción ordinaria en contra de la entidad.
4. Ejercer todos los medios de defensa a favor del ente territorial, incluyendo:
   - interposición de recursos.
   - Solicitud de practica de pruebas.
   - Contestación del libelo de mandatorio.
   - Proposición de excepciones de mérito y previas que procedan.
   - Otros mecanismos procedentes para la consecución eficiente del objeto contractual
5. Responder las acciones de tutela e incidentes de desacato que se instauren en acciones constitucionales.

OBLIGACIONES RELACIONADAS CON GESTION DE PREDIOS Y TITULACION

6. Proyectar respuestas a peticiones de usuarios, tanto virtuales como presenciales, suministrando información veraz y oportuna sobre tramites y aspectos relacionados con sus solicitudes.
7. Realizar estudios de viabilidad jurídica e identificación de inmuebles de acuerdo con las solicitudes de titulación de predios presentadas y/o en los procesos de titulación que lleva a cabo la Entidad.
8. Proyectar resoluciones administrativas para el otorgamiento de títulos de propiedad.
9. Realizar estudios de títulos de los bienes inmuebles del municipio y/o FOVIS.
10. Apoyar a la Dirección jurídica del FOVIS en la elaboración de estudios de bienes existentes a nombre del Municipio y documentos a nombre de los solicitantes que demuestren la posesión.
11. Brindar apoyo en la realización de los avisos para las publicaciones en que se manifieste la solicitud del predio.
12. Brindar acompañamiento al equipo técnico que realice trabajo de campo durante el proceso de legalización de asentamientos humanos urbanos y titulación de predios fiscales.
13. Apoyar en el seguimiento de las actividades y procesos que se realicen en el marco del proyecto "IMPLEMENTACIÓN DE UN PROCESO DE LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANOS Y TITULACION DE PREDIOS FISCALES EN EL MUNICIPIO DE SINCELEJO".

OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS Y DE SEGUIMIENTO

14. Rendir informes de todas las actuaciones y gestiones realizadas en el desarrollo del contrato cuando sea solicitado por la Dirección o por el supervisor designado para tal efecto.
15. Suministrar mensualmente un informe detallado de las actividades realizadas.

16. Garantizar la disponibilidad de tiempo y dedicación para el cumplimiento del objeto del contrato.
17. Obrar con responsabilidad, lealtad y buena fe durante la ejecución del contrato, especialmente en los actos en que deba actuar en representación del FOVIS de Sincelejo.
18. Tener en cuenta las observaciones y recomendaciones formuladas por el supervisor y la dirección con relación a los alcances del contrato.
19. No celebrar contratos o acuerdos o realizar actos o conductas que afecten el cumplimiento del contrato o den lugar a conflictos de interés.
20. Garantizar la calidad del servicio contratado y responder por ello de conformidad con lo estipulado en la ley.
21. Cumplir de buena fe el servicio contratado.
22. Efectuar el pago de todos los impuestos que genera la suscripción del presente contrato.
23. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad,
24. Demostrar estar afiliado al Sistema Integral de Seguridad Social.
25. Actualizar su información personal y profesional requerida por el sistema de información y empleo público SIGEP 11.
26. 13. Todas las demás actividades de acompañamiento y asesoría jurídica del FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SINCELEJO que versen directamente con su objeto social y que sean ordenadas por la administración.
27. Cumplir con las demás obligaciones que le sean asignadas por el supervisor.

3.9. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE.

De realizarse el objeto contractual aquí previsto, las obligaciones del FOVIS serian:

1. Reconocer al CONTRATISTA la remuneración y demás conceptos económicos establecidos en la Ley y/o pactados en el presente Contrato, y velar por la efectividad de tal remuneración y conceptos, según la ley, y los estudios de oportunidad y conveniencias y demás documentos que hacen parte del Contrato.
2. Mantener los valores intrínsecos de la remuneración, la igualdad o equivalencia entre los derechos y las obligaciones surgidos, durante todo el término de su vigencia, y restablecerlos cuando surjan alteraciones o desajustes, en los términos de la ley.
3. Supervisar la ejecución del presente Contrato, a través de un supervisor que se designe de acuerdo con las normas legales sobre la materia.
4. Adoptar procedimientos que garanticen la pronta solución de las diferencias y controversias que se presenten entre las partes, con motivo de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato, en los términos de la ley.
5. Suministrar oportunamente toda la información y documentación necesaria al contratista para que este cumpla con sus obligaciones de manera oportuna y eficaz.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Atendiendo la naturaleza del objeto del contrato, la modalidad de Selección del Contratista se realizará de conformidad al art. 2, numeral 4, literal h) de la Ley 1150 de 2007, correspondiente a la MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, reglamentada en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, normatividad

que es del siguiente tenor: "Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita."

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

La entidad estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

Para todos los efectos legales y fiscales, el servicio que se pretende contratar, asciende a la suma de **VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($22.500.000)**, los cuales serán cancelados de la siguiente manera: **CINCO (5)** mensualidades vencidas por la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($4.500.000);** previa presentación de informe de gestión, así como de expedición de certificado por parte del Supervisor del contrato, donde conste el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista y con cargo al Presupuesto de Ingresos y Gastos del FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SINCELEJO, vigencia fiscal 2026, amparado en el CDP No. 0056 de 22 de julio de 2026.

Para soporte del análisis técnico y económico del contrato, por ser un contrato que se caracteriza por ser *intuito persona*, es decir, que se suscribe por las calidades del contratista, el valor no se encuentra sujeto a las reglas del mercado sino al valor incalculable de la intelectualidad y del resultado satisfactorio de la labor del profesional. Así las cosas, para fijar los honorarios del futuro contratista se tuvieron en cuenta la idoneidad y experiencia requerida.

6. LA JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Por tratarse de un contrato Intuito persona, y por ser una de las causales de selección por contratación directa según el literal h), numeral 4, del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, y atendiendo a lo previsto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, no es necesario establecer criterios de selección y tampoco es necesaria la comparación de varias ofertas.

7. ANALISIS DE RIESGO DEL OBJETO A CONTRATAR Y LA FORMA DE MITIGARLO.

a. RIESGO PREVISIBLE:

Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia y que ella pueda generar influencia directa en la ejecución del contrato.

b. RIESGO IMPREVISIBLE:

Son aquellos hechos o circunstancias que a la fecha de celebración del contrato y aun en su ejecución no es posible prever.

7.1. TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN Y ESTIMACIÓN DE RIESGOS. MATRIZ DE RIESGOS.

En el presente proceso la entidad estatal considera que el nivel de riesgo es mínimo, pues se trata de un contrato de prestación de servicios profesionales, donde básicamente no podría presentarse ningún riesgo, no obstante podría presentarse el incumplimiento por parte del contratista, de alguna de las obligaciones contractuales, razón por la cual le corresponde al contratista, asumir la responsabilidad frente a las obligaciones incumplidas en la ejecución del objeto contratado, y en eventual caso el FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SINCELEJO no realizará desembolso alguno en lo pertinente.

Etapa	Clases de Riesgos/Descripción	Probabilidad	Impacto	Responsable
1. Planeación	Que el estudio previo y del sector sean elaborados por personal no idóneo.	Baja	Alto	Entidad Estatal
2. Selección	Ninguno	-	-	-
3. Contratación	Ninguno	-	-	-
4. Ejecución	Que el contratista no cumpla de manera adecuada con el objeto del contrato.	Baja	Alto	Contratista

7.2 FORMA DE MITIGARLO.

Atendiendo a la circunstancia expuesta antes, la forma de mitigar la falta u omisión de las obligaciones contraídas por el contratista, por parte de la entidad, como se ha venido realizando en oportunidades anteriores, es hacer un seguimiento continuo de las tareas contractuales asignadas, a través de los informes de gestión que debe presentar el contratista por periodos mensuales, ante el supervisor del contrato, previo al trámite administrativo para el pago de su gestión.

8. ANALISIS EFECTUADO SOBRE LA PERTINENCIA DE EXIGIR GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Por la naturaleza del contrato y la forma de pago de este, la entidad no considera necesaria la exigencia de póliza única de garantía, de acuerdo con lo consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, que señala textualmente: ***"No obligatoriedad de garantías.*** En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3 que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1. al 2.2,1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos."

En virtud de lo anterior, esta entidad considera oportuno no exigir garantía de cumplimiento para la presente contratación, atendiendo a que el nivel de riesgo se considera bajo, además que de configurarse el incumplimiento de algunas o todas las obligaciones contractuales a cargo del contratista, la entidad puede

abstenerse de cancelar el valor mensual pactado, previa aplicación del debido proceso.

Finalmente se considera que la exigencia de garantía de cumplimiento para este tipo de contrato implicaría el aumento en el valor estimado para llevar a cabo esta contratación, considerándose innecesario la exigencia de esta.

9. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD.

El contratista se obliga a mantener al FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SINCELEJO indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros cuyas causales sean actuaciones del contratista enmarcadas dentro de la ejecución del presente contrato.

10. SUJECION A ACUERDOS DE LIBRE COMERCIO:

La presente contratación no está sujeta o cobijada por un acuerdo comercial, por lo tanto, no han de observarse las obligaciones contenidas en el Artículo 2.2.1.2.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

Cordialmente,

CRISTIAN JAVIER BLANQUICETH TAMARA
Gerente (E) - FOVIS
Decreto No. 1670 de 17 de octubre de 2025

- CMunive - Contratista