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

SINCELEJO, JULIO 2026

En virtud a 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, están 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 público.

El FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIALY REFORMA URBANA DE SINCELEJO (FOVIS), requiere contratar los servicios profesionales de un Arquitecto y/o ingeniero Civil para fortalecer la Dirección De planeación y brindar apoyo técnico en los procesos de titulación de predios fiscales que adelanta la entidad en los diferentes barrios de la ciudad de Sincelejo.

Esta necesidad de contratación se fundamenta en dos aspectos fundamentales:

a) **FORTALECIMIENTO DE LA DIRECCION DE PLANEACION**

Se requiere contar con el apoyo de un profesional en arquitectura y/o ingeniería civil que contribuya a:

1. Fortalecer la capacidad técnica para la evaluación y seguimiento de los procesos de titulación de predios fiscales.
2. Apoyar en la realización de los estudios técnicos necesarios para determinar la viabilidad de titulación de los predios.
3. Asesorar en la verificación del cumplimiento de la normativa establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) relacionada con los predios objeto de titulación.
4. Contribuir en la elaboración de informes técnicos requeridos en los procesos de titulación que adelanta el FOVIS.
5. Participar en la elaboración de conceptos técnicos para los diferentes tramites de titulación relacionados con las funciones de la entidad.
6. Apoyar en la identificación de la ubicación precise de los predios a titular.

b) **APOYO AL PROCESO DE TITULACION DE PREDIOS FISCALES**

De manera simultánea, el profesional apoyar técnicamente EN EL PROCESO DE LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANOS Y TITULAC16N DE PREDIOS FISCALES EN EL MUNICIPIO DE SINCELEJO, específicamente en:

1. Realizar visitas técnicas de campo para la identificación y caracterización de predios fiscales susceptibles de titulación.
2. Elaborar informes de viabilidad técnica que determinen las condiciones urbanísticas, estructurales y de habitabilidad de los predios a titular.
3, Verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción establecidas en el POT en relación con los predios solicitados para titulación. 4. Elaborar diagnósticos técnicos sobre las condiciones físicas de los predios en proceso de titulación.
5. Participar en mesas técnicas con otras dependencias municipales para coordinar acciones relacionadas con el ordenamiento territorial y la titulación de predios fiscales.
6. Apoyar en la identificación precisa de la ubicación geográfica de los predios objeto de titulación.

7. Brindar asesoría técnica a los beneficiarios del programa de titulación sobre aspectos relacionados con las características físicas y urbanísticas de sus predios.

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 de arquitectura y/o ingeniería civil, específicamente en temas relacionados con ordenamiento territorial, planeación urbana y titulación de predios. Dada la importancia de la contratación, pues es el contrato estatal el vehículo por medio del cual las entidades estatales adquieren servicios 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.

Se deja constancia que las actividades a desempeñar no requieren la vinculación a través de planta temporal, per cuanto la asesoría, acompañamiento y apoyo técnico, 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 pare la ejecución del mismo, sino el cumplimiento de las actividades y/o obligaciones pactadas.

Se reitera que los empleados que existen dentro de la planta de personal del FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SINCELEJO (FOVIS), son insuficientes para atender las necesidades técnicas requeridas para el desarrollo optimo de los procesos de titulación de predios fiscales. La contratación de estos servicios profesionales permitirá no solo el fortalecimiento de la Dirección de planeación, sino también la posibilidad de avanzar significativamente en el proceso de titulación de predios fiscales en el municipio de Sincelejo, contribuyendo así al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y al cumplimiento de los fines esenciales del Estado en materia de vivienda digna y seguridad jurídica sobre la propiedad.

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 a 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.

La Entidad Estatal requiere contratar los servicios de una persona natural cuya profesión sea ingeniería Civil, 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 dos (2) años prestando sus servicios en entidades públicas o privadas, Para que apoye en todas las actuaciones necesarias para el desarrollo de los planes, programas y proyectos concernientes al cumplimiento de metas institucionales, particularmente en lo relacionado con el PROCESO DE LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANOS Y TITULACION DE PREDIOS FISCALES EN EL MUNICIPIO DE SINCELEJO.

En esta oportunidad, la entidad opta por la contratación de una persona natural, cuya profesión sea ingeniero civil, pues la misma, de acuerdo al 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.

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 a suscribirse tendrá por objeto lo siguiente: **PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE UN ARQUITECTO Y/O INGENIERO CIVIL PARA APOYAR A LA DIRECCION DE PLANEACION DEL FOVIS EN EL PROCESO DE LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANOS Y TITULACICION DE PREDIOS FISCALES EN EL MUNICIPIO DE SINCELEJO.**

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 ingeniero civil, con experiencia mínima de dos (2) años, para que apoye en todas las actuaciones necesarias para el desarrollo de los planes, programas y proyectos concernientes al cumplimiento de metas institucionales, particularmente en lo relacionado con el PROCESO DE LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANOS Y TITULACION DE PREDIOS FISCALES EN EL MUNICIPIO DE SINCELEJO.

3.2. SUPERVISION O VIGILANCIA.

El supervisor del contrato será el director de planeación de FOVIS, y/o quien haga sus veces.

3.3. TIPO DE CONTRATACION.

El contrato a 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 de empresa y servicios administrativos	80110000: Servicios de recursos humanos gestión	80111600: Servicios de personal temporal	**CODIGO UNSPSC 80111600**

3.7 OBLIGACIONES A DESARROLLAR POR EL CONTARTISTA.

El contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones así:

1. Realizar visitas técnicas de campo para la identificación y caracterización de predios fiscales susceptibles de titulación en los diferentes barrios de la ciudad de

Sincelejo de acuerdo con la programación establecida por la Dirección planeación.

2. Elaborar informes de viabilidad técnica que determinen las condiciones urbanísticas de los predios a titular, incluyendo registro fotográfico y descripción detallada de las características físicas de los predios.

3. Verificar el cumplimiento de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) relacionado con los predios solicitados para titulación, emitiendo conceptos técnicos sobre la viabilidad urbanística de los mismos.

4. Identificar con precisión la ubicación geográfica de los predios objeto del proceso de titulación, incluyendo información sobre dirección, linderos, área y demás características relevantes.

5. Apoyar en la elaboración de planos según coordenadas Magma Sigmas para los predios objeto de titulación, utilizando software especializado.

6. Elaborar y presentar conceptos técnicos detallados cuando se detecten situaciones que puedan afectar el proceso de titulación, tales como invasión de espacio público, zonas de riesgo, afectaciones ambientales, entre otras.

7. Participar en las mesas técnicas con otras dependencias municipales para coordinar acciones relacionadas con la titulación de predios fiscales, aportando el soporte técnico necesario.

8. Apoyar en la verificación de documentos técnicos presentados por los solicitantes en los procesos de titulación de predios fiscales.

9. Elaborar y mantener actualizada una base de dates con la información técnica de los predios visitados y evaluados.

10. Brindar asesoría técnica a los beneficiarios del programa de titulación sobre aspectos relacionados con las características físicas y urbanísticas de sus predios cuando sea requerido.

11. Apoyar en la elaboración de respuestas a derechos de petición, tutelas y demás requerimientos relacionados con aspectos técnicos de los procesos de titulación de predios fiscales.

12. Verificar que los predios a titular cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

13. Apoyar en la determinación de áreas y linderos de los predios objeto de titulación, así como en la identificación de posibles superposiciones o conflictos de límites.

14. Realizar análisis de riesgos físicos y ambientales de los predios a titular, identificando aquellos que se encuentren en zonas de alto riesgo no mitigable.

15. Cumplir de buena fe el servicio contratado de acuerdo con el objeto y las especificaciones técnicas establecidas en el contrato.

16. Garantizar la calidad del servicio contratado y responder por ello de conformidad con lo estipulado en la ley.

17. Suministrar mensualmente un informe detallado de las actividades realizadas, con sus respectivos soportes y evidencias.

18. Efectuar el pago de todos los impuestos que genera la suscripción del presente contrato.

19. Todas las demás que le sean asignadas por el supervisor y que estén relacionadas con la naturaleza del contrato y el perfil profesional del contratista.

3.8. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE.

FOVIS se obliga a:

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 **VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000)**, los cuales serán cancelados de la siguiente manera: **CINCO (5)** mensualidades vencidas por la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000);** 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. 0060 de 30 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 2° 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