ESTUDIOS PREVIOS

"PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA APOYAR EN EL COMPONENTE FINANCIERO Y ECONOMICO DE LAS ETAPAS DE PLANEACIÓN, ESTRUCTURACIÓN y EVALUACIÓN DE LOS PROCESOS CONTRACTUALES QUE CELEBRE LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA FOMVIVIENDA, CONTRIBUYENDO AL CUMPLIMIENTO DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS 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 018 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 entidad requiere la contratación de un profesional para la prestación de servicios profesionales para brindar apoyo en los temas económicos y financieros, con el fin de garantizar el cumplimiento oportuno, eficiente y conforme a la normatividad vigente de los procesos de contratación, para cumplir su objeto misional.

El principio de planeación obliga a la entidad a estructurar cada proceso con soportes técnicos, económicos y financieros suficientes, antes de su apertura. Esos soportes deben permitir establecer un presupuesto oficial ajustado al mercado, unos requisitos habilitantes proporcionales y una adecuada distribución de los riesgos. Si se omite esta labor, la entidad se expone a procesos desiertos, sobrecostos, detrimento patrimonial, reclamaciones de los proponentes y hallazgos de los organismos de control.

La Dirección Administrativa y Financiera tiene a su cargo, entre otras, la administración financiera, la ejecución presupuestal, la contabilidad y el apoyo a la gestión contractual. El volumen de procesos y la especialidad de los análisis económicos y financieros que exige cada etapa contractual superan la capacidad del personal de planta disponible. Por eso se requiere el apoyo de un profesional con formación y experiencia en áreas económicas, financieras o contables, que acompañe a la entidad en las etapas precontractual, de selección y de evaluación.

A la carga ordinaria de la dependencia se suma una situación extraordinaria. El sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 generó afectaciones a viviendas en el Municipio de Armenia y dio lugar a la declaratoria de calamidad pública mediante el Decreto Municipal 207 de 2026. Como consecuencia, el Municipio expidió el Decreto 278 de 2026, a través del cual se transfieren a FOMVIVIENDA recursos por $32.000 millones para la ejecución de la respuesta habitacional dirigida a los hogares damnificados.

La ejecución de estos recursos exige adelantar múltiples procesos contractuales, en su mayoría

competitivos y de alta cuantía. Cada uno requiere análisis económicos y financieros especializados en todas sus etapas

En consecuencia, y conforme a la modalidad de contratación directa para prestación de servicios profesionales prevista en el Manual de Contratación de FOMVIVIENDA, la entidad, requiere contratar a un profesional en Ingeniería Agroindustrial con dos años de experiencia. Esta contratación permitirá que los procesos de contratación cuenten con soportes económicos y financieros sólidos, que protejan el patrimonio público y garanticen la selección objetiva.

3. IDENTIFICACIÓN DE CONTRATO A CELEBRAR

3.1 Objeto del contrato:	**"PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA APOYAR EN EL COMPONENTE FINANCIERO Y ECONOMICO DE LAS ETAPAS DE PLANEACIÓN, ESTRUCTURACIÓN y EVALUACIÓN DE LOS PROCESOS CONTRACTUALES QUE CELEBRE LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA FOMVIVIENDA, CONTRIBUYENDO AL CUMPLIMIENTO DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DE LA ENTIDAD".**
3.2 Plazo del contrato:	El plazo de ejecución del presente contrato será por un término **OCHENTA (80) DÍAS** 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 **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($10.666.667).),** suma que LA EMPRESA pagará a EL CONTRATISTA mediante cuatro (03) pagos parciales cada treinta (30) días calendario por valor de **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000),**y un pago final por un valor **DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($2.666.667)**, 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 la elaboración, revisión y ajuste de los análisis del sector y estudios de mercado de los procesos de contratación que adelante FOMVIVIENDA, desde los aspectos económico, técnico y de oferta y demanda.2.Solicitar, recibir, consolidar y analizar las cotizaciones presentadas por proveedores y otras fuentes de precios, con el fin de soportar la estimación del presupuesto oficial de cada proceso.3.Apoyar la identificación, estimación, tipificación y asignación de los riesgos financieros y económicos de los procesos de contratación, y la elaboración y ajuste de la matriz de riesgos correspondiente. 4.Apoyar la definición de los requisitos habilitantes financieros y de capacidad organizacional (indicadores financieros) exigibles a los proponentes, de manera proporcional al objeto,

	valor y riesgo del proceso. 5.Verificar los indicadores financieros de los oferentes y evaluar las ofertas económicas. En la evaluación debe constatar su correspondencia con los precios de mercado, su consistencia aritmética y su ajuste al presupuesto oficial y a la disponibilidad presupuestal. 6.Proyectar las respuestas a las observaciones y solicitudes que presenten los interesados y proponentes en los procesos de selección, en lo relacionado con los requisitos financieros y económicos. 7.Participar en las audiencias públicas y comités evaluadores de los procesos de selección cuando se requiera, y emitir los conceptos financieros y económicos que soporten las decisiones administrativas y contractuales de la entidad. 8.Apoyar la elaboración y revisión financiera de los documentos anexos y soportes de la contratación que pretenda celebrar FOMVIVIENDA. **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. Prestar apoyo en las actividades de campo desarrolladas por la entidad en el marco del cumplimiento de su objeto social. 8. 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.
	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 para la 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 No. 134 del 01 de octubre de 2026, rubro: 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, del presupuesto de la vigencia Fiscal del año 2026, expedido por la directora Administrativa y Financiera de la Empresa.

Armenia, Q, 01 octubre de 2.026.

LUISA FERNANDA DUQUE NIEVES
DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y FINANICERA
FOMVIVIENDA