ESTUDIOS PREVIOS

"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO INGENIERO CIVIL PARA APOYAR A LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA EN EL COMPONENTE TÉCNICO DE SU GESTIÓN MISIONAL, 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 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

De conformidad con el Artículo 13 de la Constitución Política le corresponde al Estado promover las condiciones para que la igualdad de las personas sea real y efectiva, adoptando medidas a favor de los grupos discriminados o marginados, en especial de aquellas personas que por su condición económica se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta.

Igualmente, el Artículo 51 de la Constitución Política consagra que "Todos los colombianos tienen derecho a Vivienda Digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social".

Las políticas señaladas por el Gobierno Nacional en materia habitacional propenden, entre otros aspectos por la consecución de viviendas al alcance de todos los hogares

colombianos en condiciones de habitabilidad y seguridad, orientado especialmente a la población con menores ingresos y mayores condiciones de vulnerabilidad, para la eficaz ejecución de las políticas de vivienda es indispensable que los esfuerzos del Gobierno Nacional se complementen con la gestión, apoyo y compromiso institucional directo de las autoridades Departamentales y Municipales.

Para llevar a cabo una adecuada ejecución de los proyectos que se desarrollen dentro de los programas de vivienda de interés social, la Gerencia General de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA, requiere contratar un profesional en Ingeniería civil que preste apoyo en la supervisión técnica, velando y verificando que se dé cabal cumplimiento normativo, técnico y constructivo de las obras que se ejecutan dentro de los proyectos de vivienda desarrollados por la entidad.

Adicional a lo anterior, el profesional de la ingeniería civil se encargará de revisar y consolidar la información técnica disponible sobre las viviendas afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026 (censos, EDAN, reportes de evaluación de daños y bases de datos del Municipio), utilizándola como insumo técnico necesario para la estructuración del programa de atención y rehabilitación. Con base en ello, brindará acompañamiento, formulación y seguimiento técnico detallado en el marco del programa de mejoramiento de vivienda locativos ejecutados y por ejecutar por parte de la entidad, en cumplimiento de su objeto social.

De la misma manera, el profesional en ingeniería civil apoyará la estimación de costos y la planeación presupuestal del programa, elaborando los análisis de precios unitarios (APU) de las actividades de obra de cada tipología, con base en precios de mercado de la región, listas de referencia oficiales, rendimientos de mano de obra, equipos, transporte y materiales, debidamente soportados con cotizaciones. Asimismo, elaborará los presupuestos de obra por tipología y el presupuesto general del programa, incluyendo la determinación del AIU, ajustados a la disponibilidad de los recursos transferidos por el Municipio.

En concordancia con lo anterior, se requiere del profesional para elaborar las especificaciones técnicas de construcción, las cantidades de obra de referencia y los listados de materiales por tipología, en cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y demás normas técnicas aplicables a este tipo de intervenciones.

Igualmente, el profesional contratado apoyará la estructuración técnica de ejecución del programa y participará en la elaboración del componente técnico de los estudios previos, análisis del sector, matrices de riesgo y documentos de condiciones de los procesos de contratación que se adelanten con estos recursos, conforme al Manual de Contratación de FOMVIVIENDA. Asimismo, apoyará la evaluación técnica de las propuestas y la proyección de respuestas a observaciones técnicas que se presenten dentro de dichos procesos de contratación.

De la misma manera, el profesional en ingeniería civil brindará acompañamiento permanente a la supervisión e interventoría de los contratos derivados y de los proyectos de vivienda desarrollados por la entidad, apoyando técnicamente la revisión de cantidades ejecutadas, actas parciales, análisis de precios no previstos, balances de obra y actas de recibo y liquidación, apoyando la elaboración de informes, actas y demás documentos que permitan evidenciar el avance físico de los proyectos, velando y verificando que se dé cabal cumplimiento de las obras.

Del mismo modo, es necesario que participe en las mesas técnicas y reuniones de articulación con la Administración Municipal y demás actores del programa, y que brinde asistencia a la Gerencia General de la Empresa en reuniones, en las asambleas de las uniones temporales, así como en los comités de obra que se programen en los diferentes proyectos, para que realice recomendaciones y preste asistencia técnica en la toma de decisiones dentro de las diferentes actividades que se adelanten.

Del mismo modo, el profesional deberá generar reportes e informes técnicos que permitan evidenciar el avance físico y presupuestal de las actividades, contribuyendo de manera efectiva al cumplimiento del objeto social de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia – FOMVIVIENDA, mejorando las condiciones de vida de los hogares más vulnerables del municipio, en concordancia con las metas establecidas en el Plan de Desarrollo Municipal y la política pública de vivienda.

De otro lado, dentro del territorio del Municipio de Armenia algunas familias y personas de escasos recursos, en forma recurrente, solucionan su problema de vivienda ocupando bienes inmuebles fiscales urbanos, de propiedad de entidades del orden nacional, departamental, o municipal y ante esta situación, se hace necesario implementar modelos y mecanismos para dar solución al problema de la informalidad en la tenencia de la tierra y brindar alternativas en materia de vivienda mediante el programa de titulación de bienes fiscales, para lo cual se necesita una participación activa, realizando informes técnicos respecto del componente constructivo y habitacional que comprende las condiciones mínimas de habitabilidad y estabilidad de cada una de las mejoras que se pretende ceder a título gratuito.

Por último, y teniendo en cuenta que el Gerente General de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia tiene a su cargo diferentes gestiones que le implican una alta carga laboral, y que las obligaciones a ejecutar demandan destrezas propias de la ingeniería civil (tales como la consolidación de información del sismo del 10 de agosto de 2026, elaboración de APU, presupuestos, aplicación de la NSR-10 y apoyo a la supervisión e interventoría de obras), se hace necesaria la contratación de un Ingeniero Civil que preste apoyo y aporte una experiencia técnica, sólida y eficiente en la supervisión y ejecución de los proyectos de vivienda, cumpliendo con los estándares de calidad y eficiencia, contribuyendo al cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo Municipal y a la materialización de la función social de la vivienda digna como derecho fundamental de los ciudadanos del municipio de Armenia.

3. IDENTIFICACIÓN DE CONTRATO A CELEBRAR	
3.1 Objeto del contrato:	**"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO INGENIERO CIVIL PARA APOYAR A LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA – FOMVIVIENDA EN EL COMPONENTE TÉCNICO DE SU GESTIÓN MISIONAL, 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 de **TREINTA (30) 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 **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($4.900.000),** suma que LA EMPRESA pagará a EL CONTRATISTA mediante un (01) pago total por treinta (30) días calendario por valor de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($4.900.000),** 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. Revisar y consolidar la información técnica disponible sobre las viviendas afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026 (censos, EDAN, reportes de evaluación de daños y bases de datos del Municipio), como insumo para la estructuración del programa. 2. Elaborar los análisis de precios unitarios (APU) de las actividades de obra de cada tipología, con base en precios de mercado de la región, listas de referencia oficiales, rendimientos de mano de obra, equipos, transporte y materiales, debidamente soportados con cotizaciones. 3. Elaborar los presupuestos de obra por tipología y el presupuesto general del programa, incluyendo la determinación del AIU, ajustados a la disponibilidad de los recursos transferidos por el Municipio. 4. Elaborar las especificaciones técnicas de construcción, cantidades de obra de referencia y listados de materiales por tipología, en cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y demás normas técnicas aplicables. 5. Apoyar la estructuración técnica de ejecución del programa. 6. Apoyar la elaboración del componente técnico de los estudios previos, análisis del sector, matrices de riesgo y documentos de condiciones de los procesos de contratación que se adelanten con estos recursos, conforme al Manual de Contratación de

	FOMVIVIENDA. 7. Apoyar la evaluación técnica de las propuestas y la respuesta a observaciones técnicas que se presenten dentro de los procesos de contratación. 8. Apoyar técnicamente la supervisión e interventoría de los contratos derivados: revisión de cantidades ejecutadas, actas parciales, precios no previstos, balances de obra y actas de recibo y liquidación. 9. Participar en las mesas técnicas y reuniones de articulación con la Administración Municipal, y demás actores del programa. **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.

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 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. 0139 del 23 de octubre 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. del presupuesto de la vigencia Fiscal del año 2026, expedido por la Directora Administrativa y Financiera de la Empresa, del presupuesto de la vigencia Fiscal del año 2026, expedido por la Directora Administrativa y Financiera de la Empresa.

Armenia, Quindío. 23 de octubre de 2026.

HARRISON STEVE SANTAMARIA HUERTAS
Gerente General
Fomvivienda

Proyectó y elaboró: Juan Sebastián Gil Ardila-Contratista Fomvivienda