



*MANUAL DE CONTRATACIÓN*



*EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA*

*2008*

**CUNDINAMARCA**  
**corazón de Colombia**



Página 1 de 24



## TABLA DE CONTENIDO

### CAPÍTULO 1

#### GENERALIDADES

- 1.1 PRESENTACIÓN
- 1.2 MARCO GENERAL DE LA CONTRATACIÓN
- 1.3 PRINCIPIOS GENERALES
- 1.4 PLANEACIÓN EN LA CONTRATACIÓN

### CAPÍTULO 2

#### CONTRATACIÓN EN LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA

- 2.1. AUTORIZACIÓN ESPECIAL
- 2.2. CAPACIDAD PARA CONTRATAR
- 2.3 CAPACIDAD PARA CONTRATAR CON LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA
- 2.4. EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
- 2.5. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR
- 2.6 CLASE DE CONTRATACIÓN
  - 2.6.1. INVITACIÓN ABIERTA
  - 2.6.2. INVITACIÓN CERRADA
  - 2.6.3. CONTRATACIÓN DIRECTA

### CAPÍTULO 3

#### REQUISITOS MÍNIMOS PARA EL INICIO DE UN PROCESO DE CONTRATACIÓN

- 3.1 DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL
- 3.2 DOCUMENTOS PREVIOS
- 3.3 TERMINOS DE REFERENCIA

### CAPÍTULO 4



## DISPOSICIONES VARIAS

4.1 REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN

4.2 REQUISITOS DE EJECUCIÓN

4.3 GARANTÍAS

4.4 SUPERVISIÓN

4.5 CLÁUSULAS ADICIONALES

4.6 MODIFICACIÓN

4.7 ADICIÓN

4.8 CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

4.9 MULTAS

4.10 LA PUBLICACIÓN COMO REQUISITO DE LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

4.11 PAGOS DE PARAFISCALES: SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL, SENA, ICBF Y CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR.

4.12 PAGO DE ANTICIPOS Y DE CONTRAPRESTACIONES

4.13 VERIFICACIÓN DEL CONTRATISTA EN EL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

4.14 LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS

4.15 RESPONSABILIDAD, PROHIBICIONES, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

4.16 CONFLICTOS CONTRACTUALES

4.17 INCORPORACIÓN DEL REGLAMENTO A LOS CONTRATOS

4.18 DIFUSIÓN DEL REGLAMENTO



## GENERALIDADES

### 1.1. PRESENTACIÓN

El presente Manual de Contratación tiene como propósito fijar directrices y estándares para simplificar y homogenizar las acciones que se desarrollan en las diferentes etapas del proceso contractual y en la celebración de los contratos que necesita la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA para el cumplimiento de las funciones, metas y objetivos institucionales. Las directrices establecidas tienen como objetivo hacer realidad los principios de la función pública previstos en la Constitución Política y en la ley, lograr el cumplimiento de los fines estatales y la continúa y eficiente prestación de los servicios públicos.

Este manual tiene como finalidad servir de herramienta de consulta y fuente de orientación para el personal que labora y presta sus servicios en la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA y que participa en los procesos de la gestión contractual que le corresponde adelantar a la Entidad, así como para los organismos de control y la ciudadanía en general, teniendo en cuenta que está estructurado de manera didáctica y precisa, señalando los lineamientos y procedimientos a seguir, de conformidad con los principios consagrados en la Constitución Política de Colombia, Estatuto de Contratación, Decretos Departamentales 167 y 194 de 2.008 y demás normas aplicables a la materia. La oportuna consulta del presente manual contribuye al adecuado desarrollo de las diferentes actividades que le compete adelantar a las personas que participan en el respectivo proceso, lo cual se traduce en un mejoramiento continuo en el cumplimiento de los objetivos institucionales.



## 1.2 MARCO GENERAL DE LA CONTRATACIÓN

Las normas contenidas en el presente manual interno de contratación se aplicarán a todos los contratos que celebre la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, salvo aquellos que por ley estén reglamentados de manera especial.

Los contratos que celebre como Empresa Industrial y Comercial del orden Departamental, por razón de encontrarse en competencia con el sector privado nacional o internacional y en desarrollo de su actividad en un mercado monopolístico, se sujetarán a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, especialmente aquellas contenidas en el Código Civil y el Código de Comercio. La EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA realizará todos sus procedimientos de selección de contratistas y ejecución de contratos, conforme a lo regulado en este manual interno de contratación, a las normas propias del derecho privado contenidas en los Códigos Civil y de Comercio y a las normas especiales dispuestas para cada contrato en particular. Se deberá dar estricto cumplimiento a los principios a que se refiere el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, a los principios de la gestión fiscal, contenidos en el artículo 267 ibídem y al régimen de inhabilidades e incompatibilidades contenido en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993 y las normas que las modifiquen o complementen, especialmente el artículo 13 de la ley 1150 de 2007 en lo pertinente, como se señala en el presente manual.

El Decreto 0266 de octubre 15 de 2008, por medio del cual se establece la estructura orgánica de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, consagra en su artículo primero que la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, es una empresa Comercial e Industrial del sector descentralizado del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaria General.





### 1. 3 PRINCIPIOS GENERALES

En aplicación de los mandatos propios de los artículos 209 y 267 de la Constitución Política y demás normatividad aplicable, los principios que regirán la contratación de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, serán los siguientes:

**Igualdad.** En virtud del principio de igualdad, los interesados, oferentes y contratistas tendrán los mismos derechos y recibirán igual trato por parte de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

**Moralidad.** En todas las actuaciones contractuales los funcionarios de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, buscarán el cumplimiento de los fines propios de su objeto social, la plena satisfacción del interés general y el acatamiento de las normas a las cuales se encuentran sometidas.

**Responsabilidad.** En cumplimiento de este principio los empleados de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.

Los contratistas responderán por haber ocultado al contratar, inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones o por haber suministrado información falsa.

**Eficacia.** Los funcionarios de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, deberán actuar con miras a la obtención de las metas y objetivos propuestos, sin dejar de lado la oportunidad, utilidad y efectividad de la actividad de la empresa.

**Economía y celeridad.** En virtud de este principio, los funcionarios de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, actuarán de forma que los trámites





contractuales sean lo menos onerosos posible, de tal manera que sólo se realicen las etapas y procedimientos estrictamente indispensables.

**Eficiencia.** La EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, buscará el logro del máximo rendimiento con los menores costos, esto es, la adecuada gestión de los asuntos propios de su objeto social.

**Imparcialidad.** Los funcionarios de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, deberán dar igual trato y oportunidades a todos los interesados, oferentes y contratistas, y las decisiones que se adopten deberán favorecer el cumplimiento de los fines propios de su objeto social.

**Transparencia y publicidad.** Las actuaciones de los funcionarios de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, serán de público conocimiento y cualquier interesado podrá obtener a su costa copia de las mismas, salvo que exista norma de rango legal que imponga reserva sobre alguna actuación en particular. La publicidad se garantizará a través de medios electrónicos y los demás idóneos.

**Buena fe.** Los contratos deberán ser ejecutados de buena fe y ella operará en toda la actuación contractual con la convicción de que se obra de manera correcta y con el ánimo de cooperación recíproca entre las partes. De esta manera, las partes estarán obligadas no sólo a lo que se expresa en los documentos contractuales, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contraídas, o que por ley pertenecen a ellas.

#### 1.4 PLANEACIÓN EN LA CONTRATACIÓN

De conformidad con las necesidades de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, cada dependencia debe observar los lineamientos concertados, claros, precisos y concordantes con la misión y objetivos institucionales, a fin de





elaborar un plan de contratación integral, ajustado a los requerimientos institucionales en cumplimiento del Plan de Desarrollo Departamental.

Todos los procedimientos de selección que sean realizados por la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, estarán precedidos del cumplimiento de los requisitos de orden presupuestal previos, de un estudio concreto de la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación, así como de un análisis de condiciones de mercado y de los demás requisitos legales de ejecución.

El proceso de planificación de la contratación, se realizará con base en los siguientes criterios:

**Racionalidad:** Estructuración del contrato con sentido lógico y de orden en la ejecución, con el fin de lograr la eficiencia y eficacia en la utilización de recursos económicos, físicos y humanos.

**Universalidad:** Análisis en conjunto del objeto de la contratación, su necesidad, conveniencia y oportunidad, junto con las variables económicas y procedimientos de selección idóneos para la escogencia de contratistas.

**Unidad:** Coordinación de todas las áreas que se encuentran involucradas con el objeto a contratar.

## CAPÍTULO 2

### CONTRATACIÓN EN LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA

#### 2.1 Autorización Especial.

La Junta Directiva de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, deberá autorizar la celebración de contratos de asociación o de participación de la Empresa,





como miembro o accionista en otras sociedades o personas jurídicas. Igualmente autorizará la celebración de los contratos que se refieran a la obtención de Empréstitos, los que tengan por objeto la enajenación o disposición de bienes de la Entidad, la adquisición o venta de inmuebles de propiedad de la Empresa y los que impliquen constitución de gravámenes o limitación del dominio sobre los mismos (art 7 decreto departamental 0266 de 2008).

2.2 Capacidad para contratar: Únicamente podrán celebrar contratos a nombre y en representación de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA el Gerente General en calidad de representante legal.

2.3.- Capacidad para contratar con la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA: Podrán celebrar contratos con la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, las personas legalmente capaces, de conformidad con las leyes vigentes al momento de su perfeccionamiento, tanto nacionales como internacionales.

Así mismo, podrán celebrar contratos con la Entidad, las asociaciones conformadas bajo las modalidades de consorcios y/o uniones temporales, definidas en los términos de la ley, así como las demás asociaciones de empresarios legalmente constituidas, en tanto establezcan la responsabilidad solidaria de sus integrantes en relación con la presentación de la propuesta, la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Las personas jurídicas nacionales y extranjeras deberán acreditar que su duración no será inferior al plazo del contrato y mínimo un (1) año más.

La EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, al momento de iniciar un proceso de contratación podrá cursar invitación a la persona natural o jurídica de las cuales se presuma que reúnen las condiciones para celebrar el contrato o aquella que





cuenta con experiencia y/o relación comercial satisfactoria con la empresa.

La persona natural o jurídica deberá aportar según el objeto del contrato y de la cuantía a contratar, entre otros:

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente o representante legal.
- Certificado de la Cámara de Comercio, según el caso.
- Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
- Certificación expedida por el representante legal o el revisor fiscal donde conste que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar. Los documentos antes relacionados deben ser remitidos a la subgerencia o área que solicite el respectivo servicio y/o compra.
- Certificación de aportes salud, pensión.
- Pasado judicial. (Persona natural)
- Formato único de hoja de vida.
- Fotocopia de la libreta militar.
- Certificado de antecedentes disciplinarios Procuraduría General de la Nación.
- RUT.
- Balances y estados financieros, según el caso
- Resoluciones de los correspondientes ministerios y/o organismos correspondientes.
- Autorizaciones.

2.4.- Existencia y representación legal: Las personas jurídicas deben demostrar su existencia y representación legal de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Cuando el contratista sea persona jurídica extranjera, deberá acreditar su



existencia y representación legal como lo prescriben las normas del Código de Comercio y del Código de Procedimiento Civil. Las personas jurídicas nacionales deberán acreditar su existencia y representación legal mediante el certificado expedido por el organismo competente, y la persona natural deberá acreditar su documento de identidad respectivo.

2.5.- Inhabilidades e incompatibilidades para contratar: No podrán celebrar contratos con la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, las personas sobre quienes recaiga inhabilidad o incompatibilidad contenida en el régimen previsto para los contratos estatales, especialmente las consignadas en la Ley 80 de 1993 y el Decreto 2474 de 2008, así como las demás normas que regulen la materia.

Cuando la inhabilidad o incompatibilidad sobrevenga en un proponente en el curso de un procedimiento de selección, se entenderá que renuncia a su participación en el mismo.

Si llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad luego de perfeccionado el contrato, el contratista cederá el contrato previa autorización escrita de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA y si ello no fuere posible, renunciará a su ejecución.

Si la inhabilidad o incompatibilidad sobreviene en uno de los miembros de un consorcio o unión temporal, este podrá ceder su participación a un tercero, previa autorización escrita de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA. En ningún caso, podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal.

2.6.- Clases de contratación: De acuerdo con el marco normativo y lineamientos expuestos, al interior de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA como Empresa Industrial y Comercial del orden departamental, existirán procedimientos de contratación de acuerdo con la finalidad que pretende satisfacer el bien o servicio,



a contratar, así:





### 2.6.1.- Invitación Abierta

Para la contratación cuya cuantía exceda de mil (1000) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, se realizará invitación pública abierta. En estos casos, se procederá a realizar invitación pública abierta, con sujeción a las siguientes reglas:

a. La solicitud abierta de ofertas se hará por medio de la página web de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, en la cual se publicará los Términos de Referencia, por el término de uno (1) a tres (3) de acuerdo a la necesidad y/o urgencia del bien o servicio a contratar.

b. A partir de la publicación de las condiciones de contratación en la página web de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, se contarán como máximo tres (3) días hábiles para la recepción de ofertas, las cuales deberán constar por escrito, y con los requisitos previstos en los términos de referencia en concordancia con el numeral anterior.

c. En la fecha y hora señalada, se levantará un acta en la que consten los nombres de los oferentes y personal de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA que suscriba la misma, con indicación de la fecha y hora de presentación de la oferta, la cual también será publicada en la página web, con lo cual se entenderá comunicada y/o notificada la actuación a los interesados.

d. A partir de la fecha de cierre y hora para la recepción de ofertas, se realizará la evaluación correspondiente conforme al plazo determinado en los términos de referencia. Cuando la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, establezca que el plazo de evaluación no garantiza el deber de selección objetiva, podrá prorrogarlo. La evaluación será publicada en la página web de la entidad, con la cual se entenderá comunicada actuación a los interesados. La evaluación de las propuestas será realizada por un Comité Evaluador, convocado por el ordenador del gasto o su



delegado, el cual estará integrado por el Subgerente, el Jefe de la División Financiera, El Jefe de la División de Inmuebles, el Jefe o profesional de área que solicite el servicio y las demás personas que de acuerdo con su especialidad o profesión se requieran. El jefe de Control interno actuara como veedor en todos los procesos. Esta constará en acta suscrita por los participantes y se publicará en la página web.

e. Una vez realizado el procedimiento se procederá a la suscripción y legalización del contrato de acuerdo con el cronograma.

#### 2.6.2.- Invitación privada

En los procesos de contratación cuyo valor sea igual o inferior a mil (1000) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, se deberá cursar invitación escrita o en medio electrónico a las personas naturales o jurídicas que de acuerdo con el requerimiento específico este en capacidad de celebrar el contrato o aquella que cuente con experiencia y/o relación comercial satisfactoria con la empresa, para lo cual se adelantará el siguiente procedimiento:

a. Se cursará las invitaciones a presentar propuestas por lo menos tres (3) personas naturales o jurídicas a quienes se remitirán las condiciones de contratación por correo electrónico o en medio físico, cuyas constancias de envío se anexaran al proceso.

b. A partir de la remisión de las invitaciones para presentar propuestas, se contarán como máximo tres (3) días hábiles para la recepción de ofertas, las cuales deberán constar por escrito.

Parágrafo: En caso de no ser posible utilizar los medios electrónicos o físicos esta invitación se podrá realizar mediante la publicación fijada en la cartelera de la Empresa en un lugar visible y público.



c. La entidad realizará evaluación de las ofertas escogiendo la propuesta más favorable a la Entidad, en aplicación de los principios de la función administrativa. En todo caso, los bienes, actividades, o servicios a contratar deberán ajustarse a los precios del mercado.

d. Realizada la evaluación de propuestas por la dependencia solicitante o de quien de acuerdo con su especialidad o profesionalismo se designe por el ordenador de gasto o su delegado, se procederá a la suscripción del correspondiente contrato.

2.6.3.- Invitación directa: Se podrá realizar invitación directa:

a. Cuando el valor del contrato que se pretende celebrar no supere la cuantía de cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

b. Cuando se trate de un único proveedor del bien o servicio en el mercado.

c. Cuando la necesidad inminente del bien o servicio, no permita obtener pluralidad de ofrecimientos.

d. Contratos de prestación de servicios profesionales con idoneidad y/o experiencia comprobada por la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

f. Contratos de comodato.

g. Contratos de arrendamientos de inmuebles.

h. Contratos para enajenar bienes muebles de propiedad de la Empresa.

i. Contratos de prestación de servicios de salud.



- j. Contratos de publicidad que de acuerdo con la calidad o cualidad de la persona sólo pueda proveer el bien o servicio.
- k. Contratos interadministrativos.

Se procederá a realizar invitación directa con sujeción a las siguientes reglas:

a. La Dependencia o área que requiera la contratación, expresará de forma concreta la necesidad, conveniencia y/o oportunidad de realizar la invitación directa.

b. Solicitud de la cotización.

c. Suscripción y legalización del contrato.

Para cualquier proceso de selección se tiene como requisito indispensable para el inicio del mismo, contar con el certificado de disponibilidad presupuestal y los respectivos términos de referencia.

### CAPÍTULO 3

#### Requisitos mínimos para iniciar un proceso de contratación

De conformidad con lo señalado anteriormente la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, dará inicio al proceso de contratación y/o elaboración del contrato, previa verificación de la existencia de mínimo los siguientes requisitos:

##### 3.1 Del certificado de disponibilidad presupuestal

El Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CPD), será solicitado por el ordenador del gasto previa proyección del área interesada en el servicio. Una vez evaluada la pertinencia de la contratación.



### 3.2 Del estudio y documentos previos

Todos los contratos que celebre la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, estarán precedidos de unos estudios previos realizados por la dependencia que solicita la contratación, en los que se establezca la necesidad, conveniencia y oportunidad de la celebración del contrato.

Los documentos y estudios previos contendrán como mínimo la justificación de la contratación, es decir, las razones que sustentan la celebración del contrato, el objeto, obligaciones de las partes, valor del contrato y forma de pago.

### 3.3. El Pliego de Condiciones o Términos de Referencia

Es el documento en el cual la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, consigna el objeto a contratar, las obligaciones de las partes, el monto del presupuesto asignado por la Entidad para la contratación, los requisitos de carácter jurídico técnico financiero y criterios de calificación de las propuestas, así como los demás aspectos que de conformidad con el tipo de contratación sean pertinentes y que los participantes (personas naturales o jurídicas, consorcios, uniones temporales y demás formas asociativas permitidas) deban acreditar junto con la preparación y presentación de las propuestas en el respectivo proceso de selección. En el pliego de condiciones o en los términos de referencia se deben establecer reglas objetivas, justas, claras y completas que permitan la confección de ofrecimientos de la misma índole, que no induzcan a error a los proponentes y que aseguren una escogencia objetiva. Deberá siempre señalarse que no podrá celebrarse contratos con las personas en las que recaiga inhabilidad o incompatibilidad contenida en el régimen jurídico previsto para los contratos estatales.

La elaboración de los términos de referencia emanará de la oficina o área que requiere el objeto a contratar, previa aprobación del Gerente de la Entidad y contendrán:



#### Requisitos mínimos

- a. La justificación de la contratación, es decir, las razones que sustentan la celebración del contrato.
- b. Objeto: Descripción clara, detallada y precisa de los bienes o servicios que requiere la Entidad.
- c. Obligaciones de las partes, con sus especificaciones esenciales. Factores de selección.
- d. Valor del contrato: Se debe señalar el valor estimado del contrato, este deberá incluir todos los costos en que incurrirá el contratista para la ejecución del mismo, incluido el IVA.
- e. Especificaciones técnicas.
- f. Forma de pago.
- g. Plazo.
- h. Supervisión: Sera ejercida por quien designe el Gerente General.
- i. Riesgos de la Contratación.



## CAPÍTULO 4

### DISPOSICIONES VARIAS

4.1. REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN. Los contratos que celebre la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, deberán cumplir con los requisitos de publicación y pago de impuestos, cuando a ello haya lugar.

4.2 REQUISITOS DE EJECUCIÓN. Los contratos que celebre la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, deberán contar con el correspondiente registro presupuestal. Para su ejecución se requerirá la aprobación de la garantía que ampare el cumplimiento del contrato, en los casos previstos en el presente manual.

4.3 GARANTÍAS. En todos los contratos sin importar su cuantía, la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA exigirá la constitución de las garantías contractuales que amparen la correcta ejecución del objeto contratado, en atención a la naturaleza, alcance, cuantía y obligaciones del contrato. La garantía deberá constituirse a favor de la entidad estatal. En cada caso, se determinará la obligación del contratista de garantizar el cumplimiento del contrato, buen manejo o inversión del anticipo; estabilidad de la obra o calidad de la misma, calidad del servicio, el pago de salarios y prestaciones sociales y el correcto funcionamiento de los equipos; igualmente determinará la cuantía y término del mismo.

El monto y vigencia de las garantías estipuladas contractuales, dependerá del análisis de los riesgos previstos para la ejecución del contrato y podrán ser modificados en cualquier tiempo.

Cuando se estime conveniente en los procesos de selección, se exigirá que los proponentes presenten una garantía de seriedad de la propuesta, la cual tendrá por objeto amparar a la Entidad, contra el riesgo que el proponente se abstenga de cumplir su propuesta y particularmente de suscribir el contrato. El valor de esta



garantía será de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor de la oferta o del presupuesto estimado, según dispongan los pliegos o los términos de referencia y su plazo de vigencia se determinará con base en la fecha en que se estime habrá sido suscrito el contrato respectivo y otorgada la garantía de cumplimiento del mismo.

Se podrá aceptar otros tipos de garantías que cubran integralmente el riesgo de incumplimiento y los demás consustanciales a la naturaleza del contrato, tales como hipoteca abierta de primer grado, CDT o Depósito en efectivo a favor de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA

4.4 SUPERVISIÓN. La supervisión del contrato que resulte del desarrollo de cualquiera de los procedimientos de selección contenidos en el presente Manual interno de contratación, estará a cargo de los servidores designados por el Gerente General.

4.5 CLÁUSULAS ADICIONALES. En los contratos que en atención a su naturaleza y objeto así lo requieran, se pactarán las cláusulas del derecho común tales como: penal pecuniaria, multas, solución de controversias contractuales, inhabilidades e incompatibilidades, liquidación, garantías, causales de terminación.

4.6. MODIFICACIONES: Los contratos celebrados podrán modificarse de común acuerdo entre las partes, a solicitud escrita y soportada del supervisor del contrato y previa autorización del Gerente General.

4.7. ADICIÓN: Si la adición implica incremento del valor, debe tenerse en cuenta, lo siguiente:

- Existencia del certificado de disponibilidad presupuestal, registro presupuestal y legalización de la adición al contrato.
- Se incrementará proporcionalmente el amparo en la garantía única, por el valor



de la adición.

- En todo caso, los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial.
- Si se trata de prórroga en el plazo de ejecución del contrato, deberá considerarse lo siguiente:
- Este tipo de adición (prórroga) no tiene límite alguno. En todo caso, deberá mediar solicitud escrita y soportada del supervisor del contrato y autorización del Gerente General o su delegado.
- La vigencia de las garantías deberá ampliarse por el término de la prórroga.

**4.8 CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.** Se pactará una cláusula penal pecuniaria que será exigible en favor de la Empresa, independientemente de la aplicación de las cláusulas contractuales y de las multas y sanciones que la entidad llegare imponer al contratista.

**4.9 MULTAS.** En los contratos que celebre la Empresa, cuya clase u objeto así lo requieran, se pactarán en favor de ésta las multas y demás sanciones que se deriven del incumplimiento parcial ocasionado por la acción u omisión del contratista.

**4.10. LA PUBLICACIÓN COMO REQUISITO DE LEGALIZACIÓN:** La publicación de acuerdo a la reglamentación contenida en el Decreto Departamental 194 de 2008.

**4.11. PAGOS DE PARAFISCALES: SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Y SENA, ICBF Y CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR:** El proponente y el contratista deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de seguridad Social integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, el cual deberá acreditarse para la realización de cada pago derivado del contrato.

**4.12. PAGO DE ANTICIPOS Y DE CONTRAPRESTACIONES.** No se podrá pactar



el pago anticipado que superen el cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato, ni se podrá convenir o cancelar la totalidad de la remuneración pactada a favor del contratista, antes de que éste ejecute en su integridad y a satisfacción de la Empresa el objeto convenido.

**4.13. VERIFICACIÓN DEL CONTRATISTA EN EL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES:** Corresponde a la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, verificar en el boletín de responsables fiscales, si la persona natural o jurídica con quien se pretende contratar, aparece en dicho boletín, la Entidad se abstendrá de contratar con el mismo.

**4.14. LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS.** Los contratos que se celebre cuya ejecución se prolongue en el tiempo, así como todos aquellos que lo requieran, deberán liquidarse, de acuerdo con el procedimiento que se enuncia a continuación:

La liquidación de los contratos de que trata el párrafo anterior, se realizará de común acuerdo entre las partes dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del mismo; si las partes no llegaren a un mutuo acuerdo para la liquidación del contrato, ésta se realizará unilateralmente por la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA dentro de los seis (6) meses siguientes al plazo fijado para la liquidación de mutuo acuerdo.

Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente.

En el acta de liquidación se consignarán las obligaciones de las partes y la constancia de su grado de cumplimiento, así como de los descuentos, ajustes, acuerdos, conciliaciones y transacciones a que haya lugar, con el fin de declararse a paz y



salvo. La entidad liquidará aquellos contratos cuya cuantía sea igual o superior cincuenta (28) salarios mínimos legales mensuales vigentes o aquellos en los cuales exista un saldo pendiente o los que se estimen necesarios.

4.15. **RESPONSABILIDAD, PROHIBICIONES, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** A las autoridades y funcionarios de la Empresa y a los contratistas que concurren o participan en la actividad contractual de ésta, se les aplicará el régimen de responsabilidad, prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades previsto para los servidores públicos y para los particulares que contratan con el Estado, previsto en la Constitución Política de Colombia, Ley 1150 de 2007 y demás normas.

4.16. **CONFLICTOS CONTRACTUALES.** Cuando se presentaren discrepancias entre la Empresa y los contratistas por cualquier motivo relacionado con los contratos celebrados entre ésta y aquéllos, deberá agotarse la vía de la solución directa entre las partes, mediante la celebración de una audiencia de la cual se levantará el acta correspondiente.

En los contratos celebrados por la Empresa, podrán pactarse los mecanismos de solución de las controversias contractuales previstas en la ley o se podrá pactar la cláusula compromisoria, a fin de someter a la decisión de árbitros las diferencias surgidas.

Para resolver las reclamaciones del contratista, imponerle multas o sanciones, ejercer las potestades excepcionales de la administración o en cualquier otro evento de similar naturaleza, se observará el debido proceso, con garantía del derecho de contradicción y defensa del contratista y con observancia del procedimiento establecido en el código contencioso administrativo.

4.17. **INCORPORACIÓN DEL REGLAMENTO A LOS CONTRATOS.** Este Reglamento se entiende incorporado a todos los contratos que celebre la Empresa y



al suscribir los mismos.

4.18. DIFUSIÓN DEL REGLAMENTO. La Gerencia dispondrá de los medios de difusión que sean conducentes para que los particulares que contraten con la Entidad conozcan las disposiciones aquí previstas.

Transito de régimen contractual. De conformidad con la ley, los contratos celebrados con anterioridad a la expedición del presente manual se continuarán sujetando a las orientaciones vigentes cuando se celebraron.

Los procesos de selección que se establecen en el presente estatuto, cuantías y procedimientos se adaptarán, paulatinamente sin causar traumatismos con las actuales formas de contratación. Los contratos y compras ya autorizados continuarán adelantándose con sujeción a las orientaciones vigentes en su momento.