

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

El El Gerente General de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, en especial las contenidas en el artículo 17.23 del Decreto Ordenanzal No. 00266 de 2008, por el cual se establece la estructura orgánica de la Empresa y se dictan otras disposiciones, y

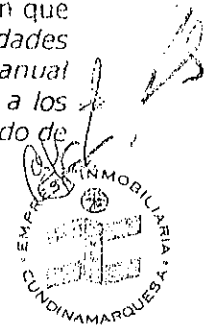
CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la ley 1474 de 2011 establece que *"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. Se exceptúan los contratos de ciencia y tecnología, que se regirán por la Ley 29 de 1990 y las disposiciones normativas existentes"*.

Que adicionalmente el artículo 13 de la precitada ley 1150 de 2007 indica 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"*.

Que para cumplir con el mandato consignado en la norma citada, resulta fundamental desarrollar un Manual de contratación interno que regule la gestión contractual de la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, y que establezca las reglas con base en las cuales se desarrollarán los procesos de selección de contratistas, las modalidades de contratación de bienes, obras y servicios, las políticas en materia contractual, y en general todos aquellos aspectos que garanticen que la contratación satisfaga los propósitos que se persiguen con su celebración y los intereses públicos asociados a la prestación de los servicios a su cargo.

Que en los lineamientos generales para la expedición de manuales de contratación que formuló recientemente Colombia Compra Eficiente, se advierte que *"Las Entidades Estatales sometidas a regímenes especiales de contratación deben incluir en su Manual de Contratación una descripción detallada de los Procedimientos para seleccionar a los contratistas, los plazos, los criterios de evaluación, criterios de desempate, contenido de*



RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

las propuestas, los Procedimientos para la aplicación de las restricciones de la Ley 996 de 2005 y los demás aspectos que garanticen el cumplimiento de los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública en todas las etapas del Proceso de Contratación, con base en su autonomía”.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- OBJETO: Adoptar el nuevo Manual de Contratación para LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, de conformidad con lo establecido en el presente acto.

ARTÍCULO 2.- FINALIDAD DEL MANUAL DE CONTRATACIÓN: El Manual de Contratación de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, como instrumento de obligatoria aplicación en la gestión contractual, tiene como finalidad procurar que en la adquisición de bienes, obras y servicios, se actúe de manera eficiente, que los actos sean conocidos por la ciudadanía en general, y que cada acción corresponda al resultado de análisis que demuestren su viabilidad y conveniencia.

Por tal virtud, la etapa de planeación constituye el eje central de la contratación de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA y constituirá una obligación de todas y cada una de las áreas intervinientes en la gestión contractual.

La planeación está conformada por un Programa Anual de Contratación, así como el estudio previo de cada contrato.

Igualmente comprende la divulgación oportuna de su accionar contractual, para lo cual la página web de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA así como el SECOP, constituyen una herramienta fundamental para tal propósito.

LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA aplicará reglas claras y procedimientos objetivos que garanticen la escogencia del ofrecimiento más favorable, la calidad en la provisión de bienes y servicios, el respeto por la equidad en las oportunidades de participación de sus proveedores y la vigencia de la ética y la responsabilidad social en su contratación.

ARTÍCULO 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN: El presente Manual rige la gestión contractual de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, con excepción de los siguientes contratos que se regirán por las disposiciones específicas aplicables a cada uno de ellos:

- Contratos de trabajo, cualquiera que sea su modalidad.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

- ✓ Convenios o contratos interadministrativos.
- ✓ Contratos de colaboración con entidades sin ánimo de lucro, de los que trata el artículo 355 de la Constitución Política y el decreto 777 de 1992.
- ✓ Aquellos contratos en que la Empresa actúe como contratista.
- ✓ Contratos financiados con fondos de organismos multilaterales de crédito o celebrados con personas extranjeras de derecho público u organismos de cooperación, asistencia o ayuda internacionales, cuando por virtud del pacto éstos se sometan a los reglamentos de tales entidades.

**CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

ARTÍCULO 4.- PRINCIPIOS: LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, estará sujeta en su gestión contractual a los principios de la función pública y a aquellos que se consignan en el presente Manual, en los siguientes términos:

- 1) **Buena Fe:** Las actuaciones en la contratación deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA y de quienes contraten con ella.
- 2) **Celeridad:** Las normas establecidas en este Manual, deberán ser utilizadas por los funcionarios como un medio para agilizar las decisiones, y para que los trámites de contratación se cumplan oportunamente, con eficiencia y eficacia.
- 3) **Economía:** Las normas consignadas en este Manual se interpretarán y aplicarán de manera que los trámites regulados se surtan conforme está previsto, sin dilaciones y retardos; los procedimientos serán impulsados oficiosamente por LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA y se procurará adoptar oportunamente las acciones que eviten el fracaso de los procesos de selección o su paralización.

Los recursos destinados para la contratación, deben ser administrados con austeridad en medios, tiempo y gastos.

- 4) **Eficacia:** Los procedimientos de selección previstos en este Manual deben lograr el fin pretendido; los defectos de forma de la propuesta o la omisión en ésta de condiciones que el proponente tenía al momento de presentación de la misma, podrán subsanarse antes de la adopción de cualquier decisión y no servirán para rechazar de plano el ofrecimiento respectivo.

Asimismo, se deberán superar los obstáculos puramente formales que se presenten en los procesos de selección de contratistas, y procurar evitar un resultado fallido de los mismos.



RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

- 5) Eficiencia: En la fase de planeación de la contratación deberán definirse criterios que procuren en todo caso cumplir las metas económicas y técnicas de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA en condiciones de oportunidad, calidad y costo.

Bajo este principio, es imperioso que el Programa Anual de Contratación se construya con responsabilidad, y que exista una adecuada planeación del presupuesto asignado para cumplirlo.

- 6) Equidad: Las decisiones que se tomen por los intervinientes en cada etapa del contrato, deben garantizar una justa distribución de responsabilidades o cargas y beneficios, en condiciones de igualdad.
- 7) Igualdad e imparcialidad: Las personas que intervienen en la contratación de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA respetarán los derechos de todos los proponentes en los procesos de selección o en los trámites contractuales previstos en este Manual, sin ninguna discriminación.
- 8) Moralidad: Las personas que intervienen en la contratación de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA deben actuar con probidad y corrección, perseguir los fines de la contratación y defender los intereses colectivos que la misma demanda.
- 9) Publicidad: LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA utilizará prácticas de divulgación de información oportuna y veraz sobre sus procesos de contratación, a través de su página web y el SECOP, o de cualquier otro medio que resulte eficaz para el cumplimiento de este principio.
- 10) Responsabilidad: Las personas que intervengan en la planeación, trámite, celebración, ejecución, terminación y liquidación de un contrato están obligadas a proteger los derechos de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, del contratista y de terceras personas que puedan verse afectadas con el mismo. Dichas personas deberán responder por sus actuaciones y omisiones antijurídicas e indemnizar los daños que se causen por razón de ellas.
- Así mismo, deberán exigir que los contratistas garanticen la calidad de los trabajos, bienes o servicios contratados y que respondan por ellos.
- 11) Transparencia: La contratación debe realizarse con base en los procesos de selección regulados en este Manual, con reglas claras y objetivas, y con oportunidad para que los interesados conozcan los informes, conceptos y decisiones, así como para formular observaciones, cuando así se disponga.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

- 12) Responsabilidad social y ambiental: La contratación de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA procurará la defensa de los intereses ciudadanos, la protección y realización de los derechos de los grupos vulnerables, y el cuidado y sostenibilidad del medio ambiente.
- 13) Concurrencia de oferentes: Los procedimientos y criterios que LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA aplique en la gestión contractual, procurarán la obtención de un número plural de ofertas, salvo las excepciones previstas en el presente Manual.
- 14) Control social: Es el ejercido por la comunidad, a través de las veedurías ciudadanas en los términos de la ley 850 de 2003.

LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA empleará todos los medios a su alcance con miras a lograr una adecuada participación de control contractual de tales entidades o personas, siempre que aquellas tengan como finalidad los objetivos de servicio público buscados por la entidad. Esta participación se hará efectiva en los siguientes aspectos:

- Se estudiarán detenidamente sus inquietudes en la elaboración de los pliegos de condiciones y bases de contratación.
- Se estudiarán sus apreciaciones sobre las ofertas presentadas, cuando resulte pertinente.
- Se pondrán a disposición de los solicitantes los documentos contractuales que se requieran, y que no constituyan reserva legal.

ARTÍCULO 5.- RÉGIMEN LEGAL: Conforme lo dispuesto en la ley 489 de 1998 y la ley 1150 de 2007, los contratos que celebre LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA se sujetarán a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su actividad económica y comercial, 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 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 ibidem 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, así como a las disposiciones de orden Departamental que le sean aplicables.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

ARTÍCULO 6.- DERECHOS Y LOS DEBERES DE LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA: Para la consecución de los fines de que trata este Manual de contratación, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA:

1. Exigirá al contratista la consecución idónea y oportuna del objeto contratado. Igual exigencia podrá hacer al garante.
2. Adelantará las acciones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a las que hubiere lugar.
3. Solicitará la actualización o la revisión de los precios cuando se produzcan fenómenos que alteren en su contra el equilibrio económico o financiero del contrato.
4. Adelantará revisiones periódicas de las obras ejecutadas, servicios prestados o bienes suministrados, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidas por los contratistas, y promoverán las acciones de responsabilidad contra estos y sus garantes. Las revisiones periódicas deberán programarse por lo menos una vez cada seis meses durante el término de vigencias de las garantías, o de manera más frecuente según la naturaleza de la prestación.
5. Exigirá que la calidad de los bienes y servicios adquiridos por LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, se ajuste a los requisitos mínimos previstos en las normas técnicas obligatorias, sin perjuicio de la facultad de exigir que tales bienes o servicios cumplan con las normas técnicas colombianas o en su defecto con normas internacionales, elaboradas por organismos reconocidos a nivel mundial o con normas extranjeras aceptadas en los acuerdos internacionales suscritos por Colombia.
6. Adelantará las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufra en desarrollo o con ocasión del contrato celebrado.
7. Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirá contra los servidores públicos, contra el contratista o los terceros responsables, según el caso, por las indemnizaciones que deba pagar como consecuencia de la actividad contractual.
8. Adoptará las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento al momento de proponer en los casos en que se hubiera realizado invitación pública, o de contratar en los casos de contratación directa. Para ello utilizará los mecanismos de ajuste, revisión de precios, acudirá a los procedimientos de revisión y corrección de tales mecanismos, si fracasan los supuestos o hipótesis para la ejecución, y pactará intereses moratorios.
9. Actuará de tal modo que por causas a ella imputables, no sobrevenga una mayor onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista.

ARTÍCULO 7.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONTRATISTAS: Para la realización de los propósitos de que trata el artículo segundo del presente Manual, los contratistas:

1. Tendrán derecho a recibir oportunamente el pago pactado.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

2. Colaborarán con LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla y que este sea de la mejor calidad; acatarán las órdenes que durante el desarrollo del contrato ella les imparta y, de manera general, obrarán con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrambamientos.
3. Podrán acudir a las autoridades con el fin de obtener la protección de los derechos derivados del contrato.
4. Garantizarán la calidad de los bienes y servicios contratados y responderán por ello.
5. Responderán por los elementos de propiedad de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA entregados, bajo inventario y en buenas condiciones, comunicando el daño o extravío siguiendo el conducto regular.
6. No accederán a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas, los contratistas deberán informar inmediatamente de su ocurrencia a LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA y demás autoridades competentes, para que ellas adopten las medidas o correctivos necesarios.

ARTÍCULO 8.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: En los procesos de selección y en la suscripción de contratos con LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstos en la Constitución Política, en los artículos 8 y siguientes de la Ley 80 de 1993, en el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007 y en los artículos 1 al 4 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción).

Para asegurar la aplicación del régimen de inhabilidades e incompatibilidades vigente, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA solicitará y/o exigirá que junto con la presentación de las ofertas y/o al momento de la suscripción de los contratos, que el oferente manifieste por escrito y bajo la gravedad del juramento, que no se encuentra incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad.

PARÁGRAFO: DE LAS INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES SOBREVINIENTES: Si llegaren a sobrevenir inhabilidades en el contratista, éste cederá el contrato previa autorización escrita de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA o si ello no fuere posible, renunciará a su ejecución.

Cuando la inhabilidad o incompatibilidad sobrevenga en un proponente, en desarrollo de una invitación pública, se entenderá que renuncia a la participación en el proceso de selección.

Si la inhabilidad o incompatibilidad sobreviene en uno de los miembros de un consorcio o unión temporal, este cederá su participación a un tercero, previa autorización escrita de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

ARTÍCULO 9.- ECUACIÓN CONTRACTUAL: En los contratos que celebre LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, se mantendrá la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar, según el caso. Si dicha igualdad o equivalencia se rompe por causas no imputables a quien resulte afectado, las partes adoptarán en el menor tiempo posible las medidas necesarias para su restablecimiento.

Para tales efectos las partes suscribirán los acuerdos y pactos necesarios sobre cuantías, condiciones y forma de pago de gastos adicionales, reconocimiento de costos financieros e intereses, si a ello hubiera lugar, ajustando la cancelación a las disponibilidades presupuestales existentes. En todo caso, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA deberá adoptar las medidas necesarias que aseguren la efectividad de estos pagos y reconocimientos al contratista.

CAPÍTULO II

PLANEACIÓN DE LA GESTIÓN CONTRACTUAL Y ESTUDIOS PREVIOS

ARTÍCULO 10.- GENERALIDADES DE LA PLANEACIÓN: La planeación constituye el pilar fundamental de una adecuada gestión contractual. Por tal virtud, todos los funcionarios de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA que intervengan en la gestión contractual, deberán asegurarse que los procesos de contratación estén precedidos de una adecuada planeación, la cual deberá contener, por lo menos, los aspectos que se consignan a continuación:

1. Programa Anual de Contratación:

LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA elaborará un Programa Anual de Contratación, el cual debe contener la lista de bienes, obras y servicios que pretende adquirir durante el año para su funcionamiento. En el Programa Anual de Contratación, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA debe señalar la necesidad e identificar claramente el bien, obra o servicio que satisface esa necesidad, indicar el valor estimado del contrato, el tipo de recursos con cargo a los cuales se pagará el bien, obra o servicio, la modalidad de selección del contratista, y la fecha aproximada en la cual se iniciará el proceso de contratación.

2. Determinación del objeto, alcance, clase de contrato y cláusulas especiales:

Con base en la necesidad respectiva se deberá precisar el objeto y el alcance de la contratación, evaluar su factibilidad, conveniencia y oportunidad y definir la clase de contrato a celebrar.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, podrá celebrar los contratos y acuerdos que permita la autonomía de la voluntad y que se requieran para el cumplimiento de los fines u objetivos señalados en sus Estatutos y la ley.

3. Determinación del panorama de riesgos en materia de seguridad industrial y de salud ocupacional:

Deberán consignarse los análisis y conclusiones orientados a identificar los riesgos reales o potenciales que puedan existir para la salud de los trabajadores en la actividad que se pretenda contratar, así como las medidas que deberá adoptar el contratista para su control y mitigación.

4. Identificación y distribución de otros riesgos:

Se deberán analizar, identificar, cuantificar los factores de riesgo previsible que se puedan llegar a presentar durante su vigencia, determinar los riesgos que asumirá cada una de las partes, diseñar los controles necesarios con el fin de prevenir la materialización de los riesgos que asuma LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA e identificar los amparos que se deban constituir frente a su ocurrencia.

Para tal efecto deberá tener en cuenta las siguientes definiciones:

RIESGO: Es todo evento potencial que impacte el normal desarrollo del contrato y pueda afectar los propósitos que determinaron su celebración.

ANÁLISIS DE RIESGO: Es el proceso a cargo del área técnica, según el cual analiza, identifica y cuantifica los riesgos previsible que puedan ocurrir durante la vigencia del mismo y que pueda establecer condiciones excesivamente onerosas para el contratista. Este análisis, además de la identificación del riesgo, debe comprender el diseño de los controles necesarios con el fin de prevenir su ocurrencia.

El análisis de riesgo comprende las siguientes etapas:

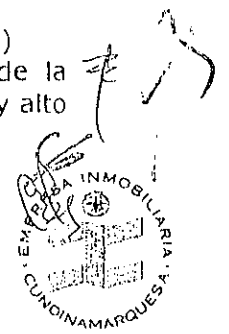
IDENTIFICACIÓN: Obedece a las siguientes preguntas:

¿Qué puede suceder? (Confección de listado con eventos posibles y previsible, independientemente de que estén bajo el control o no de la Empresa)

¿Quién es el responsable? (Identificación del titular de la causa de cada evento registrado)

¿Cómo impactaría este evento el equilibrio de las prestaciones? (costos y duración)

¿Qué tan probable es su ocurrencia? (debe calificarse el riesgo en función de la probabilidad de ocurrencia en muy bajo (1), bajo (2), medio (3), alto (4), y, muy alto (5)).



RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

EVALUACIÓN: 1. Para cada una de las consecuencias identificadas debe identificarse el grado de impacto que puede generar. Dicho impacto deberá calificarse en muy leve (1), leve (2), medio (3), grave (4) y muy grave (5). 2. La calificación del riesgo será la sumatoria entre la probabilidad y el impacto asignados. 3. Esta calificación servirá para lo siguiente: (i) Dimensionar la Importancia del riesgo. (ii) Identificar acciones para disminuir su ocurrencia; (iii) Decidir quién asume los efectos de su ocurrencia y en qué cuantía y/o porcentaje.

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE: El resultado del análisis del riesgo deberá ser consignado en el proyecto de pliego de condiciones que se publique de conformidad con lo establecido en el presente Manual. Igualmente deberá establecerse que este análisis forma parte del contrato que resulte.

MEDIDAS: Frente a cada uno de los riesgos que se identifican, deben consignarse las medidas que permitan su control y/o mitigación.

PARÁGRAFO: La Gerencia expedirá un instructivo para la aplicación de esta disposición.

5. Determinación de garantías o seguros:

La modalidad, los amparos, el valor asegurado y la vigencia de las garantías y/o seguros para la celebración de un contrato se determinarán teniendo en cuenta, en cada caso, la naturaleza del contrato, su objeto, los riesgos que se deban cubrir y/o la forma de ejecución de las prestaciones a cargo de cada una de las partes.

Se podrán aceptar las siguientes garantías, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato y las condiciones del mercado:

- Garantías y/o seguros expedidos por compañías aseguradoras legalmente autorizadas para funcionar en Colombia;
- Garantías bancarias;
- Fiducia mercantil en garantía.

Se podrá prescindir de garantías, cuando se concluya de manera motivada que el riesgo es bajo considerando la forma de pago y/o las prestaciones a cargo del contratista. En estos casos, deberá contarse con el visto bueno de la Oficina Asesora Jurídica.

6. Determinación de los permisos, licencias y autorizaciones requeridos:

Con base en el objeto y alcance del contrato proyectado, se efectuará una relación de los permisos, licencias y/o autorizaciones que se deban obtener y se precisará a quien corresponde realizar los trámites necesarios para obtenerlos.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

7. Determinación de impuestos:

Se identificarán y cuantificarán los impuestos nacionales, departamentales y municipales que deben asumir LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA o los contratistas con ocasión de la celebración y ejecución de los contratos. Esta lista se deberá actualizar anualmente o cuando se presenten modificaciones en los diferentes regímenes tributarios.

Quien elabore el presupuesto de la contratación deberá consultar esta lista y, en caso de duda, obtener el concepto del área financiera de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

8. Presupuestación:

Con la información obtenida según lo indicado anteriormente, se debe proceder a:

8.1. Determinación del sistema de precios:

Según la clase, magnitud y características del contrato, se deberá seleccionar el (los) Sistema (s) de Precios más conveniente(s) para LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, definiendo si serán fijos o si estarán sujetos a ajuste.

8.2. Selección de la forma de pago:

De acuerdo con las características del contrato se deberá escoger la forma y periodicidad de los pagos al contratista.

Atendiendo, entre otros aspectos que apliquen, a la naturaleza y complejidad de la contratación, y las condiciones de ejecución de ésta, se deberá analizar la conveniencia de otorgar un anticipo o un pago anticipado.

Para el manejo del anticipo, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA definirá en los pliegos de condiciones los mecanismos de control que estime necesarios y suficientes, así como los mecanismos de cobertura que correspondan de conformidad con lo previsto en este manual.

8.3. Estimación de los costos por ajustes e imprevistos:

Se deberá efectuar un estimativo de los costos que se puedan ocasionar por la aplicación de la cláusula de reajuste que se pacte, y prever la apropiación para los costos que se originen en la posible revisión de los precios por razón de los cambios y/o alteraciones de las condiciones iniciales, cuando se trate de riesgos que LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA asuma expresamente.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

9. Elaboración del presupuesto para la contratación:

Con base en toda la información recopilada de acuerdo con los numerales anteriores, se elaborará el presupuesto de la contratación, el cual deberá comprender los costos directos e indirectos, incluidos el IVA. Este presupuesto se deberá proyectar para la fecha de presentación de las propuestas, y considerar el término o plazo de ejecución del contrato si no se previeren reajustes.

La determinación del presupuesto para cada proceso de selección, es competencia del área solicitante del contrato, para lo cual deberá considerar todas las fuentes de información disponible y pertinente, entre otras:

- Listados de precios oficiales de entidades públicas.
- Listados de precios de asociaciones gremiales.
- Precios históricos en la gestión contractual.
- Consultas de mercado.
- Contrataciones similares adelantadas por otras entidades en el Departamento o en el Territorio Nacional.
- Riesgos asignados a cada parte.

El presupuesto de la contratación podrá ser informado a los interesados; en tal caso se garantizará su conocimiento por todos ellos.

10. Registro documental:

Los análisis y conclusiones que preceden deberán ser documentados por el área solicitante, y serán insumo necesario para solicitar y tramitar el proceso de selección y la celebración del contrato, por parte del área que designe la Gerencia.

Será condición para el trámite del proceso de selección y/o la celebración del contrato, el diligenciamiento completo y adecuado del formato de planeación que adopte LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, así como la existencia de disponibilidad presupuestal.

ARTÍCULO 11.- ESTUDIOS PREVIOS: En concordancia con lo dispuesto en el artículo anterior, todos los procesos de selección de contratistas previstos en este manual así como la suscripción de cualquier contrato, deberá estar precedida de la elaboración de un estudio previo, el cual deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. La descripción de la necesidad que LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA pretende satisfacer con la contratación.
2. El objeto a contratar, con sus especificaciones y la identificación del contrato a celebrar.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

3. La modalidad de selección del contratista, incluyendo los fundamentos jurídicos que soportan su elección.
4. El valor estimado del contrato, indicando las variables utilizadas para calcular el presupuesto de la contratación y los rubros que lo componen. Cuando el valor del contrato sea determinado por precios unitarios, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA deberá incluir la forma como los calculó para establecer el presupuesto y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos.
5. La justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable, de conformidad con lo previsto en el presente Manual.
6. El soporte que permita la tipificación, estimación, y asignación de los riesgos previsible que puedan afectar el equilibrio económico del contrato.
7. El análisis que sustenta la exigencia de garantías destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del incumplimiento del ofrecimiento o del contrato según el caso.

PARÁGRAFO 1: Los elementos mínimos previstos en el presente artículo se complementarán con los exigidos de manera puntual en las diversas modalidades de selección.

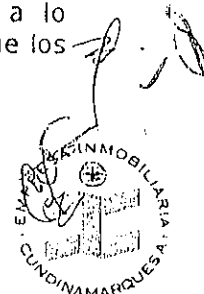
PARÁGRAFO 2: El contenido del estudio previo podrá ser ajustado por LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA con posterioridad a la apertura del proceso de selección cuando así corresponda. En caso que la modificación de los elementos mínimos señalados en el presente artículo implique cambios fundamentales en los mismos, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA podrá cancelar el proceso de contratación.

PARÁGRAFO 3: Lo dispuesto en este artículo no será aplicable para la mínima cuantía cuya regulación se encuentra en el artículo 18 del presente Manual.

PARÁGRAFO 4: El estudio previo será elaborado por el jefe del área de origen de la respectiva contratación y será aprobado por el Comité de Compras y Contratación, cuando así se disponga en el presente Manual.

**CAPÍTULO III
DE LA COMPETENCIA Y REQUISITOS PARA CONTRATAR**

ARTÍCULO 12.- COMPETENCIA PARA CONTRATAR: La contratación de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, será adelantada única y exclusivamente por el representante legal o por los funcionarios que sean delegados con arreglo a lo establecido en los artículos 9 y siguientes de la ley 489 de 1998 o las normas que los complementen o modifiquen.



RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

El Gerente podrá delegar funciones de celebración de contratos en los funcionarios del nivel directivo y asesor, en los términos establecidos en los artículos 9, 10, 11 y 12 de la ley 489 de 1998, expresando en el acto de delegación las funciones específicas cuya competencia se transfiere.

PARÁGRAFO: AUTORIZACIÓN ESPECIAL: La Junta Directiva deberá autorizar al Gerente la celebración de contratos de asociación o de participación de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA 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 Empresa, 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 (artículo 7 del decreto departamental 00266 de 2008).

ARTÍCULO 13.- CONTRATISTAS: Son competentes para contratar con LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, todas las personas naturales o jurídicas, legalmente habilitadas por las normas vigentes. Así mismo podrán contratar con la entidad consorcios o uniones temporales.

PARÁGRAFO: Entiéndase por consorcio y unión temporal, lo siguiente:

Conorcio: Cuando dos o más personas en forma conjunta presentan propuesta para la celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por todas y cada una de las propuestas derivadas de la propuesta y del contrato. Por consiguiente, todas las actuaciones, hechos y omisiones que se presenten en desarrollo de la propuesta y del contrato, afectarán a todos los miembros que lo conformen.

Unión Temporal: Cuando dos o más personas presentan en forma conjunta una misma propuesta para la celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto contratado pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones se imponen de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros que la conforman.

ARTÍCULO 14.- REQUISITOS PARA CONTRATAR: Para que el Gerente de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, pueda celebrar contratos, se debe haber cumplido previamente con el lleno de los siguientes requisitos:

1. Estudios previos, cuando así lo ordene este Manual.
2. Disponibilidad Presupuestal.
3. Elaboración de diseños, planos y proyectos, cuando la naturaleza del contrato lo exija.
4. Elaboración de los pliegos de condiciones, en los eventos que se requiera adelantar proceso de selección.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

5. Publicación de los procesos de contratación, de acuerdo con los parámetros señalados en el presente Manual.

**CAPÍTULO IV
MODALIDADES DE SELECCIÓN DE CONTRATISTAS**

ARTÍCULO 15.- TIPOS DE PROCEDIMIENTOS: LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA seleccionará a sus contratistas a través de uno de los siguientes procedimientos:

- ✓ Contratación directa.
- ✓ Contratación de mínima cuantía.
- ✓ Contratación de menor cuantía.
- ✓ Invitación pública.

ARTÍCULO 16.- CONTRATACIÓN DIRECTA: Sólo se podrá contratar directamente, sin que se obtenga previamente un número plural de ofertas, en los siguientes casos:

- a) Cuando de conformidad con las consultas adelantadas por el área solicitante, sólo exista un proveedor para determinado bien o servicio, por exclusividad, o titularidad de los derechos de autor, comercialización o de la marca.
- b) Prestación de servicios profesionales de apoyo a la gestión de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA y prestación de servicios operativos también de apoyo a la gestión de la entidad. Los primeros son aquellos de naturaleza intelectual, prestados por profesionales universitarios en las distintas disciplinas, y que se requieran para apoyar el funcionamiento de la entidad. Los segundos, serán los de orden técnico, tecnológico, asistencial y operativo, necesarios para el funcionamiento y gestión de la entidad.
- c) Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento administrativo de la entidad.
- d) Contratos o convenios interadministrativos.
- e) Contratos de asociación a riesgo compartido o a riesgo exclusivo del contratista.
- f) Contratos de colaboración empresarial y alianzas estratégicas.
- g) Contratos de fiducia o encargo fiduciario, cuando quien actúe como fiduciario sea una entidad pública.
- h) Contratos para la adquisición de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 17.- PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA: Cuando proceda el uso de la modalidad de contratación directa, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA así lo justificará en el estudio previo, discriminando la causal que se invoca.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

Para la celebración de contratos en forma directa, el Gerente o su delegado cursarán una invitación a presentar oferta en la que se determinarán las condiciones mínimas de objeto, plazo, presupuesto y lugar en que se desarrollará el contrato.

PARÁGRAFO: CONTRATACIÓN DE EMERGENCIA: Se podrán adquirir bienes, obras o servicios sin adelantar ninguno de los procedimientos previstos en este capítulo, cuando se produzca una necesidad imprevisible e irresistible que así lo requiera.

Para tal efecto, se entiende por emergencia todo daño, evento o situación que afecte o impida súbitamente el funcionamiento normal de las operaciones de la entidad o de los inmuebles administrados por esta y cuya gravedad y magnitud exija atención inmediata.

Una vez ocurrida la emergencia, el responsable del área presentará ante el Gerente una descripción de la situación y una sustentación de la necesidad, a efectos de que éste pueda impartir su autorización, la cual será condición indispensable para que proceda la adquisición de bienes, obras y/o servicios por este mecanismo.

Sin perjuicio de la entrega inmediata de bienes o de la ejecución de obras y/o servicios una vez se cuente con la autorización del Gerente, y se haya logrado acuerdo económico con el contratista, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la autorización impartida por el Gerente, deberá formalizarse el respectivo documento contractual en donde consten las obligaciones del contratista, los valores acordados para los bienes, obras y/o servicios que se entreguen o ejecuten para conjurar la emergencia, así como la forma de pago.

ARTÍCULO 18.- CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA: Cuando el valor del contrato a celebrar no supere los cien (100) SMLMV se procederá de la siguiente manera:

1. Una vez elaborado el estudio previo y expedido el respectivo certificado de disponibilidad presupuestal, se procederá a formular una invitación a presentar propuesta a mínimo dos (2) proponentes.
2. La referida invitación contendrá el objeto del contrato, indicando claramente sus características, especificaciones técnicas, cantidades y demás aspectos que permitan identificar claramente la necesidad de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.
3. Se requerirá de la presentación de la propuesta económica y de los documentos de orden jurídico que demuestren la capacidad para contratar y la ausencia de inhabilidades e incompatibilidades. Se podrá requerir la acreditación de experiencia específica cuando así se disponga en los estudios previos.



RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

4. Una vez recibidas las propuestas, solo se procederá a realizar la verificación jurídica y técnica de la propuesta con menor valor. Si la propuesta de menor valor no cumple, se verificará la de segundo menor valor.
5. Realizada la verificación de que trata el numeral anterior, se procederá a aceptar la propuesta que haya cumplido con las condiciones jurídicas, técnicas y económicas descritas en la invitación.

PARÁGRAFO 1: La verificación de las propuestas de que trata el presente artículo, no requiere de un comité plural. Podrá ser realizada por el jefe del área de origen de la solicitud de contratación o quien este designe para el efecto.

PARÁGRAFO 2: En caso que ninguna de las propuestas presentadas cumpla con los requisitos mínimos requeridos, la entidad así lo indicará en el documento de verificación de propuestas, el cual será comunicado a los proponentes y si la necesidad persiste, podrá iniciar nuevamente el procedimiento.

PARÁGRAFO 3: Para el proceso de contratación de mínima cuantía LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA elaborará un estudio previo simplificado que contendrá:

1. La sucinta descripción de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación.
2. La descripción del objeto a contratar.
3. Las condiciones técnicas exigidas.
4. El valor estimado del contrato justificado sumariamente, así como el plazo de ejecución del mismo.
5. El correspondiente certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación.

Este estudio previo será aprobado por el jefe del área de origen de la respectiva contratación.

ARTÍCULO 19.- CONTRATACIÓN DE MENOR CUANTÍA: Cuando el valor del contrato a celebrar supere los cien (100) SMLMV y no exceda los MIL (1.000) SMLMV, se procederá de la siguiente manera:

1. Una vez elaborado el estudio y expedido el respectivo certificado de disponibilidad presupuestal, se procederá a formular una invitación a presentar propuesta a mínimo tres (3) potenciales proponentes.
2. Dicha invitación deberá contener como mínimo:
 - a) Objeto, plazo y presupuesto oficial.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

- b) Requisitos de habilitación de las propuestas desde el punto de vista jurídico, técnico, económico y/o financiero.
 - c) Fecha y hora de apertura y cierre del proceso de invitación, las cuales deberán considerar plazos suficientes y razonables para la estructuración y presentación de las ofertas, en razón de la complejidad del objeto del contrato.
 - d) Los criterios de comparación de las ofertas.
 - e) Las condiciones técnicas que deberá observar el contratista en la ejecución del contrato.
3. Las invitaciones deberán ser enviadas con una antelación mínima de tres (3) días hábiles anteriores a la fecha límite de presentación de propuestas.
 4. Una vez recibidas las respectivas propuestas, se procederá a realizar la correspondiente verificación y valoración de los requisitos mínimos solicitados. Esta labor será realizada por el comité evaluador.
 5. Concluida la evaluación de propuestas, se procederá a comunicar al proponente favorecido sobre la aceptación de su oferta para la posterior suscripción del contrato.

PARÁGRAFO: En caso que ninguna de las propuestas presentadas cumpla con los requisitos mínimos requeridos, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA así lo indicará en el documento de evaluación de propuestas, el cual será comunicado a los proponentes y si la necesidad persiste, podrá iniciar nuevamente el procedimiento de que trata este artículo.

ARTÍCULO 20. INVITACIÓN PÚBLICA: Cuando el valor del contrato a celebrar supere los MIL (1000) SMLMV, se realizará un proceso de selección por invitación pública, para lo cual se procederá de la siguiente manera:

1. Una vez elaborado el estudio previo y expedido el respectivo certificado de disponibilidad presupuestal, se procederá a expedir un acto de apertura del proceso y a elaborar un aviso de invitación pública que serán publicados en el SECOP, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles anteriores a la fecha de cierre del proceso. El acto de apertura contendrá la siguiente información:
 1. El objeto de la contratación a realizar.
 2. La modalidad de selección que corresponda a la contratación.
 3. El cronograma del proceso, con indicación expresa de las fechas y lugares en que se llevarán a cabo cada una de las etapas del mismo.
 4. El lugar físico o electrónico en que se pueda consultar y retirar el pliego de condiciones y el estudio previo.
 5. La convocatoria para las veedurías ciudadanas.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

6. El certificado de Disponibilidad presupuestal.

Por su parte, el aviso de convocatoria deberá consignar:

- a. Información sobre el objeto del contrato, su plazo de ejecución y valor.
 - b. Plazos y formas de consulta de los pliegos de condiciones y demás documentos del proceso contractual.
2. LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA elaborará unos pliegos de condiciones que contendrán como mínimo la siguiente información:
- a) La descripción técnica detallada y completa del objeto a contratar, la ficha técnica del bien o servicio o los requerimientos técnicos, según sea el caso.
 - b) Los fundamentos del proceso de selección, su modalidad, términos, procedimientos, y las demás reglas objetivas que gobiernan la presentación de las ofertas así como la evaluación y ponderación de las mismas, y la adjudicación del contrato.
 - c) Las razones y causas que generarían el rechazo de las propuestas o la terminación del proceso sin decisión de adjudicación.
 - d) Las condiciones de celebración del contrato, presupuesto, forma de pago, garantías, y demás asuntos relativos al mismo.
 - e) Al pliego se anexará el proyecto de minuta del contrato a celebrarse y los demás documentos que sean necesarios.
3. Los pliegos de condiciones serán publicados en el SECOP, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles anteriores a la fecha prevista para el cierre del proceso y entrega de propuestas.
4. Una vez producido el cierre de proceso y recibidas las propuestas, el comité evaluador designado procederá a realizar la respectiva verificación de requisitos habilitantes, así como la evaluación y ponderación de propuestas aplicando las reglas previstas para el efecto en este Manual y en los correspondientes pliegos de condiciones.
5. El informe de evaluación será publicado en el SECOP, por un término mínimo de dos (2) días hábiles, con el fin que surta el respectivo traslado a los proponentes y estos presenten las observaciones que consideren pertinentes.
6. Vencido el término de traslado de que trata el numeral anterior y de conformidad con la cronología que se haya previsto en los pliegos de condiciones, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA procederá a resolver las observaciones presentadas al informe de evaluación y a seleccionar al proponente. El acto de selección podrá ser público cuando así lo estime conveniente la Gerencia o así se

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

disponga en los pliegos de condiciones. En estos casos, se seguirán las siguientes reglas:

- a) En la audiencia los oferentes podrán pronunciarse inicialmente sobre las respuestas dadas por LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA a las observaciones presentadas respecto del informe de evaluación. En ningún caso, esta posibilidad implica una nueva oportunidad para mejorar o modificar la oferta.
- b) En caso de presentarse pronunciamientos que a juicio de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA requieran de análisis y cuya solución podría incidir en el sentido de la decisión a adoptar, la audiencia podrá ser suspendida por el término necesario para la verificación de los asuntos debatidos y la comprobación de lo alegado.
- c) Se podrá conceder el uso de la palabra por una única vez al oferente que así lo solicite, con el objeto de replicar las observaciones que sobre la evaluación de su oferta se hayan presentado por los intervinientes.
- d) Toda intervención deberá ser hecha por la persona o las personas previamente designadas por el oferente, y estará limitada a la duración máxima que LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA haya señalado con anterioridad.
- e) Durante la audiencia los asistentes deberán observar una conducta respetuosa hacia los servidores públicos y los demás presentes. Quien preside la audiencia podrá tomar las medidas necesarias para preservar el orden y correcto desarrollo de la misma, pudiendo excluir de ella, a quien con su comportamiento altere su normal curso.
- f) Terminadas las intervenciones de los asistentes a la audiencia, se procederá a adoptar la decisión que corresponda.

El acto de adjudicación es irrevocable y obliga a LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA y al adjudicatario.

Si el adjudicatario no suscribe el contrato correspondiente dentro del término que se haya señalado, quedará a favor de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, en calidad de sanción, el valor de la garantía constituida para responder por la seriedad de la propuesta, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la citada garantía.

En este evento, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, mediante decisión motivada, podrá adjudicar el contrato, dentro de los quince (15) días siguientes, al proponente calificado en segundo lugar, siempre y cuando su propuesta sea igualmente favorable.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

PARÁGRAFO 1: En caso que la decisión del proceso no conduzca a la celebración del contrato, y si la necesidad persiste, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA podrá iniciar nuevamente el procedimiento de que trata este artículo.

PARÁGRAFO 2: El proceso de selección podrá ser suspendido por el tiempo que se requiera, cuando a juicio de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, se presenten circunstancias de interés público o general que requieran analizarse y que puedan afectar la normal culminación del proceso.

ARTÍCULO 21.- DE LA MODIFICACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES: La modificación del pliego de condiciones se realizara a través de adendas. LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA señalará en el pliego de condiciones el plazo máximo dentro del cual puedan expedirse adendas o a falta de tal previsión señalará al adoptarlas la extensión del término de cierre que resulte necesaria; en uno y otro caso, para que los proponentes cuenten con el tiempo suficiente que les permita ajustar sus propuestas a las modificaciones realizadas.

PARÁGRAFO 1: En el evento en que se modifiquen los plazos y términos del proceso de selección, la adenda deberá incluir el nuevo cronograma, estableciendo los cambios que ello implique en el contenido del acto de apertura del proceso o del aviso de convocatoria, según el caso.

PARÁGRAFO 2: Las modificaciones al pliego de condiciones solo podrán ser realizadas a más tardar el día hábil anterior a la fecha límite prevista para el cierre del proceso y entrega de propuestas. Las adendas deberán ser publicadas en el SECOP también como máximo dentro del término anterior y en días y horas hábiles.

ARTÍCULO 22.- OFRECIMIENTO MÁS FAVORABLE A LA ENTIDAD: El ofrecimiento más favorable para LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, se determinará de la siguiente manera:

En los procesos de contratación de mayor cuantía, la oferta más ventajosa será la que resulte de aplicar alguna de las siguientes alternativas:

1. La ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes o fórmulas señaladas en los pliegos de condiciones.
2. La ponderación de los elementos de calidad y precio que representen la mejor relación de costo-beneficio para la entidad, para lo cual pliego de condiciones establecerá:
 - a. Las condiciones técnicas y económicas mínimas de la oferta.
 - b. Las condiciones técnicas adicionales que para LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA representen ventajas de calidad o de funcionamiento.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

Dichas condiciones podrán consistir en aspectos tales como el uso de tecnología o materiales que generen mayor eficiencia, rendimiento o duración del bien, obra o servicio.

PARÁGRAFO: Para los procesos de contratación de menor cuantía se podrán utilizar los mismos criterios de ponderación de que trata el presente artículo o únicamente fijar como factor de ponderación el menor valor ofrecido, sin perjuicio de la solicitud de los requisitos habilitantes de orden jurídico, técnico, financiero y económico que se establezcan en los respectivos términos de la invitación.

ARTÍCULO 23.- DEBER DE SELECCIÓN OBJETIVA: Es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y en general cualquier clase de motivación subjetiva. En consecuencia, los factores de escogencia y calificación que se establezcan, en especial para los procesos de menor y mayor cuantía, se sujetarán a las siguientes reglas:

1. La capacidad jurídica y las condiciones de experiencia y capacidad financiera y de organización de los proponentes serán objeto de verificación de cumplimiento como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección y no otorgará puntaje, con excepción de lo previsto en el numeral 3 del presente artículo. La exigencia de tales condiciones deberá ser adecuada y proporcional a la naturaleza del contrato a suscribir y su valor.
2. La oferta más favorable será aquella que teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos, contenida en los pliegos de condiciones de sus equivalentes, resulte ser la más ventajosa para la entidad, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos. LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA efectuará las comparaciones del caso mediante el cotejo de los ofrecimientos recibidos y la consulta de precios o condiciones del mercado y los estudios y deducciones de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA o de los consultores o asesores designados para ello.
3. En los procesos para selección de consultores se hará uso de factores de calificación destinados a valorar los aspectos técnicos de la oferta o proyectos, utilizando criterios que valoren y ponderen la experiencia específica del oferente y del equipo de trabajo en el campo de que se trate. En ningún caso se podrá incluir el menor precio como único factor de escogencia para selección de consultores.

PARÁGRAFO: Cuando conforme con los parámetros establecidos para la selección objetiva no exista propuesta que implique un ofrecimiento favorable o ventajoso para LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, sin que la favorabilidad la constituyan

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

factores diferentes a los contenidos en los pliegos o términos de la invitación, se podrá culminar el proceso sin selección alguna. No procederá esta decisión en los casos de contratación mediante convocatoria pública de mayor cuantía cuando solo se presente una propuesta hábil y esta pueda ser considerada como favorable para LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA de conformidad con los criterios definidos en el pliego de condiciones.

Cuando exista empate en la calificación obtenida por los proponentes, en cualquiera de las modalidades de contratación que consagra este Manual, LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA dará aplicación a los criterios que para el efecto haya dispuesto en los pliegos de condiciones o en los términos de la invitación. Si ninguno de estos criterios permite dirimir el empate, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.
2. Preferir las ofertas presentada por una Mipyme nacional.
3. Preferir la oferta presentada por un Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura siempre que: (a) esté conformado por al menos una Mipyme nacional que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%); (b) la Mipyme aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la Mipyme, ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura.
4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite, en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta.
5. Si ninguna de las reglas anteriores permite dirimir el empate, deberá utilizarse el método aleatorio que se haya dispuesto en los pliegos de condiciones o en los términos de la invitación.

**ARTÍCULO 24.- PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES QUE
ADMINISTRE O SEAN DADOS EN CONSIGNACIÓN A LA EMPRESA INMOBILIARIA
CUNDINAMARQUESA:** Para la venta de los bienes inmuebles que LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA en desarrollo de su actividad comercial, administre
o tenga en consignación, se observará lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

- a. Deberá contarse con la autorización expresa del titular de dominio del inmueble.
- b. Se debe obtener previamente el avalúo y el estudio que determine el precio mínimo de venta del inmueble, realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por una persona especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio. El precio mínimo de venta deberá considerar las variables consignadas en el artículo 102 del decreto 1510 de 2013, o la norma que lo sustituya.
- c. Se deberán establecer las condiciones de viabilidad jurídica, técnica y económica para que proceda la venta.
- d. La venta se realizará mediante una convocatoria pública que se desarrollará aplicando el procedimiento establecido en este manual para la contratación de mayor cuantía. Esto incluye el cumplimiento de los requisitos de publicidad en el SECOP.

PARÁGRAFO: La EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, podrá prescindir de este procedimiento cuando se trate de la venta de Inmuebles de propiedad de particulares.

ARTÍCULO 25.- COMITÉ DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN: LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA contará con un Comité de Compras y Contratación, que se encargará de fijar los lineamientos y políticas generales de contratación, para lo cual desarrollará las siguientes actividades:

- Aprobación del Programa Anual de Contratación así como sus actualizaciones, cuando así se requiera.
- Aprobación de los estudios previos de cada una de las contrataciones que se surtan bajo procedimientos distintos de la contratación directa y de mínima cuantía.
- Determinación de las condiciones estándar de requisitos de participación que deban disponerse en los diferentes procesos de selección de contratistas que la entidad deba desarrollar.

El Comité de Compras y Contratación estará conformado por:

- El Gerente, quien lo presidirá.
- El Subgerente.
- El Jefe de la División Financiera.
- El Jefe de la División de Inmuebles.
- El profesional Jurídico de la empresa o quien haga sus veces.
- Un asesor jurídico.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cada uno de los integrantes del Comité de Compras y Contratación en ejercicio de las funciones que este Manual le confiere, actuará en el marco de sus competencias funcionales.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al comité podrán asistir los demás invitados que la gerencia determine.

ARTÍCULO 26.- COMITÉ EVALUADOR: Para los procesos de selección de menor y mayor cuantía, se conformará un comité evaluador plural, que será el encargado de realizar la labor de verificación de requisitos habilitantes, y la evaluación y ponderación de propuestas. Este comité formulará la recomendación de adjudicación al ordenador del gasto.

El comité realizará su labor de valoración bajo la aplicación estricta de cada uno de los principios y procedimientos dispuestos en este Manual y atendiendo las reglas de participación que disciplinen cada proceso de conformidad con lo dispuesto en los respectivos pliegos de condiciones o términos de invitación.

La labor de evaluación será desarrollada por cada uno de los miembros del comité en razón a su competencia funcional. No obstante, el profesional del área jurídica deberá apoyar a los demás integrantes en la interpretación y aplicación de las reglas dispuestas en los pliegos de condiciones o términos de la invitación cuando así se requiera.

El comité evaluador estará integrado de la siguiente manera:

- El jefe del área o el profesional de la dependencia que origina la contratación.
- El Jefe o profesional de la División Financiera.
- El Profesional del área jurídica.

PARÁGRAFO: Será responsabilidad del ordenador del gasto definir para los procesos de selección de menor cuantía y de invitación pública, los integrantes de cada comité evaluador. La designación se comunicará mediante oficio o por el medio que la Gerencia determine.

ARTÍCULO 27.- PLAZOS DE LOS PROCESOS DE SELECCIÓN: Los plazos que LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA señale dentro de cada uno de los procesos de selección previstos en este Manual, podrá ser ampliados si a su juicio se requiere, antes de su vencimiento.

ARTÍCULO 28.- REGLAS DE SUBSANABILIDAD: En la verificación y evaluación de requisitos habilitantes se tendrán en cuenta las reglas de subsanabilidad según las cuales, la ausencia de requisitos o la falta de documentos no necesarios para la comparación de propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. Los requisitos que otorgan puntaje no serán subsanables bajo ninguna forma. En todo caso no se permitirá que se subsane la acreditación de hechos ocurridos con posterioridad al cierre del proceso o aspectos referentes a la capacidad del proponente.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

**CAPÍTULO V
CONTRATOS Y SU CONTENIDO**

ARTÍCULO 29.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO Y REQUISITOS DE EJECUCIÓN: Los contratos que celebre la Empresa se perfeccionan con la firma de las partes.

Para la ejecución de los contratos se requerirá la existencia del registro presupuestal y la aprobación de las garantías exigidas por parte de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

ARTÍCULO 30.- FORMA Y CONSERVACIÓN DE LOS CONTRATOS: Todos los contratos que celebre LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA constarán por escrito. Será responsabilidad de la Oficina Asesora Jurídica la guarda y conservación de los originales de los contratos vigentes; dichos expedientes deben contener todos los documentos de la etapa precontractual, los requisitos para la ejecución del contrato, las constancias, informes y actas que se expidan durante la ejecución, así como el acta de liquidación del contrato. Una vez liquidados los contratos se remitirán al archivo de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

ARTÍCULO 31.- DEL PLAZO DE LOS CONTRATOS: Con excepción de los contratos que por su naturaleza no requieran liquidación, en todos los contratos que celebre LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA se establecerá un término que permita identificar el plazo de ejecución y uno prudencial, para su liquidación de común acuerdo por las partes.

ARTÍCULO 32.- PAGOS ANTICIPADOS Y ENTREGA DE ANTICIPOS: Podrán estipularse anticipos o pagos anticipados sin exceder el 50% del valor a contratar. En ningún caso podrá pactarse anticipo y pago anticipado a la vez. El supervisor del contrato velará en caso de pactarse anticipo que éste se invierta exclusivamente en el desarrollo del objeto contractual, para lo cual, previo a su giro, requerirá de la presentación de un plan de inversión de anticipo que deberá ser aprobado por el supervisor o interventor del contrato.

PARÁGRAFO: Para los contratos cuyo valor superen los cien (100) SMLMV, los recursos entregados a título de anticipo deberán ser manejados en una cuenta de ahorros separada y exclusiva a nombre del proyecto. Los rendimientos financieros que allí se originen deberán ser reintegrados a LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA a la liquidación del contrato.

ARTÍCULO 33.- ADICIONES A LOS CONTRATOS: Los contratos podrán adicionarse hasta por el cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales vigentes, previa solicitud escrita del supervisor en la cual



RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

exponga las razones técnicas y de conveniencia que sustentan la adición. Toda adición de contrato deberá constar por escrito.

ARTÍCULO 34.- MODIFICACIONES CONTRACTUALES: Cuando se presenten circunstancias especiales, debidamente comprobadas que justifiquen la modificación de alguna de las cláusulas del contrato, las partes suscribirán contratos modificatorios. En todos los casos se requiere el concepto técnico previo del supervisor o interventor del contrato.

En ningún caso so pretexto de aclarar o modificar el alcance de una cláusula, se podrá variar el objeto del contrato o desvirtuar las condiciones establecidas en la convocatoria o invitación, alterando la situación del contratista en detrimento del principio de igualdad de oportunidades de los proponentes.

ARTÍCULO 35.- PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS: Las prórrogas se podrán acordar cuando sea necesario ampliar el plazo, sin que se requiera modificar la apropiación presupuestal, disponibilidad y registro presupuestal existentes. Las prórrogas no tendrán topes o limitantes, y podrán hacerse por el término que sea necesario para cumplir cabalmente el objeto del contrato.

ARTÍCULO 36.- SUSPENSIÓN Y REANUDACIÓN DEL CONTRATO: Cuando por situaciones diferentes al incumplimiento del contrato, éste no pueda continuar su ejecución, se podrá convenir la interrupción del plazo de ejecución por el tiempo que se requiera a efectos de conjurar las razones que impiden la ejecución del contrato. El supervisor o interventor, según sea el caso, deberá concertar con el contratista los términos de suspensión, emitir concepto sobre su pertinencia, y proyectar el acta donde se consigne la eventualidad y los motivos que la originaron, para la firma de las partes.

PARÁGRAFO 1: En el acta se deberá consignar como mínimo, el tiempo de la suspensión o el hecho futuro al que se condiciona la reanudación, la relación de los hechos que dieron origen a la suspensión, la justificación técnica, y la certificación del cumplimiento a satisfacción a la fecha de suspensión.

PARÁGRAFO 2: Una vez finalizado el término de suspensión se reanudará el contrato en la fecha acordada, levantando acta donde queden consignadas las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se reanudó la ejecución del contrato. Tanto el acta de suspensión como el de reanudación deben ser suscritas por las partes.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

**CAPÍTULO VI
SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA DE LOS CONTRATOS**

ARTÍCULO 37.- SUPERVISIÓN DE LOS CONTRATOS: En los contratos que celebre LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA deberá estipularse la facultad de ejercer la vigilancia y el control de la ejecución contractual, a través de supervisores designados por el Gerente o su delegado, o interventores contratados para el efecto.

Se denominará supervisión a aquella tarea de control y vigilancia de la ejecución de un contrato adelantada por un funcionario de la entidad. Será interventoría, cuando dicha tarea esté a cargo de un contratista de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.

Para los contratos de obra suscritos con ocasión de un proceso de selección de mayor cuantía, será siempre indispensable que la vigilancia y control de su ejecución, sea adelantada por un interventor.

Amén de las funciones que le atribuya la Ley, el supervisor o interventor tendrá las siguientes:

1. Exigir al contratista la ejecución oportuna e idónea del objeto contratado.
2. Ejercer el control sobre el estricto cumplimiento de las obligaciones que contrae el contratista.
3. Certificar el cumplimiento del objeto contratado dentro de las condiciones exigidas.
4. Emitir concepto técnico y recomendación oportuna sobre la conveniencia de las prórrogas, suspensiones, adiciones o modificaciones, anexando todos los soportes que respalden tal solicitud.
5. Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime convenientes sobre el desarrollo del contrato.
6. Llevar a cabo la gestión relacionada con la liquidación del contrato, solicitando al contratista la documentación requerida para ello.
7. Verificar el cumplimiento del pago de los aportes en salud y pensión por parte del contratista.
8. Exigir al contratista la información que considere necesaria para verificar la correcta ejecución del contrato y para ejercer de manera general el control del cumplimiento del objeto contractual; así como también de las obligaciones del contratista.
9. Verificar directamente que el contratista cumpla con las condiciones de ejecución del contrato según los términos pactados, y requerir al contratista para que corrija los incumplimientos en los que incurra.
10. Realizar las pruebas que considere necesarias para verificar que los bienes contratados cumplan con las características exigidas en el contrato.
11. Aprobar o improbar, en los términos y con los efectos previstos en el contrato los bienes y servicios que hayan sido objeto de contratación.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

12. Verificar mediante visitas o mediante el examen de los documentos que considere pertinentes, la condiciones de ejecución de los bienes y servicios que hayan sido contratados.
13. Reportar los incumplimientos y deficiencias observadas en la ejecución del contrato, a efectos de tomar las acciones legales pertinentes.
14. Vigilar y controlar que el contratista cumpla con las obligaciones para el normal desarrollo del contrato.
15. Comprobar el cumplimiento de las normas técnicas, profesionales o específicas sobre la materia del contrato.
16. Ejercer el control de calidad del objeto contratado, exigiendo el cumplimiento de normas, procedimientos, especificaciones y demás condiciones contratadas.
17. Las demás que se requieran para procurar la debida, cumplida y oportuna ejecución del objeto contractual.

PARÁGRAFO: La supervisión de los contratos de interventoría, además de las funciones relacionadas en este artículo, comprenderá el control de calidad de las actividades desarrolladas por el interventor.

**CAPÍTULO VII
CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS**

ARTÍCULO 38.- ANÁLISIS Y ESTIPULACIÓN DE GARANTÍAS: En los estudios previos y pliegos de condiciones y en los contratos deberá pactarse de manera expresa que el contratista se obliga a constituir a favor de LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, las garantías que amparen los siguientes riesgos:

1. **Seriedad de la oferta:** Para precaver los perjuicios que se presenten en caso de que el oferente seleccionado no se allane a la celebración del respectivo contrato.
2. **Cumplimiento del contrato:** Para precaver los perjuicios que se deriven del incumplimiento de las obligaciones contractuales, incluidas las multas y cláusula penal que se pacten en el contrato.
3. **Buen manejo y correcta inversión del anticipo:** Para proteger a la entidad de la apropiación o de la destinación indebida de los dineros entregados al contratista como anticipo del contrato.
4. **Calidad y correcto funcionamiento de los bienes:** Para proteger a la entidad cuando uno o varios bienes de los contratados no reúnan las especificaciones o calidades exigidas o que no sean aptos para los fines para los cuales fueron adquiridos, así como precaver también los vicios de fabricación y la calidad de los materiales o componentes.
5. **Estabilidad de la obra:** Para proteger a la entidad cuando durante el período acordado la obra contratada, en condiciones normales de uso, sufre defectos imputables al contratista.

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

- 6. Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones:** Para precaver los eventos en que el contratista no cumpla el pago de las obligaciones laborales respecto de los trabajadores utilizados en la ejecución del respectivo contrato.
- 7. Provisión de repuestos y accesorios:** Para precaver el incumplimiento en la provisión de repuestos y accesorios necesarios para los equipos o bienes adquiridos.
- 8. Responsabilidad civil extracontractual:** Para asegurar el pago de los perjuicios que el contratista ocasione a terceros por razón de la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO 1: Las vigencias y montos asegurados serán establecidos en los estudios previos, y se reflejarán en los pliegos de condiciones, términos de invitación y contratos.

PARÁGRAFO 2: En todos los contratos se deberá incluir una cláusula de indemnidad conforme a la cual será obligación del contratista mantener indemne a LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del contratista

**CAPÍTULO VIII
LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS**

ARTÍCULO 39.- LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS: Todos los contratos que lo requieran, deberán ser liquidados de común acuerdo entre las partes.

En el acta de liquidación constarán los ajustes, reconocimientos, acuerdos, conciliaciones y transacciones a que lleguen las partes, a fin de poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo.

De no existir acuerdo en los términos de la liquidación, el supervisor o interventor dejará constancia de tal circunstancia en informe dirigido al Gerente y a la Oficina Asesora Jurídica en el que consignará el balance técnico y financiero final del contrato, la vigencia de las garantías exigidas, la constancia de recibo a satisfacción o de incumplimiento cuando proceda, y en general, todas aquellas circunstancias que considere pertinentes y que deriven de la celebración y/o ejecución del contrato.

La preparación del proyecto de liquidación estará a cargo del supervisor o interventor.

**CAPÍTULO IX
DISPOSICIONES VARIAS**

ARTÍCULO 40.- SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES: No se podrá adelantar ningún trámite contractual ni celebrar contrato alguno sin que previamente existan las apropiaciones presupuestales correspondiente. Antes de

RESOLUCIÓN No. 46 DE 2014.

**POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA.**

adelantarse proceso contractual, deberá haberse expedido el respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

ARTÍCULO 41.- UTILIZACIÓN DE MECANISMOS DE SOLUCIÓN DIRECTA DE LAS CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: En los contratos que celebre LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA, se estipulará la solución ágil, rápida y directa de las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual, para lo cual se podrá acudir a la conciliación, amigable composición, transacción o cualquier otro mecanismo de solución de controversia contractual previsto en la Ley.

ARTÍCULO 42.- APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL Y PAGO DE PARAFISCALES: Para adelantar el respectivo proceso contractual el contratista deberá acreditar estar al día en el pago de los aportes a la seguridad social y en el pago de los aportes parafiscales a que se encuentre obligado.

Será condición para efectuar pagos a favor del contratista, que éste se encuentra al día en el pago de los respectivos aportes a las seguridades sociales y parafiscales.

ARTÍCULO 43.- RESPONSABILIDAD DE LA NUMERACIÓN DE LAS CONVOCATORIAS E INVITACIONES PÚBLICAS: La Oficina Asesora Jurídica, deberá numerar en forma consecutiva todas las convocatorias o invitaciones a presentar propuesta y de llevar un libro de registro de tales actuaciones. Igual procederá con los contratos celebrados.



ARTÍCULO 44.- CONTRATOS Y PROCESOS EN CURSO: Los contratos y procedimientos en curso a la fecha en que entre a regir el presente manual, continuarán sujetos a las normas vigentes en el momento de su celebración o iniciación.

ARTÍCULO 45.- VIGENCIA: El presente acuerdo rige a partir de su expedición y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los días 17 del mes de febrero de 2014.


JUAN CARLOS ESPINOSA CRUZ
Gerente General


V.bo. Dr. Cesar Augusto Rueda Barrera.
Consultor Externo.

Dr. Guillermo Juan Carlos Gómez
Abogado Externo