

MANUAL DE CONTRATACIÓN

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR

ARTÍCULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN: El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector es una entidad sin ánimo de lucro, con personería jurídica No. 088 inscrita en el Folio 371 Tomo II del libro de personerías jurídicas de Propiedades Horizontales, de la Alcaldía Local de Teusaquillo. Su representante legal es el administrador del Conjunto elegido por el Consejo de Administración para periodos de un año (1 de junio a 30 de mayo del año inmediatamente siguiente).

El artículo 91, numeral 15 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Paulo Vi Segundo Sector, debidamente aprobado por la Asamblea General y protocolizado mediante escritura pública No. 1331 de mayo 29 de 2013, Notaría 19, establece como función del Consejo de Administración: “Fijar directrices para la conformación de los manuales y reglamentos internos necesarios para el buen funcionamiento del Conjunto Residencial”

En concordancia con nuestra regulación, el presente Manual es un reglamento que determina los lineamientos a seguir por parte de la administración para la ejecución de contratos de compraventa, adquisiciones, suministros, obras, prestación de servicios, arrendamientos, transporte y en general, todos los derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad.

ARTÍCULO SEGUNDO: ESTRUCTURA ORGÁNICA: Para su funcionamiento, el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector tiene adoptada una estructura conformada por los siguientes órganos de administración.

- Asamblea General
- Veeduría
- Revisoría Fiscal
- Consejo de Administración
- Administrador
- Comités de Apoyo.

ARTÍCULO TERCERO: PRINCIPIOS FUNDAMENTALES: Las actuaciones de quienes intervengan en los procesos de contratación del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo sector, se regirán de acuerdo con los principios de igualdad, transparencia, economía, celeridad, eficacia, imparcialidad, legalidad y publicidad y para su aplicación se tendrá en cuenta la ejecución oportuna de las actividades de la organización, la prestación eficiente del servicio, la debida atención de los propietarios y residentes. En igualdad de condiciones, se dará preferencia a los residentes del Conjunto.

ARTÍCULO CUARTO: COMPETENCIA: De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Reglamento de Propiedad horizontal, la competencia para ordenar y dirigir el proceso de contratación, evaluar y seleccionar el contratista y celebrar contratos, corresponde al administrador.

Para celebrar contratos de más de veinte (20) salarios mínimos mensuales vigentes, deberá ser autorizado por el Consejo de administración (artículo 91, numeral 12 del Reglamento de Propiedad Horizontal).

PARÁGRAFO: La sumatoria de compras o contratos celebrados con un mismo proveedor que superen el límite de los 20 salarios mínimos mensuales legales vigentes establecidos en este manual y el reglamento de propiedad horizontal, deben ser autorizados por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO QUINTO. CAPACIDAD PARA CONTRATAR: Tienen capacidad para contratar con el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, las personas naturales y jurídicas consideradas como tales en las disposiciones legales vigentes.

Se podrán aceptar según la conveniencia, diferentes alternativas de conformación de los oferentes en las propuestas a contratar y así debe señalarse en las solicitudes de cotización o términos de referencia.

Cuando el contratista sea una persona jurídica, acreditará su existencia y representación legal en el momento de suscribir el contrato mediante el cumplimiento de las normas comerciales y civiles vigentes.

El administrador no podrá celebrar contratos de obra o servicios del Conjunto Residencial Paulo Vi Segundo Sector, con personas con quienes tenga vínculos de parentesco hasta en el cuarto grado de consanguinidad, tercero de afinidad o único civil de manera directa o con los miembros del Consejo de Administración, el Contador, el Revisor Fiscal y el Veedor (Art. 100, numeral 1 del RPH).

ARTÍCULO SEXTO. DE LAS PÓLIZAS Y GARANTÍAS Y REQUISITOS PREVIOS:

Con el fin de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en los contratos que celebre el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, el contratista deberá constituir una póliza o garantía a favor del Conjunto, para amparar aquellos riesgos que correspondan, tales como los de manejo y correcta inversión del anticipo, cumplimiento del contrato estabilidad de la obra, calidad del bien o servicio, correcto funcionamiento de los equipos, pagos de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones, los daños a terceros o al Conjunto Residencial y demás riesgos que se establezcan en las condiciones de contratación, las cuales se

mantendrán vigentes durante la vida y liquidación del contrato y se ajustará a los límites, existencia y extensión del riesgo amparado. Igualmente, los proponentes prestarán garantía de seriedad de los ofrecimientos hechos.

Las garantías consistirán en pólizas extendidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia.

Para la celebración de contratos escritos debe contarse con la correspondiente disponibilidad de los recursos o el presupuesto aprobado por la Asamblea General para la realización de obras y/o mantenimientos especiales.

ARTÍCULO SÉPTIMO. ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS:

1. **CAJA MENOR:** Es un fondo de dinero en efectivo para la adquisición de elementos de menor cuantía, de carácter urgente y que requieren pago de contado. Estos gastos se legalizarán mediante recibos de caja menor con comprobante de pago o factura de compra a nombre del Conjunto, descripción del bien o servicio, el nombre e identificación del proveedor, fecha y valor del suministro. Su legalización se hará mediante una relación valorizada de los gastos realizados, agrupados por concepto del gasto.

El monto de la Caja Menor será el equivalente a 2.5 salarios mínimos legales vigentes. Se podrán efectuar gastos de Caja Menor hasta por un valor equivalente al 10% del monto de la Caja Menor sin que los mismos puedan ser fraccionados, previamente autorizado por el administrador, sin necesidad de solicitar cotización.

La Caja Menor será manejada por el empleado que designe el administrador del Conjunto. El reintegro de la Caja Menor será solicitado una vez se haya utilizado el 70% del monto total autorizado.

PARÁGRAFO: Los reintegros de la Caja Menor podrán efectuarse máximo dos (2) veces al mes.

2. **COTIZACIONES U OFERTA:** Toda cotización y oferta debe tener incluida la unidad de medida, cantidad, precio forma de pago, fecha límite de entrega, garantías y condiciones especiales, por escrito.

El número de cotizaciones requeridas para realizar la compra de bienes o servicios o la contratación de servicios es:

Cotizaciones requeridas	
Hasta 2 SMMLV	Sin cotización
De 3 a 5 SMMLV	1 cotización
De 6 a 10 SMMLV	2 cotizaciones y cuadro comparativo
De 11 a 20 SMMLV	3 cotizaciones y cuadro comparativo
Mayor de 20 SMMLV	Mínimo 3 cotizaciones, autorización del Consejo y contrato escrito

Cuadro No. 1

3. **MECANISMOS DE CONTRATACIÓN Y COMPRA:** La contratación de bienes y servicios debe ceñirse a los mecanismos establecidos en el cuadro No. 2.

Tipo	SMMLV	Mecanismo de contratación
Para compra de bienes	Hasta 2 SMMLV	Con orden de compra, servicio u orden de trabajo.
Para compra de bienes	De 3 a 5 SMMLV	Con orden de compra, servicio u orden de trabajo
Para contratar servicios	Hasta 4 SMMLV	Con orden de servicio
Para compra de servicios	De 5 a 9 SMMLV	Con orden de servicio
Para compra de bienes o contrato de servicios	Mayor de 9 SMMLV	Contrato escrito y pólizas

Cuadro No. 2

4. **COMPRA DIRECTA:** La administración podrá adquirir elementos y servicios directamente al proveedor sin necesidad de cotizaciones previas hasta por valor de dos (2) salarios mínimos legales vigentes mediante la modalidad de orden de compra, servicio u orden de trabajo, según el caso, debidamente autorizada y firmada por el administrador.

Para adquisición de bienes y servicios por un monto superior a los dos (2) SMMLV vigentes y hasta diez (10) SMMLV, se requerirá un mínimo de dos (2) cotizaciones y la orden de compra, servicios o trabajo, según el caso, suscrita por el administrador.

Para compras por montos comprendidos entre los diez (10) y los veinte (20) SMMLV, se requerirá un mínimo de tres (3) cotizaciones y contrato suscrito por el administrador.

Para compras mayores de veinte (20) SMMLV, se requerirán por lo menos tres (3) cotizaciones, autorización del Consejo y contrato escrito.

PARÁGRAFO: No se podrán hacer compras directas o contrato de servicios en forma fraccionada y que de antemano se conozca va a superar los veinte (20) SMMLV.

ARTÍCULO OCTAVO. CONVOCATORIAS: Para la compra de bienes y la contratación de obras o servicios superiores o iguales a los 10 SMMLV deberá utilizarse el mecanismo de Invitación cerrada o abierta. Cada proceso es independiente y debe garantizar los criterios de selección y calificación que permitan realizar la selección objetiva de la mejor oferta.

Tipo de convocatoria	SMMLV	Divulgación
Cerrada	Desde 10 hasta 20 SMMLV	Página web del Conjunto y carteleras de edificios
Abierta	Mayor de 20 SMMLV	Página web del conjunto y medio de amplia circulación

Invitación Cerrada: Para comprar bienes y contratar obras o servicios cuya cuantía sea igual o superior a los 10 SMMLV y hasta 20 SMMLV, podrá hacerse una invitación cerrada, la cual debe incluir unos términos de referencia con los criterios específicos de selección que se tendrán en cuenta para la adjudicación respectiva y serán publicados en la página web del Conjunto.

Invitación Abierta: Para adquirir bienes y contratar servicios cuya cuantía supere los 20 SMMLV se hará una invitación abierta mediante una publicación en un periódico de amplia circulación nacional y en la página web del Conjunto, no sin antes tener establecidos los criterios de selección específicos.

Términos de referencia: Los términos de referencia constituyen el documento que contiene los requisitos técnicos, económicos y jurídicos que se requieren para adelantar una determinada contratación y establecen los requisitos necesarios para participar en el proceso de selección las reglas que permitan la presentación de las ofertas y aseguren una escogencia objetiva y la calidad de ellos bienes, obras y servicios objeto del contrato.

Los términos de referencia contendrán:

- a. Modalidad de adquisiciones de bienes y servicios
- b. La clase de contrato a celebrar
- c. El objeto del contrato
- d. El sitio donde deben entregarse las propuestas
- e. La fecha y el lugar de la apertura de recepción de las propuestas
- f. La fecha, sitio y hora de cierre de la convocatoria
- g. Las características de la garantía de seriedad cuya cuantía será igual al diez (10%) del costo de la propuesta
- h. Posibilidades de presentar ofertas parciales y alternativas y de justificar parcialmente contratos
- i. Forma de pago
- j. Término o duración del contrato
- k. Criterio de evaluación de las propuestas
- l. Plazos para adjudicar y suscribir el contrato.

ARTÍCULO NOVENO. URGENCIA MANIFIESTA: Se considera que hay urgencia manifiesta cuando a pesar de la planeación y programación debida, a continuidad de servicio exige el suministro de bienes o la prestación de servicios en el inmediato futuro; cuando se trate de situaciones excepcionales relacionadas con hechos de calamidad o constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito o desastres que demanden actuaciones inmediatas cuando se presente paralización o suspensión del servicio o daños al Conjunto o a terceros y en general cuando se trate de situaciones similares que no permitan el tiempo necesario para realizar el proceso de selección del contratista y elaboración de contrato escrito y su suscripción.

La urgencia manifiesta será determinada por el Consejo de Administración y quedará consignada en acta de reunión.

PARÁGRAFO 1: Con el fin de atender las necesidades y los gastos propios de la urgencia manifiesta, se podrán hacer los traslados presupuestales internos que se requieran.

PARÁGRAFO 2: Si para atender las necesidades no pueden cubrirse con los recursos del presupuesto de la vigencia, el Consejo de Administración podrá acudir al Fondo de Imprevistos y ser informado en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria.

ARTÍCULO DÉCIMO. CONTRATO ESCRITO: Se entiende que hay contrato escrito cuando se requiere la elaboración de un documento escrito firmado por las partes en el que además de establecer los elementos esenciales del contrato se incluyan las estipulaciones que de acuerdo con las normas civiles y comerciales corresponden a su esencia y naturaleza.

PARÁGRAFO: Todo contrato escrito será socializado previamente con el Consejo

de Administración.

ARTÍCULO ONCE. CLASES DE CONTRATOS: Se puede elaborar contratos por los siguientes conceptos:

- a. Contratos de suministro b. Contratos de prestación de servicios
- b. Contratos de obra
- c. Contratos de arrendamiento
- d. Contrato de servicio de vigilancia.

ARTÍCULO DOCE. INTERVENTORÍA TÉCNICA DE LOS CONTRATOS: El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector ejercerá la interventoría de cada contrato que celebre el administrador a través del mismo administrador, el veedor, el Coordinador del Comité de Obras y Mantenimiento si está conformado el Comité, siempre y cuando éste sea idóneo para ejercer dicha interventoría, un funcionario que designe el administrador, o, un interventor contratado cuando obra lo requiera, se consideran inhabilitados para este tipo de labor los integrantes del comité de obras o mantenimiento.

Corresponden al interventor las siguientes funciones:

- a. Comprobar el cumplimiento de las normas técnicas y legales sobre la materia objeto del contrato
- b. Ejercer el control de calidad del objeto contratado, exigiendo el cumplimiento de normas, especificaciones, procedimientos y demás condiciones contractuales.
- c. Controlar el desarrollo del contrato y certificar su ejecución para efecto de pagos
- d. Controlar que el contratista cumpla oportunamente con las obligaciones laborales contraídas en desarrollo del contrato.
- e. Formular las recomendaciones que fueren del caso, tendientes a la debida ejecución contractual
- f. Informar al administrador, consejo de administración y/o revisor fiscal cuando se produjeran incumplimientos parciales o totales de las obligaciones derivadas del contrato o de la mala calidad de los bienes o servicios contratados.

PARÁGRAFO 1: Cuando la administración no cuente con el empleado idóneo para efectuar la interventoría, ésta deberá contratarla.

PARÁGRAFO 2: Todo contrato de obra deberá ser liquidado con las debidas formalidades

PARÁGRAFO 3: Se excluye de ejercer interventoría a los contratos suscritos por el administrador en representación de los residentes de los edificios o bloques del

Conjunto que realicen obras civiles a sus edificios o bloques. La interventoría la realizarán los mismos propietarios.

ARTÍCULO TRECE. MODIFICACIONES CONTRACTUALES. Cuando se presenten circunstancias especiales, debidamente comprobadas que justifiquen la modificación de alguna de las cláusulas del contrato, las partes suscribirán un acta modificatoria previo el visto bueno del interventor del respectivo contrato que contendrá con claridad y precisión la reforma pertinente.

ARTÍCULO CATORCE. SANCIONES CONTRACTUALES: En los contratos se incluirán las sanciones por incumplimiento de cualquiera de las partes, de forma que se garantice el equilibrio contractual

El valor de las sanciones pecuniarias a favor del Conjunto ingresará al presupuesto del Conjunto y podrá ser tomado directamente del saldo a favor del contratista si hubiere, o de las garantías respectivas y si esto no fuere posible se acudirá a la vía judicial.

ARTÍCULO QUINCE. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: Cuando se presenten causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobadas, el interventor y el contratista suscribirán un acta de suspensión del contrato, en la cual expresaran con claridad y precisión las causas o motivos de tal decisión, el avance del contrato, el servicio, el suministro, la cantidad de obra contratada, los pagos realizados por el contratante y el tiempo de suspensión, igualmente se adoptarán las medidas de conservación que sean pertinentes si fuere el caso.

Superadas las causas que ocasionaron la suspensión, las partes suscribirán un acta que señalará la fecha y forma como se reanudará el contrato.

En ningún caso el plazo de suspensión podrá ser superior a seis (6) meses. Superado este plazo las partes procederán de inmediato a su liquidación definitiva.

ARTÍCULO DIECISÉIS. TERMINACIÓN ANTICIPADA Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: La terminación anticipada procede de un mutuo acuerdo o si se presenta alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencia que puede conducir a su paralización o porque la administración lo considere necesario.

Todo contrato que termine anticipadamente se liquidará. La liquidación contendrá entre otros aspectos, la forma como se ejecutaron las distintas obligaciones de las partes, la aplicación de sanciones, los saldos a favor o en contra de los contratistas.

La liquidación se efectuará dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del documento en el cual se decide la terminación anticipada del contrato por mutuo acuerdo.

ARTÍCULO DIECISIETE. ARBITRAMENTO: El Conjunto podrá pactar sus contratos que las diferencias suscritas con ocasión de la ejecución están sometidas a la decisión de tribunales de arbitramento, cuya constitución y funcionamiento se ceñirá a las normas del Código de Comercio.

ARTÍCULO DIECIOCHO. CONTRATO DE SUMINISTRO: El contrato de suministro tiene por objeto la adquisición de bienes muebles y otros elementos para la administración, a precios unitarios.

En todo contrato de suministro se debe precisar en forma clara su valor. Podrán pactarse modificaciones al valor inicialmente convenido para los casos en que los precios comerciales de los productos objeto del contrato sufran fluctuaciones. El contrato de compraventa de bienes muebles tiene por objeto la adquisición de bienes por parte del Conjunto para su consumo o servicio.

En la adquisición a cualquier título deberá incorporarse a obligación del contratista de proveer el mantenimiento de los bienes con suministro de repuestos cuando sea el caso durante el término de garantía, sin costo adicional y por el periodo útil de los mismos bienes. Así mismo, la obligación de suministro de repuestos de acuerdo con la naturaleza y uso normas de aquellos.

Se podrá dar bienes muebles en pago de los que se adquieran para el servicio, previo avalúo que efectuará el personal del Conjunto, con conocimientos técnicos en la materia o a través de peritos que se contrate. En los demás, la permuta se someterá a las reglas de la venta.

ARTÍCULO DIECINUEVE. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS: Se entiende por contrato de prestación de servicios el celebrado con personas naturales o jurídicas para desarrollar actividades relacionadas con el cumplimiento de las actividades que se hallen a cargo del Conjunto Residencial o atención de actividades especiales.

Son contratos de prestación de servicios entre otros, los de asesoría de cualquier clase, representación judicial, servicios profesionales, edición, publicidad, sistemas de información y servicios de procesamiento de datos, aseo, vigilancia mantenimiento y reparación de máquinas, equipos, instalaciones y similares. También podrá celebrarse con el fin de obtener y aprovechar conocimientos y

aptitudes especiales de carácter técnico y científico.

Las personas naturales vinculadas por contratos de prestación de servicios solo tendrán derecho a los emolumentos expresamente convenidos. En ningún caso podrá pactarse el pago de prestaciones sociales ni bonificaciones.

ARTÍCULO VEINTE. CONTRATOS DE OBRA. Son contratos de obra los que se celebren para la construcción, montaje, instalación, restauración, remodelación, conservación, mantenimiento y en general para la realización de cualquier otro trabajo material en bienes inmuebles.

Modalidades de contratación en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector<:

- a. Contratos de obra de la administración
- b. Contrato de obra de los propietarios

Contratos de obra de la administración: Son aquellos que están previstos dentro del presupuesto de la copropiedad para el mejoramiento de las zonas comunes del conjunto.

Contratos de obra de los propietarios: Son las obras programadas por los propietarios de edificio o de bloque para el mejoramiento o restauración de sus edificios o bloques y que, por la eventual exigencia de pólizas por parte de las aseguradoras, requieren el apoyo de la administración como ente jurídico para suscribir contratos de obra e interventoría.

Para que la administración suscriba contratos de obra a cargo de los propietarios, debe surtirse el siguiente procedimiento:

- Radicar en la administración el acta de Asamblea de Propietarios firmada por al menos el 70% de los propietarios, especificando claramente el tipo de obra a realizar, costo de la obra, pólizas a suscribirse, forma de pago y nombres de contratista e interventor.
- Anexar el recibo de consignación del valor total de la obra, efectuada en una de las cuentas de la copropiedad, previamente designada por el administrador.
- Acta de compromiso eximiendo a la administración de responder por los imprevistos que se presenten en el desarrollo de la obra o incumplimiento de los contratistas.

PARÁGRAFO 1: La administración como agente retenedor hará los descuentos de Rete fuente, valor que será asumido por los propietarios.

PARÁGRAFO 2: Las adiciones por imprevistos serán asumidas por los propietarios. La administración no hará erogaciones que no estén cubiertas por los propietarios.

El pago de esta clase de contratos se podrá pactar:

- a. Por un precio global
- b. Por precios unitarios determinados por el monto de la inversión.

Por precio global: Son aquellos en los cuales el contratista a cambio de las prestaciones a que se compromete, obtiene como remuneración como remuneración una suma global fija en la cual están incluidos los honorarios, es decir, A.I.U. (administración, imprevistos y utilidad), siendo el único responsable de la vinculación del personal, de la elaboración de subcontratos y de la obtención de materiales, todo lo cual realiza en su propio nombre y por su cuenta y riesgo, sin que el Conjunto adquiera responsabilidad alguna por este tipo de actividades.

Por precios unitarios: Son aquellos en los cuales se pacta el precio por utilidades o cantidades de obra y su valor total es la suma de los productos que resulten de multiplicar las cantidades de obra ejecutadas por el precio de cada una de ellas, dentro de los límites que el mismo convenio fije. El contratista es el único responsable por la vinculación de persona, la celebración de subcontratos y la adquisición de materiales todo lo cual realiza en su propio nombre y por su cuenta y riesgo sin que el Conjunto adquiera responsabilidad alguna por dichos actos.

ARTÍCULO VEINTIUNO. COMPRAVENTA Y PERMUTA DE INMUEBLES: El contrato de compraventa y permuta tiene por objeto la adquisición por parte del contratante de bienes inmuebles que se requieran para su funcionamiento.

El precio máximo de adquisición es el mínimo de venta será fijado por avalúo técnico.

Una vez adelantado el procedimiento que corresponde para contratar según la cuantía, se tendrá en cuenta además el siguiente procedimiento.

- a. Acordadas las condiciones de la compraventa, se celebrará una promesa de contrato de compraventa, documento en el cual se estipulará entre otros, la garantía de cumplimiento y la cláusula penal pecuniaria se pactará la terminación cuando a juicio del Conjunto sea inconveniente su ejecución para el normal desarrollo de la administración.

- b. Cumplido lo anterior y llegado el plazo para suscribir la escritura pública se procederá a ello y se efectuará su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos dentro del plazo señalado por la ley.
- c. Realizada la entrega material, el pago del precio se efectuará en los términos estipulados en la promesa de compraventa, previa presentación de la cuenta de cobro, acompañada de la copia de la escritura registrada.

En los contratos para la adquisición de inmuebles se entienden incorporadas las reglas del Código Civil relativas a las obligaciones de saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.

CAPÍTULO VEINTIDÓS. OTROS CONTRATOS: La cesión, concesión, comodato o cualquier otra modalidad que disponga del uso de bienes inmuebles o equipos de propiedad del Conjunto, deberá contar con la aprobación de la Asamblea General.

Dado en Bogotá D.C., a los ocho (8) días del mes de junio de dos mil veintidós (2022) y aprobado por el Consejo de Administración.

HUMBERTO MADRID ALARCÓN
Presidente del Consejo de Administración

ESPERANZA SANDOVAL Q.
Secretaria