

MANUAL DE CONTRATACION*

PRESENTACIÓN

Este Manual tiene como propósito establecer, conforme a la Constitución, la ley y los principios que orientan el Derecho Privado, los procedimientos contractuales a través de los cuales el Conjunto Residencial Acqua Club House cumple con sus finalidades de convivencia pacífica y solidaridad social, en el marco de la Ley 675 de 2001.

Sin duda éste será una herramienta útil para desplegar los procedimientos contractuales al interior del Conjunto Residencial de Vivienda, dirigida a lograr sus propósitos y encaminada a propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad entre los copropietarios o tenedores.

1. MARCO GENERAL DE LA CONTRATACIÓN

1.1. PRINCIPIOS QUE LA RIGEN

Los contratos en Colombia se encuentran bajo la tutela del principio constitucional del “*Estado Social de Derecho*”, el cual se traduce en la prevalencia del interés general sobre los intereses particulares. Así mismo se enmarca dentro de los principios como el de autonomía de la voluntad, objetividad, buena fe, transparencia, economía, oportunidad, responsabilidad, eficiencia, eficacia, imparcialidad y publicidad.

1.2 PRINCIPIOS DE LA CONTRATACIÓN

En atención a su especial naturaleza y a su origen legal, la contratación del Conjunto Residencial obedece a sus propios principios, alimentados principalmente por las normas que rigen los contratos entre particulares, como son aquellas contenidas en los Códigos Civil y de Comercio.

Para la realización de la contratación de deberán considerar en primer término, los siguientes principios rectores:

1.2.1 Autonomía de la voluntad

Este principio confiere a las partes contratantes, total libertad en el acuerdo de las cláusulas contractuales, siempre que no sean éstas contrarias a la Constitución, a la ley y a las buenas costumbres. En consecuencia, el Conjunto Residencial podrá

* Preparado por Evaristo Rafael Rodríguez Felizzola, abogado constitucionalista

ejercer íntegramente la autonomía de su voluntad contractual, pactando las cláusulas que considere pertinentes y convenientes, bajo las orientaciones anteriormente descritas.

1.2.2 Principio de la igualdad

Este principio constitucional confiere a los sujetos contratantes una igualdad de trato ante los procesos contractuales en que sea partícipe el Conjunto Residencial, en procura de garantizar los derechos y obligaciones de sus contratantes, dentro del marco de un Estado democrático y participativo.

1.2.3 Principio de la transparencia

El principio de la transparencia en las actuaciones contractuales puede definirse como la virtud de la probidad y pulcritud con que las partes contratantes participan en los procesos de selección, contratación y ejecución, correspondientes.

1.2.4 Principio de la economía

En cumplimiento de este principio, los procesos y procedimientos en la contratación del Conjunto, constituyen un medio para lograr una meta y, por tanto, al no ser un fin en sí mismos, deben adelantarse con celeridad y con la menor cantidad de recursos posible, sin sacrificar los estándares de calidad del Conjunto Residencial Acqua Club House.

1.2.5 Principio de la responsabilidad

El principio de responsabilidad busca que quienes adopten decisiones al interior de la copropiedad asumen las consecuencias de sus actos u omisiones, derivadas del manejo de la gestión contractual contrarias al derecho, que causen perjuicio al Conjunto, a los contratistas o a terceros.

1.2.6 Principio de la solemnidad del contrato

Con este principio, el Conjunto pretende que todos sus contratos consten en documentos escritos, proscribiendo toda posibilidad de contratación verbal, salvo cuando se trate de establecimientos de cadena o de baja cuantía, casos en los cuales deben soportarse con las facturas correspondientes.

1.2.7. Principio de publicidad

Mediante este principio el Conjunto Residencial debe garantizar que sus actos contractuales sean públicos para los copropietarios, salvo reserva legal y/o reglamentaria excepcional y debidamente motivada.

1.2.8 Principio de la buena fe

La buena fe se manifiesta en que las actuaciones relativas a la contratación de la copropiedad deben realizarse de forma recta y leal, evitando conductas amañadas y desviaciones de cualquier orden. Acorde con el artículo 83 de la Constitución Política se presumirá en todas las actuaciones que adelanten las instancias de contratación dentro de la copropiedad.

1.2.9 Principio de concordancia

Las decisiones de la instancia de contratación previstas en este manual serán obligatorias para todos los copropietarios y residentes, siempre y cuando estén acordes con las leyes, decretos, resoluciones y el reglamento de propiedad horizontal.

2. DEBER DE SELECCIÓN OBJETIVA

El principio de la selección objetiva busca, de manera especial, que cuando el Conjunto Residencial Acqua Club House sea contratante, la selección de sus contratistas se efectúe sin ningún tipo de consideración subjetiva o intereses particulares, siguiendo unos procedimientos previamente establecidos, que permitan seleccionar el contratista más favorable para los intereses y necesidades de la Copropiedad.

3. ETAPAS DE LA CONTRATACIÓN

En la contratación pueden distinguirse tres etapas; la precontractual, la contractual y pos contractual. De esta misma manera y en el mismo orden se estructurará el presente Manual de Contratación. A continuación y de manera previa al desarrollo y concretización de estas etapas se procederá a efectuar una presentación sucinta de estos contenidos.

CAPITULO II ETAPA PRECONTRACTUAL

2.1 FASE PREPARATORIA O DE PLANEACIÓN

En esta etapa deben realizarse todos los estudios técnicos o análisis, que conduzcan a definir la necesidad que la Copropiedad pretende satisfacer, la manera como se va a satisfacer, las especificaciones técnicas de los bienes a adquirir, las condiciones esenciales de los servicios requeridos, el soporte técnico y valor estimado del contrato, el rubro de gastos, las licencias a que haya lugar, el

documento que contenga los términos de referencia, las reglas básicas del proceso de selección y del contrato que se pretende celebrar.

Cada contratación deberá estar precedida de un estudio de necesidad que estará contenido en un formato que se dispondrá para ese fin. Será diligenciado por La Administración y será autorizado por la instancia competente conforme a su cuantía, al cual se anexará los términos de referencia.

2.2 INVITACIÓN DIRECTA

La invitación directa se efectuará en todos los procesos contractuales que adelante el Conjunto Residencial Acqua Club House. Siempre se buscará a proveedores de bienes y servicios reconocidos y con trayectoria en el mercado. Asimismo, las personas que presenten sus servicios a la Copropiedad deben contar con formación y experiencia acorde con la necesidad a satisfacer.

2.2.1 COTIZACIONES

Toda cotización presentada deberá tener anexa la identificación del oferente. Si es persona natural, deberá anexar la copia de la cédula de ciudadanía. Si es persona natural con establecimiento de comercio o persona jurídica, deberá anexarse la certificación de la Cámara de Comercio, con un término de expedición no mayor a noventa (90) días. La contratación de bienes o servicios deberá estar precedida de por lo menos tres (3) cotizaciones.

Siempre se preferirá a los oferentes o aspirantes con mayor formación académica (prestación de servicio), experiencia, trayectoria, solidez financiera, además de la oferta económica y calidad de los bienes.

2.3 TÉRMINOS DE REFERENCIA

Se entiende por términos de referencia el conjunto de condiciones de carácter general, la justificación técnica, los aspectos técnicos requeridos en los bienes o servicios a contratar, el objeto de la contratación, las actividades, los productos, los aspectos de carácter económico, el plazo para el suministro del bien o la prestación del servicio, la imputación presupuestal, garantías cuando haya lugar, liquidación, entre otros aspectos relevantes.

Para invitar a cotizar, es requisito contar con los términos de referencia aprobados por la instancia competente para seleccionar al contratista. Toda cotización deberá estar acompañada de los soportes respectivos.

2.4 SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

El proceso de selección se adelantará teniendo en cuenta la naturaleza y complejidad de los bienes y servicios y el tipo de negociación que se pretende adelantar, mediante selección directa.

Los siguientes son las instancias competentes para efectuar la selección del contratista al interior del Conjunto Residencial Acqua Club House.

2.4.1 LA ADMINISTRACIÓN

La Administración realizará la selección del contratista cuando su cuantía no exceda dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

PARÁGRAFO: En todo caso, durante el respectivo mes calendario no podrá realizar compras por más de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV). Cada mes La Administración presentará un informe escrito al Consejo de Administración, con la relación de la contratación autorizada.

2.4.2 COMITÉ DE COMPRAS

El Comité de Compras realizará la selección de los contratistas cuando su cuantía no exceda los quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV). Cada mes el Comité de Compras presentará un informe escrito al Consejo de Administración, con la relación de la contratación autorizada.

PARÁGRAFO: El Comité de Compras estará integrado por tres (3) miembros, escogidos por el Consejo de Administración entre sus miembros. El período de sus miembros será el mismo de los integrantes del Consejo de Administración. Las decisiones de adoptarán con la mayoría absoluta de sus miembros. Cuando el Consejo de Administración considere intervenir el pleno, reemplazará al Comité de Contratación. De todas las actuaciones relacionadas con la selección de contratistas se dejará constancia en las respectivas actas, las cuales deberán relacionarse en las consideraciones de los contratos que se suscriban.

2.4.3 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración realizará la selección de los contratistas cuando su cuantía exceda los quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

PARÁGRAFO: El Consejo de Administración estará integrado en la forma dispuesta por los Estatutos del Conjunto Residencial Acqua Club House. Las

decisiones de adoptarán con la mitad más uno de sus miembros (mayoría absoluta). En las actas del Consejo de Administración se dejará constancia de los criterios tenidos en cuenta para realizar y autorizar la selección del contratista. Actuará como secretario del Consejo de Administración la persona en que el Presidente delegue.

2.4.4 URGENCIA MANIFIESTA

Cuando las circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito determinen la necesidad de una contratación urgente e impostergable, y no se pueda convocar al Comité de Compras o al Consejo de Administración, el Presidente del Conjunto Residencial Acqua Club House en asocio con La Administración, autorizarán la correspondiente contratación sin límites de cuantía. Serán siempre responsables por las acciones u omisiones en ejercicio de esta facultad y rendirán un informe detallado al Consejo de Administración.

2.5 CELEBRACIÓN DEL CONTRATO Y CUSTODIA DE DOCUMENTOS

La celebración del contrato siempre será responsabilidad del representante legal del Conjunto Residencial Acqua Club House, sin que pueda delegarla en ninguna persona natural o jurídica.

La Administración velará porque cada contratación que celebre la Copropiedad queden, en original, con todos sus soportes, estos son: estudio de necesidad, términos de referencia, cotizaciones, hojas de vida con soportes, informes de avance, certificaciones de cumplimiento, liquidación de los contratos, garantías cuando haya lugar a ello, y demás documentos que surjan en virtud de la contratación adelantada. Los archivos deberán permanecer en las oficinas de La Administración en las instalaciones del Conjunto Residencial Acqua Club House.

2.5.1 FUNCIONES DE LAS INSTANCIAS DE AUTORIZACIÓN

Serán funciones de La Administración, del Comité de Compras y del Consejo de Administración evaluar, recomendar e informar al Representante Legal de la Copropiedad, sobre la selección del contratista, acorde con los términos de referencia:

- a) Estudiar de manera integral las propuestas, cuadros comparativos y conceptos presentados y seleccionar al contratista conforme a criterios objetivos e imparciales acorde con los estudios de necesidad y términos de referencia.

b) Evaluar y conceptuar sobre la viabilidad y conveniencia institucional de adiciones en dinero y cesión de contratos en los que intervinieron para seleccionar el contratista.

c) Las demás que se deriven de los procesos precontractuales.

2.5.2 QUÓRUM

Existirá quórum deliberatorio y decisorio cuando se cuente con la participación de la mayoría absoluta de los miembros del Comité de Compras o del Consejo de Administración, esto es, la mitad más uno.

2.5.3 Funciones del secretario de Comité

El Secretario del Comité de Compras y del Consejo de Administración tendrá las siguientes funciones:

- 1) Realizar los estudios de necesidad que se deriven de las solicitudes de los copropietarios, de los órganos de la Copropiedad y de la actividad desarrollada por La Administración del Conjunto Residencial Acqua Club House.
- 2) Elaborar los términos de referencia, con el siguiente contenido: justificación técnica y económica de la contratación, objeto, actividades, productos, valor, forma de pago, informes de ejecución y garantías cuando haya lugar a ello, mecanismos de solución de conflictos, liquidación y perfeccionamiento.
- 3) Efectuar las invitaciones directas a cotizar (por lo menos tres).
- 4) Recibir las ofertas y elaborar cuadros comparativos de las mismas.
- 5) Convocar las reuniones del Comité y del Consejo.
- 6) Elaborar y presentar al Comité y al Consejo las actas, para revisión, aprobación y firmas.
- 7) Comunicar a los contratistas sobre el resultado de los procesos precontractuales determinados por el Comité y el Consejo.

CAPÍTULO TERCERO ETAPA CONTRACTUAL

3. MARCO CONCEPTUAL DE LOS CONTRATOS

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en este Manual, se entiende por contrato todo acuerdo de voluntades celebrado por escrito entre personas capaces de obligarse ante la ley, en el que se disponga recíprocamente de derechos y obligaciones, con el fin de producir efectos jurídicos.

En consecuencia, los contratos en que participe el Conjunto Residencial Acqua Club House se celebrarán por escrito y deben contener la forma y las formalidades pertinentes, de acuerdo con su naturaleza y complejidad.

3.1 PERTINENCIA INSTITUCIONAL

Todo contrato que celebre el Conjunto Residencial Acqua Club House, en calidad de contratante o contratista, debe estar ligado a su objeto; y en consecuencia, estar orientado a la satisfacción de sus propias necesidades o a la contribución de soluciones que contribuyan al bienestar de sus copropietarios y de la vida en comunidad.

3.2 CAPACIDAD Y COMPETENCIA

3.2.1 Capacidad

Se entiende por capacidad la aptitud para obrar jurídicamente, adquirir derechos y contraer obligaciones, a través de la manifestación de la voluntad libremente expresada. En consecuencia, es requisito indispensable que las partes que van a celebrar un contrato no se encuentren incursas en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibiciones contenidas en el presente Manual.

3.2.2 Competencia

La competencia para celebrar contratos a nombre del Conjunto Residencial Acqua Club House, se encuentra en cabeza del representante legal, quién para efectos legales es La Administración.

3.2.3 Delegación de competencia

El Representante Legal del Conjunto Residencial Acqua Club House no podrá delegar la competencia para contratar.

3.3 MODALIDADES DE CONTRATACIÓN

El Conjunto Residencial Acqua Club House para cumplir su objeto misional, y en virtud del postulado de la autonomía de la voluntad, puede celebrar distintas modalidades de contratos, siempre y cuando no sean contrarios a la ley o las buenas costumbres. A continuación se relacionan los contratos de uso frecuente por el Conjunto Residencial, sin perjuicio de la utilización de otras formas de contratación:

3.3.1 Contratos

El Conjunto Residencial Acqua Club House para atender sus necesidades, podrá celebrar contratos u ordenes de prestación de servicios o de compras.

3.3.2 Contratos con formalidades plenas

El Conjunto Residencial Acqua Club House celebrará contratos con formalidades plenas, cuando su cuantía supere los cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Se entiende por formalidad la estructuración de un documento contractual completo y detallado, precedidos de unos términos de referencia y un estudio de la necesidad de la contratación, en donde conste de manera clara los fines pretendidos con la contratación, consecuentes con el acuerdo de voluntades suscrito y los pormenores de su ejecución.

3.3.4 Ordenes de servicios

El Conjunto Residencial Acqua Club House también podrá celebrar contratos sin formalidades plenas u órdenes de servicio cuando su cuantía sea inferior a los cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Se entiende por contratos sin formalidades plenas u órdenes de servicio un documento sencillo, que sin un clausulado amplio y detallado de un contrato, permite configurar un vínculo jurídico entre el Conjunto Residencial Acqua Club House y el contratista, ya sea para la prestación de un servicio o el suministro de un bien. Las órdenes de servicio se celebrarán cuando sea necesario para brindar las debidas seguridades a la Copropiedad.

Estas dos modalidades de contratación están precedidas de una invitación directa, conforme quedó expuesto en la etapa precontractual prevista en este Manual.

3.3.5 Orden de compra

La Administración podrá realizar órdenes de compra con la autorización correspondiente cuando la naturaleza del bien, la prestación del servicio, las

condiciones de venta no permitan la celebración de contratos u ordenes de servicios.

En todo caso, todas estas condiciones deberán acreditarse en el acta donde se consignent las autorizaciones correspondientes por parte del Consejo de Administración, Comité de Compras o La Administración.

3.3.6 CUANTÍAS

A partir de quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes se celebrarán contratos con formalidades plenas. Hasta quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes se celebrarán órdenes de servicios. Las órdenes de compra no podrán exceder los quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

3.4 VINCULACIÓN DE PERSONAL DE SEGURIDAD Y CONFIANZA

La vinculación de personas que presten servicios que impliquen labores de seguridad, confianza y, en especial, manejo de menores de edad, deberá estar precedido de estudios de seguridad al cual deberá anexarse el certificado de antecedentes penales, junto con sus hojas de vida y soportes.

La empresa de seguridad privada que sea contratada por el Conjunto Residencial Acqua Club House deberá aportar una vez seleccionado para la respectiva contratación, los estudios de seguridad del personal que prestará los servicios de guarda al interior de la copropiedad, anexando sus hojas de vida, soportes y certificado de antecedentes penales. Lo mismo sucederá cuando realice el reemplazo de los guardas, circunstancia que deberá informar siempre La Administración.

Las instancias de selección de los contratistas velará por el cumplimiento estricto de estas disposiciones y La Administración se abstendrá de celebrar contrataciones que desconozcan estos mandatos.

CAPÍTULO CUARTO CONTENIDO DE LOS CONTRATOS

4. JUSTIFICACION

En todos los contratos que en donde intervenga el Conjunto Residencial Acqua Club House como contratante, deberán contener una parte motiva, que de cuenta de la justificación de la contratación, las invitaciones realizadas, la relación de proponentes, el proceso de evaluación, calificación y selección.

4.1 CLÁUSULAS COMUNES

En la celebración de todo contrato donde intervenga el Conjunto Residencial Acqua Club House, deberá examinarse, en primer término, los elementos constitutivos del contrato a celebrar, tales como los sujetos, el objeto, la capacidad, y la pertinencia institucional. Los contratos celebrados por el Conjunto Residencial Acqua Club House, han de contener como mínimo las siguientes cláusulas:

4.1.1 Identificación de las partes

En la parte inicial del contrato se identificarán plenamente las partes que lo celebran. El contratista se identificará por su nombre y documento de identificación. Si actúa en representación de una persona jurídica, deberá presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio principal, con una anterioridad máxima de 90 días. Si representa un consorcio o unión temporal, igualmente debe acreditar esta calidad mediante el respectivo certificado.

Si es el representante legal de una entidad pública deberá anexar la certificación que lo acredite como tal, expedida por la autoridad competente dentro de la respectiva entidad.

Cuando el monto del contrato supere en cuantía la facultad del representante legal, deberá allegarse la autorización expedida por la Asamblea o Junta Directiva de la persona jurídica.

4.1.2 Objeto

El objeto contractual es el fundamento sobre el cual las partes asumen mutuos derechos y obligaciones. Teniendo en cuenta la importancia de ésta parte del contrato, hay que describirlo de manera clara y precisa, indicando los detalles técnicos, de contenido, de cantidad y demás aspectos que sean necesarios y conveniente para la caracterización e identificación inequívoca del bien o servicio a contratar.

Así mismo, debe ser coincidente con lo establecido en los términos de referencia y en la oferta presentada por el proveedor o prestador del servicio.

4.1.3 Valor y forma de pago

El valor del contrato lo constituye la remuneración pactada en favor del contratista, como contraprestación al cumplimiento de sus obligaciones e incluye los impuestos que estén a cargo del contratista.

En el contrato se pueden pactar libremente pagos totales y anticipos por cuantía máxima del cincuenta por ciento (50%) del valor total del contrato. El anticipo se entrega al contratista con el fin de que pueda sufragar los gastos inherentes al cumplimiento de sus obligaciones y con esa exclusiva destinación. Para pactar anticipos será siempre requisito exigir póliza de seguros que ampare el riesgo generado por su manejo.

Es requisito para todo pago que el contrato se encuentre perfeccionado.

4.1.4 Plazos del contrato

El plazo de vigencia o de duración del contrato comprende, a más del plazo de ejecución, aquel acordado por las partes para adelantar el objeto contractual. En consecuencia, tanto el plazo de vigencia como el plazo de ejecución, deberán expresarse claramente en el clausulado del contrato.

El plazo de ejecución es el término dentro del cual el contratista debe cumplir con sus obligaciones, fundamentalmente la realización del objeto contractual; este plazo empezará a contarse de manera general cuando se cumplan todos los requisitos de perfeccionamiento y legalización. Cuando el contrato esté sujeto a anticipo, el plazo contractual comenzará a correr, una vez entregado el anticipo y suscrita el acta de inicio de actividades, si es del caso.

4.1.5 Garantías

La garantía única tiene por objeto respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo de los contratistas frente al Conjunto Residencial Acqua Club House, por razón de la celebración, ejecución y liquidación de los contratos que él celebre. Son pólizas o garantías bancarias, que expiden las compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia o entidades facultadas por el Gobierno Nacional. En cada caso específico se establecerán los amparos exigidos, dependiendo de la naturaleza del objeto a contratar.

4.1.5.1 Aprobación de las garantías

La aprobación de la garantía única por parte del Conjunto Residencial Acqua Club House es un requisito para la legalización y la ejecución del contrato. En consecuencia, se realizará mediante una certificación, expedida por La Administración.

4.1.6 Perfeccionamiento

El contrato celebrado por el Conjunto Residencial Acqua Club House se perfecciona, es decir, produce efectos jurídicos, cuando se eleva a escrito y se suscribe por las partes y se aprueba la garantía.

4.1.7 EJECUCIÓN

Todo contrato, con o sin formalidades, para iniciar su ejecución, debe estar perfeccionado.

Se entiende por ejecución de un contrato el inicio de las actividades inherentes al mismo, tales como pago de anticipo, en caso de haberse pactado; elaboración y suscripción de Acta de Iniciación, cuando está prevista en el contrato, y en general, la puesta en marcha de todos los componentes del contrato para el logro de los objetivos propuestos en el mismo.

4.1.8 SUJECCIÓN PRESUPUESTAL

Todos los contratos que celebre el Conjunto Residencial Acqua Club House, deberán estar acorde con el Presupuesto Anual aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.

4.1.9 IMPUESTOS

La Administración deberá verificar, cuando corresponda, cumplir con la carga impositiva derivada de la contratación.

4.1.10 AMONESTACIONES Y MULTAS

En los contratos que celebre el Conjunto Residencial Acqua Club House, se podrá pactar cláusulas sobre multas, para lo cual se establecerán cronogramas contractuales acordes con la ejecución del contrato, que servirán de base para tipificar los retrasos e incumplimientos. Cuando durante el desarrollo de un contrato se observen incumplimientos parciales en su ejecución, a instancias del interventor y/o la persona encargada de la vigilancia y control, se podrá imponer estas sanciones conforme a lo estipulado en cada contrato.

4.1.11 SUJECCIÓN A LA LEY COLOMBIANA

Todos los contratos nacionales deberán estar sometidos a la legislación nacional vigente.

4.1.12 MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

El Conjunto Residencial Acqua Club House, sin perjuicio de su derecho a solicitar la intervención de la jurisdicción competente a través de la interposición de las acciones correspondientes, propenderá por incluir en todos los contratos en que él sea parte, los mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como el arreglo directo, la amigable composición, la conciliación y el arbitramento.

4.2 MODIFICACIONES Y CONTRATOS ADICIONALES

Las partes podrán modificar de común acuerdo el contrato. Cualquier modificación requiere elaborar un contrato adicional, el cual será parte del contrato principal.

Si la adición implica incremento del valor, deben cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Existencia previa del presupuesto correspondiente.
- b) Se ampliará la póliza que corresponda hasta cubrir las sumas adicionadas.
- c) Contar con la autorización de la instancia competente.

Si se trata de ampliación del plazo de ejecución del contrato, debe considerarse lo siguiente:

1. Este tipo de adición o prórroga no tiene límite legal o estatutario alguno, pero en caso de comportar adición en el valor, esta última determinará la adición del plazo.
2. La vigencia de las garantías debe ampliarse en la misma proporción en que se haya adicionado o prorrogado el contrato principal o sus respectivas adiciones, en caso de haberlas.

Cumplidos estos requisitos y una vez suscrito por las partes el respectivo acuerdo, quedará perfeccionado el contrato adicional. Las pólizas debidamente ampliadas deben ser aprobadas por La Administración.

4.3 SUSPENSIÓN DE LOS CONTRATOS

El plazo de ejecución de un contrato puede suspenderse por la ocurrencia de hechos ajenos a la voluntad de las partes, por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, interés y conveniencia mutua e interés comunitario.

Se entiende que hay fuerza mayor o caso fortuito cuando hay ocurrencia de hechos imprevisibles e irresistibles que no devienen de la conducta de las partes y que hacen imposible el cumplimiento de las obligaciones pactadas. La fuerza mayor se origina en factores totalmente ajenos a la actividad de la parte que la invoca y el caso fortuito obedece a hechos directamente relacionados con su actividad.

Cuando este tipo de hechos se presenten, el Conjunto Residencial Acqua Club House debe evaluar su real ocurrencia y magnitud, para decidir si procede o no a suspender el contrato, para lo cual podrá buscar el acuerdo con el contratista. El supervisor del contrato debe evaluar objetivamente las circunstancias y factores que motivan la suspensión del contrato, allegando los documentos soporte, cuando ello sea posible.

En cualquiera de los casos anteriormente descritos el Conjunto Residencial Acqua Club House, a través de La Administración, debe:

- a) Elaborar una Acta de Suspensión, que será suscrita por las partes, dejando constancia detallada de lo ocurrido, y de los motivos que la originaron. En el evento que el contratista se abstenga de suscribir el acta de suspensión, el Conjunto Residencial Acqua Club House la elaborará de todas formas y dejará constancia de la negativa del contratista a suscribirla.
- b) Determinar en la misma Acta de Suspensión el tiempo que esta durará y la fecha de reiniciación del término del contrato. Si la causa que originó la suspensión no cesa al momento estipulado de reiniciación del término contractual, deberá suscribirse una nueva acta de prórroga del término de la suspensión.
- c) Exigir al contratista la prórroga de la garantía única por un término igual al que dure la suspensión del contrato.
- e) El término de suspensión no será computable para efectos del plazo.

Superadas las causas de suspensión antes del plazo previsto, las partes podrán suscribir inmediatamente el Acta de Reiniciación correspondiente.

4.4 CESIÓN DE LOS CONTRATOS

Los contratos del Conjunto Residencial Acqua Club House se celebran en consideración a la capacidad, calidades y habilidades del contratista; por ello, el acto de cesión del contrato a una persona diferente a quien lo celebró requiere previamente de una valoración, evaluación y autorización escrita de la instancia competente dentro del Conjunto Residencial Acqua Club House.

La cesión también opera para los casos en los cuales sobrevenga una inhabilidad o incompatibilidad al contratista, durante el período de ejecución del contrato. En este caso, el contratista debe, de ser ello posible, ceder el contrato, previa autorización escrita del Conjunto Residencial Acqua Club House.

En el evento que un contratista, sin autorización previa, cediera el respectivo contrato, será causal para darlo por terminado por parte del Conjunto Residencial Acqua Club House, con las sanciones contractuales y legalmente previstas por la ley.

4.5 TERMINACIÓN DEL CONTRATO

4.5.1 Terminación normal

El contrato terminará en forma normal por cumplimiento del objeto contractual, vencimiento del término o cumplimiento de la condición.

Culminado el contrato con formalidades plenas, o aquella orden contractual, y en general los de tracto sucesivo, deberán liquidarse de mutuo acuerdo o unilateralmente, dentro de los dos (2) meses siguientes a su terminación.

4.5.2 Terminación anormal

El contrato termina en forma anormal y de acuerdo con lo establecido en este Manual de Contratación, en las siguientes circunstancias:

4.5.3 Imposibilidad de cumplimiento

Siempre que ocurran circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito o conveniencia justificada de las partes, que no permitan la culminación o ejecución del contrato, éste se dará por terminado de mutuo acuerdo entre las partes, mediante un acta elaborada por La Administración, previa autorización del Consejo de Administración, y suscrita por las partes contratantes, la cual servirá de liquidación del contrato, en donde se expliquen las causales, se resuman los montos debidos por las partes y se describa el estado en que quedan las obligaciones contraídas entre ellas.

4.5.4 Terminación unilateral

La terminación unilateral anticipada se efectuará mediante Acta motivada, en donde consten las causales de terminación, un resumen del contrato y su ejecución, las obligaciones pendientes de las partes por la terminación anticipada y se ordene la liquidación, si ello fuere pertinente.

También se dará la terminación unilateral del contrato cuando surja una de las siguientes circunstancias:

- a) Causales de inhabilidad e incompatibilidad que no siendo posible su cesión, obliguen a darlo por terminado de conformidad con lo dispuesto por este Manual.
- b) Se declare nulo el contrato por autoridad judicial, por cualquiera de las siguientes causas: se declara nulo el acto o los actos en que se fundamente.
- c) Cuando el contratista, sin autorización escrita previa, cedere el correspondiente contrato.

4.6 VIGILANCIA Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El Conjunto Residencial Acqua Club House ejercerá la vigilancia y control de los procesos contractuales, la cual podrá realizarse a través de la siguiente figura:

- **SUPERVISOR:** Los contratos deberán contar con la supervisión de un delegado del Conjunto Residencial Acqua Club House que se designará de acuerdo con la especialidad del objeto contratado.

CAPÍTULO QUINTO ETAPA POSCONTRACTUAL

5. LIQUIDACIÓN

Todo contrato celebrado por el Conjunto Residencial Acqua Club House deberá ser liquidado para declararse a paz y salvo con el contratista.

5.1 CONCEPTO

La liquidación del contrato tiene como propósito hacer un ajuste final de cuentas y finiquitar el negocio mediante el reconocimiento de saldos a favor de alguna de las partes, o de declararse a paz y salvo según el caso. La liquidación del contrato resulta obligatoria para todos aquellos de tracto sucesivo.

La competencia para la liquidación del contrato radica exclusivamente en cabeza del jefe o representante legal del Conjunto Residencial Acqua Club House. Deberá realizarse dentro de los dos (2) meses siguientes a su terminación.

5.2 PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN

La liquidación, en principio, debe efectuarse por mutuo acuerdo entre las partes contratantes. De encontrarse todo ajustado a lo pactado y acordado mutuamente en el contrato, se procederá a levantar el acta de liquidación, la cual será suscrita por las partes.

El acta debe contener los acuerdos y transacciones y una descripción detallada de lo ejecutado, además de los valores pagados, los pendientes de cancelar y, en general, todo lo relacionado con las sumas de dinero que se adeudan, con el objeto de finiquitar en debida forma el contrato.

5.3 Liquidación bilateral

Una vez finalizado el contrato en la liquidación se debe constatar lo ejecutado con lo acordado en el contrato, si realmente se cumplió en términos de calidad y cantidad, y si lo realizado está dentro de las condiciones acordadas. En esta etapa el Conjunto Residencial Acqua Club House podrá solicitar al contratista, los ajustes que considere convenientes para lograr el cumplimiento del objeto contratado.

5.4 Liquidación unilateral

Cuando se actúe como contratante y en el evento de no estar de acuerdo las partes respecto del contenido de la liquidación del contrato, el Conjunto Residencial Acqua Club House, en forma unilateral, procederá a la liquidación del mismo, lo cual se hará por medio de Acta motivada.

6.- REGIMEN DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

A fin de garantizar la objetividad y transparencia en los procesos contractuales que adelante el Conjunto Residencial Acqua Club House y evitar conflicto de intereses, se contempla el siguiente régimen de inhabilidades e incompatibilidades:

- 1) No podrán contratarse personas que tengan antecedentes penales.
- 2) No podrán realizarse contrataciones con los miembros del Consejo de Administración, Comité de Compras o con La Administración de la Copropiedad.
- 3) No podrán realizarse contrataciones con los miembros del Comité de Compras.

- 4) No podrán celebrarse contrataciones con personas naturales o jurídicas que hayan sido sancionadas por las entidades públicas de control, como las superintendencias u otras similares.