INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO

MANUAL DE CONTRATACIÓN

Gestión Jurídica

Oficina Asesora Jurídica
2025

CONTENIDO

OBJETIVO....3
ALCANCE....3
Pilares de la contratación pública, sus propósitos y principios concordantes.... 3
Uso de la contratación electrónica.... 4
Principios Concordantes.... 5
CAMPO DE APLICACIÓN....6
GLOSARIO....6
INFORMACION GENERAL....12
Naturaleza Jurídica.... 13
Régimen Aplicable.... 13
Equipo del Sistema de Compras del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo – IMVIYUMBO. 13
Ordenador del Gasto 13
Comité de Contratación 13
Líder del PAA 14
Líder de Contratación 15
Equipo Estructurador.... 16
Equipo Evaluador 17
EL SISTEMA DE COMPRAS PÚBLICAS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO....18
PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CONTRATACIÓN 19
Plan Anual de Adquisiciones 20
GESTIÓN CONTRACTUAL....25
Planeación Contractual 26
Estudio del Sector 27
Estudios y Documentos Previos.... 29
Determinación de los requisitos para una amplia participación. 30
Responsabilidad y otros objetivos complementarios de política.... 31
Identificación y Tratamiento de los Riesgos 32
Elaboración del pliego de condiciones o invitación pública. 34

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Selección de Contratistas. 35
La Publicación y las Adendas. 35
La Evaluación 36
Identificación de precios artificialmente bajos 38
Desempate de ofertas 39
La Adjudicación 39
Perfeccionamiento y Ejecución del Contrato 39
Las Modificaciones al Contrato 41
La Vigilancia Contractual 42
Seguimiento a la Ejecución del Contrato y Pagos 43
El Manejo de los Riesgos Durante la Ejecución 44
Diferencias Entre las Partes 44
La Liquidación 45
OTRAS FORMAS DE CONTRATAR DE CARÁCTER LEGAL DIFERENTES A LAS MODALIDADES DE CONTRATACIÓN DE QUE TRATA EL ART. 2 DE LA LEY 1150 DE 2007 46
ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS (APP) 46
Formalización del Contrato 47
CONVENIOS DE COLABORACIÓN Y CONVENIOS DE ASOCIACIÓN CONTRATACIÓN CONVENIOS DE ASOCIACIÓN POR PROCESO DE SELECCIÓN OBJETIVA 47
ACUERDOS DE COOPERACIÓN CONSTRUCTIVA DE VIVIENDA DE NATURALEZA COMPETITIVA 49
ACUERDOS DE COOPERACIÓN CONSTRUCTIVA DE VIVIENDA DE NATURALEZA NO COMPETITIVA 50
CONTRATOS DE FIDUCIA QUE NO REQUIEREN SOMETERSE A PROCESOS DE SELECCIÓN REGIDOS POR LA LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA. 51
ACUERDOS DE COOPERACIÓN CONSTRUCTIVA DE VIVIENDA DE NATURALEZA NO COMPETITIVA 55
ANEXO57

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

OBJETIVO

Todo proceso contractual debe cumplir con los principios constitucionales y legales que rigen la función administrativa, la contratación estatal, la gestión fiscal y las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, los principios generales del derecho y los particulares del derecho administrativo.

Dentro de un modelo de compras responsables, promover la inclusión de criterios sociales, ambientales e innovadores constituyen un elemento fundamental en los procesos de contratación los cuales se desarrollan a través de los principios como la transparencia, eficiencia y la responsabilidad que son los pilares que deben orientar la actividad contractual y las decisiones que toman los compradores públicos. Estos pilares brindan conceptos consolidados de todos los postulados que rigen la contratación y orientan al comprador público en las decisiones que debe tomar en el curso de un proceso de contratación, desde la planeación hasta el análisis de resultados.

ALCANCE

El Manual de Contratación es la hoja de ruta para todas las etapas de la actividad contractual que tienen como fin satisfacer las necesidades de bienes, obras y servicios requeridos por IMVIYUMBO

Pilares de la contratación pública, sus propósitos y principios concordantes

- ✓ Transparencia: La transparencia en la contratación implica difundir amplia y permanentemente toda la información sobre contratación y garantizar que los interesados (proponentes y ciudadanos) puedan acceder a ésta de forma oportuna y en igualdad de condiciones, sin perjuicio de las diferentes manifestaciones del principio de transparencia contemplados en la normativa vigente. Al tiempo, conlleva asegurar que los ciudadanos puedan participar de forma efectiva en los procesos de contratación como proponentes, observadores o veedores para fortalecer la labor de vigilancia y control de la contratación. Cumplir con este principio permite al Comprador Público escoger la oferta más favorable de forma imparcial, libre de presiones indebidas y de cualquier sospecha de corrupción.
- ✓ Eficiencia: El Comprador Público debe buscar la eficiencia en sus procesos de contratación. Un proceso de contratación eficiente es aquel que logra obtener el mayor Valor por Dinero. La expresión “Valor por Dinero” se refiere a la optimización de los recursos públicos en términos de tiempo, dinero, capacidad del talento humano y eficiencia en los procesos para satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y cumplir su misión.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

- ✓ Responsabilidad: Las compras públicas, a la vez que solucionan una necesidad del Comprador Público, pueden cumplir Objetivos Complementarios de Política, como el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas, la innovación, la responsabilidad social, el crecimiento ecológico sostenible, la responsabilidad corporativa, entre otros. Lograr que las compras públicas generen este tipo de impactos sociales, requiere que el Comprador Público identifique en su entorno la existencia de organizaciones y agremiaciones con fines sociales, ecológicos, culturales, entre otros. Identificar a estos actores se puede acompañar de información proveniente de catálogos incluyentes, ferias de economía solidaria y plataformas especiales que promuevan la creación y fortalecimiento de este tipo de organizaciones. Como objetivo de política, la inclusión social a través de las compras públicas es un propósito que orienta de forma novedosa la planeación, la estructuración, la adjudicación y la ejecución del contrato. Este objetivo se puede cumplir de forma directa cuando se busca contratar con este tipo de organizaciones, o indirecta cuando se promueve que empresas proponentes vinculen a estas comunidades en la ejecución de los contratos.

Uso de la contratación electrónica

La contratación electrónica permite garantizar el principio de transparencia puesto que posibilita el acceso equitativo y en tiempo real a los procesos de contratación, promueve la competencia y el control social. El uso de plataformas electrónicas de contratación, como el SECOP II beneficia, entre otros, a las pequeñas y medianas empresas, las cuales pueden conocer fácilmente las oportunidades de participación en la contratación de los organismos de la entidad

Es por ello, que todos los procesos contractuales de la Entidad deberán adelantarse y gestionarse a través de este medio (SECOP II) o aquel que disponga el órgano rector en la materia, salvo aquellos que por lineamientos del órgano rector deban adelantarse bajo otros medios de publicidad.

En este sentido, para el uso de la plataforma, cada comprador que intervenga en el proceso de gestión contractual deberá tener su usuario y su contraseña asociado al organismo correspondiente, pues esto permite garantizar la trazabilidad de las actuaciones a través de dicho sistema electrónico y la responsabilidad de los usuarios que utilizan la plataforma para gestionar los procesos.

La información debe publicarse utilizando lenguaje sencillo de modo que resulten comprensibles tanto para los potenciales proponentes como para cualquier ciudadano interesado, los documentos deben publicarse de forma legible y completa y garantizar el cumplimiento de los términos que la ley exige para su publicidad.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Si bien, contar con una amplia participación en los procesos de contratación es deseable, pues permite a los interesados vigilar que el proceso sea imparcial y que se realice usando criterios técnicos y de calidad, esto no es garantía absoluta del cumplimiento del contrato y de la satisfacción de la necesidad. Publicar la información de la ejecución del contrato en los medios disponibles (SECOP o el sistema de contratación electrónica que lo reemplace, la página de la Entidad, sistemas de seguimiento, entre otros) permitirá reforzar la labor de supervisión e interventoría, cumplir con los postulados de rendición de cuentas y generar una cultura de transparencia en la ejecución del contrato.

Es importante que la transparencia no se entienda como una mera formalidad o requisito que se agota en la publicación. El Comprador Público debe cumplir con el principio de transparencia en las diferentes etapas del proceso y evitar la pseudo-transparencia que se presenta en los siguientes casos:

a) Publicar como una formalidad.
b) Publicar información parcial o imprecisa.
c) No establecer un canal de retroalimentación con la ciudadanía.
d) No hacer públicos los beneficios de la difusión de la información y de los aportes de ciudadanos y proponentes.
e) No publicar los documentos que evidencian la ejecución del proceso.
f) No publicar la contratación directa.
g) No evidenciar los resultados obtenidos con la contratación, las victorias y las lecciones aprendidas.

Principios Concordantes

a) Publicidad
b) Imparcialidad
c) Selección objetiva
d) Buena fe
e) Moralidad
f) Contradicción
g) Economía
h) Eficacia
i) Celeridad
j) Planificación
k) Colaboración
l) Rendición de cuentas
m) Igualdad
n) Equidad
o) No discriminación
p) Imparcialidad

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

q) Valoración ambiental
r) Responsabilidad

CAMPO DE APLICACIÓN

El Manual de Contratación es la hoja de ruta para todas las etapas de la actividad contractual que tienen como fin satisfacer las necesidades de bienes, obras y servicios requeridos por todas las áreas que conforman el Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO; se aplicará a todas las actividades relacionadas con la contratación de la Entidad y los procedimientos establecidos en él, serán de obligada observancia en todas las áreas que la conforman.

GLOSARIO

Los siguientes términos y definiciones se aplicarán para el propósito de este manual y están relacionadas con la gestión contractual del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo – IMVIYUMBO. Todas aquellas definiciones relacionadas con la gestión contractual que no estén establecidas en el presente manual, se entenderán conforme a lo estipulado en la normativa vigente aplicable. Es importante advertir que, para facilitar la lectura del manual, cuando se hable de funciones se debe entender que éstas no solo hacen referencia a las responsabilidades desarrolladas por los servidores públicos, sino también a las actividades adelantadas por los contratistas que sean designados como actores de la contratación pública.

- ✓ ACTO ADMINISTRATIVO: Es una manifestación de voluntad de la administración pública, expresada en el ejercicio de la potestad administrativa, con el objeto de producir efectos jurídicos para la consecución de un fin administrativo (creando, modificando o extinguiendo derechos u obligaciones).

- ✓ ACTO LEGISLATIVO: Actuación deliberada de competencia formal y material del Poder Legislativo, orientada a la creación de derecho positivo. Implica un proceso complejo y colegiado toda vez que genera situaciones jurídicas de aplicación general abstracta, impersonal y obligatoria. El acto legislativo también puede crear situaciones jurídicas particulares y concretas como es el caso de los decretos.

- ✓ ACTIVIDAD: Las acciones necesarias en un proyecto, para obtener a partir de un conjunto de insumos y recursos, los componentes y el producto del proyecto en un período determinado.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

- ✓ ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO: Declaración administrativa de que el contrato pertenece en su ejecución a una determinada persona natural o jurídica denominada contrato. Para la modalidad de mínima cuantía, la oferta y la aceptación de esta, constituyen el contrato.
- ✓ ANÁLISIS DEL SECTOR: Actividad realizada por la entidad estatal en la cual se incluyen aspectos generales, el estudio de la oferta y el estudio de la demanda.[1] En los aspectos generales, se tendrán en cuenta los contextos económico, técnico y regulatorio. En el estudio de la oferta se averigua: Quién vende y cuál es la dinámica de producción, distribución y entrega de los bienes, obras y servicios. El estudio de la demanda, implica indagar el comportamiento de adquisiciones anteriores y cómo adquieren las entidades estatales y las empresas privadas, el bien, obra o servicio.

- ✓ AVISO DE CONVOCATORIA: Documento elaborado por la Entidad Estatal, publicado en el SECOP, en el cual se convoca a los interesados a participar en el proceso de contratación y que contiene los siguientes elementos: Nombre de la Entidad estatal; dirección, correo electrónico y teléfono de la misma; objeto del proceso de contratación, la modalidad de selección de los proveedores, el plazo del contrato, la fecha límite para presentar ofertas, el valor del contrato, si es aplicable a los acuerdos comerciales, si es limitada a Pymes, si hay lugar a preclasificación, el cronograma del proceso, y el lugar donde los interesados pueden consultar sobre el proceso.[2]

- ✓ BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES Y COMÚN UTILIZACIÓN: Aquellos que poseen las mismas especificaciones técnicas con independencia de su diseño o de sus características descriptivas y comparten patrones de desempeño y calidad objetivamente definidos.[3]

- ✓ BOLSA DE PRODUCTOS: Entidad mediadora que hace posible que vendedores y compradores se junten en un mercado organizado, donde se negocian bienes y servicios. Las negociaciones se dan a través de subasta pública a viva voz o en línea en un ambiente transparente y altamente competitivo.

- ✓ CALIDAD: Grado en el que un conjunto de características inherentes cumple con los requisitos.

---

[1] Colombia Compra Eficiente. Guía para la elaboración de estudios del sector

[2] Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.1.2.1.2

[3] Decreto 742 De 2021 Por medio del cual se modifica el artículo 2.2.22.2.1., del Decreto 1083 de 2015

[4] Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 2

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

✓ CAPACIDAD: Propiedad de una cosa de contener otras dentro de ciertos límites.

✓ CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: Documento por medio del cual se hace visible el principio de legalidad, es decir la existencia del rubro y la apropiación presupuestal suficiente para atender un gasto determinado.

- En la adquisición de bienes, obras y servicios, las entidades estatales, para dar inicio a un proceso de selección, deben contar con esta certificación en forma previa.

✓ COMITÉ ASESOR EVALUADOR: Según el artículo 2.2.1.1.2.2.3 del Decreto 1082 de 2015, es un órgano conformado por servidores públicos o particulares contratados para tal fin por la Entidad Estatal, para evaluar las ofertas y las manifestaciones de interés para proceso de contratación por Mínima Cuantía, Licitación Pública, Selección Abreviada o Concurso de Méritos

✓ COMISIONISTA: Persona que cobra una comisión por vender o comprar por cuenta de otra persona.

✓ CONFLICTO DE INTERESES: Son las diferentes confrontaciones que ocurren entre dos o más personas teniendo como causa intereses que se oponen.

En sentido estricto frente a la Función Pública, se definen como, aquel que surge cuando un servidor público, o particular que desempeña una función pública, es influenciado en la realización de su trabajo por consideraciones personales.[4]

✓ CONTRATACIÓN DIGITAL: Se refiere a los procesos contractuales que se adelantan en plataformas electrónicas oficiales. Estas plataformas permiten realizar todas las transacciones propias de un proceso contractual en línea lo cual contribuye a la amplia difusión de todos los documentos y pasos de la contratación.

✓ CONTRATO: Es el acuerdo de voluntades generador de obligaciones que celebra la Entidad con un contratista o asociado para la satisfacción de las necesidades de la ciudad. Siendo conscientes que contrato y convenio son tipologías contractuales distintas, para facilitar la comprensión del manual, cuando se hace mención a contrato debe entenderse que se está haciendo alusión también a los convenios, según el contexto en el que se mencione.

[5] Función Pública, Guía de la Administración Pública. Conflicto de Intereses de Servidores Públicos

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

- ✓ CONTRATO ELECTRONICO: Acuerdos de voluntades perfeccionados por medio de la firma electrónica en SECOP II. Están compuestos por formularios y los anexos que son, mensajes de datos que la Entidad Estatal envía al Proveedor como “contrato” y el mensaje de datos de aceptación por parte del Proveedor. Estos mensajes acompañados de la firma electrónica y el sello de tiempo que provee la plataforma constituyen el contrato electrónico el cual tiene plena validez y fuerza obligatoria conforme a la Ley 527 de 1999.

- ✓ CONTRATISTA: Es la persona natural o jurídica, privada o pública, nacional o extranjera, consorcio, unión temporal o sociedad con único objeto que ha celebrado contratos con la Entidad para apoyar la satisfacción de las necesidades de la ciudad. Para facilitar la lectura del manual, el término contratista puede referirse también a las personas jurídicas que celebran convenios con la Entidad en calidad de asociados, cooperantes, entre otros.

- ✓ DECLARATORIA DE DESIERTA: Acto administrativo emitido por la Entidad Estatal. Según el concepto de la Agencia Colombia Compra eficiente, sólo procede por motivos o causas que impidan la escogencia objetiva. En el Acto Administrativo se señalará en forma expresa y detallada las razones que han conducido a esta decisión.

- ✓ ENTIDAD: Se refiere al Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo – IMVIYUMBO.

- ✓ FIRMA ELECTRONICA: Equivalente electrónico a la firma manuscrita. Se realiza en SECOP II o la Tienda Virtual del Estado Colombiano, a través de mensajes de datos.

- ✓ FLUJOS DE APROBACION: Se trata de secuencias para la aprobación de algunas tareas asignadas a los miembros del equipo del proceso, que por su relevancia requieren ser autorizadas por uno o varios usuarios de la Entidad Estatal (por ejemplo, la publicación de pliegos definitivos, la publicación del informe de evaluación, la publicación de adendas, entre otros). El usuario administrador puede configurar plantillas tipo con secuencias de aprobación que use de manera frecuente (por ejemplo: primero aprueba el Gerente y luego el director Administrativo y Financiero). La responsabilidad de aprobar puede ser asignada tanto a un usuario como a un grupo de usuarios.

- ✓ FUENTES DE FINANCIACION: Son los recursos con los cuales se financiarán los costos que se incurren por actividades del proyecto de inversión. En el Sistema

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

General de Regalías las fuentes de financiación son: Recursos de Fondo de Compensación Regional, Fondo de Desarrollo Regional, Fondo de Ciencia y Tecnología e Innovación, asignaciones de impacto local (específicas – las asignaciones de impacto local y corresponden al 40% del Fondo de Compensación Regional que se destina para proyectos de impacto local, en los municipios más pobres del país) y Regalías Directas.

- ✓ GRANDES SUPERFICIES: Grandes almacenes registrados en la Superintendencia de Industria y Comercio a los cuales Colombia Compra Eficiente, invita a vincularse a la Tienda Virtual del Estado Colombiano para ofrecer a las Entidades Estatales, el catálogo del gran almacén.
- ✓ INDICADOR: Conjunto de variables cuantitativas o cualitativas que van a medir los resultados del proceso.

- ✓ INSUFICIENCIA DE PERSONAL: Se entiende que no existe personal de planta en la entidad, ente público o persona jurídica, cuando es imposible atender la actividad con personal de planta porque de acuerdo con los manuales específicos, no existe personal que pueda desarrollar la actividad para la cual se requiere contratar la prestación del servicio, o cuando el desarrollo de la actividad requiere un grado de especialización que implica la contratación del servicio, o cuando aun existiendo personal en la planta, este no es suficiente, la inexistencia de personal deberá acreditarse por el Ordenador del Gasto"[5].

- ✓ MYPIMES: Microempresas y pequeñas y medianas empresas. Para ser consideradas como micro, pequeña y mediana empresa, se debe contar con uno o varios de los siguientes criterios[6]:

  - Número de trabajadores totales
  - Valor de ventas brutas anuales
  - Valor de activos totales

- ✓ ORGANISMOS DE CONTROL: Son los entes encargados de realizar el seguimiento y control a la Gestión de la Administración Central y los entes adscritos al municipio. Dichos organismos de control son: Contraloría y Personería.

[6] Artículo 1 del decreto 2209 de 1998
[7] Ley 1151 de 2007, artículo 43

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

- ✓ PAC Programa Anual Mensualizado de Caja: Es un instrumento mediante el cual se define el monto máximo mensual de fondos disponibles y el monto máximo mensual de pagos.

- ✓ PARTE INTERESADA: Organización, persona o grupo que tenga un interés en el desempeño de una entidad. Ejemplo: Clientes, servidores públicos y/o particulares que ejercen funciones públicas de una entidad, proveedores, sindicatos, entidades de control, veedurías ciudadanas o la sociedad en general.

- ✓ PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES. Es un instrumento de planeación contractual que la Entidad debe diligenciar, publicar y actualizar conforme a los términos legales. Debe contener un listado de lo que la entidad adquirirá durante cada vigencia, para satisfacer sus necesidades de bienes, obras o servicios.

- ✓ PLAN DE DESARROLLO: Instrumento rector de la planeación municipal del desarrollo que expresa las políticas, objetivos, estrategias y lineamientos generales en materia económica, social y política del municipio, concebidos de manera integral y coherente para orientar la conducción del quehacer público, social y privado. Documento normativo de largo plazo, en el que se definen los propósitos, la estrategia general y las principales políticas del desarrollo municipal, así como los programas de mediano plazo que deben elaborarse para atender las prioridades sociales, económicas y sectoriales del mismo.

- ✓ PLIEGO DE CONDICIONES: Conjunto de reglas elaboradas por la administración pública para disciplinar el procedimiento de selección objetiva del contratista y delimitar el contenido y alcance del contrato.[7]Dichas reglas se materializan en un acto administrativo de carácter general con las implicaciones jurídicas que este tipo actos representan.

- ✓ POAI Plan Operativo Anual de Inversiones: Conjunto de programas y proyectos a ejecutar durante una vigencia presupuestal. Se denomina también Plan Anual de Inversiones.

- ✓ SECOP I: Plataforma en la cual la entidad realiza la publicación de los documentos del proceso, siempre y cuando se autorice su uso por parte de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. Es una plataforma exclusivamente de publicidad, con cuentas para las Entidades Estatales. Cada cuenta tiene usuarios asociados a ella, los cuales pueden insertar

[8] *Teoría general de los contratos de la administración pública*. Rodrigo Escobar Gil, Bogotá 1999

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

y modificar la información sobre procesos de contratación en el SECOP I a nombre de la Entidad.

- ✓ SECOP II: Es una plataforma transaccional de contratación en línea con cuentas para las Entidades Estatales y los proveedores. Cada cuenta tiene unos usuarios asociados a ella. Desde la cuenta de la Entidad, se crean, evalúan, adjudican procesos de contratación y celebran contratos electrónicos. Los proveedores pueden presentar manifestaciones de interés, observaciones, ofertas y firmar contratos. Toda la etapa de gestión contractual está contenida en la plataforma, lo que significa que Entidad y proveedor deben incluir en el SECOP II la información correspondiente (garantías, facturas, informes de supervisión, modificaciones, etc.).

- ✓ REGISTRO PRESUPUESTAL DEL COMPROMISO (RPC): Operación presupuestal que refrenda el perfeccionamiento del contrato.

- ✓ REQUISITOS HABILITANTES: Aptitud del proponente para participar en un proceso de contratación como oferente, y están referidos a su capacidad jurídica, financiera, organizacional y su experiencia.[8]

- ✓ TIENDA VIRTUAL DEL ESTADO COLOMBIANO – TVE: Plataforma transaccional de comercio electrónico a través del cual la Entidad hace las transacciones de los procesos de contratación para adquirir: (i) bienes y servicios a través de los acuerdos marco de precios; (ii) bienes y servicios al amparo de contratos de agregación de demanda; y (iii) bienes en la modalidad de mínima cuantía en grandes superficies. La cuenta de la entidad tiene usuarios asociados a ella. Existen dos tipos de usuario: usuario comprador y usuario ordenador del gasto.

- ✓ USUARIO FINAL O BENEFICIARIO: Es la persona o grupo de personas que recibirán de forma directa los beneficios de una adquisición adelantada por el comprador público, o quienes usarán los bienes, obras y servicios contratados.

- ✓ VALOR POR DINERO: Es una expresión que se refiere a la optimización de los recursos públicos en términos de tiempo, dinero, capacidad del talento humano y eficiencia en los procesos para satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y cumplir su misión. Busca el cumplimiento de los principios de eficacia, eficiencia y economía.

INFORMACION GENERAL

[9] Manual Colombia Compra Eficiente 2022

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Naturaleza Jurídica

El Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo – IMVIYUMBO, es un establecimiento público descentralizado de orden Municipal, con autonomía administrativa, personería jurídica y patrimonio propio, creado mediante Acuerdo No. 004 de enero 02 de 1992, expedido por el Honorable Concejo Municipal de Yumbo.

El Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo – IMVIYUMBO, tiene como objetivo básico desarrollar en el municipio de Yumbo, las políticas de vivienda de interés social en sus áreas urbana y rural y aplicar las disposiciones en materia de reforma urbana.

Régimen Aplicable

El régimen legal aplicable en el Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo – IMVIYUMBO, es el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, sus decretos reglamentarios y demás disposiciones vigentes sobre la materia, en especial lo dispuesto en la Constitución Política de Colombia. Para mayor información en relación con la normativa asociada a los procesos contratación debe efectuarse una revisión del Normograma que forma parte integral del presente manual.

Equipo del Sistema de Compras del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo – IMVIYUMBO.

Ordenador del Gasto

El Ordenador del Gasto es el delegatario del nivel directivo que tiene facultades para ejecutar el presupuesto de la Entidad. También es la máxima instancia dentro de la entidad y tiene la facultad para aprobar los documentos del proceso y adjudicar el contrato.

Comité de Contratación

El Comité de Contratación es un órgano asesor y la máxima instancia en materia de contratación pública de la entidad.

Las funciones del Comité de Contratación son:

a) Aprobar el Plan Anual de Adquisiciones (PAA).

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

b) Estudiar, analizar y recomendar sobre los conflictos de interés, impedimentos y recusaciones que se pongan a su consideración, en todas las etapas del proceso contractual de la entidad.
c) Apoyar la elaboración, divulgación y aplicación de orientaciones normativas y de política pública en materia de contratación.

El Comité de Contratación será conformado por los siguientes funcionarios principales:

1. Gerente
2. Jefe Oficina Asesora Jurídica
3. Jefe Oficina Asesora de Planeación
4. Dirección Técnica
5. Subdirector Técnico
6. Dirección Administrativa y Financiera
7. Tesorero

Los integrantes del Comité de Contratación no podrán delegar su asistencia con excepción del Gerente y podrán asistir a las sesiones con personal de apoyo que soporte la realización de las actividades necesarias para el cumplimiento de las funciones del Comité de Contratación.

El Comité sesionará de forma ordinaria una vez al mes y podrá celebrar reuniones extraordinarias cuando así lo requiera. A las sesiones se podrá invitar a otros funcionarios o contratistas, quienes tendrán voz, pero no voto en las decisiones.

La Secretaría Técnica del Comité de Contratación estará a cargo de la Subdirección Técnica, quien será el encargado de convocar y coordinar la logística de las sesiones, llevar la agenda de los asuntos a tratar, elaborar las Actas del Comité de Contratación, así como llevar el archivo y seguimiento de los asuntos tratados.

Las decisiones del Comité de Contratación requerirán de una mayoría simple y para que pueda sesionar, requiere de la asistencia mínima de cinco (5) de sus integrantes principales.

Líder del PAA

El líder del PAA será el jefe de la Oficina Asesora de Planeación, quien coordinará la elaboración, consolidación, aprobación y ajustes del PAA de la Entidad.

Las actividades del Líder del PAA son:

a) Proyectar el PAA, de acuerdo con el procedimiento establecido.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

b) Gestionar a través de la plataforma electrónica o el mecanismo dispuesto para tal fin, la elaboración del PAA en la entidad, de acuerdo con el procedimiento establecido por el DACP.
c) Publicar el PAA aprobado y sus ajustes, verificando su oportuna publicación.
d) Asistir a las reuniones citadas por el Comité de Contratación.
e) Realizar seguimiento periódico al cumplimiento del PAA.
f) Reportar al líder de contratación las adquisiciones programadas en el PAA con el fin de iniciar de manera oportuna la estructuración de los procesos de contratación.
g) Presentar al Comité de Contratación el PAA de la Entidad para su aprobación.
h) Realizar seguimiento al PAA y a sus modificaciones, promoviendo buenas prácticas de contratación y previniendo fallas en los procesos de contratación.

Líder de Contratación

El Líder de Contratación será el jefe de la Oficina Asesora Jurídica. Las funciones del Líder de Contratación son las siguientes:

a) Coordinar e impulsar los procesos de contratación de la entidad de acuerdo con la programación establecida en el PAA.
b) Apoyar a la entidad en materia contractual.
c) Realizar seguimiento, mediante verificaciones periódicas, al cumplimiento del cronograma de los procesos contractuales.
d) Recomendar al ordenador del gasto sobre la conformación de los integrantes del Equipo Evaluador.
e) Revisar los documentos durante las etapas del proceso de contratación y verificar su publicación según los términos establecidos en cada modalidad de selección.
f) Verificar que el proceso a iniciar, se ajuste a la modalidad de contratación seleccionada, que responda a las competencias fijadas por la Entidad y cumpla con los requisitos de aprobación para el inicio de la contratación, según la cuantía.
g) Revisar y dar viabilidad a las garantías presentadas en la etapa de selección y contratación, como requisito previo a la aprobación del ordenador del gasto.
h) Hacer el reporte de ejecución contractual y presentar al final de la vigencia recomendaciones sobre buenas prácticas de la gestión contractual de la Entidad, a fin de que sirvan de herramienta para el subproceso de planeación contractual en la elaboración de estudios del sector.
i) Apoyar al Ordenador del Gasto en la coordinación de todas las actuaciones administrativas durante el proceso de selección, la ejecución del contrato y hasta el cierre del expediente.
j) Reportar las sanciones impuestas a contratistas al SIRI de la Procuraduría General de la Nación, verificar su publicación en el SECOP II y reportar al RUP de las Cámaras de Comercio mediante el sistema electrónico dispuesto para el efecto.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

k) Garantizar que durante el proceso contractual el archivo documental se encuentre conforme las tablas de retención documental.

NOTA: El Líder de Contratación podrá contar con un equipo de contratistas del nivel profesional o superior, el cual le brindará apoyo en el desarrollo de sus funciones.

Equipo Estructurador

Para todos los procesos de contratación que se adelanten la entidad, el ordenador del gasto designará un equipo estructurador multidisciplinario, compuesto mínimo por tres servidores públicos y/o contratistas, quienes podrán ser asesores, profesionales o técnicos.

El equipo estructurador debe contar con conocimiento jurídico, técnico y financiero con el propósito de elaborar todos los documentos del proceso de contratación.

El equipo estructurador debe trabajar de manera articulada durante todas las etapas del proceso de contratación, lo cual implica consultarse entre sí y realizar reuniones para tomar las decisiones relacionadas con la compra.
Los contratos de prestación de servicios y apoyo a la gestión podrán ser adelantados por una sola persona del nivel profesional o superior.

Las actividades del equipo son:

a) Realizar las mesas de trabajo para aclarar la necesidad a satisfacer y construir el requerimiento del proceso de contratación, para tal fin podrán gestionar mesas técnicas de trabajo con potenciales proveedores, consultas, entrevistas y demás herramientas de planeación necesarias para adelantar el proceso de contratación.
b) Determinar la modalidad de contratación aplicable y revisar que se cumplan las estipulaciones legales.
c) Elaborar de manera articulada todos los documentos del proceso requeridos para adelantar la contratación.
d) Verificar las especificaciones técnicas y las alternativas de calidad de los bienes, obras o servicios requeridos.
e) Determinar los requisitos técnicos mínimos y habilitantes que le permitan a la Entidad llevar a cabo una selección objetiva en el proceso de contratación.
f) Determinar los criterios de evaluación del proceso de contratación.
g) Establecer las formas y plazos para los pagos del contrato.
h) Identificar, tipificar, asignar y estimar los riesgos que se puedan presentar, establecer los medios de mitigación y plasmarlos en la matriz de riesgos.
i) Establecer las garantías exigidas en el proceso según el análisis de riesgo.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

j) Diligenciar, anexar y actualizar todos los documentos en los sistemas de información y en el SECOP o la plataforma de contratación electrónica que haga sus veces.
k) Publicar los documentos del proceso de selección en los términos establecidos por la normativa aplicable.
l) Dar respuesta a las observaciones que se presenten dentro del proceso de selección.
m) Proyectar las adendas al proceso en los términos establecidos en las normas.
n) Preparar las audiencias desarrolladas durante el proceso de selección y elaborar las actas correspondientes.

Equipo Evaluador

Para todos los procesos de contratación que se adelanten en la entidad designará un equipo asesor evaluador multidisciplinario, compuesto por servidores públicos y/o contratistas, quienes podrán ser asesores, profesionales o técnicos. El Equipo Evaluador debe contar con conocimiento jurídico, técnico y financiero con el propósito de evaluar las propuestas y verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el proceso de selección y en la ley.

Así mismo, es el equipo encargado de elaborar los informes de evaluación, recomendar al ordenador del gasto, la adjudicación o la declaratoria de desierta del proceso de selección, responder a las observaciones realizadas a su informe y de proyectar las respuestas a los recursos de reposición que se puedan recibir.

Este equipo podrá estar conformado por los mismos integrantes del Equipo Estructurador.

En los procesos adelantados bajo la modalidad de mínima cuantía, estas funciones podrán ser asignadas a una persona. En los procesos bajo la modalidad de contratación directa no será necesaria la conformación del Equipo Evaluador.

Las actividades del equipo son:

a) Verificar los requisitos habilitantes, técnicos mínimos y de ponderación de los oferentes y sus ofertas, según lo señalado en los pliegos de condiciones o en la invitación pública.
b) Solicitar las aclaraciones y/o subsanaciones pertinentes, según las normas aplicables.
c) Verificar las aclaraciones y/o subsanaciones presentadas.
d) Consolidar el informe de evaluación y recomendar la adjudicación o declaratoria de desierta, al ordenador del gasto.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

e) Dar respuesta a las observaciones del informe de evaluación.
f) Preparar la audiencia de adjudicación y elaborar el acto administrativo de adjudicación, declaratoria de desierta, revocatoria directa o el que resuelve el recurso de reposición.
g) Elaborar la minuta del contrato o aceptación de oferta.
h) Tramitar los documentos requeridos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.
i) Publicar todos los Documentos del Proceso desde su designación, de acuerdo con los términos establecidos por la normativa vigente.
j) Actualizar el expediente de contratación físico y electrónico desde la recepción de propuestas hasta la adjudicación del proceso, de acuerdo al proceso de gestión documental.

EL SISTEMA DE COMPRAS PÚBLICAS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO.

Para consolidar la misión y visión de la entidad en cumplimiento de sus fines, se requiere consolidar un sistema de compras públicas que atienda la mejora continua y el fortalecimiento de las herramientas y los procedimientos para llevar a cabo la gestión contractual. Es por esta razón que dentro del Sistema Integrado de Gestión Institucional SIGI – Mapa de Procesos de la entidad se han integrado estas dos necesidades, en los procesos de Gestión de Planeación y Gestión Contractual.

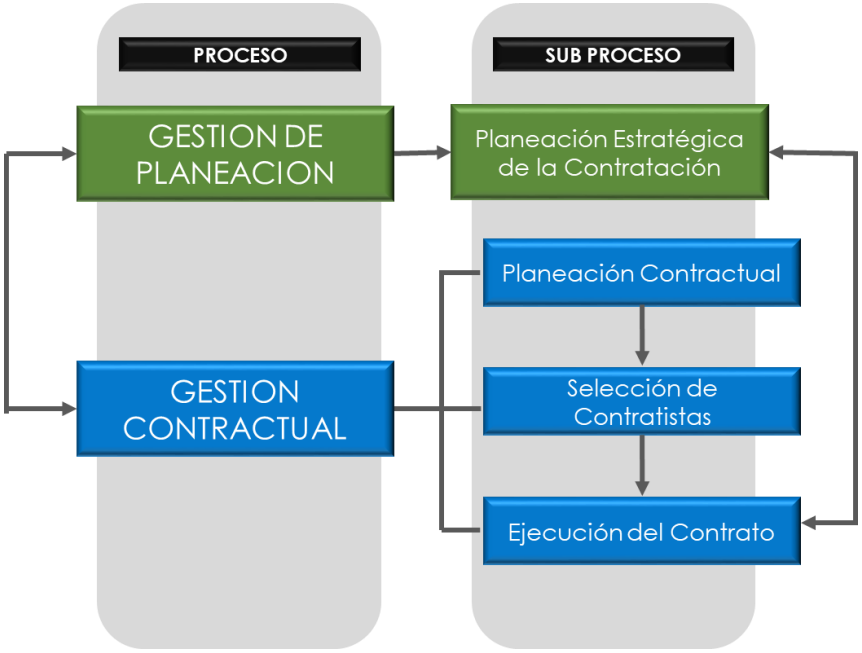
La necesidad de mejora continua es incorporada en el Proceso de Gestión de Planeación a través del Subproceso denominado Planeación Estratégica de la Contratación; la segunda necesidad relacionada con el fortalecimiento de las herramientas y procedimientos se incorporaron a través de la creación del proceso de apoyo denominado Gestión Contractual.

En este orden de ideas, el Subproceso de Planeación Estratégica de la Contratación incorpora la elaboración y modificación del Plan Anual de Adquisiciones, así como un procedimiento que pretende consolidar, promover y difundir buenas prácticas y herramientas para la solución de los problemas frecuentes de la compra pública en la Entidad. De esta manera, al incorporarse este subproceso a los elementos de planeación institucional, se facilita la articulación de la planeación económica con la planeación contractual y se gestiona el conocimiento y la innovación para mejorar de manera continua el sistema de compras públicas de la Entidad.

Por otro lado, el Proceso de Gestión Contractual, al ser un proceso de apoyo, genera el marco de acción para que se puedan ejecutar cada uno de los contratos para la adquisición de bienes, obras y servicios de conformidad con los principios de

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

transparencia, economía, responsabilidad, necesarios para el cumplimiento de la misión institucional.



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CONTRATACIÓN

El deber de planeación, en tanto manifestación del principio de economía, tiene por finalidad asegurar que todo proyecto esté precedido de los estudios de orden técnico, financiero y jurídico requeridos para determinar su viabilidad económica y técnica y así poder establecer la conveniencia o no del objeto por contratar; si resulta o no necesario celebrar el respectivo negocio jurídico y su adecuación a los planes de inversión, de adquisición o compras, presupuesto y ley de apropiaciones, según el caso; y de ser necesario, deberá estar acompañado, además, de los diseños, planos y evaluaciones de prefactibilidad o factibilidad; qué modalidades contractuales pueden utilizarse y cuál de ellas resulta ser la más aconsejable; las características que deba reunir el bien o servicio objeto de licitación; así como los costos y recursos que su celebración y ejecución demanden.

Mediante una correcta planeación se busca direccionar la gestión de la entidad a través de la implementación de estrategias, políticas y planes permitiendo así que se determinen las prioridades, enfocando energía y recursos en el fortalecimiento de las operaciones, asegurando que el equipo de trabajo se encuentre orientado a las metas comunes.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Frente a la planeación estratégica de la contratación, se busca analizar los logros en función de los resultados esperados, a través de la evaluación y ajuste de la dirección de la entidad como una reacción ante posibles cambios en las condiciones o contexto de trabajo, sirviendo de apoyo en la toma de decisiones frente la adquisición de bienes, obras y servicios para el correcto funcionamiento y cumplimiento de las metas asignadas a la entidad.

La planeación estratégica de la adquisición se ubicará en el Sistema Integrado de Gestión Institucional SIGI – Mapa de Procesos, dentro del nivel estratégico. El objetivo del subproceso es realizar la planeación anual de las adquisiciones requeridas por IMVIYUMBO, a través de la implementación de criterios de eficiencia para garantizar el aprovechamiento de los recursos disponibles de la entidad.

El proceso de planeación estratégica de la contratación, inicia con el proceso de identificación de las necesidades de la entidad de acuerdo con la disponibilidad de los recursos de los gastos de funcionamiento y de los proyectos de inversión, en dichas actividades están inmersas las definidas al apoyo del PAA y finaliza con el análisis de la gestión contractual.

Plan Anual de Adquisiciones

El Plan Anual de Adquisiciones, de ahora en adelante P.A.A., es el instrumento mediante el cual se identifica, registra y divulga las necesidades de bienes, obras y servicios que pretende adquirir durante una vigencia. El P.A.A., tiene como propósito organizar las adquisiciones de forma estratégica, así como divulgar la información de sus compras a potenciales proveedores, para ampliar la participación y mejorar las condiciones de contratación.

Para el Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo – IMVIYUMBO, el P.A.A., es además un instrumento de gestión que le permite prevenir fallas en los procesos, identificar oportunidades de mejora e innovación y determinar la posibilidad de realizar compras coordinadas, entre ellas, las compras de bienes, obras y servicios de uso común.

El alistamiento del Plan Anual de Adquisiciones es de carácter estratégico puesto que representa la culminación de la planeación técnica y presupuestal de las necesidades de inversión y funcionamiento de la Entidad. Por consiguiente, no debe entenderse como un ejercicio desarticulado de la misma y es necesario que su proyección inicie desde la vigencia inmediatamente anterior a su publicación, específicamente, de manera paralela con la preparación del anteproyecto de presupuesto requerido por el Contador de la Entidad.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Durante el ejercicio de proyección del Plan Anual de Adquisiciones, la entidad debe enfocar su esfuerzo en la verificación de la necesidad que da origen a la compra, así como en la estimación del presupuesto y plazo de la misma, dado que estos son los aspectos esenciales para la planeación de la adquisición.
Al finalizar cada vigencia, se debe completar la información de todos los campos del Plan Anual de Adquisiciones, a través de la herramienta tecnológica que se haya dispuesto para tal fin.

Para la elaboración del P.A.A., se deberán realizar mesas técnicas articuladas por el apoyo del P.A.A., quien debe conocer la necesidad que da origen a la compra, determinar el presupuesto y estimar el plazo requerido.

A continuación, se explican las actividades relevantes a tener en cuenta en la elaboración del P.A.A., adicionalmente se debe seguir la guía para la elaboración y modificación del Plan Anual de Adquisiciones:

- ✓ Conocer la necesidad

Para lograr eficiencia dentro de una contratación se debe iniciar con el estudio de la necesidad previamente identificada en los instrumentos de planeación con que cuenta la Entidad. Para cumplir con el interés general, la contratación debe satisfacer la necesidad que da origen al contrato, acatando al tiempo la normativa aplicable.

Se deberá establecer una base sólida al proceso de contratación mediante la correcta delimitación, acercándose de forma consciente al proceso de compra desde el comienzo, esto es analizando que la origina, los resultados esperados, los beneficiarios con la misma, etc., esto evitará una insatisfacción futura, un bien o servicio innecesario, una compra insuficiente, procesos truncados o en apariencia exitosos pero que no cumplen con las expectativas que se tenían al inicio.

Para consolidar la necesidad, se debe consultar, entre otros, los siguientes documentos:

- ✓ El Plan de Desarrollo Municipal
- ✓ El Plan Indicativo
- ✓ El Plan Operativo Anual de Inversiones - POAI
- ✓ El proyecto de inversión que soporta la compra para los casos de compras públicas derivadas de recursos de inversión
- ✓ El presupuesto aprobado con el proyecto de inversión o el elaborado por el área que tiene la necesidad para el caso de adquisiciones financiadas con recursos de funcionamiento.
- ✓ El Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia anterior

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

- ✓ La relación de contratos iguales o similares de las vigencias anteriores
- ✓ Los informes de supervisión o interventoría según sea el caso de contrataciones iguales o similares de vigencias anteriores

Es importante pensar en la necesidad no como un producto sino como la función requerida. Esto abrirá varias alternativas de contratación para su satisfacción y posibilidades para que la adquisición cumpla con los objetivos propuestos.

Comprender el objetivo que se cumplirá con la adquisición permitirá explorar las condiciones de la necesidad, ayudando a definir las especificaciones que se requieren, así como los tiempos, cantidades, requisitos previos o estándares, que doten al Comprador Público de criterios distintos al precio para seleccionar la mejor oferta.

Delimitar la necesidad con la mayor claridad posible va más allá de la definición del objeto contractual, es decir el objeto del contrato es la prestación en sí, esto es, los bienes, servicios u obras que el contratista se compromete a entregar, prestar o construir; la necesidad, por el contrario, es la carencia específica que se pretende satisfacer con la ejecución del contrato.
Para conocer de manera integral la necesidad se deberá indagar sobre los siguientes aspectos:

1. La complejidad de la necesidad, qué tan difícil es cumplir con sus requisitos o establecerlos.
2. La frecuencia con la que se requiere; existen adquisiciones que son recurrentes año a año en la entidad, por lo tanto, se debe verificar si es una necesidad especial o nueva o, si se presenta periódicamente. El valor de la misma y los riesgos que se pueden presentar en la ejecución.
3. Si es una necesidad de común utilización para todas las áreas de la entidad, que permita coordinar las adquisiciones.

De igual manera en esta fase se deberá indagar sobre las alternativas de bienes, obras o servicios que la podrían suplir y determinar si se requiere un desarrollo especializado, una fase de investigación o diseño, si la puede suplir la Entidad con sus recursos, o si las opciones del mercado podrían requerir una adaptación particular a sus necesidades, lo cual puede generar ajustes a los cronogramas del proceso e investigar las opciones de elementos sustitutos para efectos de riesgos de escases de demanda en el mercado.

Realizar lo anterior permitirá identificar características deseables de la necesidad y mitigar las modificaciones contractuales derivadas de una carencia de estimaciones ajustadas a la necesidad. Lo anterior, a su vez facilitará que al final del proceso se obtenga el bien, obra o servicio con la calidad requerida, en el momento oportuno y con

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

la mejor relación de valor por dinero con el fin de ahorrar tiempos en los procesos de contratación.

Por último, es recomendable considerar quién es el usuario final o beneficiario, esto es, quién se beneficiará con la adquisición o quién usará los bienes, obras o servicios entregados, así como consultar documentación previa que permita validar la satisfacción de este usuario o identificar otros requerimientos que ayuden a la obtención del mayor valor por el dinero pagado. No se debe confundir al usuario final o beneficiario con el área que requiere la contratación.

- ✓ Determinar el Valor del Presupuesto Oficial

Se debe estimar el precio por el cual se va a adelantar la adquisición de los bienes, obras y servicios requeridos, así como establecer de forma preliminar si existe un mercado que los pueda suplir. El primer paso es la verificación de la fuente de los recursos que se utilizarán para la adquisición.

Para el caso de los recursos de inversión, se debe revisar el análisis de mercado realizado en la estructuración de la ficha de inversión, y según las especificaciones de la necesidad, se debe determinar si es necesario ajustarlo o actualizarlo. En el caso de adquisiciones financiadas con recursos de funcionamiento, se debe realizar una exploración previa del mercado que le permita estimar el presupuesto de la adquisición.

Es importante que se explore el mercado a fin de que el precio estimado para la adquisición este lo más ajustado a la realidad del mercado, evitando no solo estimar el presupuesto con el valor de compras similares realizadas en otras vigencias, ajustando su valor al índice de precios, se deben minimizar los riesgos derivados de fluctuaciones en los precios.

Para realizar la exploración del precio, se podrán consultar varios proponentes de los bienes, obras y servicios, índices de precios, precios históricos, precios reglados por el Estado, precios fijados en los Acuerdos Marco de Precios y demás métodos de consulta que el mercado permita generar la consulta.

Fijar presupuestos ajustados a las necesidades y al mercado evitará procesos fallidos por realizarse con precios no ajustados a la realidad y los riesgos derivados de la contratación.

Iniciar un proceso de contratación con un presupuesto bajo, puede desincentivar la participación de proveedores con soluciones posibles para las necesidades o generar ofertas no ajustadas a la realidad que se pueden ver afectada la calidad y resultado requerido con la adquisición. Por otro lado, abrir un proceso de contratación con un

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

presupuesto alto, puede conducir a compras injustificadamente costosas y a detrimentos al patrimonio de la Entidad.

La correcta determinación del presupuesto, así como el oportuno conocimiento de la fuente de los recursos, ayuda a establecer necesidades de requisitos especiales para el proceso o la necesidad de formular métodos de pago que garanticen la estabilidad financiera del proyecto.

- ✓ Determinar el plazo del proceso de contratación

Se debe realizar un análisis del plazo requerido para la ejecución del futuro contrato, el cual debe contemplar los tiempos previstos y regulados para el proceso de selección, según la modalidad elegida, la complejidad del proceso, las normas y los procedimientos aplicables, el tiempo de ejecución que requerirá el futuro contratista para cumplir con el objeto del contrato, así como el momento en el cual se requieren los bienes, obras o servicios.

Estimar de manera correcta la contratación, evitará que el tiempo del proceso de selección consuma parte del tiempo requerido para la ejecución del contrato. Es indispensable que el tiempo requerido para que los contratistas cumplan con sus obligaciones sea suficiente y apropiado al tipo de adquisición; se debe evitar fijar el plazo de ejecución como el tiempo que queda de la vigencia tras seleccionar al contratista.

Para estimar el plazo, se deben contemplar los tiempos requeridos para los pasos críticos del proceso de contratación que no tienen un término establecido en la normativa, es decir, aquellos momentos en los cuales el comprador público debe tomar decisiones que le garantizarán cumplir con criterios de transparencia, y eficiencia en el gasto, tales como:

- ✓ La elaboración del estudio del sector.
- ✓ La elaboración de estudios y documentos previos, pliegos de condiciones, invitación o avisos, según la modalidad de selección.
- ✓ La obtención de licencias, permisos, autorizaciones, estudios y diseños, cuando aplique.
- ✓ Los plazos para recibir ofertas.
- ✓ La evaluación de ofertas.
- ✓ El cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del contrato.
- ✓ El plazo para la ejecución del contrato.

Estimar de manera correcta los tiempos requeridos para la contratación de la adquisición, permitirá minimizar los riesgos que puedan llevar a incumplimientos, sobrecostos o prórrogas. No hacerlo, genera altos costos en términos de calidad de los bienes, obras y servicios a recibir y pone en riesgo la satisfacción de la necesidad.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Por todo lo anterior en la fase de planeación estratégica de la contratación, los equipos que forman parte del sistema de compra pública de IMVIYUMBO, deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- ✓ Realizar la planeación de las adquisiciones de forma coordinada con los tiempos del proceso presupuestal permitiendo tomar medidas a tiempo para garantizar los recursos requeridos para cubrir las necesidades.
- ✓ Comprender que la necesidad no es un bien, obra o servicio en particular sino la función requerida para cumplir un objetivo en el marco de los programas, políticas o proyectos de la Entidad, permitirá contemplar alternativas de compra y detectar necesidades adicionales.
- ✓ Identificar los usuarios finales o beneficiarios lo que facilitará la obtención de los resultados esperados de la adquisición.
- ✓ Planear el contrato de forma eficiente considerando el plazo del proceso completo (etapa de planeación + selección del contratista + ejecución del contrato) y determinar el momento en el que se requiere el bien, obra o servicio, teniendo en cuenta los tiempos requeridos para las tareas que no tienen contemplados plazos en las normas, tales como la elaboración de los documentos de la fase de planeación, las respuestas a las observaciones, los tiempos de evaluación y los tiempos para realización de los trámites necesarios para el perfeccionamiento del contrato.
- ✓ Establecer un presupuesto para las adquisiciones no es con la utilización de los precios históricos, ni la solicitud de cotizaciones, se debe indagar el mercado de una manera integral los precios reales, utilizando las diferentes herramientas a disposición dentro del mercado relativo a la adquisición que se adelantará.

GESTIÓN CONTRACTUAL

Dentro del Sistema Integrado de Gestión Institucional – SIGI, en su Mapa de Procesos, se cuenta con el Proceso Gestión Jurídica, integrado por la gestión contractual de la Entidad y la defensa jurídica.

La Gestión Contractual, genera el marco de acción para la ejecución de cada uno de los contratos de adquisición de bienes, obras y servicios de conformidad con los principios constitucionales y legales de la contratación estatal, en el cumplimiento de la misión institucional.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

La gestión contractual a su vez está integrada por tres etapas que están alineadas con el ciclo contractual, las cuales definen la ruta normativa a desarrollar.

La planeación contractual inicia con la solicitud de requerimiento de adquisiciones para satisfacer las necesidades de la comunidad en general y de las propias de la entidad, abarca la elaboración del estudio del sector y la consolidación de los estudios y documentos previos; seguidamente se identifica la etapa de selección de contratistas y por último la etapa de ejecución del contrato.

Planeación Contractual

La planeación constituye la base sustancial de la gestión contractual; sobre todo, en lo que tiene que ver con el procedimiento previo a la formación del contrato. Dicho principio implica una adecuada racionalización, organización y coherencia de las decisiones sobre la inversión de los recursos públicos; de ahí que deba adelantarse con la suficiente antelación para permitir el inicio oportuno de la fase de selección. Dado que la planeación está vinculada al principio de legalidad, al uso eficiente de los recursos públicos y el interés general, el mismo ha sido considerado como parte de la validez del contrato estatal. En ese sentido, los responsables de la contratación deben dar cumplimiento a todos los requerimientos de tipo jurídico, técnico y presupuestal que exige este principio.

La planeación del contrato incluye la elaboración del requerimiento, el estudio del sector, los estudios y documentos previos, pliegos de condiciones o invitación y los demás actos preparatorios del proceso de selección que contemplan las reglas que regirán el proceso.

Durante la fase de planeación del contrato, es importante que los equipos estructuradores garanticen la coherencia del cronograma del proceso de contratación con lo establecido en el P.A.A., así como la consistencia de la compra con la ficha de inversión que la respalda o con los rubros del presupuesto de funcionamiento. De encontrar inconsistencias, el equipo estructurador deberá adelantar los ajustes necesarios en la compra o en los instrumentos de planeación correspondientes.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Estudio del Sector

El estudio de sector sustenta la estructuración del proceso de contratación; es el análisis de las condiciones del mercado de los bienes, obras o servicios que satisfacen la necesidad identificada. Debe contemplar aspectos económicos, legales, comerciales, financieros, técnicos y organizacionales. Este análisis debe ser proporcional al proceso a adelantar, al presupuesto estimado en la planeación de la adquisición, a la complejidad de la necesidad y a sus posibles riesgos.

Antes y durante la elaboración del estudio del sector, es recomendable que el Equipo Estructurador lleve a cabo reuniones de concertación para comprender mejor la necesidad a satisfacer, realizar ajustes previos al requerimiento a cargo del área técnica, si se requiere, y determinar acciones coordinadas para la estructuración del proceso de contratación.

El estudio de sector permite:

- ✓ Validar la necesidad, plazo y presupuesto teniendo en cuenta la ficha de inversión o el presupuesto de funcionamiento, el P.A.A., y el requerimiento. En caso de ser pertinente, se podrá realizar oportunamente ajustes al P.A.A., y a los demás documentos de planeación.

- ✓ Identificar la estrategia para obtener mayor valor por dinero, confirmar la modalidad de contratación, determinar el diseño de la propuesta económica y los criterios de evaluación estratégicos en términos de calidad y precio.

- ✓ Validar las especificaciones técnicas del bien o servicio a contratar.

- ✓ Recomendar los requisitos técnicos mínimos del proceso.

- ✓ Recomendar los requisitos habilitantes según la modalidad de selección: capacidad jurídica, experiencia, capacidad financiera y organizacional.

- ✓ Conocer en mayor detalle el precio probable de los bienes, obras o servicios y las condiciones de pago apropiadas según el tipo de compra.

- ✓ Establecer la capacidad del mercado para satisfacer las exigencias según las características identificadas.

- ✓ Identificar soluciones novedosas que no hubiesen sido contempladas aún.

- ✓ Identificar posibles riesgos durante todas las fases del proceso de contratación.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

- ✓ Establecer requisitos especiales o trámites preliminares.

- ✓ Determinar cuándo resulta más eficiente para la Entidad comprar a través de la Tienda virtual del Estado colombiano, o la herramienta que haga sus veces.

Elaborar el estudio de sector de forma completa y proporcional a la complejidad del bien, obra o servicio a adquirir, permitirá contar con diversas fuentes de información que respaldarán sus decisiones y exigir a los proponentes requisitos o especificaciones que se ajusten a los objetivos perseguidos con la compra, promoviendo la pluralidad de oferentes, y evitando futuros conflictos de interés que atenten contra la transparencia y eficiencia del proceso.

Entender el contexto del sector a través de estudios económicos, información de agremiaciones o federaciones, entidades referentes en el tema y medios de comunicación confiables, entre otros, permite conocer aspectos relevantes que puedan ser tenidos en cuenta para el diseño del proceso de contratación, tales como:

1. El tamaño del sector económico
2. La antigüedad de las empresas
3. Las nuevas empresas
4. Las MiPymes del sector
5. La participación de proponentes extranjeros
6. El marco regulatorio relevante para la compra
7. Recomendaciones técnicas relevantes
8. Innovaciones del mercado
9. Buenas prácticas para el cuidado del medio ambiente
10. La participación de las poblaciones vulnerables en el sector

Para elaborar el estudio de sector se pueden consultar fuentes de información como: procesos previos de contratación de la Entidad o de otras entidades públicas, encuestas a los usuarios finales, recomendaciones de expertos y supervisores, documentación de lecciones aprendidas de contrataciones previas, solicitudes de información de proveedores a través de la plataforma del SECOP II, entre otros. De igual manera, para conocer si el mercado ofrecerá soluciones a las necesidades presentadas por la Entidad y hacer un análisis de los proveedores y de la situación del sector, se podrá realizar mesas técnicas de trabajo con proveedores, requerimientos de información y cotizaciones, utilizar catálogos de proveedores, bases de datos de información financiera, o estudios económicos de fuentes confiables.

Adicionalmente se deberá realizar la consulta sobre la existencia de acuerdos marco de precios según el sector al que pertenezca la adquisición, la aplicación de los pliegos tipo

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

regulados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente y la utilización de la bolsa de productos según los catálogos disponibles.

Se deberá dejar constancia en los estudios del sector sobre la aplicación de los anteriores componentes, en caso de que realizado el análisis se considere no utilizar dichos documentos, se deberá dejar constancia sobre las razones que justifican su no utilización.

Por último, las consultas al usuario final o beneficiario y a los proveedores mencionadas con anterioridad, permiten conocer con mayor profundidad los requerimientos, las nuevas tendencias del mercado, los mejores momentos de compra, los precios y formas de pago que incentiven ofertas que conlleven mayores beneficios para el comprador público. Estas consultas deben ser abiertas y documentadas para garantizar la toma de decisiones imparciales, evitar la influencia de un solo proveedor en la definición de los requerimientos de la Entidad y permitir que exista mayor participación por parte de veedores, ciudadanos y proponentes.

Para los casos de adquisiciones a través de los mecanismos de adquisición y de agregación de demanda a través de los acuerdos marco de precios, según el numeral 7 del Artículo 3 del Decreto 4170 de 2011, donde se estableció entre las funciones de Colombia Compra Eficiente el diseño, organización y celebración de los acuerdos marco de precios, la entidad no realizará el análisis del sector, toda vez que en la operación principal de Colombia Compra Eficiente, la agencia realiza el estudio de mercado correspondiente, teniendo en cuenta la oferta nacional e internacional, así como la demanda de tales bienes y servicios por parte de las entidades públicas, y que el interés de estas sean objeto de un acuerdo marco de precios.

Para conocer las recomendaciones y herramientas relacionadas con el estudio del sector consulte el documento guía para la elaboración del estudio del sector.

Estudios y Documentos Previos

Los estudios y documentos previos se elaboran para sustentar los criterios con los cuales se seleccionará al proveedor y las condiciones que darán satisfacción a la necesidad del usuario final o beneficiario. Estos documentos deben ser coherentes con las recomendaciones del estudio del sector, facilitando la generación de valor por dinero y posibilitando la amplia participación de proveedores.
Para que las adquisiciones generen mayor valor por dinero es fundamental diferenciar entre las especificaciones y requerimientos técnicos indispensables para resolver la necesidad, y los criterios deseables que estimulen a los proponentes a presentar ofertas innovadoras y con altos estándares de calidad. Estos últimos elementos sirven para determinar los factores que pueden agregar valor a la adquisición y los criterios de evaluación.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Los equipos estructuradores deberán plasmar en los estudios y documentos previos el conocimiento que tiene sobre la necesidad y su forma de satisfacerla. Los estudios deberán determinar los requisitos habilitantes, criterios de evaluación, requisitos técnicos mínimos, especificaciones técnicas y las condiciones del contrato. Deben elaborarse con suficiente anticipación y tener en cuenta la complejidad del proceso, así como el tipo de bien, obra o servicio a adquirir. Si bien su contenido mínimo se encuentra regulado por las normas y puede variar según la complejidad del proceso, debe contener como mínimo lo siguiente:

a) La descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación.
b) El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución. Cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.
c) La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.
d) El valor estimado del contrato, la justificación del mismo y la forma como fue calculado, con sus debidos soportes.
e) Los criterios de evaluación para seleccionar la oferta más favorable.
f) El análisis de riesgo y la forma de mitigarlo.
g) Las garantías exigidas en el proceso de contratación.
h) La indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial.

Adicional a lo anterior, los estudios deben contemplar los requisitos exigidos por las normas especiales de acuerdo con el negocio jurídico que se pretenda celebrar y a la modalidad de selección; por ejemplo, los exigidos en la compraventa de inmuebles o muebles sujetos a registro o legislaciones especiales, como la ambiental. Estos requisitos pueden implicar tiempos especiales, recursos, permisos o trámites adicionales.

Determinación de los requisitos para una amplia participación.

Publicar los estudios y documentos previos, los pliegos de condiciones, o la invitación tiene por objetivo atraer a la mayor cantidad posible de proponentes. Sin embargo, esto se puede ver afectado por requisitos que se conviertan en una barrera de entrada a oferentes e interesados.
Los requisitos habilitantes y técnicos se deben ajustar a las necesidades reales del contrato y a su forma de ejecución. A su vez, deben ser adecuados y proporcionales. Un requisito habilitante es adecuado cuando el mismo es útil para la consecución de las prestaciones del objeto contractual; es proporcional cuando se ajusta a la cuantía del proceso, su complejidad, alcance y riesgos asociados al proceso de selección.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Igualmente, se debe evitar el uso de fórmulas preestablecidas, que no responden al contexto del contrato, o al mercado de los proveedores de los bienes, obras o servicios requeridos, que puedan impedir la participación de oferentes con capacidad de solucionar la necesidad del Comprador Público.

Para ajustar los requisitos habilitantes a lo demandado por el Comprador, es imprescindible conocer bien las especificaciones de la necesidad, y realizar de forma completa, con suficiente antelación y de acuerdo con la complejidad del proceso, el estudio del sector y el análisis de riesgos.

La comprobación de los requisitos habilitantes se puede realizar (i) a través del Registro Único de Proponentes – RUP, o (ii) de la solicitud de documentos cuando no hay obligatoriedad de exigir el RUP. Para los casos de contratos de obra, se determinará la capacidad residual de los proponentes con el propósito de establecer su aptitud para cumplir con el objeto del contrato.

Es importante que durante este paso se justifique: i) La pertinencia del criterio escogido frente al proceso de contratación, ya sea frente al objeto como tal, es decir, que relación guarda con la finalidad del contrato, ii) La pertinencia o relevancia frente al sector al cual se está solicitando participar, esto es, la inclusión de criterios que se hayan validar que el sector está en capacidad de suministrar, iii) La pertenencia con respecto al valor del contrato, en especial los requisitos adicionales que se exijan como ponderables, pues se debe garantizar que su ofrecimiento no derive en un desbalance económico para el contratista o que sea mucho más de lo que el presupuesto ofertado permita, iii) Su pertinencia frente al plazo contractual, esto es, que no sean requisitos imposibles de cumplir en el plazo del contrato y iv) Su viabilidad frente a otros procesos de contratación consultados que sirvan como soporte para determinar el requisito.

Aun cuando el proceso de contratación se encuentre cobijado por un documento tipo, el cual tiene predeterminados unos requisitos para cada proceso, se debe justificar la escogencia y pertinencia de uno u otro, con respecto de las opciones que ofrecen dichos documentos para garantizar la escogencia del contratista. De igual forma, en aquellos procesos en los que la ley no establece un requisito como tal que deba ser evaluado para determinar cuál es la mejor oferta, el comprador debe determinar unos requisitos mínimos que evaluará para justificar la escogencia de dicho contratista.

Responsabilidad y otros objetivos complementarios de política

Cuando la Entidad identifique una oportunidad para lograr inclusión social a través de la contratación pública, así como otras formas de promover objetivos complementarios de política (Compras sostenibles, apoyo a MiPymes, emprendimientos de innovación, desarrollo de ciencia y tecnología, entre otros) se debe considerar y convocar a

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

proponentes entre los cuales puedan encontrarse organizaciones sociales o agrupaciones de trabajadores, de mujeres, jóvenes y MiPymes, entre otros, según el caso. Esto implica que debe haber coherencia entre los requisitos habilitantes y las capacidades de los grupos sociales que se quieren promover, y abstenerse de realizar procesos que en la forma parecen cumplir con esos objetivos secundarios, pero que en la práctica no permiten realmente la participación de estos grupos.

Por ejemplo, si se busca la participación de MiPymes, se debe identificar que estas existan en el sector económico, y ajustar los requisitos habilitantes a la situación jurídica, financiera y de experiencia propia de este tipo de empresas. No es efectivo determinar criterios de desempate a favor de las MiPymes cuando los requisitos habilitantes impiden que éstas lleguen a la fase de evaluación.

Otra forma de fomentar el cumplimiento de Objetivos Complementarios de Política, pero de manera indirecta es cuando, por ejemplo, no existan organizaciones sociales con la capacidad de satisfacer la necesidad requerida. En este caso se puede exigir que los proveedores existentes en la región vinculen en la ejecución del contrato a las poblaciones objeto de la política.

Así mismo, se pueden incluir dentro de las especificaciones técnicas o requisitos para la ejecución del contrato exigencias sobre sellos inclusivos, cumplimiento de normas de responsabilidad social empresarial, programas de vinculación de poblaciones especiales, entre otros.

Identificación y Tratamiento de los Riesgos

Los participantes del proceso de gestión contractual de la entidad deberán contar con conocimientos sobre la administración de los eventos que puedan afectar la satisfacción de la necesidad, elevar los costos previstos o generar una gestión contractual deficiente.

El análisis de riesgos debe contemplar los eventos que puedan:

a) Impedir la amplia participación de proponentes.
b) Impedir la adjudicación y firma del contrato.
c) Impedir la eficacia del proceso (Relación de valor por dinero).
d) Impedir la satisfacción de la necesidad.
e) Alterar la ejecución del contrato.
f) Generar retrasos en el cronograma de ejecución.
g) Imposibilitar el cumplimiento de la oferta.
h) Modificar el equilibrio económico del contrato.
i) Afectar la reputación y legitimidad de la Entidad.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

La identificación y administración de los riesgos debe contemplar todas las etapas del proceso de contratación, desde la planeación hasta el vencimiento de las garantías de calidad o la disposición final del bien, y no sólo el riesgo que pueda afectar la ejecución del contrato.

Se debe considerar que los riesgos son diferentes para cada tipo de contrato y que, según la modalidad de selección, existirá la obligación de hacer audiencia de asignación de riesgos. En todas las modalidades de selección se debe publicar el análisis de riesgos realizado.

La valoración del riesgo permitirá a los equipos de contratación:

- ✓ ¿Quién debe asumir los riesgos?
- ✓ ¿Cuáles riesgos pueden ser mitigados a través de ajustes a la estructura del proceso? Por ejemplo, mediante el ajuste de los requisitos habilitantes o requisitos técnicos mínimos.
- ✓ ¿Cuáles riesgos deben ser cubiertos con amparos, garantías o declaraciones del proponente?
- ✓ ¿De qué forma se pueden mitigar los riesgos?
- ✓ ¿Cuáles son los mecanismos de seguimiento al tratamiento de los riesgos?

Así mismo, una eficiente valoración del riesgo le permitirá tomar decisiones oportunas sobre requisitos habilitantes, normas técnicas aplicables, o especificaciones de los bienes, obras o servicios. Por ejemplo, el análisis puede determinar la necesidad de realizar pruebas para recibir los bienes, obras o servicios, exigir requisitos de acreditación profesional, en general todo lo que permita reducir la probabilidad del riesgo y establecer una relación con el proveedor orientada a obtener los resultados esperados de forma eficiente.

Se deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

1) Elaborar los estudios previos con suficiente antelación, según la complejidad del proceso, incorporando el resultado del diálogo abierto con proveedores, expertos y usuarios, representará ahorros de tiempo y la consideración de alternativas adecuadas que tendrán un impacto positivo en la ejecución del contrato.
2) Los requerimientos plasmados en los estudios y documentos previos concretan la generación de valor por dinero. Fijarlos de forma adecuada permitirá contar con las especificaciones que satisfacen la necesidad y garantizar que la oferta elegida sea aquella que ofrezca la mejor relación entre calidad, ciclo de vida, sostenibilidad, cumplimiento de objetivos complementarios y precio.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

3) Los requisitos habilitantes deben garantizar que los proveedores que pasen esa primera revisión tengan la capacidad jurídica, financiera, organizacional y de experiencia para cumplir con las condiciones del contrato y que, por tanto, las ofertas a evaluar sean comparables entre sí.
4) Los criterios de evaluación deben estar orientados a complementar la selección del Contratista, en armonía con la necesidad establecida y la metodología para alcanzarla.
5) Dentro de los requerimientos adicionales se pueden contemplar objetivos complementarios de política.
6) Elaborar un adecuado análisis de riesgos en cada proceso, permitirá adelantar con normalidad todas las fases del proceso contractual. El análisis de riesgos no debe realizarse como una formalidad; según el tipo de contrato y la modalidad de selección, debe comprender los riesgos y su relación con las especificaciones técnicas, los requisitos técnicos mínimos, los requisitos habilitantes, criterios de evaluación, garantías o formas de pago, entre otros.
7) Para el caso de las adquisiciones que se adelanten mediante la utilización de los acuerdos marco de precios, se adaptarán los estudios previos, conforme a los términos establecidos en el correspondiente acuerdo marco de precios.

Elaboración del pliego de condiciones o invitación pública.

El pliego de condiciones es el documento que contiene las reglas del proceso de contratación, en el caso de la modalidad de selección de mínima cuantía se denomina invitación pública teniendo en cuenta que es un documento que requiere menos aspectos a considerar pero que para efectos prácticos también establece las condiciones bajo las cuales se adjudicará el contrato a la mejor oferta.

El pliego de condiciones debe dar claridad a los interesados sobres aspectos como:

- ✓ El objeto, plazo del contrato, lugar de ejecución y valor estimado del contrato.
- ✓ La modalidad del proceso de selección y su justificación.
- ✓ La descripción técnica, detallada y completa del bien o servicio objeto del contrato, identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios, de ser posible o de lo contrario con el tercer nivel del mismo.
- ✓ Los documentos que hacen parte del proceso de contratación.
- ✓ Las reglas para la presentación de las ofertas, incluyendo la propuesta económica.
- ✓ Las reglas de subsanabilidad, causales de rechazo de las propuestas.
- ✓ El cronograma del proceso, indicando que hará parte de los pliegos electrónicos cuando aplique.
- ✓ El idioma del proceso y las reglas de validez de documentos otorgados en el exterior.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

- ✓ La forma de comunicarse con la Entidad durante el proceso.
- ✓ Los requisitos habilitantes, los requisitos de evaluación y de asignación de puntajes, así como los criterios de desempate de ofertas.
- ✓ Los riesgos asociados a la ejecución del contrato y las garantías que exigirá la Entidad.
- ✓ La indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.
- ✓ Las reglas especiales del proceso atendiendo a la modalidad de contratación.
- ✓ Los términos de la supervisión y/o de la interventoría del contrato.
- ✓ El plazo dentro del cual la Entidad Estatal puede expedir Adendas.

Además de lo anterior, el pliego de condiciones debe estar acompañado por la minuta del contrato para que los oferentes puedan conocer de antemano las cláusulas que regirán el acuerdo de voluntades y los formatos o anexos necesarios para realizar sus ofrecimientos.

De igual forma, en algunos procesos se exigirá la publicación de un aviso de convocatoria que contiene información puntual sobre el proceso para informar a los interesados, entre otras cosas, si la convocatoria es susceptible de ser limitada a MiPymes, si está cobijada por algún acuerdo comercial, el valor estimado y la apropiación presupuestal correspondiente, así como el lugar y oportunidad de consulta de los documentos del mismo.

Selección de Contratistas.

La selección inicia con la publicación del aviso de convocatoria, los estudios y documentos previos, el estudio del sector, el proyecto de pliegos de condiciones o invitación pública, y finaliza con la evaluación de las ofertas y la elección del Contratista con el cual se suscribirá el contrato.

La Publicación y las Adendas.

Una vez publicado el proyecto de pliego de condiciones o invitación, los interesados pueden presentar observaciones; estas deben revisarse y contestarse. Las observaciones que permitan tener mayor participación, especificaciones técnicas más apropiadas para atender la necesidad, mitiguen riesgos, y en general están orientadas al cumplimiento de los principios que rigen la contratación, pueden ser consideradas por el comprador para realizar los pliegos y documentos definitivos.

El pliego de condiciones o invitación se puede modificar por medio de adendas. Estas pueden expedirse a más tardar tres días hábiles antes de la hora fijada para la

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

presentación de ofertas en las licitaciones y el día hábil anterior al vencimiento del plazo para presentar ofertas para las demás modalidades de selección, y en todos los casos, las adendas deben expedirse siempre en horarios de 7:00 a.m. a 7:00 p.m., y días hábiles.

Luego del cierre del plazo para recibir ofertas, solo puede modificarse el cronograma del proceso, en lo relacionado con el plazo para la evaluación y la adjudicación del contrato.

Si bien la norma permite que en los procesos adelantados por modalidades diferentes a la licitación pública las adendas se realicen hasta un día antes del cierre del plazo, resulta prudente dar a los proponentes el plazo suficiente para ajustar sus ofertas, según la naturaleza de la modificación. Si la adenda sólo pudo publicarse el día antes de la fecha de cierre, se recomienda como una buena práctica, ampliar el plazo de recepción de ofertas y ajustar el cronograma, para respetar los principios de igualdad de proponentes, transparencia del proceso y promover una amplia participación.

En cualquier caso, toda adenda, como un acto administrativo que aplica a todos los posibles interesados y, por tanto, de carácter general, debe ser motivada estableciendo las razones que dieron origen a la modificación de los pliegos o al cronograma y la coherencia con los cambios introducidos en la adenda.

Estas modificaciones pueden originarse por una revisión oficiosa de la Entidad[9], por las aclaraciones y solicitudes de información realizadas por los posibles oferentes, o por solicitudes de terceros interesados, ciudadanía y órganos de control, que permitan al Ordenador del Gasto y su equipo estructurador, considerar aspectos que no habían sido tenidos en cuenta en la planeación del proceso de selección. En todo caso, las modificaciones adelantadas por medio de adendas no deberían alterar los elementos esenciales del proceso de selección.

Se deben analizar las observaciones presentadas al proyecto de pliegos, a los pliegos de condiciones definitivos, a las respuestas dadas en cada etapa y a las modificaciones realizadas, para establecer si estas modificaciones se originan por deficiencias en la planeación del proceso o si, por el contrario, responden a aspectos imprevisibles y originados por el curso normal del proceso. De esta forma es posible determinar si a partir de las observaciones o adendas se pueden obtener lecciones aprendidas y buenas prácticas para los siguientes procesos de contratación.

La Evaluación

[9] Que debería ser excepcional pues debería referirse a aspectos que no habían sido tenidos en cuenta en la planeación del contrato.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

El proceso de selección es un conjunto de reglas estrictas y detalladas. La evaluación tiene como propósito seleccionar la oferta idónea para satisfacer la necesidad que dio origen al proceso. La mejor oferta es aquella que ofrece la combinación más favorable en términos de calidad, ciclo de vida, sostenibilidad, cumplimiento de objetivos complementarios de política y precio, de acuerdo con las condiciones establecidas en los documentos del proceso de contratación.

Al momento de evaluar las ofertas se garantizará la transparencia del proceso y la evaluación objetiva. Para lograr esto, los pliegos de condiciones deben establecer de forma clara y precisa los requisitos técnicos mínimos, los requisitos habilitantes y los criterios de evaluación acorde con los requerimientos planteados para atender la necesidad. Por consiguiente, el evaluador debe limitarse a aplicar las fórmulas de evaluación previstas en los pliegos de condiciones y no debe tomar decisiones en esta tarea.

En relación a los requisitos subsanables y los plazos para la entrega de los documentos que acrediten dichos requisitos, es recomendable tener en cuenta lo siguiente:

1) Solicitar documentos tiene como propósito subsanar o aclarar información incompleta que impida realizar el ejercicio de selección en igualdad de condiciones.
2) El comité evaluador debe solicitar a los oferentes todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje, ni modifiquen la oferta presentada. Los comités evaluadores, dentro del término de evaluación, podrán requerir aclaraciones y subsanaciones a los proponentes, con el fin de que la evaluación preliminar sea lo más ajustada a la realidad. Las anteriores aclaraciones podrán ser resueltas dentro del periodo de evaluación, dado el caso que no se realicen las debidas aclaraciones y subsanaciones, los proponentes tendrán hasta el término de traslado del informe de evaluación que corresponda a cada modalidad de selección, salvo lo dispuesto para el proceso de mínima cuantía y para el proceso de selección a través del sistema de subasta.
3) Durante el término otorgado para subsanar las ofertas, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.
4) Si en el informe de evaluación se deja la salvedad de que no se evaluó la oferta de alguno de los participantes por no haber subsanado y el oferente acredita los requisitos en el traslado del informe de evaluación, el comprador debe actualizar dicho informe y publicarlo en el SECOP.
5) En los procesos en los que la Ley determine la necesidad de realizar audiencia de adjudicación, los proponentes pueden pronunciarse sobre las respuestas dadas por el comité evaluador a las observaciones presentadas al informe de evaluación.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

6) En la audiencia de adjudicación de los procesos de licitación de obra pública se podrán hacer observaciones al informe de evaluación y se decidirá sobre dichas observaciones en la misma audiencia.

Se debe tener en cuenta el régimen de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés aplicable en la contratación. Al evaluar las ofertas, si el comité evaluador se percata de la existencia de alguna de estas limitaciones debe aplicar las medidas correspondientes al caso. Conocer este régimen evitará que se presenten causales de nulidad del futuro contrato.

Como quiera que el precio puede ser un factor determinante para seleccionar la mejor oferta, se debe prestar atención a las propuestas con valores artificialmente bajos. El evaluador podrá detectar una desviación anormal al comparar las ofertas y el análisis realizado en el estudio del sector y de ser procedente solicitar aclaración al proponente sobre su oferta. Si la explicación dada por el proponente resulta satisfactoria para el Comprador, la oferta continuará siendo objeto de evaluación. Todas estas acciones preventivas podrán evitar incumplimientos futuros por parte del Contratista o solicitudes de ajustes al precio en la ejecución del contrato.

Identificación de precios artificialmente bajos

Como quiera que el precio puede ser un factor determinante para seleccionar la mejor oferta, se debe prestar atención a las propuestas con valores artificialmente bajos. El evaluador podrá detectar una desviación anormal al comparar las ofertas y el análisis realizado en el estudio del sector y de ser procedente solicitar aclaración al proponente sobre su oferta.

Si la explicación dada por el proponente resulta satisfactoria para el Comprador, la oferta continuará siendo objeto de evaluación. Si por el contrario la explicación dada por el oferente no es lo suficientemente concluyente o justificada podrá dar lugar al rechazo de la propuesta. Todas estas acciones preventivas podrán evitar incumplimientos futuros por parte del Contratista o solicitudes de ajustes al precio en la ejecución del contrato.

En todo caso, la entidad podrá aplicar la “Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en Procesos de Contratación”, adoptada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, en donde se identifican las principales características de las ofertas artificialmente bajas presentadas en los Procesos de Contratación y se dan pautas para su manejo, en línea con las mejores prácticas internacionales en la materia.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Desempate de ofertas

Si realizada la evaluación de las ofertas y el comprador público advierte que dos o más ofertas obtuvieron el mismo puntaje, se deberán aplicar los criterios de desempate establecidos en la normativa vigente, los cuales, aun cuando no hayan sido incluidos en pliego de condiciones se entiende que son disposiciones de carácter general que deben ser aplicadas en el proceso.

En dicho caso, el evaluador verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos contemplados de forma sucesiva y excluyente para seleccionar al oferente favorecido. La acreditación de estos requisitos debe realizarse con la presentación de la propuesta, no habrá lugar a solicitud de subsanaciones de estos documentos pues al igual que los requisitos que otorgan puntaje, estos son necesarios para la comparación de ofertas, por lo tanto, su no presentación no será objeto de subsanación.

La Adjudicación

La adjudicación es el acto administrativo mediante el cual el Ordenador del Gasto adjudica el contrato a la oferta más favorable para la Entidad y que se ubica en el primer orden de elegibilidad en la evaluación. La adjudicación obliga al Ordenador del Gasto y al proponente elegido a suscribir el contrato.

Para tener en cuenta:

- ✓ La selección se realizará previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el pliego de condiciones o invitación. Unos buenos criterios de evaluación permitirán elegir la oferta que ofrezca la mejor relación entre calidad, ciclo de vida, sostenibilidad, cumplimiento de objetivos secundarios y precio.
- ✓ El equipo evaluador debe ceñirse a los criterios de evaluación de forma objetiva.

En caso que durante el proceso no se presenten las condiciones objetivas para seleccionar la oferta más favorable, o se configure alguno de los presupuestos establecidos en el pliego de condiciones o invitación y en la ley, la Entidad deberá declarar desierto el proceso de selección mediante acto administrativo debidamente motivado.

Perfeccionamiento y Ejecución del Contrato

Una vez suscrito el contrato o la carta de aceptación o la orden de compra según sea el caso, éste se convierte en ley para las partes y lo que allí se pacte deberá cumplirse. La suscripción del contrato o la carta de aceptación o la orden de compra es la finalización de la etapa de selección. El contrato o la carta de aceptación o la orden de compra son de carácter solemne, se perfecciona cuando se logra un acuerdo sobre el objeto y la

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

contraprestación y en el caso que nos ocupa, se aprueba por los usuarios debidamente facultados del ordenador del gasto y el contratista.

La aprobación de los usuarios a través de las plataformas puestas a disposición para la gestión contractual de las entidades por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente serán firmas electrónicas las cuales tienen plena validez y fuerza obligatoria conforme a la Ley 527 de 1999.

En los contratos electrónicos se incluirá la información complementaria a través del Complemento del Contrato o Carta de Aceptación, en los cuales se deberán incluir las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y los principios relacionados con la actividad contractual.

Para garantizar que los resultados sean los esperados, el contrato electrónico y su complemento deberán contener las condiciones presentadas por el proveedor en su oferta y los requisitos exigidos por la entidad en los pliegos y en los estudios previos. La ejecución del contrato es el momento en el cual todas las consideraciones planteadas en el proceso con el propósito de obtener el mayor Valor por Dinero se concretan.

Para dar inicio a la ejecución del contrato se debe contar con los siguientes requisitos:

a) El registro presupuestal de compromiso, que respalde el valor del contrato y la forma de pago pactada.
b) Constancia de afiliación a la ARL (Administradora de Riesgos Laborales) en caso de contratos de prestación de servicios con persona natural.
c) Cuando se trate de contratistas que hayan suscrito contrato de prestación de servicios con la entidad y que tenga varios contratos estos deben ser reportados con el fin de que el supervisor realice la verificación de que el contrato con la entidad esté inscrito en la ARL de su elección y se esté realizando el pago correspondiente por el número de contratos que se tenga, es recomendable crear un formato donde el contratista manifieste cuantos contratos tienen y de fe de haber realizado dicho reporte.
d) La aprobación de las garantías otorgadas por el Contratista, cuando estas se hayan solicitado, a través del SECOP. Para la aprobación de la garantía se deberá realizar verificación de autenticidad de la garantía a través del sistema dispuesto por la aseguradora que la expide, del cual se dejará reporte de la constancia sobre el resultado de la consulta, adicionalmente se deberá diligenciar el formato de complemento de aprobación de garantía y seguidamente se aprobarán las garantías una vez validadas a través del SECOP. Una vez iniciado el contrato en la plataforma, se cargarán en el área de ejecución del contrato la verificación de autenticidad de la garantía y el complemento de aprobación de garantía.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

e) La designación del supervisor a través de la plataforma del SECOP y el diligenciamiento del formato de complemento de designación de supervisor.
f) El inicio de los contratos / carta de aceptación, se realizará a través de la configuración de los campos de la plataforma sin ser necesario del cargue de documentos complementarios, salvo los casos donde la vigilancia y control sea realizada a través de un interventor, caso en el cual se deberá diligenciar el formato de acta de inicio, el cual será cargado en el área de ejecución del contrato en el SECOP.
g) Todas las demás condiciones exigidas en los documentos del proceso a fin de dar inicio a la ejecución.

Las Modificaciones al Contrato

En la ejecución del contrato se pueden presentar modificaciones que no deberían alterar las condiciones que llevaron a la Entidad a seleccionar al oferente. Al considerar adelantar estos cambios, se debe conservar los mismos criterios y condiciones que lo llevaron a elegir la oferta seleccionada, justificando debidamente cada modificación. Para aprobar modificaciones se debe verificar:

- ✓ Que las modificaciones se encuentren debidamente justificadas y conforme a la ley.
- ✓ Que las modificaciones se encuentren de acuerdo con los criterios de adjudicación del contrato.
- ✓ Que las adiciones no impliquen un desmejoramiento de la oferta presentada, pues esto atentaría contra la transparencia del proceso y la igualdad de los proponentes.
- ✓ Que las modificaciones no hayan sido originadas por incumplimientos atribuibles al proveedor, dado que nadie puede beneficiarse de su propia culpa.
- ✓ Que se encuentren directamente relacionadas con el objeto del contrato.
- ✓ Si las prórrogas implican superar la vigencia presupuestal, que estas se ajusten a la reglamentación establecida en el estatuto presupuestal.
- ✓ Que los plazos para realizar los pagos puedan cumplir con las normas presupuestales.
- ✓ Lo establecido en la matriz de riesgos del proceso de contratación.
- ✓ Se debe hacer un análisis especialmente cuidadoso en los siguientes casos:
- ✓ Cambios en la calidad.
- ✓ Variaciones de los precios.
- ✓ Modificaciones en los tiempos.
- ✓ Alteraciones en las cantidades pactadas.
- ✓ Cambios en los servicios postventa ofrecidos o en los niveles de servicio.
- ✓ Cambios en el equipo de trabajo que disminuyan el perfil de sus miembros.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Las modificaciones se tramitarán a través del SECOP de manera transaccional, donde se deberán cargar los informes y soportes técnicos, financieros y jurídicos que justifican la modificación. Toda modificación deberá venir sustentada y viabilizada por el supervisor del contrato o el interventor según sea el caso, documento que servirá de soporte para la elaboración del complemento de modificación de contrato/carta de aceptación.

Toda solicitud deberá ser presentada al Ordenador del Gasto, previo visto bueno del Supervisor del Contrato.

Es de anotar que las modificaciones no podrán realizarse sobre el objeto, sino para adicionar o disminuir actividades, plazo de ejecución, forma de pago, valor, lugar de ejecución, entre otros, es decir aspectos que incidan en la ejecución del Contrato, pero que no cambien su esencia.

La Vigilancia Contractual

La vigilancia contractual es el conjunto de actividades interdisciplinarias que verifican aspectos administrativos, jurídicos, técnicos, económicos, financieros y ambientales sobre el cumplimiento del contrato. Esta labor debe ser permanente y realizarse bajo los mismos criterios con los que se estructuró el proceso de contratación; el rol de quien ejerce la función de supervisión exige un compromiso con el cumplimiento del contrato y con la obtención de los resultados esperados y, por lo mismo, no debe ser una tarea de revisión solo formal.

La vigilancia del contrato se realiza a través de interventores y/o supervisores y debe designarse para todos los negocios jurídicos. Desde la etapa de planeación, el Ordenador del Gasto debe definir si la vigilancia del contrato deberá llevarse a cabo a través de supervisión y/o interventoría.

La vigilancia contractual busca:

1) Garantizar el cumplimiento de los principios de la contratación.
2) Obtener los resultados esperados con el contrato en las fases de planeación y selección.
3) Tutelar la transparencia de la actividad contractual.
4) Proteger la moralidad administrativa.
5) Prevenir la ocurrencia de actos de corrupción.
6) Facilitar la comunicación entre las partes.

Los supervisores podrán solicitar el apoyo requerido según los perfiles y experiencia apropiados para la vigilancia del contrato. Así mismo, es importante que el supervisor conozca los manuales y documentos guías elaborados para apoyar su labor y que pueda

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

capacitarse en temas específicos del contrato o en temas de contratación pública, debido a que esto se verá reflejado en mejores ejecuciones contractuales.

Se debe velar por que desde la estructuración del proceso de selección, la labor de vigilancia se apoye en herramientas que doten al supervisor e interventor de conocimiento en mecanismos de prevención del daño antijurídico, las cláusulas excepcionales al derecho común, el equilibrio económico del contrato, la liquidación, las declaratorias de incumplimiento y las sanciones aplicables a los contratistas, así como los tipos de responsabilidad del supervisor e interventor, sus facultades y deberes.

La entidad cuenta con el Manual de Supervisión e Interventoría, MA-GJU-01-V2, el cual deberá socializarse a todos los actores que directamente se encuentren relacionados con la gestión contractual.

Seguimiento a la Ejecución del Contrato y Pagos

Durante la ejecución del contrato el supervisor o interventor debe realizar un seguimiento proactivo al desarrollo de las obligaciones pactadas, generando alertas tempranas ante el contratista y el Ordenador del Gasto, cuando encuentre situaciones que así lo requieran. El supervisor o interventor debe documentar las acciones adelantadas en el desarrollo de su labor utilizando los medios de comunicación oficiales de la Entidad.

Los informes de supervisión realizados por los supervisores o interventores deben plasmar los avances realizados para el logro de los resultados, las oportunidades de mejora y las dificultades que se hayan presentado durante la ejecución contractual. Dichos informes deben ser publicados de manera permanente con el fin de promover la transparencia y la participación ciudadana.

En cuanto a la aprobación de los pagos, el supervisor o interventor debe tener presente que los valores y plazos de los mismos son estructurados para conservar un equilibrio entre los bienes, obras o servicios provistos por el Contratista y las obligaciones de la Entidad. Los pagos reflejan el análisis realizado por el supervisor o interventor del cumplimiento de los compromisos pactados por parte del Contratista y deben ser tramitados de manera oportuna, evitando demoras injustificadas que puedan conducir a retrasos en la ejecución del contrato o afectar el resultado final del mismo.

Todos los informes, documentos de pagos y demás situaciones que se presenten dentro de la ejecución del contrato, las cuales tengan un soporte documental, deberán estar cargados en el área de ejecución del contrato en el SECOP, su cargue se deberá realizar dentro de los tres (03) días siguientes a la expedición de los documentos y será responsabilidad de los supervisores o interventores y contratistas, mantener al día el expediente digital del contrato / carta de aceptación.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

En el caso de los acuerdos marco de precios, se deberá llevar un expediente digital y físico donde repose la solicitud de cotización, los documentos generados en la fase de revisión de las respuestas a las cotizaciones a través de la TVE, la minuta del acuerdo marco, las fichas técnicas, la respuesta (cotización) del proveedor seleccionado, la orden de compra, la aprobación de la garantía con sus soportes, el acta de inicio y todos los documentos generados en la ejecución de la orden de compra.

El Manejo de los Riesgos Durante la Ejecución

La matriz de riesgos es una herramienta útil para adelantar la labor de vigilancia de cualquier contrato, ya que es construida durante la elaboración de los estudios y documentos previos con el propósito de contemplar las situaciones que podrían generar incumplimientos y las posibles herramientas para preverlos. Esto puede orientar al supervisor o interventor, sobre los asuntos que deben llamar su atención y complementa los conocimientos que tenga el supervisor o interventor sobre el manejo de las situaciones de riesgo, el buen uso de las garantías y demás figuras que pueden amparar los contratos.

Cuando en la ejecución se presenta una situación que pueda generar incumplimientos, el supervisor o interventor debe saber qué mecanismos activar y cómo hacerlo para que, en caso de concretarse, el contrato no sufra un perjuicio mayor y la necesidad pueda ser satisfecha oportunamente.
Exigir los amparos y las garantías tiene trámites especiales y criterios de oportunidad que deben ser conocidos por el supervisor o interventor. El beneficio de la matriz de riesgos se complementa con el uso adecuado de las garantías y amparos o de los mecanismos legales pactados para exigir el cumplimiento.

Diferencias Entre las Partes

El supervisor y/o el interventor debe conocer perfectamente todos los documentos que hacen parte del negocio jurídico y actuar preventivamente requiriendo al Contratista el cumplimiento de sus obligaciones. También debe mantener constante comunicación con el ordenador del gasto, con el fin de trabajar conjuntamente en el cumplimiento del objeto contractual.
Ante diferencias entre el contratista y la Entidad, se pueden originar reclamaciones administrativas, prejudiciales o judiciales. Para las reclamaciones administrativas se deben utilizar las herramientas creadas en la ley y/o pactadas en el contrato que apremien al Contratista al cumplimiento, como los procedimientos sancionatorios, las cláusulas excepcionales y en última instancia, las acciones judiciales.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Respecto de las reclamaciones prejudiciales o judiciales, el supervisor o interventor y ordenador del gasto deben acudir, previo conocimiento de las herramientas diseñadas para la prevención del daño antijurídico, al comité de conciliación. En esta instancia se orientará a la entidad sobre la viabilidad de utilizar alguno de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, de forma que se eviten procesos judiciales onerosos y largos. Adicionalmente, como mecanismo extraordinario para garantizar que el equilibrio entre las obligaciones de contratante y Contratista se mantengan durante la ejecución del contrato, se cuenta con la equivalencia económica del contrato. Este derecho/ obligación permite a las partes acordar modificaciones al contrato para restablecer el equilibrio cuando éste se ha perdido por aquellos eventos y requisitos señalados en la ley. El acuerdo de restablecimiento del equilibrio busca garantizar que el contrato se cumpla cabalmente y que la necesidad sea solventada cumpliendo con los fines del Estado.

Una buena vigilancia contractual preverá que estas formas de solucionar las diferencias entre el Contratista y la Entidad, las cuales serán eficientes si son rápidas para no entorpecer el curso del contrato, efectivas en la medida en que se logre evitar futuras reclamaciones y acordes con las normas y procedimientos que rigen la contratación pública.

La Liquidación

Cuando lo establezca la ley o se pacte en el contrato, al finalizar la ejecución se debe realizar la liquidación del contrato dentro de los plazos fijados en las normas. La liquidación es un corte de cuentas entre las partes que permite establecer si existen obligaciones pendientes, realizar el balance financiero, contable y liberar, si es el caso, el presupuesto restante. La finalidad de la liquidación es declararse a paz y salvo por las obligaciones contraídas y prestar mérito ejecutivo si existe alguna obligación pendiente.

Se debe tener en cuenta:

1) La ejecución del contrato es el momento en el cual las consideraciones de Valor por Dinero que se pensaron en la planeación y en la selección, se concretan. Por ello, la labor de vigilancia contractual debe ser permanente y realizarse bajo los mismos criterios con los cuales se estructuró el proceso.
2) Las modificaciones se deben considerar bajo los mismos criterios con los cuales se eligió la oferta.
3) Una buena vigilancia contractual resolverá las diferencias de forma rápida y buscando llegar al resultado esperado, pero no dudará en recomendar al Ordenador del Gasto el uso de las facultades contractuales que le permitirán garantizar el cumplimiento, cuando ello sea necesario.
4) Una buena vigilancia contractual utilizará de ser necesario y de forma oportuna, las garantías, las cláusulas exorbitantes, las facultades sancionatorias, para garantizar la

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

correcta ejecución del contrato. Una ejecución eficiente garantizará que el bien, obra o servicio pactado en el contrato sea el que se reciba, en la oportunidad establecida y por el valor pactado.

OTRAS FORMAS DE CONTRATAR DE CARÁCTER LEGAL DIFERENTES A LAS MODALIDADES DE CONTRATACIÓN DE QUE TRATA EL ART. 2 DE LA LEY 1150 DE 2007

INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, dará cumplimiento al régimen aplicable a contratos y convenios no sometidos a Ley 80 de 1993 y a las normas que la modifican, especialmente en lo concerniente a contratos de fiducia que no requieren someterse a procesos de selección regidos por el régimen ordinario de contratación pública, y a los contratos y/o convenios tales como ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS (APP) de la Ley 1508 de 2012 y en el título 2 del Decreto 1082 de 2015, o la norma que lo modifique, reglamente, adicione o complemente, adicionalmente los CONVENIOS DE COLABORACIÓN Y/O CONVENIOS DE ASOCIACIÓN del Artículo 355 de la Constitución Política, del artículo 96 de la Ley 489 de 1998, y del Decreto 092 de 2017, y de los ACUERDOS DE COOPERACIÓN CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA, regulados por la Ley 489 de 1998, la Ley 546 de 1999, y la Ley 1537 de 2012; los cuales son de carácter legal y se especifican en este manual de INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO

ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS (APP)

Este procedimiento estará regulado por lo establecido en la Ley 1508 de 2012, teniendo en cuenta que las Asociaciones Público Privadas (APP) son un instrumento de vinculación de capital privado, que se materializan en un contrato entre una entidad estatal y una persona natural o jurídica de derecho privado, para la provisión de bienes públicos y de sus servicios relacionados, que involucra la retención y transferencia de riesgos entre las partes y mecanismos de pago, relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicio de la infraestructura y/o servicio. Por ende, es aplicable a todos aquellos contratos en los cuales las entidades estatales encarguen a un inversionista privado el diseño y construcción de una infraestructura y sus servicios asociados, o su construcción, reparación, mejoramiento o equipamiento, actividades todas estas que deberán involucrar la operación y mantenimiento de dicha infraestructura. También podrán versar sobre infraestructura para la prestación de servicios públicos.Es menester enunciar, que sólo se podrán realizar proyectos bajo esquemas de Asociación Público Privada cuyo monto de inversión sea superior a seis mil (6.000) smmlv. Los procesos de selección y las reglas para la celebración y ejecución de los contratos que incluyan esquemas de Asociación Público Privada se regirán por lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, salvo en las materias particularmente reguladas en la presente ley. En esencia,

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

se tendrá la siguiente estructura procedimental: Planeación y Preparación para APP de Iniciativa Pública:INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO definirá el objetivo, cómo construir vivienda VIS o VIP, considerando necesidades sociales, para lo cual deberá realizar en cumplimiento del Principio de Planeación de la entidad estatal, lo siguiente:Estudios Previos:
Realizar estudios técnicos, financieros y de riesgo.Determinar viabilidad del proyecto como APP.Estructuración del Proyecto:Definir las obligaciones del privado (financiación, diseño, construcción y/o operación).Establecer los riesgos a transferir al privado y los mecanismos de retribución (pagos por disponibilidad, uso, etc.).De conformidad a la Ley 1508 de 2012, resulta menester enunciar, que las Asociaciones Público - Privada, podrán ser iniciativa privada, por lo cual para una Asociación Público - Privada (APP) de Iniciativa Privada, se deberá cumplir conforme a la ley con lo siguiente:Propuesta Inicial del Privado:El privado presenta una propuesta estructurada con estudios preliminares.Incluye esquema financiero, diseño técnico, análisis de riesgos y proyecciones sociales.Evaluación Inicial:Le corresponderá al INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, como entidad pública evaluar la viabilidad técnica, jurídica y financiera de la propuesta en un plazo de TREINTA (30) días hábiles.8.1.2. Convocatoria y Selección del Privado. Publicación de Términos:Si es una iniciativa pública, se publica en el SECOP II, por un plazo mínimo de UN (1) día hábil. Si es iniciativa privada aprobada, se somete a un proceso de selección pública para asegurar transparencia, en cumplimiento a los principios de contratación estatal de la Ley 80 de 1993.Pliegos de Condiciones:
Detallar requisitos técnicos, financieros y jurídicos.Incluir criterios de evaluación, como capacidad técnica, experiencia y sostenibilidad financiera, conforme al pliego.Proceso Competitivo:Recibir ofertas y realizar una evaluación transparente.Garantizar igualdad de condiciones entre participantes. Adjudicación:
Seleccionar la propuesta que cumpla mejor con los criterios establecidos, conforme al cronograma del pliego del proceso.

Formalización del Contrato

Firma del Contrato de APP (Conforme al cronograma del pliego):Establecer compromisos de cada parte:Rol del privado: financiación, diseño, construcción, operación y mantenimiento.Rol del público: aportes en dinero, predios, permisos, o incentivos.Garantías:Exigir al privado garantías de cumplimiento, calidad y sostenibilidad.

CONVENIOS DE COLABORACIÓN Y CONVENIOS DE ASOCIACIÓN CONTRATACIÓN CONVENIOS DE ASOCIACIÓN POR PROCESO DE SELECCIÓN OBJETIVA
(según artículo 96 de la Ley 489 de 1998 y artículo 5 Decreto 092 de 2017 y demás normas que modifiquen o adicionen). De acuerdo con lo señalado en el artículo 5º del

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

decreto 092 de 2017 cuando el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO requiera asociarse con entidades privadas de reconocida idoneidad para desarrollo conjunto actividades relacionadas con los cometidos y funciones que le asigna la Ley, a los hace referencia el artículo 96 de la Ley 489 de 1998, no estarán sujetos a competencia cuando la entidad sin ánimo de lucro comprometa recursos en dinero para la ejecución de esas actividades en una proporción no inferior al 30% del valor total del convenio. Los recursos que compromete la entidad sin ánimo de lucro pueden ser propios o de cooperación internacional.Si hay más de una entidad privada sin ánimo lucro que ofrezca su compromiso de recursos en dinero para desarrollo conjunto de actividades relacionadas con los cometidos y funciones asignadas por Ley a la Entidad, en una proporción no inferior al 30% del valor total del convenio, el municipio seleccionará de forma objetiva a tal entidad.De conformidad con lo estipulado por la guía para contratar con entidades sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad de Colombia Compra Eficiente, se pueden celebrar convenios en que la entidad sin ánimo de lucro aporte recursos en especie, en esos casos el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO debe acudir al proceso competitivo para seleccionar a la entidad sin ánimo de lucro con la cual celebrará el respectivo convenio.Estos convenios de asociación son distintos a los contratos a los que hace referencia el artículo 2 y están regidos por el artículo 96 de la Ley 489 1998 y los artículos 5, 6, 7 Y 8 del Decreto 092 de 2017, y las normas que lo aclaren, modifiquen o sustituyan.En el caso de que el programa o actividad de interés público que requiere desarrollar el Instituto sea ofrecido por más de una entidad sin ánimo de lucro, el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO adelantará un proceso competitivo en el cual deberá elaborar y publicar en la plataforma que disponga Colombia Compra Eficiente, una invitación pública debiendo, como mínimo, cumplir con lo establecido en el Decreto 092 de 2017 enalteciendo siempre los principios de la contratación pública. Es importante mencionar, que la entidad podrá preferir la escogencia del constructor que se comprometa a asumir el 100% de los gastos relacionados con el diseño, gestión, desarrollo, construcción, promoción, del proyecto de vivienda, manifestando indemnidad absoluta por parte del INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO. INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, dará cumplimiento al régimen aplicable a contratos y convenios no sometidos a Ley 80 de 1993 y a las normas que la modifican, especialmente en lo concerniente a contratos de fiducia que no requieren someterse a procesos de selección regidos por el régimen ordinario de contratación pública, y a los contratos y/o convenios tales como ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS (APP) de la Ley 1508 de 2012 y en el título 2 del Decreto 1082 de 2015, o la norma que lo modifique, reglamente, adicione o complemente, adicionalmente los CONVENIOS DE COLABORACIÓN Y/O CONVENIOS DE ASOCIACIÓN del Artículo 355 de la Constitución Política, del artículo 96 de la Ley 489

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

de 1998, y del Decreto 092 de 2017, y de los ACUERDOS DE COOPERACIÓN CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA, regulados por la Ley 489 de 1998, la Ley 546 de 1999, y la Ley 1537 de 2012; los cuales son de carácter legal y se especifican en este manual de INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO:

ACUERDOS DE COOPERACIÓN CONSTRUCTIVA DE VIVIENDA DE NATURALEZA COMPETITIVA

Estos acuerdos de cooperación se desarrollan en procura de cumplir con la formulación y ejecución de proyectos sobre vivienda social y renovación urbana, programas básicos asociativos de vivienda y mejoramiento urbano y regularización de predios, y el ejercicio de las demás funciones que la Ley 9 de 1989, la Ley 3 de 1991, la Ley 388 de 1997 y la Ley 2079 de 2021.

El desarrollo de esta modalidad de contratación especial, en tanto se reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, lo cual representa el entendimiento de la sociedad sobre la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza multidimensional y de dignificación de los colombianos. Se fundamenta además en el Artículo 51 de la Constitución Política que establece que “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”. Podrá desarrollarse de manera individual por parte del INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, o en su defecto, de manera conjunta con la entidad fiduciaria que se seleccione de manera previa conforme el proceso de selección desarrollado en el numeral 7.3.3.4. del presente.

En todo caso, el procedimiento que se establece en este manual, deberá regirse por las normas previstas en la Ley 1537 de 2012, Ley 388 de 1997 y Ley 2079 de 2021, que define que la selección se rige integralmente por las normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de selección objetiva, definidos por la Constitución y la Ley, además de dar aplicación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas en el Decreto 2045 de 2012 y demás normas especiales.

El propósito de este procedimiento es seleccionar al constructor, comercializador, diseñador, asesor técnico, promotor, consultor, gestor integral de proyectos de vivienda, en todos sus roles o de forma individual, con lo que el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, podrá contar con un aliado que le permite contribuir con los programas, proyectos y

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

planes de la entidad, pero además, con quien pueda promoverse la política pública de vivienda y hábitat en el territorio municipal de Yumbo,

Este procedimiento iniciará con un requerimiento técnica el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, donde se plantean todos los insumos técnicos con los que se permita satisfacer la necesidad de vivienda en la forma en que se defina por la entidad.

Como actividades necesarias que harán parte de este procedimiento especial, se tiene la realización del agotamiento de la etapa precontractual que incluya estudios del sector y estudios previos realizados por la entidad, por la fiduciaria, de manera conjunta o individual. Dentro del cronograma se tendrán las siguientes etapas: Apertura y publicación de la convocatoria, recepción de observaciones a la convocatoria, publicación de convocatoria definitiva, Recepción de propuestas de asociación, adendas, informe de evaluación, respuesta a las observaciones del informe de evaluación y adjudicación del contrato o acuerdo de cooperación constructiva de vivienda y entrega de garantías

Con el fin de garantizar el principio de publicidad y transparencia, a pesar de ser un procedimiento que se rige por el derecho privado, cada etapa del proceso tendrá cuanto menos un (1) día hábil de publicación para traslado u observaciones en la plataforma de contratación establecida (SECOP II, Página entidad fiduciaria). La definición de los tiempos y plazos será conforme lo establezca el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO Y/O la entidad fiduciaria a cargo del proyecto.

Al tratarse de proyectos de vivienda de interés social o y/o prioritario, serán necesarias la constitución de garantías de acuerdo con el análisis de riesgo que para cada caso se establezca en el análisis del sector. La estructuración de las convocatorias y la evaluación de las mismas, estarán a cargo de profesionales designados para tal fin por el Gerente de INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, con el fin de garantizar la debida escogencia del agente constructor, quien deberá siempre cumplir con condiciones mínimas de idoneidad y experiencia para ejecutar el proyecto.

La entidad podrá rechazar de plano la participación de empresas que se encuentren en estado de liquidación o de las que existan serios indicios de una posible carencia de liquidez para desarrollar el proyecto que se pretende satisfacer, en virtud además, de lo establecido en el Decreto 2045 de 2012.

ACUERDOS DE COOPERACIÓN CONSTRUCTIVA DE VIVIENDA DE NATURALEZA NO COMPETITIVA

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Aplica en los casos que se quiera hacer uso la figura de aporte a modo de subsidio, para proyectos de vivienda, que se encuentren en desarrollo, en los cuales el Instituto de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social aportará un recurso, a las personas beneficiarias que cumplan con los requisitos establecidos por la entidad, no obstante quien desarrolle el proyecto de vivienda no debe tener la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

En virtud de los anterior el expediente contractual debe contar como mínimo:

Viabilidad del proyecto
Certificado de disponibilidad presupuesta
Análisis del sector
Estudios Previos
Solicitud de propuesta
Propuesta
Documento del conveniente (no se enlistan porque varían según los cambios normativos, deberán ser actualizados en los Estudios Previos).
Viabilidad jurídica
Constancia de idoneidad
Complemento del convenio
Convenio electrónico
Registro
Acta de aprobación de póliza
Acta de inicio
Actas de seguimiento

CONTRATOS DE FIDUCIA QUE NO REQUIEREN SOMETERSE A PROCESOS DE SELECCIÓN REGIDOS POR LA LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

El contrato de fiducia mercantil encuentra su definición en el artículo 1226 del Código de Comercio, norma que establece como elementos característicos del negocio jurídico: i) la existencia de al menos dos sujetos: fiduciante y fiduciario y ii) la transferencia del dominio de los bienes fideicomitidos, con el siguiente tenor:

La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.
La vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario ha sido considerada como una de las soluciones para materializar el derecho a la vivienda digna previsto en el ordenamiento jurídico colombiano. Es así como el artículo 51 de la Constitución Política dispuso que: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”. En consecuencia, es deber del Estado. y por ende del INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO incluir la promoción de programas de vivienda de interés social como parte de las políticas públicas que integran los planes nacionales de desarrollo.
El artículo 28 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, mediante el cual se autoriza la suscripción de contratos de fiducia mercantil destinados a vivienda de interés social y prioritaria, por lo que es menester enunciar que este régimen excepcional se admite para INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, como entidad pública que tiene como finalidad la de participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social y prioritario, por lo que la Ley 2079 de 2021, en su Artículo 28, enuncia:
“ARTÍCULO 28: ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 36. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley.

…

Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.”
El INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, en el marco de lo dispuesto en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, el cual fue modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, está facultado para para celebrar entre otros, contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, esto es, a través de invitación de conformidad con lo dispuesto en las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, proceso

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

en el que en todo caso se deberán garantizar los principios de la selección objetiva, publicidad y transparencia, pluralidad de oferentes, entre otros.

Para el desarrollo de proyectos de urbanización y programas de viviendas de interés social y en general todas las actividades que tengan como objeto facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, de acuerdo con lo estipulado por la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021 y en general todas aquellas disposiciones que las adicionen o deroguen, el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO no tendrá la obligación de adelantar procesos de selección basados en el esquema de selección objetiva regulados en la Ley 80 de 1993, no obstante, dichos contratos deberán cumplir con los principios de la Contratación Estatal.

Para la constitución de patrimonios autónomos que impliquen la celebración de fiducias mercantiles, tanto la selección de la entidad fiduciaria como la celebración de dichos contratos, la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.

El Gerente de la entidad socializará previamente con el Comité de Contratación la selección de las fiduciarias.

El procedimiento para la selección de la fiducia conforme a la normativa específica al respecto. Estos acuerdos de cooperación se desarrollan en procura de cumplir con la formulación y ejecución de proyectos sobre vivienda social y renovación urbana, programas básicos asociativos de vivienda y mejoramiento urbano y regularización de predios, y el ejercicio de las demás funciones que la Ley 9 de 1989, la Ley 3 de 1991, la Ley 388 de 1997 y la Ley 2079 de 2021.
El desarrollo de esta modalidad de contratación especial, en tanto se reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, lo cual representa el entendimiento de la sociedad sobre la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza multidimensional y de dignificación de los colombianos. Se fundamenta además en el Artículo 51 de la Constitución Política que establece que “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”. Podrá desarrollarse de manera individual por parte del INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, o en su defecto, de manera conjunta con la entidad fiduciaria que se seleccione de manera previa conforme el proceso de selección desarrollado en el numeral 7.3.3.4. del presente. En todo caso, el procedimiento que se establece en este manual, deberá regirse por las normas previstas en la Ley 1537 de 2012, Ley 388 de 1997 y Ley 2079 de 2021, que define que la selección

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

se rige integralmente por las normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de selección objetiva, definidos por la Constitución y la Ley, además de dar aplicación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas en el Decreto 2045 de 2012 y demás normas especiales. El propósito de este procedimiento es seleccionar al constructor, comercializador, diseñador, asesor técnico, promotor, consultor, gestor integral de proyectos de vivienda, en todos sus roles o de forma individual, con lo que el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, podrá contar con un aliado que le permite contribuir con los programas, proyectos y planes de la entidad, pero además, con quien pueda promoverse la política pública de vivienda y hábitat en el territorio municipal de Yumbo, Este procedimiento iniciará con un requerimiento técnica el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, donde se plantean todos los insumos técnicos con los que se permita satisfacer la necesidad de vivienda en la forma en que se defina por la entidad. Como actividades necesarias que harán parte de este procedimiento especial, se tiene la realización del agotamiento de la etapa precontractual que incluya estudios del sector y estudios previos realizados por la entidad, por la fiduciaria, de manera conjunta o individual. Dentro del cronograma se tendrán las siguientes etapas: Apertura y publicación de la convocatoria, recepción de observaciones a la convocatoria, publicación de convocatoria definitiva, Recepción de propuestas de asociación, adendas, informe de evaluación, respuesta a las observaciones del informe de evaluación y adjudicación del contrato o acuerdo de cooperación constructiva de vivienda y entrega de garantíasCon el fin de garantizar el principio de publicidad y transparencia, a pesar de ser un procedimiento que se rige por el derecho privado, cada etapa del proceso tendrá cuanto menos un (1) día hábil de publicación para traslado u observaciones en la plataforma de contratación establecida (SECOP II, Página entidad fiduciaria). La definición de los tiempos y plazos será conforme lo establezca el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO Y/O la entidad fiduciaria a cargo del proyecto. Al tratarse de proyectos de vivienda de interés social o y/o prioritario, serán necesarias la constitución de garantías de acuerdo con el análisis de riesgo que para cada caso se establezca en el análisis del sector. La estructuración de las convocatorias y la evaluación de las mismas, estarán a cargo de profesionales designados para tal fin por el Gerente de INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, con el fin de garantizar la debida escogencia del agente constructor, quien deberá siempre cumplir con condiciones mínimas de idoneidad y experiencia para ejecutar el proyecto. La entidad podrá rechazar de plano la participación de empresas que se encuentren en estado de liquidación o de las que existan serios indicios de una posible carencia de liquidez para desarrollar el proyecto que se pretende satisfacer, en virtud, además, de lo establecido en el Decreto 2045 de 2012.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

ACUERDOS DE COOPERACIÓN CONSTRUCTIVA DE VIVIENDA DE NATURALEZA NO COMPETITIVA

Aplica en los casos que se quiera hacer uso la figura de aporte a modo de subsidio, para proyectos de vivienda, que se encuentren en desarrollo, en los cuales el Instituto de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social aportará un recurso, a las personas beneficiarias que cumplan con los requisitos establecidos por la entidad, no obstante quien desarrolle el proyecto de vivienda no debe tener la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

En virtud de los anterior el expediente contractual debe contar como mínimo:

Viabilidad del proyecto
Certificado de disponibilidad presupuesta
Análisis del sector
Estudios Previos
Solicitud de propuesta
Propuesta
Documento del conveniente (no se enlistan porque varían según los cambios normativos, deberán ser actualizados en los Estudios Previos).
Viabilidad jurídica
Constancia de idoneidad
Complemento del convenio
Convenio electrónico
Registro
Acta de aprobación de póliza
Acta de inicio
Actas de seguimiento

CONTRATOS DE FIDUCIA QUE NO REQUIEREN SOMETERSE A PROCESOS DE SELECCIÓN REGIDOS POR LA LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.
El contrato de fiducia mercantil encuentra su definición en el artículo 1226 del Código de Comercio, norma que establece como elementos característicos del negocio jurídico: i) la existencia de al menos dos sujetos: fiduciante y fiduciario y ii) la transferencia del dominio de los bienes fideicomitidos, con el siguiente tenor:La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.La vivienda de interés social y vivienda

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

de interés prioritario ha sido considerada como una de las soluciones para materializar el derecho a la vivienda digna previsto en el ordenamiento jurídico colombiano. Es así como el artículo 51 de la Constitución Política dispuso que: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”. En consecuencia, es deber del Estado. y por ende del INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO incluir la promoción de programas de vivienda de interés social como parte de las políticas públicas que integran los planes nacionales de desarrollo.El artículo 28 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, mediante el cual se autoriza la suscripción de contratos de fiducia mercantil destinados a vivienda de interés social y prioritaria, por lo que es menester enunciar que este régimen excepcional se admite para INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, como entidad pública que tiene como finalidad la de participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social y prioritario, por lo que la Ley 2079 de 2021, en su Artículo 28, enuncia: *“ARTÍCULO 28: ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:* "ARTÍCULO 36. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley.Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.”El INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO, en el marco de lo dispuesto en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, el cual fue modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, está facultado para para celebrar entre otros, contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, esto es, a través de invitación de conformidad con lo dispuesto en las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, proceso en el que en todo caso se deberán garantizar los principios de la selección objetiva, publicidad y transparencia, pluralidad de oferentes, entre otros.Para el desarrollo de proyectos de urbanización y programas de viviendas de interés social y en general todas las actividades que tengan como objeto facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, de acuerdo con lo estipulado por la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021 y en general todas aquellas disposiciones que las adicionen o deroguen, el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO no tendrá la obligación de adelantar procesos de selección basados en el esquema de selección objetiva regulados en la Ley 80 de 1993, no obstante, dichos contratos deberán cumplir con los principios de la Contratación Estatal. Para la constitución de patrimonios autónomos que impliquen la celebración de fiduciasmercantiles, tanto la selección de la entidad fiduciaria como la celebración de dichos contratos, la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado. El Gerente de la entidad socializará previamente con el Comité de Contratación la selección de las fiduciarias. El procedimiento para la selección de la fiducia conforme a la normativa específica al respecto.

RUTA DE APROBACIÓN VERSION 5					
Elaboró		**Revisó**		**Aprobó**	
Nombre	Ayda Milena Domínguez Cárdenas Laura Sofia Santamaria Ortiz Juan David Caicedo Reyes Juan José Quiñonez	Nombre	Ayda Milena Domínguez Cárdenas	Comité de Gestión y Desempeño Acta N° 100-02-06-01	
Cargo	Jefe de Oficina Asesora Jurídica Contratistas de Apoyo	Cargo	Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Fecha	24/01/2025

ANEXO

a). Control de Cambios: Nota: Los documentos obsoletos se les da de baja del Sistema Integrado de Gestión Institucional.

Versión	Fecha (dd/mm/aa)	Descripción de la actualización
1	Sin información	Creación del Documento.
2	15/12/2017	Actualización normativa.
3	25/04/2022	Actualización normativa y de información general.
4	10/01/2024	Actualización normativa numeral 8.3 (Perfeccionamiento y ejecución del contrato) y en el numeral 8.3.1 Modificaciones al contrato
5	24/01/2025	Actualización normativa y de información general.

Este documento es propiedad del Instituto Municipal de Reforma Urbana y de Vivienda de Interés Social de Yumbo - IMVIYUMBO.
Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización de la Gerencia.