

# MANUAL DE CONTRATACIÓN VIVA



# ÍNDICE

ACUERDO N° 003 (SEPTIEMBRE 19 DE 2012)	07
CAPÍTULO I: RÉGIMEN CONTRACTUAL	13
ARTÍCULO PRIMERO: RÉGIMEN CONTRACTUAL APLICABLE A LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA	13
CAPÍTULO II: PRINCIPIOS DE CONTRATACIÓN	13
ARTÍCULO SEGUNDO: PRINCIPIOS DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA	13
CAPÍTULO III: PRINCIPIOS DE CONTRATACIÓN	17
ARTÍCULO TERCERO: PLANEACIÓN DEL PROCESO CONTRACTUAL	17
ARTÍCULO CUARTO: ETAPAS DE LA PLANEACIÓN	18
ARTÍCULO QUINTO: ETAPA PRE CONTRACTUAL	20
CAPITULO IV: SOLICITUD DE OFERTAS	24
ARTÍCULO SEXTO: MODALIDADES DE SELECCIÓN	24
ARTÍCULO SÉPTIMO: INVITACIÓN ABIERTA	25
ARTÍCULO OCTAVO: INVITACIÓN CON LISTA CORTA	27
ARTÍCULO NOVENO: INVITACIÓN DIRECTA	30
ARTÍCULO DÉCIMO: PROMOCIÓN DEL DESARROLLO	34
ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: PROCESOS SIN CUANTÍA O CON CUANTÍA INDETERMINADA	34
ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: SUBASTA INVERSA	35

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: VENTA DE BIENES DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA	35
ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: PRE CALIFICACIÓN DE OFERENTES	38
ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: ALIANZAS ESTRATÉGICAS Y ASOCIACIONES CON PÚBLICOS Y/O PRIVADOS	40
ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: CAPACIDAD PARA CONTRATAR CON LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA	41
ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES	41
ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO	42
ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: DETERMINACIÓN DE LAS GARANTÍAS CONTRACTUALES	43
CAPITULO V: CONTROL Y VIGILANCIA DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	46
ARTÍCULO VIGÉSIMO: CONTROL Y VIGILANCIA DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	46
MULTAS	48
CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA	48
ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: CONTROL Y VIGILANCIA DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	49
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: MECANISMOS DE SOLUCIÓN DIRECTA	49
ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: PROCEDENCIA DE LA LIQUIDACIÓN	49



CAPITULO VI: TRANSICIÓN Y DEROGATORIAS	50
ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: TRANSICIÓN	50
ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: NORMAS COMPLEMENTARIAS	51
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: VIGENCIA Y DEROGATORIAS	51
ACUERDO 002 (16 DE JULIO DE 2013)	52
CAPITULO VII: CONTRATACIÓN EN CALIDAD DE CONTRATISTA	61
ARTÍCULO PRIMERO	61
ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: RÉGIMEN CONTRACTUAL APLICABLE	61
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: SUMINISTRO DE MATERIALES EN CALIDAD DE CONTRATISTA	62
ARTÍCULO SEGUNDO: CONSULTAS	63
ARTÍCULO TERCERO: VIGENCIA	63





## ACUERDO N° 003 (Septiembre 19 de 2012)

**“Por medio de la cual se adopta el ESTATUTO DE CONTRATACIÓN de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA y se deroga la Resolución 285 del 17 de noviembre de 2010”**

LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por el artículo 11, literal c) del Acuerdo 001 del 22 de enero de 2002, y

### CONSIDERANDO:

1. Que de conformidad con el artículo 1° de la ordenanza 034 del 28 de diciembre de 2001, la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA es una empresa industrial y comercial del estado del orden departamental, vinculada al despacho del Gobernador.
2. Que de conformidad con el artículo 96 de la Ley 388 de 1997, la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA es una entidad pública descentralizada del orden departamental constituida conforme a la ley, dentro de cuyo objeto social contempla: “Gestar, promover e impulsar todas las actividades comerciales, industriales, de servicios y de consultoría, directa o indirectamente relacionadas con el diseño de políticas, desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda social, infraestructura y equipamiento comunitario, cooperando con los municipios o sus entidades descentralizadas, mediante la aplicación de estrategias que induzcan y potencien la participación activa de los sectores público, privado y solidario, de los trabajadores y de los usuarios de las viviendas.”

**Parágrafo:** Por planes, programas y proyectos de vivienda social se entienden aquellos en los cuales el objetivo principal es el fomento de la vivienda para las familias de menores ingresos; aquellos que incluyen proyectos de urbanización, de habilitación de terrenos e integración inmobiliaria, de construcción de redes e instalaciones de infraestructura y equipamiento integral, de construcción de vivienda nueva, de legalización y mejoramiento de vivienda, de desarrollo y renovación urbana y en general de todo tipo de acciones y actuaciones que conduzcan a la satisfacción de las necesidades habitacionales de las familias del departamento.

3. Que de conformidad con el *artículo 85 de la Ley 489 de 1998*, las empresas industriales y comerciales del Estado son organismos creados por la ley o autorizados por ésta, que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del derecho privado, salvo las excepciones que consagra la ley.
4. Que de conformidad con el *artículo 87 de la ley 489 de 1998*, las empresas industriales y comerciales del Estado como integrantes de la *Rama Ejecutiva del Poder Público*, salvo disposición legal en contrario, gozan de los privilegios y prerrogativas que la *Constitución Política* y las leyes confieren a la Nación y a las entidades territoriales, según el caso.

No obstante, las empresas industriales y comerciales del Estado, que por razón de su objeto compitan con empresas privadas, no podrán ejercer aquellas prerrogativas y privilegios que impliquen menoscabo de los principios de igualdad y de libre competencia frente a las empresas privadas.

5. Que por mandato del *artículo 93 de la Ley 489 de 1998*, los actos que expidan las empresas industriales y comerciales del Estado, para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial de gestión económica se sujetarán a las disposiciones del derecho privado. Los contratos que celebren para el cumplimiento de su objeto se sujetarán a las disposiciones del *Estatuto General de Contratación de las Entidades Estatales*.
6. Que de conformidad con el *artículo 95 de la Ley 489 de 1998*, las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o prestar conjuntamente servicios que se encuentran a su cargo, para ellos se podrán celebrar convenios administrativos o constituir personas jurídicas sin ánimo de lucro.
7. Que de conformidad con el *artículo 96 de la Ley 489 de 1998*, las entidades estatales con independencia de su naturaleza y orden administrativo podrán, con observancia del *artículo 209 de la Constitución*, asociarse con personas jurídicas particulares, mediante la celebración de convenios de asociación.
8. Que de conformidad con el *artículo 14 de la Ley 1150 de 2007* y el *artículo 3.2.6.1 del Decreto Reglamentario 0734 de 2012*, las empresas industriales y comerciales estatales que se encuentren en competencia con el sector privado nacional o internacional o desarrollen su actividad en mercados regulados, se registrarán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el *artículo 13 de la misma Ley*, según el cual, las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del *Estatuto General de Contratación de la Administración Pública* aplicarán, en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen



legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal, de que tratan los *Artículos 209 y 267 de la Constitución Política*, y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

9. Que la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, conforme a sus estatutos, tiene como objeto social: “Gestar, promover e impulsar todas las actividades comerciales industriales, de servicio y consultoría, directa o indirectamente relacionadas con el desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda social, infraestructura y equipamiento comunitario, cooperando con los municipios o sus entidades descentralizadas, mediante la aplicación de estrategias que induzcan y potencien la participación activa de los sectores público, privado y solidario, de los trabajadores y de los usuarios de las viviendas”.
10. Que de conformidad con el objeto de la empresa, su actividad comercial se encuentra en competencia con el sector privado nacional y/o internacional, por lo cual se le aplica el régimen de excepción mencionado en el *considerando 5. del presente Acuerdo de Junta Directiva*, en consonancia con las leyes 388 de 1997 y 489 de 1998.
11. Que de conformidad con lo contemplado en el *artículo 95 de la Ley 1474 de 2011*, “por medio del cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública”, norma que modificó el *inciso 2° del literal c) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007*; cuando VIVA sea la entidad ejecutora en contratos interadministrativos, y desarrolle su actividad en competencia con el sector privado o cuando la ejecución del contrato

interadministrativo tenga relación directa con el desarrollo de su actividad, se registrará por su propio estatuto contractual.

12. Que para dar cumplimiento a todo lo anterior, la *Empresa De Vivienda de Antioquia VIVA*, en el marco de la normatividad que le es aplicable, debe adecuar la contratación de la empresa al esquema normativo que le permita desarrollar su actividad económica en términos competitivos, razón por la cual se hace necesario la expedición de un ESTATUTO que dinamice, agilice y haga efectivas las relaciones contractuales de acuerdo con las estrategias trazadas por la administración de la empresa.
13. Que mediante la *resolución 285 del 17 de noviembre de 2010*, el *Gerente General de la Empresa De Vivienda De Antioquia VIVA* adoptó el *Manual Interno de Contratación como Empresa Industrial y Comercial del Estado -EICE- del orden Departamental*, con el fin de adecuar la contratación de la empresa al esquema normativo que le permitiera desarrollar su actividad económica en términos competitivos y ágiles, garantizando la efectividad en las relaciones contractuales, de acuerdo con las estrategias trazadas por la entidad, el cual presenta actualmente la necesidad de ser actualizado, conforme a las nuevas normas que al respecto se han expedido.
14. Que se hace necesaria la adopción de parámetros y lineamientos generales para la aplicación de los procesos de contratación de la empresa VIVA que regirán los diferentes procesos de selección de contratistas de la entidad, así como la regulación y el tratamiento que debe darse a los mismos.

15. Que de conformidad con el *artículo 11 literal c) del acuerdo de Junta Directiva 001 del 22 de enero de 2002* es función de la Junta Directiva de la empresa VIVA “Estudiar y aprobar la reforma de estatutos”.
16. Que en el *artículo 28 del acuerdo 001 del 22 de enero de 2002*, se contempló como régimen de contratación de la empresa, el contenido en la *ley 80 de 1993* y en las demás disposiciones que la adicionen, reglamenten o modifiquen.
17. Que el 16 de julio de 2007 fue sancionada la *ley 1150*, norma a través de la cual se introdujo modificaciones a la *ley 80 de 1993* y se dictaron otras disposiciones generales aplicables a toda contratación con recursos públicos; norma ésta expedida con posterioridad a la expedición del *acuerdo 001 del 22 de enero de 2002*.
18. Que tal como se anotó en el *considerando número 5*, de conformidad con el *artículo 14 de la ley 1150 del 16 de julio de 2007*, el régimen contractual de la empresa corresponde al régimen propio de su actividad comercial que se rige por el derecho privado, sin perjuicio de la obligatoriedad de aplicar los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los *artículos 209 y 267 de la Constitución Política*, así como el sometimiento al régimen constitucional y legal de inhabilidades e incompatibilidades establecido para la contratación estatal.
19. En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

### CAPÍTULO I: RÉGIMEN CONTRACTUAL

#### ARTÍCULO PRIMERO: RÉGIMEN CONTRACTUAL APLICABLE A LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA

De conformidad con los *artículos 13 de la Ley 1150 de 2007 y 93 de la Ley 1474 de 2011*, los contratos que celebre la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* se sujetarán a las disposiciones del derecho privado previstas en el *Código Civil* y el *Código de Comercio*, respetando los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal enunciados en los *artículos 209 y 267* respectivamente de nuestra *Constitución Política*.

La actividad contractual de la empresa *VIVA*, estará sometida en todo caso al régimen constitucional y legal de inhabilidades e incompatibilidades establecido para la contratación estatal.

Dicho régimen de derecho privado será aplicable para el desarrollo de su actividad comercial e industrial de conformidad con lo establecido en los estatutos de la empresa, en especial los señalados en su *artículo 6*. con excepción de los contratos de ciencia y tecnología, que se regirán por la *ley 29 de 1990* y las disposiciones normativas existentes.

### CAPITULO II: PRINCIPIOS DE CONTRATACIÓN

#### ARTÍCULO SEGUNDO: PRINCIPIOS DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA.

En aplicación de los mandatos propios de los *artículos 209 y 267* la *Constitución Política*, *13 de la ley 1150 de 2007* y demás normatividad aplicable, los principios que regirán la contratación de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* serán los siguientes:

- a) **Igualdad:** en virtud del principio de igualdad, los interesados, oferentes y contratistas tendrán los mismos derechos y recibirán igual trato por parte de la empresa.
- b) **Moralidad:** en su acepción constitucional, abarca toda la gama del comportamiento que la sociedad en un momento dado espera de quienes manejan los recursos públicos y que no puede ser otro que el de absoluta pulcritud y honestidad.
- c) **Eficacia:** los servidores, funcionarios o trabajadores de la empresa deberán actuar con miras a la obtención de las metas y objetivos propuestos, sin dejar de lado la oportunidad, utilidad y efectividad de la actividad de la empresa.
- d) **Economía y celeridad:** en virtud de este principio, las autoridades de la empresa actuarán de forma que los trámites contractuales sean lo menos onerosos posible, de tal manera que sólo se realicen las etapas y procedimientos estrictamente indispensables.
- e) **Eficiencia:** la empresa buscará el máximo rendimiento en la adecuada gestión de los asuntos propios de su objeto social, con los menores costos.
- f) **Imparcialidad:** las autoridades de la empresa deberán dar igual trato y oportunidades a todos los interesados, oferentes y contratistas, y las decisiones que se adopten sólo deberán favorecer el cumplimiento de los fines propios de su objeto social, así como la plena satisfacción del interés general y no de un interesado, oferente o contratista en particular.

- g) **Transparencia y publicidad:** las actuaciones de las autoridades de la empresa serán de público conocimiento y cualquier interesado podrá obtener a su costa copia de las mismas, salvo que exista norma de rango legal que imponga reserva sobre alguna actuación en particular. La publicidad se garantizará a través de medios electrónicos y los demás idóneos para el cumplimiento del fin propuesto.
- h) **Responsabilidad:** en cumplimiento de este principio los empleados de la empresa están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato. Los contratistas responderán por ocultar las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones o por haber suministrado información falsa.
- i) **Buena fe:** los contratos deberán ser ejecutados de buena fe y ella operará en toda la actuación contractual con la creencia de que se obra de manera correcta y con el ánimo de cooperación recíproca entre las partes. De esta manera, las partes estarán obligadas no sólo a lo que se expresa en los documentos contractuales, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contraídas, o que por ley pertenecen a ellas.
- j) **Planeación:** las actuaciones contractuales de la empresa obedecerán a una rigurosa planeación de los procedimientos y recursos.

- k) **Libertad de competencia:** las autoridades de la empresa deberán actuar buscando incentivar la libre competencia entre los interesados, oferentes y contratistas, evitando prácticas restrictivas o limitativas de la competencia, de conformidad con las normas sobre libertad de empresa y abuso de la posición dominante.
- l) **Beneficio Empresarial:** en virtud de este principio, la empresa debe destinar sus bienes para la realización de actividades económicas para la producción e intercambio de bienes y servicios dirigidos a la obtención de un beneficio o ganancia.
- m) **Autonomía de la voluntad:** la actuación contractual de la empresa se regirá por la autonomía de la voluntad, de tal manera que en la determinación del tipo negocial a celebrar y del contenido del contrato, la empresa tendrá la libertad que otorga esta autonomía.
- n) **Selección Objetiva:** en virtud de este principio, la escogencia de los contratistas se hará al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideraciones factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva.
- o) **Proporcionalidad:** en virtud de este principio, en los pliegos de condiciones la exigencia de condiciones y requisitos de participación, deberán ser proporcionales a la naturaleza del contrato a suscribir y a su valor.

- p) **Contradicción:** en virtud de este principio, los interesados, proponentes y contratistas podrán controvertir las decisiones de la empresa, en los términos señalados por el debido proceso y en las estipulaciones especiales que lo reglamente.
- q) **Valoración de costos ambientales:** en la estructuración de los proyectos la entidad tendrá en cuenta los costos ambientales, la incorporación de la variable ambiental y no limitarse a la valoración cuantitativa y monetaria de los impactos ambientales.

**Parágrafo:** además de los anteriores principios, serán aplicables a la actuación contractual de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* los principios de buena administración, como son la competitividad, productividad y rentabilidad.

## CAPITULO III: PLANEACIÓN DEL PROCESO CONTRACTUAL

### ARTÍCULO TERCERO: PLANEACIÓN DEL PROCESO CONTRACTUAL

Todos los procedimientos de selección que sean realizados por la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, estarán precedidos del cumplimiento de los requisitos de orden presupuestal previos, de un estudio concreto de la necesidad, conveniencia y oportunidad, así como de un análisis de condiciones de mercado y de los demás requisitos legales de planeación.

En todo caso el proceso de planeación de la contratación de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, se realizará con base en los siguientes criterios:



- a) **Racionalidad:** estructuración del contrato con sentido lógico y de orden en la ejecución, con el fin de lograr la eficiencia y eficacia en la utilización de recursos económicos, físicos y humanos.
- b) **Previsión:** determinación de las variables previsibles que puedan obstaculizar el objetivo del contrato, así como las posibles acciones para enfrentarlas.
- c) **Universalidad:** análisis en conjunto del objeto de la contratación, su necesidad, conveniencia y oportunidad, junto con las variables económicas y procedimientos de selección idóneos para la escogencia de contratistas.
- d) **Gestión Empresarial:** coordinación de todas las áreas que se encuentran involucradas con el objeto a contratar.
- e) **Continuidad:** aseguramiento de la secuencia de la contratación desde su origen hasta su total culminación, en concordancia con las políticas de la empresa.

## ARTÍCULO CUARTO: ETAPAS DE LA PLANEACIÓN

En aplicación de los criterios contenidos en el artículo anterior, con el fin de optimizar los recursos disponibles y el desarrollo de la actividad comercial, la planeación de los contratos que celebre la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* se desarrollará en las siguientes fases:

- 1) **Investigación y diagnóstico:** se analizará el objetivo que se pretende lograr con la ejecución del contrato, los posibles inconvenientes en el desarrollo del mismo y los mecanismos preventivos y correctivos, con el fin de anticipar el resultado esperado y prevenir o mitigar los efectos ante la eventual ocurrencia de siniestros.
- 2) **Formulación de estrategias:** se evaluarán los efectos y resultados que posiblemente se presenten con la ejecución del contrato y con el procedimiento de selección de contratistas adoptado.
- 3) **Análisis de ejecución:** salvo casos excepcionales, se realizarán los procedimientos de selección de contratistas y la ejecución de los contratos, en los plazos y con los recursos previstos para ello, aplicando los mecanismos preventivos y correctivos previamente definidos, en aras de la solución de inconvenientes en la contratación.
- 4) **Seguimiento, control y evaluación:** finalizado el procedimiento de selección de contratistas, durante la ejecución del objeto contratado, se determinarán los resultados de la contratación y las contingencias de la misma, con el fin de implementar los ajustes que se requieran para optimizarla en beneficio de los intereses de la empresa.

## ARTÍCULO QUINTO: ETAPA PRE CONTRACTUAL

En todos los procedimientos de selección que realice la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, se observarán las siguientes reglas:

- 1) Se elaborarán con la correspondencia debida con el *Plan Anual de Compras de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, en el cual se establecerá la necesidad, conveniencia y oportunidad de las contrataciones proyectadas para la correspondiente vigencia fiscal. Para tal efecto, se coordinará entre las diferentes áreas de la entidad el desarrollo de los planes y programas de cada una, así como la prioridad en la ejecución y la destinación de recursos para su realización.
- 2) La Gerencia General o la dependencia competente manifestará de forma concreta la necesidad de efectuar la contratación de que se trate.
- 3) Se realizarán los estudios de mercado, con el fin de verificar la disponibilidad de los bienes y servicios objeto del contrato y su valor comercial, en aras de determinar el presupuesto máximo de inversión.
- 4) Se expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal, de conformidad con la legislación vigente.
- 5) Se realizarán estudios de necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación, cuando los mismos no correspondan a la delimitación realizada al momento de elaborarse el plan de compras de la entidad, o cuando se trate de contrataciones con objetos nuevos no contemplados en dicho plan. En los demás casos, la justificación del contrato deberá provenir de las consideraciones contenidas en el plan

de compras anual de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*. Dicho estudio contendrá:

- 5.1) La descripción precisa y detallada de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación.
- 5.2) La descripción del objeto a contratar mediante el proceso respectivo, sus especificaciones esenciales y el contrato a celebrar.
- 5.3) De acuerdo con las condiciones del mercado, establecer el valor estimado del contrato, indicando las variables utilizadas para calcular el presupuesto de la contratación y los rubros que la componen; así mismo determinará la forma de pago conveniente para satisfacer los intereses de la entidad.
- 5.4) Verificar la existencia de recursos disponibles para contraer la obligación.
- 5.5) Realizar un análisis de los riesgos, con el fin de elaborar la estimación y asignación de los riesgos previsible inherentes a la contratación y que puedan afectar el equilibrio económico del contrato.
- 5.6) Dependiendo del objeto del contrato, para la realización del procedimiento de selección deberá contarse con los estudios y documentos previos técnicos, así como de todos los documentos que soporten la factibilidad en el desarrollo del proyecto.

- 6) Una vez se cuente con todos los estudios y documentos previos definitivos que sirven de soporte para la ejecución del contrato, la Gerencia General o la dependencia competente procederá a elaborar el documento contentivo de las condiciones de contratación, las cuales deberán reflejar, de forma definitiva, cuando menos, lo siguiente:
- a) La descripción técnica y detallada del objeto del contrato, la ficha técnica del bien o servicio de características técnicas uniformes y de común utilización, o los requerimientos técnicos, según sea el caso.
  - b) Plazo de ejecución.
  - c) Presupuesto oficial estimado del contrato.
  - d) Sistema de precios adoptado.
  - e) Forma de pago.
  - f) Análisis de riesgos en cuanto la tipificación, asignación y distribución de riesgos previsible en la ejecución del contrato y que pueda afectar el equilibrio económico del contrato.
  - g) Monto y vigencia de garantías destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual y extracontractual, derivados del incumplimiento del ofrecimiento o del contrato según el caso, y las demás condiciones que puedan derivar responsabilidad a cualquier título por la ejecución del contrato, así como de su futuro uso o aprovechamiento.
  - h) Obligaciones de las partes.

- h) Sanciones contractuales, cláusulas exorbitantes, multas, cláusulas penales, sus causas, procedimientos de imposición y valor y cobro.
- i) Condiciones de la interventoría y/o supervisión de la ejecución del contrato.
- j) Liquidación y procedimiento para la liquidación del contrato.
- k) Mecanismos de solución de directa de controversias contractuales.

**Parágrafo:** No se requerirá de este documento cuando se seleccione al contratista bajo la modalidad de contratación directa.

- 7) Las condiciones de selección del contratista expresarán, en cada caso, los factores de verificación de cumplimiento o habilitación y de ponderación o calificación.
- En todo caso, será indispensable exigir a los oferentes demostrar su capacidad jurídica para contratar, su capacidad financiera y la experiencia técnica sobre la materia específica objeto del contrato, para lo cual se requerirán los documentos que a juicio de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, demuestren la idoneidad necesaria del futuro contratista.

## CAPITULO IV: SOLICITUD DE OFERTAS

### ARTÍCULO SEXTO: MODALIDADES DE SELECCIÓN

La selección de los contratistas será objetiva y podrá desarrollarse mediante invitaciones abiertas, con lista corta, e invitaciones directas, dependiendo de las cuantías, las necesidades de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* y del objeto contractual.

*La Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* podrá realizar igualmente alianzas estratégicas con personas de derecho público y/o privado, y convenios de asociación con personas jurídicas, con el fin de adquirir bienes y/o servicios o la ejecución de proyectos a su cargo, que de acuerdo con los análisis de conveniencia y oportunidad sean beneficiosos para el cumplimiento del objeto social de la empresa o el desarrollo de sus proyectos.

En ningún caso la solicitud de ofertas realizada por la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* generará la obligación de suscribir el respectivo contrato.

**Parágrafo primero - fuentes de información:** la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, podrá acudir a los registros de las *Cámaras de Comercio*, listados o guías de proveedores, catálogos de precios, precalificar proponentes o acudir a cualquier entidad pública o instituciones gremiales reconocidas en el mercado, como fuentes de información para la adquisición de bienes y/o servicios.

**Parágrafo segundo:** la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, podrá incluir como condición en los contratos que suscriba, que el ejecutor de los mismos utilice los materiales adquiridos por la empresa a través del almacén virtual de materiales *AVIMA*, ello con el fin de garantizar los beneficios que la empresa ha logrado en los procesos de compras; la anterior condición no aplicará

cuando no haya material suficiente para satisfacer la necesidad de los proyectos o cuando el ejecutor de los contratos demuestre que él adquirirá precios más favorables a los consignados en la AVIMA.

## **ARTÍCULO SÉPTIMO: INVITACIÓN ABIERTA**

*La Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* realizará invitación abierta al público en los procesos contractuales cuyo presupuesto oficial estimado sea igual o superior a trescientos (300) *Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes*, y que no tengan un procedimiento especial de contratación.

En estos casos se procederá a realizar invitación pública, con sujeción a las siguientes reglas:

- 1) Solicitud abierta de ofertas por medio de la página del SECOP y la página web de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, en la cual se publicará la invitación pública, las condiciones de contratación y todos los estudios y documentos previos que soporten la contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto del presente estatuto. Igualmente se señalará el lugar físico en el cual se podrán consultar todos los estudios técnicos y la invitación pública.
- 2) Se publicarán las condiciones de contratación en etapa de proyecto de pliego de condiciones por un plazo no superior de tres (3) días hábiles.
- 3) Vencido el plazo anterior la entidad publicará las condiciones definitivas de contratación en la página web del SECOP y de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, los interesados contarán como máximo cinco (5) días hábiles para la presentación de ofertas, las cuales deberán constar por escrito, en medio físico y magnético y en idioma español.



- 4) En la fecha y hora señalada, se levantará un acta en la que consten los nombres de los oferentes, fecha y hora de presentación de sus ofertas, y su propuesta económica.
- 5) Cualquier interesado podrá solicitar aclaraciones a las condiciones de contratación dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su publicación. La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá dos (2) días hábiles prorrogables hasta por otros dos (2) para resolver las inquietudes presentadas.
- 6) En caso que las aclaraciones solicitadas impliquen la modificación de las condiciones de contratación, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* publicará la modificación antes del vencimiento del plazo inicial para la recepción de ofertas, y la prorrogará, si lo considera necesario, las veces que así lo requiera la entidad.
- 7) En la fecha y hora señalada, se levantará un acta en el que consten los nombres de los oferentes y la fecha y hora de presentación de la oferta, y su propuesta económica, la cual también será publicada en la página web del SECOP y de la empresa.
- 8) A partir de la fecha de cierre de la etapa de recepción de ofertas, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* a través del comité evaluador designado para el efecto, realizará la evaluación correspondiente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Cuando la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, establezca que el plazo de evaluación no garantiza el deber de selección objetiva, podrá prorrogarlo, de esto se publicará en el SECOP y en página de la entidad el respectivo acto que así lo consigne.

La evaluación será publicada en la página del SECOP y en la página web de la entidad.

- 9) Una vez publicados los resultados de la evaluación, los oferentes tendrán dos (2) días hábiles para presentar sus observaciones a los resultados correspondientes, para lo cual podrán anexar las pruebas necesarias.
- 10) La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá un plazo de dos (2) días hábiles para analizar las observaciones presentadas, los cuales serán prorrogables por el término que la empresa lo considere necesario. Vencido dicho plazo, procederá a publicar en la página del SECOP y en la página web de la empresa la respuesta a las observaciones presentadas y el resultado final de la evaluación.
- 11) Una vez realizada la evaluación definitiva, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* procederá a realizar el respectivo acto de adjudicación mediante resolución motivada.

## **ARTÍCULO OCTAVO: INVITACIÓN CON LISTA CORTA**

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* realizará invitación con lista corta en los procesos contractuales cuyo presupuesto oficial estimado sea inferior a trescientos (300) *Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes* y superior a veinte (20) *Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes*.

La invitación con lista corta, se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

- 1) La Gerencia General o la dependencia competente, expresará de forma concreta la necesidad de realizar una invitación con lista corta. La lista de oferentes a invitar se conformará de manera aleatoria a partir del listado de proveedores de la entidad de conformidad con los parámetros establecidos por el procedimiento de calidad de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*. Se procederá a conformar la lista directamente en los casos que exista justificación fundamentada en la oportunidad y conveniencia definida de manera estratégica en la entidad a través de la *Dirección Jurídica Administrativa y Financiera*.
- 2) La invitación con lista corta de ofertas se hará por medio de invitación a cada uno de los oferentes vía fax y a la dirección de correo electrónico, reportados en el registro de proveedores, y se remitirán las condiciones de contratación por correo electrónico o en medio físico, a elección de la empresa. Si dentro de la veinticuatro (24) horas siguientes a la invitación, entendida esta siempre dentro de días hábiles, el invitado no confirmare su recibo y manifestado el interés de participar en el proceso, se conformará la lista con un nuevo invitado.
- 3) La invitación se deberá formular a un mínimo de tres (3) personas, e incluirá los criterios de habilitación y selección que se consideren necesarios. Si finalmente sólo se presenta una oferta, esta se aceptará siempre que satisfaga las necesidades y provenga de un oferente habilitado.
- 4) Cualquier interesado podrá solicitar aclaraciones a las condiciones de contratación dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a que éstas sean remitidas por la empresa. *La Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, tendrá un (1) día

hábil prorrogable hasta por otro para resolver las inquietudes presentadas.

- 5) En caso que las aclaraciones solicitadas impliquen la modificación de las condiciones de contratación, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* remitirá la misma a cada uno de los invitados vía fax y en medio físico o electrónico, antes del vencimiento del plazo inicial para la recepción de ofertas, y la prorrogará, si lo considera necesario, hasta por dos (2) días hábiles o más si lo considera conveniente la entidad.
- 6) Los oferentes contarán con máximo tres (3) días hábiles para la presentación de ofertas, a partir de la remisión de la invitación a contratar y de las condiciones de la contratación a los invitados, la cual indicará claramente el día, la hora y lugar para la entrega de la misma. Dicho ofrecimiento constará por escrito y en español.
- 7) En la fecha y hora señalada, se levantará un acta en la que conste los nombres de los oferentes y la fecha y hora de presentación de la oferta, así como su propuesta económica.
- 8) A partir de la fecha de cierre de la etapa de recepción de ofertas, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* a través del comité evaluador designado para el efecto, realizará la evaluación correspondiente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Cuando la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, establezca que el plazo de evaluación no garantiza el deber de selección objetiva, podrá prorrogarlo.  
La evaluación será remitida a cada uno de los oferentes invitados por correo electrónico o en medio físico, a elección de la empresa.

- 9) Una vez remitidos los resultados de la evaluación a los oferentes, éstos tendrán dos (2) días hábiles para presentar sus observaciones a los resultados correspondientes, para lo cual podrán anexar las pruebas necesarias.
- 10) La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá un plazo de dos (2) días hábiles para analizar las observaciones presentadas, prorrogables cuando la empresa lo considere conveniente. Vencido dicho plazo, procederá a enviar vía fax y en correo físico o electrónico la respuesta a las observaciones presentadas y el resultado final de la calificación.
- 11) Una vez realizada la evaluación definitiva, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* procederá a realizar el respectivo acto de adjudicación mediante resolución motivada.

## ARTÍCULO NOVENO: INVITACIÓN DIRECTA

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* realizará invitación directa, sin necesidad de contar con varias ofertas, en los siguientes eventos, teniendo en cuenta las condiciones y precios del mercado:

- a) Cuando no exista pluralidad de oferentes de conformidad con el *Registro Único de Proponentes*, o por ser el titular de los derechos de propiedad industrial o de los derechos de autor; o por ser su proveedor exclusivo.
- b) Los contratos para actividades científicas o tecnológicas, de acuerdo con la definición que para el efecto trate el Decreto ley 591 de 1991, y las demás normas que la modifique, adiciones o deroguen.

- c) Prestación de servicios profesionales, o de apoyo a la gestión que podrá contratarse directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate; o para la realización de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales o jurídicas. Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión son aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad; así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.
- d) Convenios y contratos interadministrativos.
- e) Arrendamiento o adquisición de inmuebles.
- f) Contratos de empréstito.
- g) Contratos de asociación u otros de colaboración empresarial.
- h) En los eventos de siniestros, calamidades, desastres, fuerza mayor, caso fortuito o por motivos de urgencia manifiesta que no den tiempo para hacer invitación abierta o invitación cerrada.  
En estos casos, se procederá a realizar invitación directa con sujeción a las siguientes reglas:
  - l) La Gerencia General o la dependencia competente expresará de forma concreta la necesidad de realizar una invitación directa. El oferente a invitar se podrá seleccionar de manera aleatoria a partir del listado de proveedores de la entidad de conformidad con los parámetros establecidos por el procedimiento de calidad.

Se procederá a designar el oferente a invitar directamente en los casos anteriormente señalados.

- 2) La invitación directa se realizará por medio de la remisión de las condiciones de contratación, vía fax o a la dirección de correo electrónico reportados en el registro de proveedores, a elección de la empresa.
- 3) A partir de la remisión de las condiciones de contratación al invitado, se contarán como máximo tres (3) días hábiles para la recepción de la oferta, la cual deberá constar por escrito, en medio físico y en español.
- 4) En la fecha y hora señalada, se levantará un acta en la que conste la fecha y hora de presentación de la oferta.
- 5) La persona invitada podrá solicitar aclaraciones a las condiciones de contratación dentro del día hábil siguiente a su remisión. La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá un (1) día hábil para resolver las inquietudes presentadas, el cual será prorrogable si la empresa lo considera necesario.
- 6) En caso que las aclaraciones solicitadas impliquen la modificación de las condiciones de contratación, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* remitirá dicha modificación al invitado vía fax y en medio físico o electrónico, antes del vencimiento del plazo inicial para la recepción de la oferta, y lo prorrogará si lo considera necesario, hasta por dos (2) días hábiles.

- 7) A partir de la fecha de cierre de la etapa de recepción de la oferta, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* a través del comité evaluador designado para el efecto, realizará la evaluación correspondiente dentro de los dos (2) días hábiles siguientes. Cuando la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* establezca que el plazo de evaluación no garantice el deber de selección objetiva podrá prorrogarlo.  
La evaluación será remitida al oferente invitado vía fax y en medio físico o electrónico, a elección de la empresa.
- 8) Una vez remitido el estudio evaluativo, el oferente tendrá un (1) día hábil para presentar sus observaciones a los resultados correspondientes, para lo cual podrá anexar las pruebas necesarias.
- 9) La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá un plazo de dos (2) días hábiles para analizar las observaciones presentadas, los cuales serán prorrogables cuando la empresa lo considere conveniente. Vencido dicho plazo, procederá a enviar vía fax y en correo físico o electrónico la respuesta a las observaciones presentadas y el resultado final de la calificación.
- 10) Si la evaluación definitiva se encuentra ajustada a las condiciones de contratación entregadas por la empresa, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* se procederá a dar la orden de inicio de la ejecución del contrato y la remitirá vía fax y por medio físico o correo electrónico a la dirección proporcionada por el oferente.



**Parágrafo:** Cuando el valor estimado del contrato sea inferior a veinte (20) *Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes*, la entidad aplicará el procedimiento señalado en el presente artículo, pero invitará a un mínimo de tres (3) personas, naturales o jurídicas que cuenten con la capacidad jurídica, técnica, administrativa y financiera para ejecutar el contrato y que serán seleccionados de manera aleatoria a partir del listado de proveedores de la entidad de conformidad con los parámetros establecidos por el procedimiento de calidad.

## **ARTÍCULO DÉCIMO: PROMOCIÓN DEL DESARROLLO**

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, podrá limitar el número de ofertas que se recibirán dentro del procedimiento de invitación abierta, a las Mipymes, cuando la cuantía del proceso no supere los US\$125.000 dólares americanos, de conformidad con la tasa representativa del mercado fijada por el *Ministerio de Comercio, Industria y Turismo* dentro de los dos años contados a partir de enero de 2012, y publicada en la página del SECOP. Se limitará la convocatoria a Mipymes cuando haya manifestación de por lo menos tres (3) interesados que se encuentren en esta condición de tamaño empresarial certificada por contador público o revisor fiscal según sea el caso, y que haya acreditado mínimo un año de existencia al momento de publicación de las condiciones de la invitación pública.

## **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: PROCESOS SIN CUANTÍA O CON CUANTÍA INDETERMINADA**

En los casos de procesos de contratación sin cuantía o con cuantía indeterminada, se dará aplicación al proceso de Selección mediante invitación abierta.

## ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: SUBASTA INVERSA

En los casos de contratación cuyo objeto sea la adquisición bienes y servicios de características técnicas uniformes y de común utilización, independiente de la cuantía, la entidad podrá hacer uso del procedimiento de subasta inversa presencial o electrónica, de acuerdo con los que establezca los procedimientos de calidad de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*.

## ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: VENTA DE BIENES DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* venderá los bienes de su propiedad mediante venta pública al mejor postor, a través de promotores, banqueros de inversión, martillo, bolsa de bienes y productos agropecuarios o de otros commodities u otros profesionales idóneos, de forma directa o mediante entidades autorizadas, como la enajenación a través de la central de inversiones CISA S.A., o de venta directa a través de contrato interadministrativo a una entidad de derecho público, la cual en todo caso no podrá hacerse por un valor interior al avalúo comercial en los términos establecidos por la Ley 388 de 1993, y se tendrá en consideración lo dispuesto por el artículo 3.7.3.2 del Decreto 734 de 2012, o las normas que lo modifiquen para efectos de establecer el precio mínimo de venta.

En los casos de venta a través de invitación pública, se procederá de conformidad con las siguientes reglas:

- 1) La solicitud abierta de ofertas se hará por medio de la página web del SECOP la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, en la cual se publicará la invitación pública y las condiciones de contratación, acompañado de los estudios técnicos y del avalúo comercial del bien objeto de enajenación, cuando se requiera.

Cuando la Empresa lo considere necesario para obtener ofertas del mercado a nivel nacional o internacional, podrá publicar avisos en diarios de amplia circulación o pautas en medios electrónicos internacionales.

- 2) En forma previa al inicio de la contratación, se realizará un avalúo comercial de los bienes con el fin de determinar su precio unitario en el mercado y así establecer el valor mínimo de venta al público.
- 3) A partir de la publicación de las condiciones de contratación en la página del SECOP y en la web de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, se contarán como máximo cuatro (4) días hábiles para la recepción de ofertas, las cuales deberán constar por escrito, en medio físico y magnético y en idioma español.
- 4) Cualquier interesado podrá solicitar aclaraciones a las condiciones de contratación dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su publicación. La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá un (1) día hábil para resolver las inquietudes presentadas, el cual será prorrogable si lo considera necesario.
- 5) En caso de que las aclaraciones solicitadas impliquen la modificación de las condiciones de contratación, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* publicará dicha modificación antes del vencimiento del plazo inicial para la recepción de ofertas y la prorrogará, si lo considera necesario, hasta por dos (2) días hábiles.

- 6) En la fecha y hora señalada, se levantará un acta en la que conste los nombres de los oferentes, y la fecha y hora de presentación de la oferta, la cual también será publicada en la página web de la empresa.
- 7) A partir de la fecha de cierre de la etapa de recepción de ofertas, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* a través del comité evaluador designado para el efecto, realizará la evaluación correspondiente a las ofertas de compra presentadas, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes. Cuando la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* establezca que el plazo de evaluación no garantiza el deber de selección objetiva del comprador podrá prorrogarlo. La evaluación será publicada en la página web de la entidad.
- 8) Una vez publicados los resultados de la evaluación, los oferentes tendrán un (1) día hábil para presentar sus observaciones a los resultados correspondientes, para lo cual podrán anexar las pruebas necesarias.
- 9) La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá un plazo de un (1) día hábil para analizar las observaciones presentadas, el cual será prorrogable cuando la empresa lo considere conveniente. Vencido dicho plazo, procederá a publicar en la página web la respuesta a las observaciones presentadas y el resultado final de la evaluación.
- 10) Una vez realizada la evaluación definitiva, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* procederá a dar la orden de pago si no se requiere de solemnidades, o de firma y protocolización del contrato en caso de requerirse éstas, de forma escrita, y la remitirá vía fax y por medio físico o correo electrónico a la dirección proporcionada por los oferentes.

**Parágrafo:** En lo no regulado por esta norma para el procedimiento de selección contenido en el presente artículo, se tendrá en cuenta lo dispuesto sobre la materia en las *leyes 98 de 1989 y 388 de 1997 y el decreto 734 de 2012*.

#### **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: PRE CALIFICACIÓN DE OFERENTES**

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* podrá realizar procedimientos de precalificación de oferentes, con el fin de conocer, antes de la solicitud de ofertas, la capacidad jurídica, financiera y técnica de quienes puedan ofrecerle bienes o servicios.

En estos casos, se procederá a realizar invitación abierta con sujeción a las siguientes reglas:

- 1) La solicitud abierta de manifestaciones de interés se hará por medio de la página del SECOP y la página web de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, en la cual se publicará la invitación pública y la solicitud de documentación jurídica, financiera y técnica que será objeto de evaluación.
- 2) A partir de la publicación de las condiciones de contratación se contarán como máximo cuatro (4) días hábiles para la recepción de documentos de precalificación, los cuales deberán constar por escrito, en medios físico y magnético y en idioma español.
- 3) Cualquier interesado podrá solicitar aclaraciones a la solicitud de documentación dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su publicación. La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá un (1) día hábil para resolver las inquietudes presentadas.

- 4) En caso de que las aclaraciones solicitadas impliquen la modificación de las condiciones de la solicitud de documentación, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* publicará dicha modificación antes del vencimiento del plazo inicial para la recepción de ofertas y la prorrogará, si lo considera necesario, hasta por dos (2) días hábiles.
- 5) En la fecha y hora señalada, se levantará un acta en el que consten los nombres de quienes presentaron documentos para precalificación y la fecha y hora de su presentación, la cual también será publicada en la página web de la empresa.
- 6) A partir de la fecha de cierre de la etapa de recepción de documentación, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* a través del comité evaluador designado para el efecto, realizará la evaluación y calificación correspondiente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, los cuales serán prorrogables si la empresa lo considera necesario. La evaluación será publicada en la página web de la entidad.
- 7) Una vez publicados los resultados de la precalificación, los oferentes tendrán un (1) día hábil para presentar sus observaciones a los resultados correspondientes, para lo cual deberán anexar las pruebas necesarias.
- 8) La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá un plazo de un dos (2) días hábiles para analizar las observaciones presentadas. Vencido dicho plazo, procederá a publicar en la página web la respuesta a las observaciones, y el resultado final de la precalificación.

- 9) Una vez realizada la evaluación definitiva, la empresa ordenará a las personas precalificadas realizar la inscripción en el registro de proveedores de la empresa.

**Parágrafo:** la precalificación exime a los oferentes de la obligación de presentar la documentación que haya sido analizada en los procedimientos de selección que adelante la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* y solo deberán presentar los documentos que no hayan sido evaluados en forma previa por la empresa.

#### **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: ALIANZAS ESTRATÉGICAS Y ASOCIACIONES CON PÚBLICOS Y/O PRIVADOS**

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en las normas especiales que regulan los convenios interadministrativos con entidades públicas, y convenios de asociación con personas jurídicas particulares de conformidad con la ley 489 de 1998, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* podrá realizar contratos de alianzas estratégicas con personas de derecho privado, con el fin de adquirir bienes y/o servicios o la ejecución de proyectos a su cargo que de acuerdo con los análisis de conveniencia y oportunidad sean beneficiosos para el cumplimiento del objeto social de la empresa o el desarrollo de sus proyectos a cargo.

Para estos casos, la empresa a través de la dirección competente presentará a la Gerencia General un informe donde conste el análisis de la conveniencia, oportunidad y condición beneficiosa del negocio para la empresa, en dicho informe se dejará constancia de la propuesta de alianza estratégica, las condiciones técnicas, administrativas, financieras y jurídicas de la misma, la comparación con las condiciones del mercado que demuestren la condición más beneficiosa para la entidad y la maximización de los principios de la gestión pública y la gestión fiscal según los artículos 209 y

267 de la Constitución Política. Si la Gerencia General así lo aprobare se procederá a celebrar el contrato respectivo en las condiciones acordadas por las partes.

#### **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: CAPACIDAD PARA CONTRATAR CON LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA**

Podrán celebrar contratos con la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, todas las personas legalmente capaces, de conformidad con las leyes vigentes al momento de su perfeccionamiento.

Así mismo, podrán celebrar contratos con la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* las asociaciones conformadas bajo las modalidades de consorcios y uniones temporales, definidas en los términos del artículo 7° de la ley 80 de 1993 y las normas que la modifiquen o complementen, así como las demás asociaciones de empresarios legalmente constituidas o promesas de asociación futura y de sociedades de propósito especial.

#### **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES**

Toda persona natural o jurídica que pretenda contratar con la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, deberá estar inscrita, clasificado y calificado en la *Cámara de Comercio* en los términos y condiciones previstos en el decreto 0734 de 2012 y demás normas que las complementen o modifiquen. No se requerirá de este registro en los casos de invitación directa, enajenación de bienes y en los casos que la entidad defina de manera específica, previa justificación.



## ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Los contratos que celebre la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, se entenderán perfeccionados por la suscripción de los mismos. En los contratos solemnes y reales, el acuerdo se entenderá perfeccionado con el cumplimiento de la formalidad correspondiente o la entrega de la cosa, según el caso. Para la ejecución se requerirá de la aprobación de la garantía, en los casos que se haya exigido. Se obtendrá en forma previa al proceso de contratación y en todo caso antes de la suscripción del contrato, el respectivo certificado de disponibilidad presupuestal suficiente para atender las obligaciones que asumirá la *Vivienda de Antioquia VIVA* en el contrato. La omisión de este requisito hará responsable al funcionario en los términos del *Estatuto de Contratación Pública* y las normas sobre responsabilidad disciplinaria, fiscal y penal.

El *Estatuto de Contratación de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, la oferta y las condiciones de contratación formará parte integral del contrato que se celebre. En caso de duda, o vacío, el orden de prelación será el siguiente:

- 1) El *Estatuto de Contratación de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*.
- 2) Las condiciones de contratación con sus modificaciones.
- 3) El contrato.
- 4) La oferta aceptada por la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*. Una vez celebrados los contratos por parte de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, éstos no podrán cederse sin previa autorización escrita de la empresa.

## ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: DETERMINACIÓN DE LAS GARANTÍAS CONTRACTUALES

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* analizará, de acuerdo con la naturaleza, cuantía y circunstancias del objeto y alcance del contrato a ejecutar, la necesidad de la exigencia de pólizas de seguros, fiducia mercantil en garantía, garantía bancaria a primer requerimiento, endoso en garantía de títulos valores, depósito de dinero en garantía, dependiendo de los riesgos. La aprobación de la correspondiente garantía será requisito previo para iniciar la ejecución del contrato.

Las garantías y seguros deberán ser expedidas por compañías de seguros o entidades bancarias debidamente autorizadas para operar en el país.

La garantía única se exige al contratista a la suscripción del contrato y tendrá vigencia durante la duración del mismo y hasta su liquidación, pero podrá extenderse más allá de la duración del contrato según el riesgo amparado.

En la invitación directa y en los contratos interadministrativos, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* analizará y determinará en cada caso si es procedente la solicitud de dicha garantía.

En todo caso, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* señalará en forma clara los amparos que debe garantizar el contratista, previa identificación de los riesgos.

La Garantía única deberá amparar los siguientes riesgos:

- a) **Cumplimiento del contrato:** el valor a garantizar debe ser como mínimo por el 10% del valor del contrato. Este amparo, tendrá una vigencia equivalente al plazo fijado como de ejecución y liquidación del contrato, en los casos de los contratos de interventoría de obras, el cumplimiento del contrato se extenderá hasta la liquidación del contrato de obra.
- b) **Manejo y correcta inversión del anticipo o pago anticipado que le fuere entregado al contratista:** igual al 100% del valor de los dineros entregados, con una duración que en todo caso no podrá ser inferior al término de ejecución y liquidación del contrato. El contratista deberá constituir una fiducia o un patrimonio autónomo para el manejo de los recursos que reciba a título de anticipo en los contratos de obra adjudicados por concurso abierto, en los demás casos el contratista deberá manejar los recursos entregados por concepto de anticipo en una cuenta especial.
- c) **Calidad y estabilidad de la obra:** el valor se determinará teniendo en cuenta el objeto, el valor, la naturaleza y las obligaciones de cada contrato. La duración que no podrá ser inferior a cinco (5) años, los cuales podrán ser otorgados por fases inicialmente de tres (3) años y posteriormente ajustados y ampliados hasta completar mínimo los cinco (5) años exigidos.
- d) **Calidad del servicio:** el valor y la vigencia se determinarán teniendo en cuenta el objeto, el valor, la naturaleza y las obligaciones de cada contrato.

- e) **Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que haya de utilizar para la ejecución del contrato:** el valor de la cobertura se determinará teniendo en cuenta los riesgos propios del contrato a ejecutar, pero en ningún caso será inferior 10% del valor del contrato, con una duración mínima igual al plazo del contrato y tres (3) años más.
- f) **Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos a suministrar o instalar el contratista:** el valor se determinará teniendo en cuenta el objeto, el valor, la naturaleza y las condiciones del bien, las previsiones sobre consumo o renovación y la práctica usual del mercado. La vigencia no será inferior a la garantía mínima presunta y por vicios ocultos según la legislación civil o comercial.
- g) **Responsabilidad civil extracontractual:** procede en aquellos contratos en donde se advierta posibilidad de riesgo a terceros dentro de su ejecución, a través de un amparo autónomo contenido en póliza anexa, amparo que no será inferior al 5% del valor del contrato sin que sea menor a los 200 SMMLV.
- h) En el evento de existir riesgos diferentes a los señalados o no cubiertos por los amparos anotados, la empresa fijará el valor y la vigencia según el objeto, el valor, la naturaleza y las obligaciones de cada contrato. En todo caso, éstos estarán definidos en los estudios previos y las condiciones de contratación.  
En todo caso, para la definición de garantías se tendrá en cuenta lo previsto en el *decreto 0734 de 2012* y demás que las modifiquen o complementen.

## CAPITULO V: CONTROL Y VIGILANCIA DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

### ARTÍCULO VIGÉSIMO: CONTROL Y VIGILANCIA DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* ejercerá el control y vigilancia de la ejecución del contrato, para lo cual se establecerán las respectivas estipulaciones contractuales con fundamento en la autonomía de la voluntad de las partes.

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* tendrá la facultad de imponer las multas que hayan sido pactadas en los contratos con el objeto de conminar al contratista a cumplir con sus obligaciones y podrá declarar el incumplimiento con el propósito de hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria incluida en el contrato.

En caso de presentarse alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* podrá declarar el incumplimiento del contrato.

Por lo anterior todo contratista de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* desde el momento en que participa en un proceso de selección de contratistas con la entidad, adquiere pleno conocimiento y claridad de que este *Estatuto de Contratación* contempla las reglas a las cuales se somete en ejercicio de su libre y propia autonomía de voluntad, acogiéndose de manera libre a las consecuencias que se deriven de las mismas.

Es obligación del interventor o supervisor requerir oportunamente por escrito al contratista para que cumpla con las obligaciones en los términos y condiciones pactadas.

De continuar el incumplimiento, le corresponderá solicitar al contratista las explicaciones que justifiquen su conducta, para la cual le concederá un plazo máximo de 5 días hábiles. Rendidas las explicaciones, el interventor o supervisor realizará un informe dirigido a la *Gerencia General* respectiva o la dependencia competente, sobre la situación presentada en la ejecución del contrato, teniendo en cuenta las manifestaciones hechas por el contratista. Allí conceptuará sobre el procedimiento a seguir conforme a los documentos del contrato (contrato, condiciones de contratación, propuesta, estudios previos, etc.), y remitirá copia de los documentos soporte del informe.

El interventor o supervisor procederá en igual forma en el evento de que el contratista guarde silencio.

La *Gerencia General* o la dependencia competente iniciarán el procedimiento administrativo sancionatorio con el fin de determinar la procedencia de la aplicación de sanciones de conformidad con lo previsto en la ley y lo pactado en el contrato.

Para el efecto, en aras del debido proceso y de acuerdo con lo dispuesto en el *artículo 17 de la Ley 1150 de 2007*, comunicará al contratista el inicio de la actuación, dándole traslado del informe del interventor o supervisor en los términos del *artículo 47* y siguientes del *Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA)*, para que se pronuncie en un término de quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentando los descargos y aportando o pidiendo las pruebas que pretenda hacer valer. Una vez vencido este plazo, la entidad procederá a practicar las pruebas pertinentes y decretadas en el respectivo procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 48 del CPACA* y continuar con el procedimiento establecido y adoptar las decisiones a que den lugar, de conformidad con las normas citadas.

Proferida la decisión se notificará personalmente al contratista y a su aseguradora conforme el *artículo 67 del CPACA*; de no ser posible, se notificará por aviso en consonancia con el *artículo 69* del mismo estatuto.

En todo caso, se advertirá que contra dicho acto procede el recurso de reposición dentro de los 5 días siguientes a la notificación de acuerdo con los términos del *artículo 77 de la ley 80 de 1993* y *artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo*. La Gerencia o la dependencia competente procederán a resolver los recursos presentados. Una vez en firme el acto administrativo, se adelantarán las acciones necesarias para darle cumplimiento a dicho acto.

Para efectos de la actuación sancionatoria, en lo no previsto en las normas de contratación estatal o en este estatuto, se acudirá a lo previsto en el *Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*.

## **MULTAS**

Procede su declaración en los casos en que el contratista incumpla parcialmente en términos de calidad, o cantidad u oportunidad.

La cuantificación o fórmula de tasación de la multa se contempla en los contratos, sin perjuicio de que pueda declararse la cláusula penal pecuniaria, y hacer efectivas las garantías según el caso.

## **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA**

En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del contratista o sanción, éste deberá pagar a la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, a título de pena, la suma establecida en el contrato y su valor se imputará al pago de los perjuicios causados.

## **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: CONTROL Y VIGILANCIA DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* ejercerá el control y vigilancia de la ejecución del contrato, con el acompañamiento permanente a través de la supervisión y/o interventoría que de ser necesario podrá contratarse externamente.

## **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: MECANISMOS DE SOLUCIÓN DIRECTA**

La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* y los contratistas podrán buscar solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual y para ello acudirán a los mecanismos de solución de controversias contractuales previstos en la *ley 80 de 1993*, la conciliación, la amigable composición, la transacción y el arbitramento.

## **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. PROCEDENCIA DE LA LIQUIDACIÓN**

Los contratos que celebre la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* cuya ejecución se prolongue en el tiempo o por instalamentos, así como todos aquellos que lo requieran, deberán contar con la respectiva liquidación, de acuerdo con el procedimiento que se enuncia a continuación:

La liquidación de los contratos se realizará de común acuerdo entre las partes en el plazo contractualmente estipulado para ello.

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



La liquidación de los contratos se hará de mutuo acuerdo dentro del término fijado en las condiciones de contratación o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal término, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

En todo caso, la liquidación podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos (2) años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el *artículo 164 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*.

Los contratistas tendrán derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo.

Es obligación del interventor o supervisor del contrato proyectar la respectiva acta de liquidación, con base en todo el seguimiento que se ha realizado del desarrollo contractual, del cual dejará constancia en el informe final, que será anexo al acta de liquidación. Esta última deberá contener: el objeto del contrato, el plazo de ejecución del mismo, la fecha de perfeccionamiento, el día de aprobación de la garantía única, los datos de las adiciones, la información relacionadas con las prórrogas, el valor, los pagos efectuados, obras ejecutadas o servicios prestados o bienes recibidos.

## CAPITULO VI: TRANSICIÓN Y DEROGATORIAS

### ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: TRANSICIÓN

Los procesos contractuales que se encuentren en trámite y en ejecución a la fecha de expedición del presente acuerdo, se registrarán por las normas aplicables al momento de la expedición del acto que ordena la apertura del respectivo proceso contractual.

## **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: NORMAS COMPLEMENTARIAS**

Facúltese por seis meses a la *Gerente General de la Vivienda de Antioquia VIVA* para expedir las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para la adecuada aplicación del presente *Estatuto de Contratación* y redefinir las delegaciones de competencias contractuales, todo en aras de la transparencia, eficiencia y claridad, en especial las instancias de control y seguimiento administrativo a la gestión contractual.

## **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: VIGENCIA Y DEROGATORIAS**

El presente *Estatuto de Contratación de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* fue aprobado en la sesión de la *Junta Directiva del 19 de septiembre de 2012 (Acta N° 005)*; rige a partir de su publicación y deja sin vigencia todas aquellas disposiciones de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* contrarias, en especial la *resolución 285 del 17 de noviembre de 2010*.

### **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Dada en Medellín a los 19 días de Septiembre de 2012*

**JUAN DIEGO LÓPEZ**  
*Presidente Junta Directiva*

**VICTOR MANUEL MONSALVE RIOS**  
*Secretario Junta Directiva*

## ACUERDO 002 (16 DE JULIO DE 2013)

*“Por medio del cual se incluye en el acuerdo 003 del 19 de septiembre de 2012 - Estatuto de contratación - el capítulo VII “Contratación en calidas de contratista”.*

*LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por el artículo 11, literal c) del acuerdo 001 del 22 de enero de 2002, y*

### CONSIDERANDO

- 1) Que la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, dentro de los distintos proyectos que adelanta, desde el año 2012 es la encargada de realizar la *Gerencia Integral del programa de las viviendas gratis en el Departamento de Antioquia*, lo cual ha sido formalizado con el *Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio*, mediante la celebración del convenio N° 34, cuyo objeto es: *“Aunar esfuerzos para entrega, en forma gratuita, hasta tres mil setecientos dieciocho (3.718) viviendas de interés prioritario urbanas, a título de subsidio en especie, a la población más vulnerable, en los municipios del Departamento de Antioquia que sean definidos de mutuo acuerdo por las partes, a través de la cooperación para la adquisición de las viviendas o para el diseño, la realización de las obras de urbanismo, la gestión y/o construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario urbana”.*
- 2) De igual forma, otro de los distintos proyectos que adelanta la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* es la realización de los *“PARQUES EDUCATIVOS EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA”*, con fundamento en lo establecido contrato N° 2012-SS-15-075 suscrito con el *Departamento de Antioquia - Secretaria de Educación de la Gobernación de Antioquia VIVA*,

cuyo objeto es: “CONTRATO DE MANDATO PARA ELABORACIÓN Y COORDINACIÓN DEL DIAGNOSTICO FÍSICO Y SOCIAL, DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS Y ESTUDIOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DE PARQUES EDUCATIVOS DENTRO DEL CONVENIO MARCO PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEPARTAMENTAL”. De igual forma se tiene la ejecución del proyecto de “INSTITUCIONES EDUCATIVAS”, en consideración del contrato No. N°2012SS150114 celebrado con la *Secretaria de Educación de la Gobernación de Antioquia VIVA* para la elaboración y coordinación de la primera fase de diagnóstico, análisis, estudios y reposiciones de sedes educativas en municipios del departamento de Antioquia.

- 3) Que dentro del *Plan de Desarrollo 2012-2015*, Antioquia la más educada, se definió la línea ANTIOQUIA ES VERDE Y SOSTENIBLE, cuyo componente asociado a la vivienda y el hábitat se denomina ANTIOQUIA MI HOGAR.
- 4) Que dentro de los programas misionales de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, se encuentran los *Proyectos Municipales Integrales para la Vivienda y el Hábitat y la Construcción de vivienda nueva*. Dichos proyectos integrales en el territorio, en un marco de planificación integral articulan la vivienda, los equipamientos y el espacio público; apuntan a la cualificación de las condiciones habitacionales existentes en los municipios, al incremento y calidad de viviendas de acuerdo con el déficit cuantitativo y cualitativo reportado en la *Encuesta de Calidad de vida 2011*, propendiendo por la conformación de comunidades sostenibles.

- 5) Que en consideración de lo anterior, la entidad publica en su página web distintas convocatorias, en las cuales se invita a un trabajo articulado con los municipios y los demás actores que componen la *Mesa de Vivienda de Antioquia*, entre los cuales se encuentran las cajas de compensación, fundaciones, gobierno nacional y entidades del orden departamental y municipal, con el fin de generar sinergia entre instituciones interesadas en promover su política de responsabilidad social a través de los proyectos de vivienda y hábitat.
- 6) Que en el marco de las convocatorias y “*Antioquia la más Educada*”, la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, desarrolla programas prioritarios para cumplir la meta de aportar en la reducción del déficit de vivienda en el departamento; estas modalidades están enfocadas fundamentalmente en los siguientes aspectos: formulación y estructuración de proyectos para vivienda de interés prioritario, asignación de recursos para VIP nueva, titulación de predios, entre otras. Es de resaltar que las convocatorias se llevan a cabo para garantizar la participación de los municipios del departamento, en igualdad de condiciones para la asignación de los recursos a los proyectos de vivienda que cada uno de ellos tiene previsto desarrollar.
- 7) Que desde el año 2012, la *Empresa de Vivienda de Antioquia* viene participando en las convocatorias que ofrece el *Gobierno Nacional* a través del *Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural*, para la asignación de subsidios para *Vivienda de Interés Social Rural (VISR)*, haciéndose cargo de la formulación, estructuración y cofinanciación de proyectos para los municipios del departamento de Antioquia. Para el año 2013, la empresa tiene previsto acceder a los recursos de la bolsa del *Banco Agrario*, reconociendo la apremiante tarea de cubrir el déficit de vivienda para dicha población en nuestro departamento.

- 8) Que el objetivo de la empresa es canalizar la demanda de vivienda de interés social rural para población en situación de desplazamiento en el departamento, proporcionando la formulación y estructuración de proyectos, cumpliendo con los requerimientos sociales, jurídicos y técnicos que establece el banco en la “*Guía para la formulación y presentación de proyectos de vivienda de interés social rural*” vigente. Además aportará recursos facilitando a los municipios las posibilidades para acceder a dichos subsidios.
- 9) Que la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* aúna esfuerzos con los integrantes de la mesa de vivienda de Antioquia (COMFAMA, COMFENALCO, CAMACOL, FUNDACIONES, ETC.) para trazar estrategias y políticas encaminadas a la eliminación del déficit de vivienda del departamento, mediante la suscripción de convenios de asociación y la realización de mesas de trabajo.
- 10) Que la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, mediante la suscripción de convenios interadministrativos de cofinanciación con las administraciones municipales, aúna esfuerzos para cofinanciar la construcción y/o el mejoramiento de viviendas, con el fin de completar el cierre financiero de los proyectos y eliminar el déficit de vivienda del departamento.
- 11) Que en dichos convenios se establece la forma para el desembolso del aporte complementario de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, el cual, según el caso se realiza mediante el desembolso en dinero o en especie (materiales) de acuerdo a la necesidad del proyecto, y de conformidad con los requisitos previos y los porcentajes expresados en cada convenio.

- 12) Los materiales en mención y que en virtud de los convenios suscritos por la entidad se despachan a los diferentes proyectos de vivienda, se gestionan a través del *Almacén Virtual de Materiales AVIMA*, almacén adscrito a la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, el cual en consideración de las distintas subastas inversas que adelanta, tiene a su disposición diferentes materiales que son empleados de manera satisfactoria en los proyectos y con los cuales se reduce de manera considerable el presupuesto de las obras, dado que con las subastas inversas el precio de los mismos se consigue más favorable en comparación con los precios del mercado, logrando en este sentido un beneficio económico para los proyectos.
- 13) Que el *Almacén Virtual de Materiales AVIMA*, es una estrategia de soporte a la construcción de vivienda, mediante la cual se logra que productores y proveedores de materiales de construcción en aplicación de los procesos de subasta inversa, suministren dichos productos con precios especiales para las obras, lo que ha permitido ahorros cercanos al 30% del costo final de los materiales, los cuales se reinvierten en mayores obras para la comunidad.
- 14) No obstante lo anterior, en consideración de la normativa que rige el actuar de la empresa, dicha estrategia comercial (gestión del suministro de los materiales del AVIMA) no se puede implementar de manera directa con los ejecutores de obra de los proyectos inherentes y/o especiales de la entidad donde el ejecutor no es un municipio o con los integrantes de la *Mesa de Vivienda de Antioquia* que adelantan importantes proyectos de vivienda en el departamento, impidiendo un ahorro para el proyecto en la compra de los materiales, la reducción en el costo total de la obra, la maximización de los recursos apropiados y según el caso obras adicionales para los

proyectos, además de los honorarios que en algunos casos generaría la entidad por la administración en el despacho de los materiales, motivo por el cual es necesario contar con un mecanismo legal que permita que la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* pueda contratar en calidad de contratista y de manera directa con los ejecutores de obra de los proyectos inherentes y/o especiales de la entidad o con los integrantes de la *Mesa de Vivienda de Antioquia* la gestión del suministro de los materiales del AVIMA, al igual que en aquellos casos donde la entidad participe como gerente integral o como operador.

- 15) Que la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* es una empresa industrial y comercial del Estado EICE del orden departamental, creada mediante *ordenanza 34 del 28 de diciembre de 2001*, la cual, en desarrollo de su actividad contractual y acorde con su régimen legal, da aplicación a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal, consagrados en los *artículos 209 y 267 de la Constitución Política*, y se encuentra sometida al régimen de inhabilidades e incompatibilidades, que de conformidad con el *artículo 85 de la ley 489 de 1998*, puede desarrollar actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del derecho privado, salvo las excepciones que consagra la ley.

- Que la *Junta Directiva de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, expidió el *22 de enero de 2002 el acuerdo No. 001*, “Por el cual se adoptan los estatutos de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*”, en el cual, se estableció como una función de la entidad, entre otras, celebrar todos los convenios o contratos necesarios para el cumplimiento del objeto social y de las funciones de la empresa, y la facultad de enajenar materiales, insumos y equipos para la construcción, a saber:



**“Art. 6°. Funciones:** La *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* ejercerá en general todas las acciones y actividades directa o indirectamente relacionadas con su objeto y en particular:”

“(…)

- j) Celebrar todos los convenio o contratos necesarios para el cumplimiento del objeto social y de las funciones de la empresa y en general, celebrar o ejecutar los actos complementarios o accesorios de los anteriores”.

“(…)

- p) Adquirir directamente materiales, insumos y equipos para la construcción de los programas de vivienda y complementarios, enajenarlos o aportarlos en proyectos”.

- 17) Que de conformidad con el *artículo 14 de la ley 1150 de 2007*, modificado por el *artículo 93 de la ley 1474 de 2011* y el *artículo 3.2.6.1 del Decreto Reglamentario 0734 de 2012*, las empresas industriales y comerciales del Estado que se encuentren en competencia con el sector privado nacional o internacional o desarrollen su actividad en mercados regulados, se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el *artículo 13 de la ley 1150 de 2007*, según el cual, las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del *Estatuto General de Contratación de la Administración Pública* aplicarán, en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal, de que tratan los *artículos 209 y 267 de la Constitución Política*, y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

- 18) Que la *Junta Directiva de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* en consideración de la normatividad enunciada, expidió el *19 de septiembre de 2012 el acuerdo No. 003*, “Por medio de la cual se adopta el ESTATUTO DE CONTRATACIÓN de la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* y se deroga la *resolución 285 del 17 de noviembre de 2010*”, en el cual, se adoptaron diferentes modalidades de contratación, las cuales se aplicaran siempre y cuando la empresa actúe en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o desarrolle su actividad en mercados regulados. Dichas modalidades corresponden a: invitación abierta, invitación con lista corta e invitación directa, y en las cuales la *Empresa de Vivienda de Antioquia* actúa en calidad de contratante, aclarando en este sentido que en el manual de contratación de la entidad no se contempló un capítulo o un artículo respecto a la actividad de la empresa como contratista.
- 19) Que por lo expuesto anteriormente, en especial que “(...) en consideración de la normativa que rige el actuar de la empresa, dicha estrategia comercial (gestión del suministro de los materiales del AVIMA) no se puede implementar de manera directa con los ejecutores de obra de los proyectos inherentes y/o especiales de la entidad donde el ejecutor no es un municipio o con los integrantes de la *Mesa de Vivienda de Antioquia* que adelantan importantes proyectos de vivienda en el departamento, impidiendo un ahorro para el proyecto en la compra de los materiales, la reducción en el costo total de la obra, la maximización de los recursos apropiados y según el caso obras adicionales para los proyectos, además de los honorarios que en algunos casos generaría la entidad por la administración en el despacho de los materiales, motivo por el cual es necesario contar con un mecanismo legal que permita que la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* pueda contratar en calidad de contratista y de manera directa

con los ejecutores de obra de los proyectos inherentes y/o especiales de la entidad o con los integrantes de la *Mesa de Vivienda de Antioquia* la gestión del suministro de los materiales del AVIMA, al igual que en aquellos casos donde la entidad participe como gerente integral o como operador”, se requiere incluir un acápite en el *Estatuto de Contratación* de la empresa, con el fin de que la entidad pueda contratar en calidad de contratista de acuerdo a sus estatutos y su objeto social, en especial contratar directamente con los particulares la gestión en el suministro de materiales, siempre y cuando dichos particulares ostenten la condición de ejecutor y/o gerente y/o gestor de proyectos inherentes y/o adscritos a las actividades y proyectos propios y/o especiales de la empresa o integren la *Mesa de Vivienda de Antioquia*.

- 20) Que por directriz de la *Junta Directiva de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA*, mediante oficio con radicado *VIVA No. 201320001951 del 7 de junio de 2013*, la entidad presentó solicitud de concepto a la *Secretaría General de la Gobernación de Antioquia* respecto a la *Modificación planteada del Estatuto de Contratación de la Empresa*.
- 21) Que mediante comunicación con radicado *VIVA No. 201310003176 del 5 de julio de 2013*, el *Subsecretario Jurídico de la Secretaría General del Departamento de Antioquia* se pronunció de la siguiente manera:

*“De acuerdo a lo anterior y de conformidad con las disposiciones estatutarias que rigen el Empresa de Vivienda VIVA, se desprende la viabilidad de enajenación de materiales necesarios para el desarrollo de su objeto social y para el desarrollo de planes, programas, y proyectos de vivienda social, infraestructura y equipamiento comunitario en el Departamento de Antioquia (...).”*

“(…) Sería viable su inclusión en un acápite del manual de contratación diferente, que compile las reglas cuando la empresa actué en calidad de contratista (…)”

- 22) Que de conformidad con el artículo 11 literal c) del acuerdo de Junta Directiva 001 del 22 de enero de 2002 es función de la Junta Directiva de la Empresa VIVA “Estudiar y aprobar la reforma de estatutos”.

En mérito de lo anterior, la Junta Directiva de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA,

## RESUELVE

### ARTÍCULO PRIMERO

Incluir en el ACUERDO 003 del 19 de Septiembre de 2012 ESTATUTO DE CONTRATACIÓN, el CAPITULO VII “CONTRATACIÓN EN CALIDAD DE CONTRATISTA”:

### CAPITULO VII: CONTRATACIÓN EN CALIDAD DE CONTRATISTA

#### ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: RÉGIMEN CONTRACTUAL APLICABLE

Los contratos que celebre la *Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA* en calidad de contratista se sujetarán a las disposiciones del derecho privado previstas en el *Código Civil* y el *Código de Comercio*, respetando los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal enunciados en los artículos 209 y 267 respectivamente de nuestra *Constitución Política*.

La actividad contractual de la empresa VIVA, estará sometida en todo caso al régimen constitucional y legal de inhabilidades e incompatibilidades establecido para la contratación estatal.

Dicho régimen de derecho privado será aplicable para el desarrollo de su actividad comercial e industrial en calidad de contratista de conformidad con lo establecido en los estatutos de la empresa

**Parágrafo:** El comité de contratación deberá recomendar la metodología y celebración de los contratos de la entidad en calidad de contratista, previa presentación de los respectivos estudios previos para cada contratación.

## **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: SUMINISTRO DE MATERIALES EN CALIDAD DE CONTRATISTA**

Para la celebración de contratos de suministro en calidad de contratista, se deberán cumplir las siguientes reglas y requisitos:

- El particular debe ostentar la condición de ejecutor y/o gerente y/o gestor de proyectos inherentes y/o adscritos a las actividades y proyectos propios y/o especiales de la empresa o integren la *Mesa de vivienda de Antioquia*, lo cual será acreditado por la entidad.
- El particular deberá manifestar su interés de contratar con la empresa la gestión en el suministro de materiales, anexando el presupuesto del proyecto debidamente aprobado por el competente, señalando los materiales que requiere sean suministrados con las respectivas cantidades y especificaciones técnicas, y valor de dichos materiales cotizados en el mercado.
- El ahorro y la reducción en el costo total de la obra que se genere con el suministro de los materiales del *Almacén Virtual de Materiales AVIMA*, deberá ser analizado por la entidad para la toma de las acciones que considere pertinentes en beneficio del proyecto.

- El comité de contratación deberá recomendar la metodología y celebración de la presente contratación, previa presentación de los respectivos estudios previos por parte del *Almacén Virtual de Materiales AVIMA*.

## **ARTÍCULO SEGUNDO: CONSULTAS**

Corresponde a la Dirección Jurídica, Administrativa y Financiera absolver las consultas sobre la interpretación del presente Acuerdo, en ejercicio de su función de orientación jurídica de la entidad.

## **ARTÍCULO TERCERO: VIGENCIA**

La presente resolución rige a partir de su expedición.

### **COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Medellín, a los diecisiete (17) días del mes de julio del año dos mil trece (2013).

**JUAN DIEGO LOPERA PÉREZ**  
*Presidente*

**SERGIO ANDRÉS BOLIVAR ROA**  
*Secretario*







## EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA

Calle 42 B # 52 - 106, Piso 10, of. 1006  
Centro Administrativo Departamental

José María Córdova, La Alpujarra

Teléfono: 261 48 78

[www.viva.gov.co](http://www.viva.gov.co)

[viva@antioquia.gov.co](mailto:viva@antioquia.gov.co)

Medellín - Colombia

