



**¿ESTAMOS PREPARADOS PARA LOS CAMBIOS
QUE SE DARÁN EN LA CONTRATACIÓN ESTATAL?**

No cabe duda que una de las áreas más dinámicas del derecho en Colombia es la contratación estatal.

De hecho en las últimas décadas son muy frecuentes las modificaciones de la normatividad aplicable, al punto en que se ha llegado a casos anecdóticos como el de los autores de un libro sobre el Decreto 734 de 2012 que no alcanzaron a publicar los ejemplares impresos, pues para ese momento dicho decreto ya había sido derogado por el 1510 de 2013.

No obstante, la constante actualización de la normatividad de la contratación estatal no es por sí misma mala. Solo corresponde a la respuesta frente a la necesidad de reglar las operaciones de adquisición de bienes, obras y servicios por parte del Estado y a articulación de las normas con la globalización y los estándares internacionales de compras públicas, sumado a la aplicación de las tecnologías de la información (TIC's).

De lo anterior se desprende la importancia de mantenerse actualizado en estos cambios normativos.

Como base de los próximos cambios en la contratación pública se encuentra el proyecto de reforma al estatuto de la contratación estatal, el cual presenta cambios sustanciales en toda la normatividad. Entre otros se busca derogar con esta nueva ley, las principales disposiciones en la materia como la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.

LA COMPLEJIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Diariamente en Colombia, son cientos o quizá miles, los contratos de promesa de compraventa que se suscriben a diario; lo cual responde a la frecuencia con que se promete vender y comprar un inmueble.

Ante esa cantidad de contratos suscritos en nuestro país, vale la pena resaltar, que en muchas ocasiones, este tipo de contrato se suscribe sin tener conciencia de los elementos de su esencia, los de su naturaleza y de los que son accidentales, ade-

CONTRATOS:

Los contratos son la herramienta con la cual se intercambian bienes y servicios.

Su aplicación es determinante para la adecuada satisfacción de las necesidades de las partes en la relación contractual. De allí la importancia de conocer las normas, pautas y mejores prácticas de una contratación exitosa.

más de aspectos jurídicos objeto de debate en la academia (y en los mismos tribunales y cortes) que a veces no son tan claros.

Así por ejemplo, surgen las siguientes dudas – entre otras-:

- ▶ ¿El contrato comercial de promesa de compraventa de un inmueble debe constar por escrito para que tenga vida jurídica?
- ▶ ¿La promesa de compraventa de inmueble genera una obligación de dar o de hacer?
- ▶ ¿Cuál es la naturaleza de los dineros dados como “arras” si la promesa no es la compraventa en sí?
- ▶ ¿Cuál es el plazo de vigencia del precio del inmueble prometido, ante un término prolongado entre la promesa y la compraventa?

Si bien el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble es un contrato que se encuentra regulado en la Ley (Ley 153 de 1887: artículo 89 y en el Código de Comercio: artículo 861), es uno de los contratos más interesantes, dadas sus semejanzas y diferencias con otros negocios jurídicos como la compraventa inmobiliaria, con la compraventa a plazo, con la compraventa condicional, con la opción de compraventa, con el pacto de retroventa, con el pacto de preferencia.

De allí la importancia de tener claridad y de contar con la asesoría idónea al momento de suscribir un contrato de esta naturaleza.

¿QUÉ ES LA TEORÍA DEL HECHO DEL PRÍNCIPE?

El hecho del príncipe también conocido por la doctrina como el *factum principis* o *fait du prince* puede enmarcarse dentro de aquellas causas que alteran el equilibrio económico del contrato, imputables a la administración como autoridad en ejercicio de su función estatal.

En este sentido, el hecho del príncipe “alude a medidas administrativas generales que, aunque no modifiquen directamente el objeto del contrato, ni lo pretendan tampoco, inciden o repercuten sobre él haciéndolo más oneroso para el contratista sin culpa de éste”

Con base en esta definición conceptual, se puede resaltar como esencia de la figura la expedición por parte de la administración de un acto de carácter general que termina afectando de manera anormal y grave el equilibrio de un contrato determinado.

CAPACIDAD RESIDUAL EN LOS CONTRATOS DE OBRA.

El artículo 2.2.1.1.1.6.4 del Decreto 1082 de 2015 establece que el interesado en celebrar contratos de obra con Entidades Estatales debe acreditar su Capacidad Residual o K de Contratación para lo cual debe presentar los siguientes documentos:

1. La lista de los contratos en ejecución suscritos con Entidades Estatales y con entidades privadas para ejecutar obras civiles, así como el valor y plazo de tales contratos, incluyendo los contratos de concesión y los contratos de obra suscritos con concesionarios.
2. La lista de los contratos en ejecución, suscritos por sociedades, consorcios o uniones temporales, en los cuales el proponente tenga participación, con Entidades Estatales y con entidades privadas para ejecutar obras civiles, así como el valor y plazo de tales contratos, incluyendo los contratos de concesión y los contratos de obra suscritos con concesionarios.
3. Los estados financieros auditados de los últimos dos (2) años, suscritos por el interesado o su representante legal y el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo, o el auditor o contador si no está obligado a tener revisor fiscal, que deben tener el estado de resultados y el balance general.

Si el interesado tiene menos de dos (2) años de constituido, los estados financieros deben cubrir el término desde la fecha de su constitución hasta la fecha de corte mensual inmediatamente anterior a la presentación de los mismos.

La Entidad Estatal debe calcular la Capacidad Residual exigida para cada año de ejecución del contrato objeto del Proceso de Contratación, de acuerdo con la metodología que defina Colombia Compra Eficiente. Para el efecto, debe tener en cuenta la utilidad operacional antes de intereses, impuestos.



La Entidad Estatal debe calcular la Capacidad Residual exigida para cada año de ejecución del contrato objeto del Proceso de Contratación, de acuerdo con la metodología que defina Colombia Compra Eficiente. Para el efecto, debe tener en cuenta la utilidad operacional antes de intereses, impuestos, Depreciación y amortización, las inversiones en activos fijos y las inversiones en capital de trabajo neto operativo. Así mismo, la Entidad Estatal debe considerar los saldos de los contratos que debanejecutarse durante el año de cálculo de la Capacidad Residual.

La Entidad Estatal debe determinar en los pliego de condiciones la Capacidad Residual para cada Proceso de Contratación de obra pública, teniendo en cuenta el tipo de obra, el valor y la vigencia del contrato.

El manual que contenga la metodología de cálculo de la Capacidad Residual, debe contener también la forma como los proponentes deben acreditar la información a la que se refieren los numerales 1 y 2 del presente artículo y garantizar que es cierta, o alternatively utilizar los índices que corresponda para proyectar los ingresos y egresos derivados de los contratos de obra en ejecución.

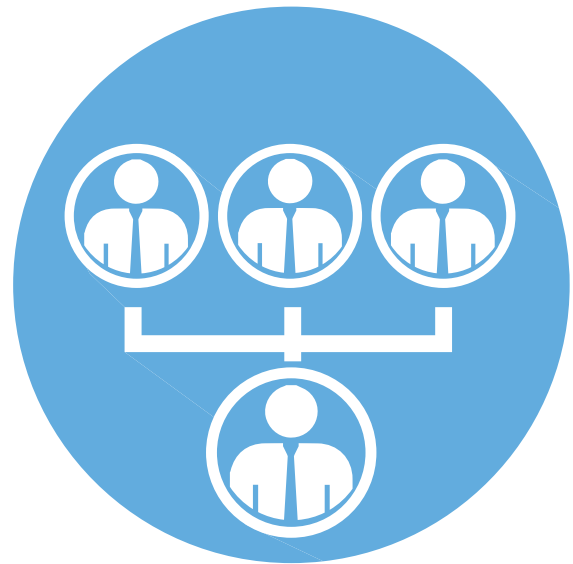
¿QUÉ ES LA AMIGABLE COMPOSICIÓN?

El conflicto es una situación inherente a la condición de ser humano. Una visión moderna de la teoría del conflicto ha determinado incluso que no en la totalidad de las veces el conflicto es negativo; diferente es, la forma en que se resuelve el conflicto. Desde la antigüedad se tenían mecanismos como la venganza para hacer justicia. No obstante, la sociedad ha evolucionado considerablemente –aunque falta mucho todavía- en la manera de resolver sus diferencias.

La Ley 1563 de 2012 en su artículo 59 define a la amigable composición como un mecanismo alternativo de solución de conflictos, por medio del cual, dos o más particulares, un particular y una o más entidades públicas, o varias entidades públicas, o quien desempeñe funciones administrativas,

delegan en un tercero, denominado amigable compondor, la facultad de definir, con fuerza vinculante para las partes, una controversia contractual de libre disposición”.

Las ventajas de la Amigable composición como mecanismo alternativo de solución de conflictos son múltiples: Ahorro en tiempo y en dinero, reconciliación, ambiente amigable, toma de decisión sobre el conflicto, entre otras.



¿QUÉ ES EL REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES (RUP)?

Es un registro de creación legal que llevan las cámaras de comercio, en el cual deben inscribirse las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia que aspiran a celebrar contratos con las entidades estatales para la ejecución de obras, suministro de bienes o prestación de servicios, salvo las excepciones taxativamente señaladas en la ley. En este registro consta la información relacionada con la experiencia, capacidad jurídica, capacidad financiera, capacidad de organización y clasificación.

YO COMPRO COLOMBIANO | LINK DE INTERES

“El Programa de Promoción del Mercado Interno es desarrollado mediante la estrategia “Compre Colombiano” liderada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en alianza con Propais, que desde junio de 2011 busca incentivar el mercado interno, promover el desarrollo de las micros, pequeñas y medianas empresas – Mipyme – con la compra de productos colombianos e impulsar el crecimiento empresarial e industrial en Colombia.

A la fecha, Compre Colombiano ha realizado 79 Macrorruedas, Ruedas de Negocio y Misiones Comerciales, en las que han participado 7.827 empresarios Mipyme, 810 compradores (grandes empresas) y se han logrado expectativas de negocios por más de 224 mil millones de pesos.

Así mismo el programa, además de los eventos comerciales (Macrorruedas y Ruedas de Negocios y Encuentro Sectoriales) realiza actividades como:

* Estrategia Compras Públicas para Mipymes, se capacita y orienta a los empresarios sobre la forma de convertirse en proveedores de las entidades públicas.

* Club del Emprendimiento, es un espacio para divulgar el tema de emprendimiento y los programas existentes en cada Región.

* Servicios de Desarrollo Empresarial con la finalidad de capacitar y brindar herramientas a las entidades de apoyo al sector para que puedan diseñar portafolios de servicios acordes a las necesidades de los empresarios y de la realidad económica del país”.

YOCOMPROCOLOMBIANO

WWW.YOCOMPROCOLOMBIANO.COM

