



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE COLOMBIA

ÓRDENES Y CONTRATOS DE OBRA

ESPACIO DE FORTALECIMIENTO DE CAPACIDADES

Área de adquisiciones – Gerencia Nacional Financiera y
Administrativa

Contenido

1. Introducción
2. Los contratos de obra en la universidad nacional de Colombia
 - Concepto
 - Modalidades
 - Contratos conexos
 - Modificaciones
 - Situaciones contractuales especiales
 - Cláusulas especiales y excepcionales
 - Tipos de intervenciones físicas en contratación de obra
3. Conceptos nodales en la gestión contractual de obra
 - Actas
 - Costos directos e indirectos
4. Garantías
5. supervisor/interventor en obra
6. Circular No. 019 de 2024

INTRODUCCIÓN

Este espacio de fortalecimiento ha sido diseñado para brindar a los servidores públicos de la Universidad un conocimiento integral y práctico sobre las órdenes contractuales y los contratos de obra, abordando desde las definiciones fundamentales y procedimientos administrativos, hasta las modalidades contractuales permitidas, los requisitos legales y las obligaciones básicas de interventores y supervisores.

Gerencia Nacional Financiera y Administrativa



ESPACIO DE FORTALECIMIENTO DE CAPACIDADES

ÓRDENES Y CONTRATOS DE OBRA

- MARCO NORMATIVO -



MARTES 30 DE SEPTIEMBRE 2025

09:00 a.m. a 11:00 a.m.

CONEXIÓN VÍA MEET
meet.google.com/kea-eutn-iqi

Área de Gestión Estratégica - Adquisiciones



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE COLOMBIA

Aspectos normativos

LOS CONTRATOS DE OBRA EN LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Art. 44 - Órdenes contractuales de obra o contratos de obra

Concepto

Son aquellos cuyo objeto se dirige a la ejecución de obras que impliquen alguna de las tipologías estipuladas como Intervención Física sobre predios y bienes inmuebles de los cuales es propietaria o responsable la Universidad Nacional de Colombia.

Modalidades:

- Administración delegada
- Precio unitario fijo
- Precio global alzado

Características:

- Aplica a **bienes inmuebles**
- Incluye construcción, mantenimiento e instalación
- Cualquier **trabajo material** sobre inmuebles

Fuente: Art. 44 Manual de Convenios y Contratos - Universidad Nacional de Colombia

Modalidad: Por Administración Delegada

Concepto

La Universidad selecciona un administrador para que a su nombre realice todos los gastos de obra definidos como presupuesto de construcción.

Características principales:

- La Universidad **provee todos los fondos** necesarios
- Incluye: materiales, mano de obra, equipos, transporte,
- profesionales auxiliares El administrador rinde **riguroso estado**
- **de cuentas mensualmente**
- Errores imputables al administrador se corrigen **bajo su costo**

Recibe **honorarios** según tarifa previamente establecida

Obligación del administrador: Trasladar todas las rebajas, descuentos y rendimientos financieros a la Universidad

Por Precios Unitarios Fijos

Concepto

El constructor ejecuta obra según especificaciones técnicas y precios pactados por ítem. El objeto contractual consta de dos partes: costos directos e indirectos.

Costos directos:

- Materiales, mano de obra, alquiler herramientas/equipos
- Transporte de materiales
- IVA incluido vigente

Costos indirectos:

- Administración (A) de la obra
- Imprevistos (I) del contratista
- Utilidad estimada (U) + IVA sobre utilidad

Por Precio Global Alzado

Concepto

El contratista se compromete por su cuenta y riesgo a ejecutar una obra a todo costo o sea por un precio total único.

Características:

- La obra debe estar **totalmente determinada** en calidad y cantidad
- **No permite modificaciones** durante la ejecución por principio
- **Invariabilidad** del precio global, cantidades y plazo
- Modalidad de **precio fijo** sin ajustes

Limitación: No permite realizar modificaciones durante el proceso de ejecución

Contratos conexos de obra

Definición

Aquellos relacionados con el diseño, operación y mantenimiento de bienes inmuebles e intervectoría de obra. Incluyen contratos de consultoría del numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Tipos de contratos conexos específicos

a) Estudios y asesorías técnicas:

- Estudios para proyectos de inversión
- Estudios de diagnóstico, prefactibilidad, factibilidad
- Asesorías técnicas de coordinación, control y supervisión

b) Interventoría y diseños:

- Interventoría, asesoría, gerencia de obra
 - Dirección y programación
 - Ejecución de diseños, planos, anteproyectos y proyectos
-

Art. 45 - Requisitos para el trámite

Documentos requeridos según aplique:

- 1. Licencia expedida por curaduría urbana o autoridad territorial competente
- 2. Permiso del Ministerio de Cultura para intervenciones en monumentos nacionales
- 3. Resolución de autorización de intervención física del Vicerrector/Director de sede
- 4. Licencia o permiso de autoridades ambientales territoriales

Nota: El cumplimiento debe corresponder a las normas vigentes en cada caso

Art. 46 - Acta de inicio

Requisito obligatorio

Independiente de la cuantía en toda orden contractual o contrato de obra deberá suscribirse acta de inicio.

Contenido opcional:

- Entrega material del sitio de la obra
- Inventario detallado
- Entrega de documentos técnicos necesarios

Decisión del interventor/supervisor: Puede consignar información adicional cuando lo considere necesario

Formas de pago - Concepto general

Definición

Son las condiciones y modalidades bajo las cuales la Universidad se compromete a hacer efectiva la contraprestación acordada con la otra parte en el acuerdo de voluntades o compromiso.

Modalidades de pago

1. Pagos parciales

Se pactan como contraprestación al cumplimiento parcial de las obligaciones derivadas del acuerdo

2. Anticipo

Porcentaje del valor antes de impuestos para gastos del contrato. Debe ser **amortizado** en la proporción pactada

3. Pago anticipado

Valor total antes de iniciar ejecución. **No requiere reintegro** si hay cumplimiento

Plazo y Perfeccionamiento

Artículo 42

Los contratos se perfeccionan con la suscripción de las partes y el registro presupuestal. Para su legalización requieren la constitución y aprobación de la garantía fijada y el pago de impuestos, tasas y contribuciones.

Requisitos:

- **Perfeccionamiento:** Suscripción + registro presupuestal
- **Legalización:** Garantías + pago de impuestos
- **Ejecución:** Cumplimiento de requisitos anteriores

Las órdenes contractuales y los contratos de obra podrán además modificarse, bajo las siguientes condiciones

MODIFICACIONES

Art. 47 - Modificaciones por balance de obra

Balance de obra

Se entiende por balance de obra el cruce de mayores y menores cantidades de obra, que por su naturaleza pueden ejecutarse con los planos y especificaciones originales de la orden contractual o contrato.

Dos casos:

- **a) Sin superar valor contractual:** Aprobación por comité de obra (contratos) o interventor/supervisor (órdenes). No requiere contrato adicional.
- **b) Superando valor contractual:** Requiere disponibilidad presupuestal previa y aplicación de reglas de adición.

Art. 47 - Modificaciones obras adicionales no previstas en el alcance del objeto contractual:

Obras adicionales

Se entiende por obras adicionales aquellas actividades que impliquen nuevos ítems y/o cambios en las especificaciones de los ítems contemplados dentro de la orden contractual o contrato.

Dos casos:

- **a) Sin aumento de valor:** Acta de compromiso del comité de obra con análisis de precios unitarios y balance de obra.
- **b) Con incremento de valor:** Disponibilidad presupuestal previa + documento de adición + ajuste de garantía.

De la suspensión a la terminación del contrato de obra

SITUACIONES CONTRACTUALES ESPECIALES

Art. 48 - Suspensión

Procedimiento

Cuando se suspenda una orden contractual o contrato de obra, el contratista y el interventor y/o supervisor deberán presentar la liquidación parcial correspondiente para la respectiva suscripción.

Responsabilidades:

- **Contratista:** Preparar liquidación parcial
- **Interventor/supervisor:** Revisar y presentar liquidación
- **Ambos:** Suscribir documento de suspensión

Recomendaciones en los procesos contractuales

CLÁUSULAS ESPECIALES Y EXCEPCIONALES

Art. 78 - Cláusula de caducidad

Concepto

Es la facultad que tiene la Universidad de dar por terminada una orden contractual o contrato y ordenar su liquidación, cuando hay claras evidencias de que el contratista está incumpliendo las obligaciones contractuales y que esta circunstancia afecta de manera grave y directa la ejecución hasta el punto de considerar que se puede presentar su parálisis.

Se pacta en:

- Contratos de obra
- Concesión
- Suministro
- Prestación de servicios

Conceptos y definiciones

TIPOS DE INTERVENCIONES FÍSICAS EN CONTRATACIÓN DE OBRA

Adecuación y Ampliación

Adecuación:

Es el cambio de uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original.

Ampliación:

Es el incremento del área construida de una edificación existente.

Cerramiento y Demolición

Cerramiento:

Es la actividad tendiente a encerrar permanentemente un predio o parte de él.

Demolición:

Es la actividad tendiente a derribar total o parcialmente una edificación.

Intervención de Espacio Público

Concepto

Es la construcción o modificación de obras para el servicio de la comunidad que garanticen la accesibilidad, movilidad y bienestar.

Ejemplos:

- ♦ Vías vehiculares
- ♦ Senderos y andenes peatonales
- ♦ Plazoletas
- ♦ Parqueaderos
- ♦ Canchas deportivas al aire libre
- ♦ Jardines
- ♦ Amoblamiento urbano

Modificación y Obra Nueva

Modificación:

Es la variación del diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente sin incrementar su área construida.

Obra nueva:

Es la construcción de una edificación en un terreno no construido.

Reforzamiento Estructural

Concepto

Es la intervención tendiente a reforzar la estructura de una edificación con el fin de acondicionarla a niveles adecuados de seguridad sismo-resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

Marco legal: Ley 400 de 1997 sobre construcciones sismo-resistentes

Reparaciones Locativas

Concepto

Son aquellas que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

Incluyen:

- Mantenimiento, sustitución, restitución de materiales de pisos, cielorrasos, enchapes y pintura
- Sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de soporte
- Restitución de mobiliario

Restauración

Concepto

Es la recuperación y adaptación de una edificación declarada Bien de Interés Cultural o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.

Aplica a: Edificaciones declaradas como Bien de Interés Cultural

Definiciones para la comprensión de la gestión contractual de obra

CONCEPTOS NODALES DE LOS CONTRATOS DE OBRA

Formalidades a tener en cuenta

ACTAS

Acta de Inicio

Definición

Es el documento suscrito entre el interventor y/o supervisor y el contratista, en el cual se deja constancia de la fecha a partir de la cual se inicia la ejecución de las actividades objeto del contrato.

Puntos Clave:

- **Partes involucradas:** Interventor/supervisor y contratista
- **Propósito:** Establecer fecha oficial de inicio de ejecución
- **Importancia:** Marca el inicio formal del cronograma contractual

Acta de entrega y recibo a satisfacción

Definición

Es el documento en el que se deja constancia del estado y las condiciones en que contratista entrega a la entidad los bienes, las obras o los servicios objeto del contrato y del recibo a satisfacción de estos por parte de la Universidad.

Características:

- Documenta el **estado final** de la entrega
- Confirma **recibo a satisfacción** por parte de la Universidad
- Puede incluir **salvedades** sobre asuntos menores
- Formaliza la **finalización** del contrato

Estipulaciones a tener en cuenta en los contratos de obra

COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS

Análisis de Precios Unitarios (APU)

Definición

El análisis de precios unitarios es un modelo para llevar a cabo la estimación de los costos de ejecución de una obra teniendo en cuenta los materiales, mano de obra, maquinarias, rendimiento, entre otras.

Componentes del APU:

- **Materiales:** Costos de insumos requeridos
- **Mano de obra:** Costos laborales directos
- **Maquinaria:** Equipos y herramientas necesarios
- **Rendimiento:** Eficiencia en la ejecución

AIU - Concepto General

¿Qué es el AIU?

El AIU es una estipulación que puede pactarse en los contratos en desarrollo del principio de la autonomía de la voluntad de las partes.

Características fundamentales:

- Se refiere a los **costos requeridos** para la ejecución del contrato
- Es un **rubro variable** según la complejidad del proyecto
- Su procedencia depende de la **complejidad del negocio** y las obligaciones derivadas
- La percepción de utilidad económica para el contratista debe ser **garantizada por el Estado**

AIU - COMPONENTES DETALLADOS

A = Administración

Los costos indirectos necesarios para el desarrollo de un proyecto, como **honorarios**, **impuestos**, entre otros.

Generalmente es del **15%**

I = Imprevistos

Dependen de la naturaleza de cada contrato y constituyen el **alea del negocio**, es decir los riesgos normales en que incurre el contratista.

Incluye: Imprevisión y Sobre costos adicionales

Importante: Los porcentajes asignados a cada término son subjetividad de cada empresa constructora y no existe un planteamiento técnico de su cálculo.

U = Utilidad

La ganancia que el contratista espera recibir por la realización del contrato, la cual **debe ser garantizada** por las entidades.

Varía según política de cada empresa o entidad

Ejemplo de aplicación:

- La suma del costo directo (APU) y el AIU determina el valor total a presupuestar por cada ítem contractual. Por tanto, el AIU no forma parte del costo directo sino que se calcula aparte y corresponde a un porcentaje fijo o variable que depende de la naturaleza del contrato y su complejidad.
- Si el costo directo del APU para construir un metro cuadrado de muro es \$100.000 y el AIU establecido es del 15% (5% administración, 5% imprevistos, 5% utilidad), el valor final sería:
 - Costo directo: \$100.000
 - AIU (15% de \$100.000): \$15.000
 - Total presupuestado: \$115.000 por metro cuadrado.

De los amparos en la gestión contractual de obra

GARANTÍAS

Garantía - Concepto

Definición

Es un mecanismo para respaldar el cumplimiento de las obligaciones que surgen a cargo de las partes en el proceso contractual. Pueden consistir en pólizas de seguros en favor de entidades estatales o garantías bancarias.

Seguro de Seriedad de la Oferta

Propósito

Ampara la indemnización de los perjuicios causados a la Universidad por el incumplimiento imputable al oferente, de las obligaciones establecidas en el pliego de condiciones y especialmente las de suscribir la orden contractual o contrato.

Características:

- ♦ **Monto:** 10% de la oferta presentada
- ♦ **Vigencia:** Plazo de la oferta + 90 días

Seguro de Cumplimiento - Amparos

Amparos principales:

- ♦ **Buen manejo del anticipo:** 100% del anticipo + 6 meses
- ♦ **Cumplimiento de obligaciones:** 20% valor contrato + 6 meses
- ♦ **Calidad del servicio:** 20% valor contrato + 6 meses
- ♦ **Calidad de bienes:** 20% valor + 1 año
- ♦ **Salarios y prestaciones:** 5% valor + 3 años
- ♦ **Estabilidad y calidad obra:** 20% valor + 5 años

Art. 68 - Seguros, montos y vigencias

Montos y vigencias mínimos:

- ♦ **Seriedad de oferta:** 10% de la oferta + vigencia de 90 días adicionales
- ♦ **Buen manejo anticipo:** 100% del anticipo + 6 meses
- ♦ **Cumplimiento:** 20% valor contrato + 6 meses
- ♦ **Calidad servicio:** 20% valor contrato + 6 meses
- ♦ **Calidad bienes:** 20% valor + 1 año
- ♦ **Salarios:** 5% valor + 3 años
- ♦ **Estabilidad obra:** 20% valor + 5 años (1 año para reparaciones locativas)

Responsabilidad Civil Extracontractual

Aplicación

La Universidad exigirá en órdenes contractuales o contratos de obra, servicios de vigencias aquellos que por su naturaleza considere pertinentes, un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros.

Amparos:

- ♦ Predios, labores y operaciones
- ♦ **Responsabilidad civil patronal**
- ♦ **Contratistas y subcontratistas**
- ♦ **Vehículos propios y no propios**

Valores escalonados:

- ♦ **100-500 SMLMV según monto contractual 5% del**
- ♦ **valor para contratos > 10.000 SMLMV**

Obligaciones principales

SUPERVISOR/INTERVENTOR EN **OBRA**

Obligaciones del supervisor/interventor en obra

Art. 94 - Obligaciones específicas:

- ♦ 1. Elaborar actas periódicas de avance y ajustes de obras con base en verificación directa
- ♦ 2. Efectuar evaluaciones periódicas sobre avance físico vs cronograma
- ♦ 3. Verificar que cantidades correspondan a las ejecutadas y cumplan especificaciones técnicas
- ♦ 4. Vigilar elaboración gradual de documentos para recibo definitivo
- ♦ 5. Realizar recibo parcial y definitivo de obra y suscribir acta correspondiente

Lineamientos sobre Contribución de Obra (Ley 1106 de 2006) y Estampilla Pro
Universidad Nacional de Colombia y demás universidades estatales de Colombia
(Ley 1697 de 2013)

CIRCULAR NO. 019 DE 2024

Circular No. 019 de 2024 - Introducción

Propósito

Establecer lineamientos sobre Contribución de Obra (Ley 1106 de 2006) y Estampilla Pro Universidad Nacional de Colombia y demás universidades estatales (Ley 1697 de 2013).

Diferencias clave: Ambos gravámenes tienen fundamento legal distinto, hecho generador, sujetos y bases de cálculo diferenciadas.

5% de obra pública - Marco legal

Normativa:

- **Ley 1106 de 2006** (prorrogada por Ley 1738 de 2014)
- Decretos reglamentarios

Elementos:

- **Hecho generador:** Suscripción de contratos de obra pública entre entidades de derecho público
 - **Sujeto pasivo:** Personas naturales o jurídicas que suscriban contratos de obra pública con entidades estatales
-

5% de obra pública - Liquidación

Base gravable:

- Valor del contrato de obra (antes de IVA)
- Incluidas adiciones y anticipos
- **En administración delegada:** solo honorarios y gastos de gestión

Aplicación:

- **Tarifa:** 5% sobre la base gravable
 - **Destino:** Recaudo a favor de la Dirección del Tesoro Nacional
 - **Retención:** Sobre cada pago realizado
-

Estampilla Pro Universidad Nacional - Marco legal

Normativa:

- Ley 1697 de 2013
- Decreto 1050 de 2014

Elementos:

- **Hecho generador:** Contratos de obra pública Y contratos conexos de obra con entidades del orden nacional
- **Sujeto pasivo:** Personas naturales o jurídicas que suscriben estos contratos

Diferencia clave:

Incluye **contratos conexos** (consultorías, interventorías, diseños, estudios vinculados a obras)

Estampilla Pro Universidad Nacional - Liquidación

Base gravable:

- Valor del contrato (antes de IVA)
- Adiciones
- Contratos conexos
- **En administración delegada:** valor total del contrato, no solo honorarios

Aplicación:

- **Tarifa:** Escalonada según rangos en UVT (0.5%, 1%, 2%)
 - **Destino:** Recaudo para el Ministerio de Educación Nacional
 - **Beneficiarios:** Universidad Nacional y otras universidades estatales
-

Comparación de ambas contribuciones

5% Obra Pública

- **Alcance:** Solo contratos de obra
- **Tarifa:** 5% fijo
- **Destino:** Tesoro Nacional
- **Admin. delegada:** Solo honorarios
- **Base:** Valor contrato antes IVA

Estampilla Universidad Nacional

- **Alcance:** Obra + contratos conexos
- **Tarifa:** Escalonada (0.5%, 1%, 2%)
- **Destino:** Ministerio de Educación
- **Admin. delegada:** Valor total del contrato
- **Base:** Incluye adiciones y conexos

Diferencias clave:

- La Estampilla incluye **contratos conexos** (interventorías, estudios, diseños)
- Diferentes bases de cálculo en **administración delegada**
- Destinación específica para **universidades estatales**
- Ambos gravámenes son **independientes y acumulables**

Gracias

Universidad Nacional de Colombia
