

346.6
D331m
2000

CONSEJO DE ESTADO
BIBLIOTECA

LUIS DAVID DEL CASTILLO MARTÍNEZ

Abogado de la Universidad "La Gran Colombia".
Especializado en derecho comercial. Litigante y asesor en
materia de contratación de obras.

MANUAL DEL CONTRATO DE OBRA PRIVADA

MATERIAS AFINES

JURÍDICA RADAR
Santa Fe de Bogotá, D. C.

2000

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<i>Dedicatoria</i>	VII
<i>Agradecimientos</i>	VIII
<i>Epígrafe</i>	IX
Prólogo	XI
Presentación	1
CAPÍTULO I. – EL DERECHO POSITIVO	
Generalidades	7
CAPÍTULO II. – CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	
A. Aproximación al tema	11
B. Sistemas de contratación	11
1. <i>Contratos por precios unitarios</i>	12
(Doctrina)	12
2. <i>Contrato por administración delegada</i>	17
(Doctrina)	17
3. <i>Contrato a precio global</i>	19
(Doctrina)	19
C. Concepto de construcción	21
D. Principales componente de un edificio	22
1. CARGAS DE UN EDIFICIO	22
2. CIMENTOS	23

	Pág,
3. CONDICIONES DEL SUELO	23
a) <i>Estructuras resistentes en la arquitectura...</i>	24
b) <i>Construcciones sismo-resistentes</i>	25
c) <i>Ley 400 de 1997</i>	27
<i>Nota</i>	62
4. NIVEL FREÁTICO	62
5. ESTRUCTURA	64
6. MUROS EXTERIORES (FACHADAS) Y CUBIERTAS	64
7. SEPARACIONES INTERIORES	65
8. CONTROL MEDIOAMBIENTAL	65
9. SISTEMAS ELÉCTRICOS Y DE COMUNICACIÓN	65
10. TRANSPORTE VERTICAL	65
11. SUMINISTRO DE AGUA, RECOLECCIÓN DE BASURAS Y EXTRACCIÓN DE OLORES	66
CAPÍTULO III. – INTERVENTORÍA	
A. Concepto	67
B. Funciones de la interventoría	67
C. Quiénes pueden ejercer la interventoría	70
D. Relaciones entre el interventor y el contratante...	70
E. Relaciones entre el interventor y el constructor ..	70
F. Responsabilidad del interventor	71
CAPÍTULO IV. – CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN	
A. Concepto	73
B. Documentos integrantes del contrato	77
1. EL CONTRATO	77
2. PLIEGO DE CONDICIONES	78
a. <i>El concurso en la construcción privada</i>	78
1. <i>El promotor</i>	79
2. <i>El proponente</i>	79
3. <i>El jurado o junta calificadora</i>	79

	Pág.
b. <i>Bases o reglamento del concurso</i>	80
c. <i>Responsabilidades</i>	80
d. <i>La adjudicación del contrato</i>	80
3. ESPECIFICACIONES GENERALES	81
4. PLANILLA DE DETALLES	81
5. PRESUPUESTO	81
6. CÓMPUTO MÉTRICO	82
7. MEMORIA DESCRIPTIVA	82
C. Ejecución de las obras	82
D. Recepción de las obras	83
E. Reglas de interpretación	84
F. Reglas relativas al contrato de obra	86
1. GENERALIDADES	86
(Corte Suprema de Justicia, sentencia del 8 de febrero de 1955, sobre <i>Resolución del contrato de obra</i> y otros aspectos)	86
2. CESACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA OBRA	88
3. POSESIÓN DE LA OBRA	90
4. REGLAS SOBRE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN... ..	90
(Corte Suprema de Justicia, sentencias de julio 12 de 1951 y febrero 26 de 1953).....	91
5. TEORÍA DE LA "IMPREVISIÓN"	92
(Doctrina)	93

**CAPÍTULO V. – SITUACIONES ESPECÍFICAS EN EL
CONTRATO DE OBRA**

A. La obra debe entregarse a satisfacción del contratante	97
B. Cuando no se ha fijado plazo para la entrega de la obra	98

	Pág.
C. Algunos casos de mora por parte del contratista..	99
1. <i>Manifiesto retardo en la ejecución de la obra...</i>	99
(Doctrina)	99
2. <i>Abandono de la obra sin concluirla</i>	99
3. <i>Casos en los cuales el contratista no incurre en mora</i>	100
(1) <i>Hechos del contratante</i>	100
(2) <i>Hecho de un tercero</i>	100
(3) <i>Fuerza mayor o caso fortuito</i>	101
(4) <i>Hecho imprevisto</i>	101
(5) <i>En caso de incendio</i>	101
D. Obligación de entregar los planos	102
E. Cláusula penal	102
F. Premios	102
G. Los "rusos" (pequeños contratistas)	103
H. Los maestros de obra	104
I. Carencia de contrato escrito	104
J. Garantías y seguros	105
(Doctrina)	106
(Algunas normas del Código de Comercio)	107
(Doctrina)	113
1. <i>Correcto manejo e inversión del anticipo</i>	113
2. <i>Obligaciones laborales</i>	114
3. <i>De cumplimiento</i>	114
4. <i>De estabilidad</i>	114
5. <i>Específicas</i>	114
6. <i>Responsabilidad civil extracontractual</i>	114
K. Reajustes de precios	115
(Doctrina)	115
L. Terminación del contrato	119

	Pág.
CAPÍTULO VI. – EL CONTRATO DE OBRA PÚBLICA	
(Doctrina)	121
(Doctrina)	122
(Doctrina)	123
CAPÍTULO VII. – LOS CONFLICTOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN	
A. Concepto	125
B. Clases	126
1. LA TRANSACCIÓN	126
2. LA CONCILIACIÓN	126
3. LA MEDIACIÓN	127
4. LA AMIGABLE COMPOSICIÓN	127
5. EL ARBITRAMENTO O ARBITRAJE	127
(Doctrina)	128
(Algunos artículos del decreto 1818 de 1998).	129
6. LA EXPERTICIA	132
(Doctrina)	135
CAPÍTULO VIII. – SEGURIDAD INDUSTRIAL Y SALUD OCUPACIONAL	
A. Seguridad industrial	137
1. <i>La fatiga</i>	138
2. <i>El ruido</i>	140
3. <i>Normas generales de seguridad</i>	141
a. <i>Motores y máquinas en general</i>	141
b. <i>Transmisiones</i>	142
c. <i>Piezas salientes</i>	143
d. <i>Engranajes</i>	143
e. <i>Sierras</i>	143
f. <i>Limpieza y engrasado</i>	144
g. <i>Recipientes a presión</i>	144

	Pág.
h. <i>Explosivos y sustancias combustibles</i>	145
i. <i>Electricidad</i>	145
j. <i>"Polvo" (sílice y materiales similares que expiden partículas)</i>	146
4. <i>Accidentes de trabajo</i>	146
B. Salud ocupacional	147
(Ley 9ª de 1979)	147
(Algunas normas del Código Sustantivo del Trabajo)	149
CAPÍTULO IX. – DE LA RESPONSABILIDAD EN GENERAL	
A. Contenido	153
B. Responsabilidad precontractual	153
(Doctrina argentina)	153
C. Responsabilidad contractual	155
D. Responsabilidad delictual	156
(Doctrina)	156
1. FRAUDE O NEGLIGENCIA GRAVE DEL CONTRATISTA....	156
2. RESPONSABILIDAD PENAL DE LOS PARTICULARES EN LA CONTRATACIÓN ESTATAL COLOMBIANA	157
a. <i>Contratación administrativa y responsabilidad de particulares</i>	157
(Doctrina)	157
b. <i>Peculado por extensión</i>	158
(Doctrina)	159
E. Responsabilidad cuasidelictual	168
(Doctrina)	168
F. Responsabilidad ético-profesional	169
G. Responsabilidad por incumplimiento de las normas legales	176

	Pág.
CAPÍTULO X.— PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
A. Ley 388 de 1997	179
B. Espacio público	181
<i>Definición de espacio público (según la ley 9ª</i>	
<i>de 1989)</i>	<i>181</i>
CAPÍTULO XI. — ESTATUTO DE SERVICIOS PÚBLICOS	
DOMICILIARIOS	
A. Ley 142 de 1994	185
B. Defensa de los usuarios en sede de la empresa ...	187
C. Divulgación de la ley	190
CAPÍTULO XII. — LICENCIAS	
A. Requisitos	191
Decreto 1052 de 1998	192
<i>Nota</i>	<i>202</i>
B. Curadurías urbanas	208
1. GENERALIDADES	208
2. DECRETO 1052 DE 1998	209
<i>Nota</i>	<i>236</i>
C. Definiciones	236
D. Glosario inmobiliario	237
E. Permisos	239
CAPÍTULO XIII. — MODELOS DE DOCUMENTOS VARIOS	
A. Acta de iniciación de obra	241
B. Acta de reiniciación de obra	241
C. Acta de suspensión de obra	242
D. Prórroga del contrato	243
E. Acta de precios nuevos	244
F. Acta de recibo provisional de obra	244
G. Acta de recibo final de obra	245
H. Acta final de liquidación del contrato	246
Índice temático	249
Bibliografía	263