

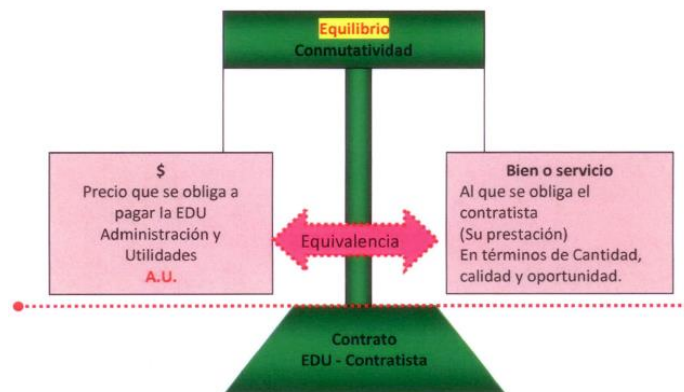
## DEFINICIÓN Y TRATAMIENTO DE SITUACIONES IMPREVISTAS Y PREVISIBLES QUE ROMPEN EL EQUILIBRIO ECONÓMICO EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS POR LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-

El presente instructivo tiene por objeto actualizar e integrar en un solo documento las reglas que debe establecer la EDU en sus contrataciones, para el tratamiento y definición de la asignación de responsabilidades frente a situaciones imprevistas y aquellas previsibles que atenten contra la ecuación económica establecida inicialmente en los contratos celebrados entre la EDU y sus contratistas.

### Conceptos y principios generales

Los contratos que suscribe la EDU con sus contratistas, como todo contrato público bilateral, están estructurados como un negocio económico compuesto por las obligaciones recíprocas entre las partes, a saber, la EDU de pagar un precio, y el contratista de dar o hacer algo, estas prestaciones deben ser equivalentes material y objetivamente, por ello el contrato estatal se define como conmutativo, debe comportar un real equilibrio económico.

**Estructura básica de todo contrato celebrado entre la EDU y sus contratistas, y que se debe mantener durante su ejecución.**



El precio del contrato que suscribe la EDU con sus contratistas, el justo precio, se logra definir a partir de los presupuestos oficiales que se deducen de los rigurosos estudios previos económicos que realiza la EDU, y de la propuesta del oferente que termina siendo la seleccionada como la más

favorable para la Entidad. Este precio debe corresponder a un precio real de mercado, pues la equivalencia de este con el bien o servicio que va a recibir la EDU debe ser completamente objetiva, es decir, las dos prestaciones, el precio y el bien o servicio, deben ser en términos económicos materialmente equivalentes, pues la Entidad pública no puede permitirse asumir aventuras o estructurar negocios aleatorios con los recursos públicos que ejecuta. En esto consiste el equilibrio contractual y la ecuación económica de los contratos que suscribe la EDU con sus contratistas, por lo tanto es absolutamente necesario reiterar la rigurosidad que debe conservarse en la elaboración de los presupuestos oficiales de los contratos y la selección de las ofertas económicas.

El contratista, en principio, tiene el derecho a que se conserve durante toda la ejecución del contrato el equilibrio entre las prestaciones, pactado en el negocio inicial o negocio base, es decir, la EDU debe velar por el equilibrio del contrato y atender las situaciones de su ruptura. De igual manera la EDU, tiene el mismo derecho, ya que las normas de la contratación estatal, la doctrina y la jurisprudencia también le reconocen este derecho a las Entidades públicas.

Sin embargo, no todo desequilibrio contractual, no todo tipo de ruptura de esta ecuación económica la debe corregir el Estado, el derecho a la conservación del equilibrio contractual tiene límites, pues dicho derecho no es un seguro para el contratista frente al aleas comercial o normal del negocio, el contratista del Estado, como en todo negocio, también asume riesgos comerciales y otros por el hecho de estar desempeñando su actividad comercial. Existen así tallas, medidas o magnitudes de los desequilibrios, y sobre todo diferentes orígenes o causas de la ruptura del equilibrio contractual, que ameritan en cada caso un tratamiento adecuado o pertinente.

En consecuencia, existen situaciones en la cuales el Estado (la EDU) debe entrar a darle apoyo o ayuda al Contratista para cumplir el objetivo del contrato, compensándolo o indemnizándolo por los impactos económicos que se generan en la ruptura del equilibrio contractual, y otras situaciones que el contratista del Estado, dada su naturaleza de comerciante, debe asumir como algo propio a la actividad comercial algunos casos de ruptura de la ecuación contractual.

## **Situaciones de ruptura del equilibrio contractual básico**

### **1. Imprevistos ( I ) - Teoría de la Imprevisión-**

Tradicionalmente las Entidades públicas en Colombia han utilizado la fórmula del AIU (Administración, Imprevistos y Utilidades) como figura para reconocer los costos indirectos de la ejecución del contrato, las utilidades del mismo, y la reserva para subsanar los impactos económicos de las situaciones imprevistas y riesgos en general que se trasladan al contratista para ser asumidos por este. Ha sido pues una costumbre en todo el país utilizar la figura de los

imprevistos para reconocer al contratista los costos en que debe incurrir para subsanar o protegerse de todo tipo de riesgos, situaciones o eventos previsibles e imprevisibles que alteren en cualquier medida la ecuación económica del contrato.

La EDU y sus contratistas entenderán y aplicarán la figura del Imprevisto de manera precisa como lo establece y enseña la Teoría de la Imprevisión, desarrollada por el derecho administrativo y adoptada en Colombia, no solo por la Jurisprudencia del Consejo de Estado sino por la misma consagración legal de dicha teoría en las normas de la contratación estatal. Así las cosas se entenderá únicamente como Imprevisto, aquella situación que se presente durante la ejecución del contrato y que cumplan con las siguientes condiciones:

La circunstancia o el acontecimiento generador de la ruptura del equilibrio contractual debe ser:

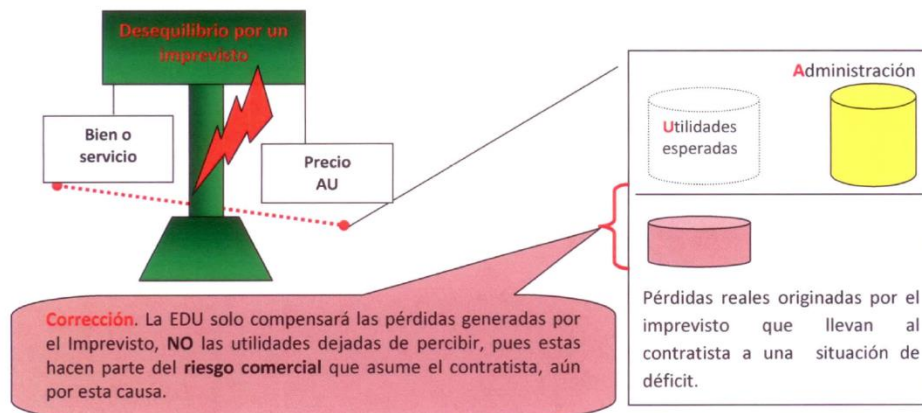
- a. Externo, ajeno o independiente a la voluntad de las partes.
- b. Su impacto económico debe transformar la prestación del contratista en excesivamente onerosa, generando un déficit grave al contratista.
- c. Excepcional, extraordinario, anormal, es decir, realmente imprevisible por las partes, que razonablemente no se haya podido prever por las partes al inicio del contrato.

Así las cosas, con la ocurrencia de estas situaciones se rompe el equilibrio del contrato inicialmente pactado, pero para que la EDU pueda entrar a socorrer al contratista, a reconocerle los impactos económicos, se requiere de forma categórica que este impacto económico generado por esta situación imprevista genere realmente pérdidas al contratista, y solo esta pérdida será la cifra o cantidad de ayuda o reconocimiento que entrará a compensar la EDU en su debido momento.

La EDU no compensará las utilidades dejadas de percibir (Lucrum Cessans), es decir, los impactos económicos que sufra el contratista por el imprevisto, pero que no lo lleven a un estado financiero de pérdidas según la ecuación del negocio, sino que simplemente le disminuyan las utilidades, estas no serán objeto de reconocimiento por parte de la EDU. Se insiste o reitera, la simple cesación de lucro no será objeto que la EDU compense, pues este es el riesgo económico o comercial que asume el contratista, la utilidad nunca está asegurada por la EDU, se requiere pues que el contratista realmente entre en un déficit, que el imprevisto le genere pérdidas, las cuales serán corregidas por la EDU, y solo estas, para que se pueda concluir o llevar hasta el final el contrato, que es el objetivo que persigue la figura de la teoría de la imprevisión.

El déficit del contrato debe ser observado en la globalidad del contrato, no se trata de déficit de ítems o componentes del contrato sino de este en su conjunto.

## Impactos económicos de los Imprevistos que reconoce la EDU al contratista.



**Tratamiento por parte de la EDU de los riesgos imprevistos en los pliegos de condiciones, el contrato, la definición del presupuesto oficial del contrato y la atención de las reclamaciones por imprevistos.**

- La EDU solo compensará al contratista en los eventos que se cumplen las condiciones de los imprevistos arriba descritas, y solo hasta el límite de llevar al contratista a cero pérdida (Imprevistos Mayores), y así debe quedar establecido en el clausulado de los pliegos de condiciones.
- Los imprevistos que no generan un impacto económico que lleve al contratista a pérdidas (Imprevistos Menores), deben ser asumidos por este (el contratista), como parte del riesgo comercial que asume el contratista, y así debe quedar establecido en el clausulado de los pliegos de condiciones.
- Por lo tanto **NO** se incluye como parte de la remuneración pactada en los pliegos de condiciones y el correspondiente contrato, el componente de Imprevistos (I) que tradicionalmente se ha incorporado por las Entidades Estatales dentro del

renombrado AIU y solo se pactará como remuneración los costos indirectos de Administración (A) y lo correspondiente a las utilidades (U).

- La valoración que se realice a la reserva para atender en su oportuno momento las reclamaciones sobre Imprevistos, quedará reservada como tal con la debida disponibilidad presupuestal, pero aparte del compromiso presupuestal del contrato. El reconocimiento puede tener dos formas de atención, sea tramitar la correspondiente adición, lo cual debe ser la prioridad, o si hay controversia, esta debe llevarse al comité de conciliación de la Entidad, para luego del estudio correspondiente en dicho comité, se determine su procedencia.<sup>1</sup>

## **2. Actos de poder de la Administración Contratante (EDU y entes delegantes de la EDU), actos administrativos generales, que encuadran en la Teoría del Hecho del Príncipe, impactantes de la economía del contrato.**

Como bien se conoce esta figura o institución jurídica, en los eventos en que la Entidad Pública como contratante expide actos o manifestaciones de poder, como por ejemplo actos administrativos, que impactan indirectamente de manera concreta y particular la ecuación contractual o el equilibrio económico del contrato durante su ejecución, la Entidad Pública contratante deberá entrar a analizar la situación para proceder a corregir la ecuación económica, pero en igual límite del descrito para los imprevistos que debe asumir la EDU, es decir, igualmente hasta la No pérdida del contratista.

### **Condiciones del Hecho del Príncipe:**

- Que se expida por parte de la Entidad contratante un acto general y abstracto en ejercicio de función pública.

---

<sup>1</sup> Ley 80 de 1993 Artículo 5. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONTRATISTAS. Para la realización de los fines de que trata el artículo 3o. de esta Ley, los contratistas:

1o. Tendrán derecho a recibir oportunamente la remuneración pactada y a que el valor intrínseco de la misma no se altere o modifique durante la vigencia del contrato.

...

En consecuencia tendrán derecho, previa solicitud, a que la administración les restablezca el equilibrio de la ecuación económica del contrato a un punto de no pérdida por la ocurrencia de situaciones imprevistas que no sean imputables a los contratistas. Si dicho equilibrio se rompe por incumplimiento de la entidad estatal contratante, tendrá que restablecerse la ecuación surgida al momento del nacimiento del contrato.

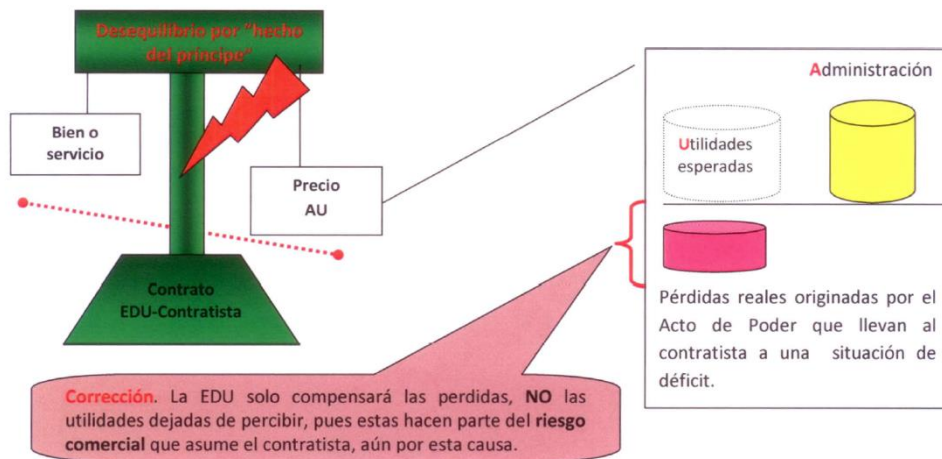
**ARTÍCULO 3o. DE LOS FINES DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL.** los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las Entidades Estatales que, además de la obtención de utilidades cuya protección garantiza el Estado, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones. ~~El texto subrayado fue derogado por el artículo 32 de la ley 1150 de 2007.~~

- Que el acto tenga un impacto económico en el contrato
- Que el perjuicio o la alteración de la ecuación económica del equilibrio del contrato sea realmente grave, pues el alea comercial del contratista incluye este tipo de cambios hasta el límite de llegar a pérdida o déficit económico del negocio.
- Que sea imprevisible el acto o manifestación de poder emitida.

Esta situación debe plantearse en los pliegos de condiciones, es decir, la EDU, establecerá que solo reparará al contratista los impactos económicos de sus actos administrativos como expresión de poder en ejercicio de función pública, hasta llevarlo a la no pérdida, ya que la figura se soporta también en el principio de la igualdad ante las cargas públicas. Así las cosas el contratista debe asumir los impactos económicos de estos actos en el equilibrio del contrato, si estos no lo llevan a pérdida, o sea, si solo afectan su lucro o utilidad. En caso de presentarse la reclamación de reparación del equilibrio del contrato por esta causal se procede de manera igual a lo planteado para la teoría de la Imprevisión, vemos en esta figura:

### Efectos económicos de los Actos de Poder que reconoce la EDU al contratista.



Es muy importante diferenciar estos actos de poder o de expresión soberana de las competencias de la Entidad contratante ("Hechos del príncipe"), con los actos que puede llegar a expedir de manera unilateral como expresión de una herramienta jurídica de control del contrato, para que no se ponga en riesgo el recurso público que se está ejecutando con él. El acto administrativo de que

estamos tratando con estos actos de poder, o "hechos del príncipe" son por ejemplo los típicos actos regulatorios generales (cambios regulatorios), no actos administrativos concretos y particulares como cuando se llega a la necesidad de declarar un incumplimiento de un contrato.

**Tratamiento por parte de la EDU de los desequilibrios generados por actos de poder o "Hechos del Príncipe" emitidos por la EDU ( o sus delegantes), en los pliegos de condiciones, el contrato, y la atención de su reclamación.**

- La EDU solo compensará al contratista en los eventos que se cumplen las condiciones del "hecho del príncipe" arriba descritas, y solo hasta el límite de llevar al contratista a cero pérdida, y así debe quedar establecido en el clausulado de los pliegos de condiciones.
- Los actos de poder ("Hechos del Príncipe") de la Entidad contratante que no generan un impacto económico que lleve al contratista a pérdidas, deben ser asumidos por este (el contratista), y así debe quedar establecido en el clausulado de los pliegos de condiciones.
- La valoración que se realice a la reserva para atender en su oportuno momento las reclamaciones sobre estos actos de poder, quedará reservada como tal con la debida disponibilidad presupuestal, pero aparte del compromiso presupuestal del contrato. El reconocimiento puede tener dos formas de atención, sea tramitar la correspondiente adición, lo cual debe ser la prioridad, o si hay controversia esta debe llevarse al comité de conciliación de la Entidad, para luego del estudio correspondiente en dicho comité, se determine su procedencia.

### **3. Sujeciones Materiales y Técnicas para la ejecución del contrato, de tipos Imprevistas o previsibles, imputables a alguna de las partes.**

En esta situación se presenta la ruptura de la ecuación económica o equilibrio del contrato por que se identifica, durante la ejecución del mismo, una dificultad de tipo material y técnico para la ejecución del contrato, que no se identificó antes de su celebración y que tiene un costo claro acometer su ejecución. Es el típico caso de estudios y consideraciones técnicas que tuvieron las partes como establecidas con certeza para acometer e iniciar la ejecución del contrato, y que luego se evidencia que tal certeza no era completa. La forma de solucionar los impactos económicos de esta causa de ruptura del equilibrio del contrato debe consistir, en principio, en que las partes asumen previamente los impactos económicos de las sujeciones materiales que resulten y que les sean imputables, sin embargo para evitar discusiones sobre el juicio de imputabilidad que se debe

emitir en su momento, para definir quién responde por los costos que estas sujeciones materiales y técnicas exigen, es necesario que desde la asignación de riesgos se intente definir los diferentes elementos, actividades o ítems que pueden ser generadores de dichas incertidumbres materiales y técnicas, y en consecuencia distribuir para cada parte el riesgo que cada quien está en condiciones más convenientes y debidas de asumir. Estas serían las sujeciones materiales y técnicas previsibles.

Si la sujeción material resultante surge por una responsabilidad imputable a la EDU, esta debe restablecer la ecuación o el equilibrio del contrato de manera integral, se debe en consecuencia reconocer al contratista los costos directos e indirectos que la corrección requiera, más las utilidades en los términos de la fórmula básica del contrato, salvo que se haya asumido desde antes de suscribirse el contrato que estas situaciones serán asumidas por el contratista aunque sean imputables a la EDU.

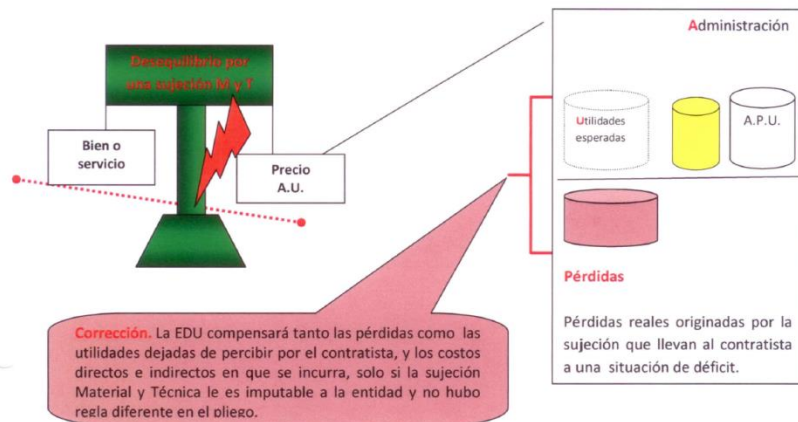
**En conclusión las sujeciones materiales que impactan los costos de ejecución deben quedar asignadas dentro del concepto de asignación de riesgos previsibles, para aquellas que así los sean.**

Las demás sujeciones materiales que resulten durante la ejecución del contrato y que no se asignaron en la matriz de riesgos se asignará su corrección de manera integral a quien le sean imputables en el respectivo momento, es decir se les dará a estas últimas el mismo manejo de los hechos imprevistos pero con la diferencia que quien deba asumirlas, por series imputables, debe asumir su impacto económico de manera integral, es decir, asumiendo entonces pérdidas, costos y utilidades dejadas de percibir, de conformidad con la fórmula inicial del contrato (A.U).

Si se pretende que estas correcciones del equilibrio, por esta casual, las realice la EDU, deben ser prioritariamente atendidas como adición de obra u obra extra, y si hay controversia debe tramitarse ante el Comité de Conciliación de la Entidad como reclamación contractual, y serán asumidas económicamente por la EDU en caso de que se soporte y demuestre que si corresponde a la Entidad la reparación integral, lo cual se hará con cargo a la reserva correspondiente.

**Impactos económicos de las Sujeciones Materiales y Técnicas que reconocerá la EDU al contratista.**

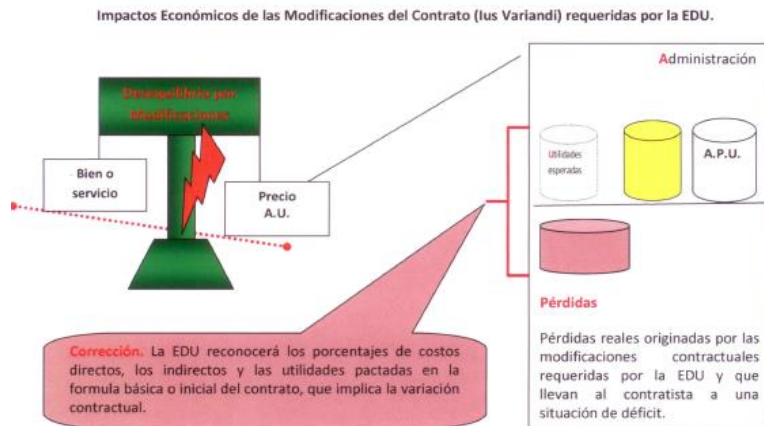




#### 4. Modificaciones del contrato (Ius Variandi) requeridas por la EDU.

Por diferentes situaciones, tanto de tipo técnico como de necesidad y conveniencia del servicio o satisfacción pública que persigue el contrato estatal, la EDU puede estar avocada a exigirle al contratista, o acordar con este, modificaciones a las condiciones contractuales establecidas, todo en aras de lograr el eficiente cumplimiento de los objetivos de la contratación. Si se presentan estas situaciones, como adiciones, reducciones o cambios de cantidades de obra o servicio, en cada caso se debe analizar los impactos globales que genera el cambio requerido sobre la ecuación o equilibrio del contrato, y se procederá a proponerle al contratista la fórmula de corrección, siempre partiendo de reconocer la regla básica del contrato, establecida en términos de costos indirectos (A), los directos (más lo que se logre definir como precios de mercado de los costos directos nuevos o ajenos a la fórmula inicial del A.P.U.), y el porcentaje de utilidades (U) inicialmente pactado.

Luego de definir los términos económicos de la variación o modificación contractual se tramitará la misma de conformidad con las instancias y requisitos que establece el Manual Interno de Contratación de la EDU para este tipo de asuntos, básicamente para atender las exigencias y procedimientos presupuestales, garantías e instancias de aprobación (Comités).



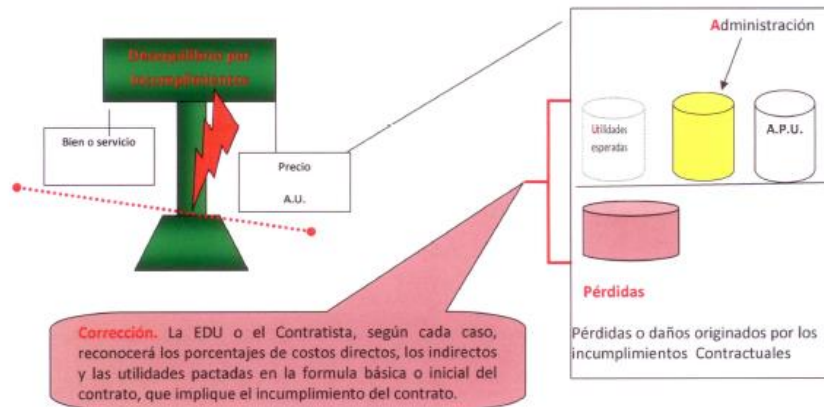
## 5. Incumplimientos contractuales de las partes, tanto de la EDU como del Contratista.

Esta causa de ruptura del equilibrio contractual se ubica en los posibles incumplimientos a las obligaciones del contrato por las partes, es decir, se conoce la parte a quien se le imputa el incumplimiento, y el efecto económico del mismo, por ello, y estamos en un claro escenario de riesgo previsible que causa de ruptura de la ecuación económica o equilibrio contractual. En general este tipo de incumplimientos y sus efectos económicos los asume la parte a quien se le impute dicho incumplimiento. La parte que asume el impacto económico de este riesgo lo hace en los términos establecidos en el contrato, pues debe recordarse que el contrato estatal al ser de naturaleza onerosa y bilateral, se requiere que las equivalencias de las prestaciones se restablezcan por parte de quien ocasionó la ruptura.

El tratamiento frente a los riesgos de los incumplimientos contractuales del contratista de la EDU, deben ser regulados en el capítulo o sección de los pliegos de condiciones que trata sobre las exigencias de mecanismo de cobertura del riesgo de incumplimiento contractual (garantías), debiéndose en consecuencia realizar previamente un análisis de este riesgo de manera rigurosa, para exigir los cubrimientos en las proporciones debidas para cada caso.

Los incumplimientos contractuales de la EDU deben ser regulados en la asignación de riesgos previsible asignándosele obviamente a la Entidad su carga y corrección de manera integral, es decir, de conformidad con la regla básica del contrato, reconociendo los costos directos, indirectos y utilidades, según cada caso, que se demuestre se dejaron de percibir por el contratista.

### Impactos Económicos de los incumplimientos contractuales de las partes del contrato.



ANEXO. SITUACIONES QUE ALTERAN O ROMPEN LA ECUACIÓN ECONÓMICA DEL CONTRATO				
Causa o tipo de riesgo	Ejemplos	A quién es imputable?	Quién responde por su impacto económico?	Hasta qué cantidad se corrige la ecuación económica?
<b>Imprevistos de talla mayor</b>	Comerciales Financieros	Ajeno a las partes	La EDU y el contratista.	La EDU hasta llevar al contratista a NO pérdida. El contratista asume el resto del impacto
<b>Imprevistos de talla menor</b>	Comerciales Financieros Sobre costos	Ajeno a las partes	El contratista	Hasta el monto de sus utilidades.
<b>Fuerza mayor</b>	Terremoto	Ajeno a las partes	Ambas partes	La EDU compensa el daño que sufrió la obra o el servicios
<b>Actos de poder del contratante EDU o su delegante. ("hechos del príncipe")</b>	Regulatorios, Tributarios, Requerimientos ambientales	A la EDU o al agente Delegante de la EDU	La EDU y el contratista.	La EDU hasta llevar al contratista a NO pérdida. El contratista asume el resto del impacto
<b>Sujeciones materiales y técnicas de la ejecución</b>	Riesgos constructivos, por diseños o estudios incompletos, errores en estudios..	A la EDU, o agente Delegante de la EDU, o al contratista	La parte a quien se le imputen o asignen	De manera integral: A.U. y A.P.U.
<b>Modificaciones contractuales requeridas</b>	Obra extra, obra adicional	A la EDU	La EDU	De manera integral: A.U. y A.P.U
<b>Incumplimientos contractuales</b>	Falta de oportunidad, calidad o cantidad en las obligaciones de cada parte. Ejemplos: entrega de insumos, documentación, informes, predios, el mismo bien o servicio contratado, tramites, errores por interpretaciones	A la parte incumplida	La parte incumplida	De manera integral: A.U. y A.P.U
<b>Acciones delictivas previsibles</b>	Hurtos, asonadas, etc	Al contratista por ser parte del aleas del negocio, de su riesgo comercial	Al contratista por ser parte del aleas del negocio, de su riesgo comercial	Todo su impacto económico
<b>Otros riesgos previsibles</b>		A quien esté en mejores condiciones de de asumirlos.	Quien los asume en la matriz de asignación	Todo su impacto económico

## Bibliografía y Jurisprudencia de apoyo

- Ariño Ortiz, Gaspar, El equilibrio Financiero del Contrato Administrativo. En Contratación Estatal: Aspectos controversiales Memorias IV jornadas de contratación estatal. Facultad de Derecho Ediciones Uniandes, Bogotá, sept. 2007, p 61-83.
- Hoyos Duque, Ricardo, El equilibrio económico del contrato estatal: La jurisprudencia del Consejo de estado y La propuesta de reforma de la Ley 80 de 1993. En Contratación Estatal: Aspectos controversia les Memorias IV jornadas de contratación estatal. Facultad de Derecho Ediciones Uniandes, Bogotá, sept. 2007, p 101-120.
- Santofimio Gamboa, Jaime Orlando. El carácter conmutativo y por regla general sinalagmático del contrato estatal y sus efectos respecto de la previsibilidad del riesgo y el mantenimiento de su equilibrio contractual. Bogotá abril de 2008. [www.universidadexternado.edu.co](http://www.universidadexternado.edu.co)
- Laudo Arbitral proferido el 19 agosto de 2003, Casa Editorial el Tiempo S.A contra Comisión Nacional de Televisión: Este laudo es citado por el profesor Santofimio Gamboa para enseñar que el equilibrio financiero del contrato no es una especie de seguro para el contratista contrato los eventuales déficits en que puede incurrir. En igual sentido se citan los tres laudos siguientes:
  - Laudo Arbitral proferido el 2 de septiembre de 1992, Consorcio Impregilo SPA-Estruco contra Empresa de de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
  - Laudo Arbitral proferido el 22 de noviembre de 1985, Construcciones Domus Ltda. Contra Caja de Retiro de la Policía Nacional (Casur).
  - Laudo Arbitral proferido el 25 de noviembre de 1982, Atuesta Guarín & Pombo Ltda. Contra Fondo Vial Nacional
- Sentencia del Consejo de Estado Francés del 11 de Marzo de 1910, Cie trancase des Tram way (León Blum). Esta es otra de las providencias fundadoras de las características esenciales del contrato estatal, en la cual el concepto de equilibrio económico se define como el "equilibrio honrado" expresión del comisario Blum que ha hecho historia.

- Sentencia Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia del 26 de Julio de 2005. Aquí la Corte definió que no necesariamente las acciones subversivas y terroristas en la zona de distensión permiten ser catalogadas como fuerza mayor o caso fortuito.
- Sentencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado del 29 de Mayo de 2003, Exp. 14.577. Aquí la Alta Corporación ratifica la posición de la lesión grave económica que requiere la Teoría de la Imprevisión.
- Sentencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado del 11 de Septiembre de 2003, Exp. 14.781. En esta providencia la alta corporación enseña como la fuerza mayor exonera de responsabilidad al contratista por el incumplimiento en que incurre por dicha causal.
- Laudo Arbitral proferido el 21 de Octubre de 2004, Empresa de Energía de Boyacá y Compañía Eléctrica de Sochagota. En este laudo se enseña que la obligación objeto de reclamación por la teoría de la imprevisión debe estar aún pendiente de ejecución.
- Laudo Arbitral proferido el 3 de Diciembre de 1977, Konstruktor Split Yugoslavia contra la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. En esta ocasión se analizó un típico caso de dificultades materiales imprevistas al no existir disposición contractual que las regule, se deben analizar a la luz de los principios generales del derecho y en otras normas positivas o teorías jurídicas que si las consagren.
- Sentencia del Consejo de Estado Francés del 30 de Marzo de 1916 (Compañía de Gas de Burdeos). Esta es la providencia que funda la teoría de la imprevisión en el derecho administrativo francés, todo fue a raíz de un alza de los precios del carbón que desbordo cualquier previsión debido a la primera guerra mundial y que llevo a la empresa prestadora del servicio a pretender el restablecimiento del equilibrio contractual con base en la imprevisión y el grave impacto económico de la causa invocada.
- Sentencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado del 19 de Abril de 1989, Exp. 5426. Esta providencia ya superada, establecía que no solo se le debía reconocer al contratista que sufre del imprevisto las pérdidas sino también las ganancias o utilidades.
- Laudo Arbitral proferido el 12 de Octubre de 2004, Entre Dragados Internacional de Pipelines S.A. y Ecopetrol. en esta providencia se enseña que el análisis del impacto económico del imprevistos debe hacerse de manera completa en todo el contrato y no solo en ítems o tramos de obras, e incluso si el contratista esta consorciado o en unión temporal.

- Laudo Arbitral proferido el 4 de Julio de 2006, Impregilo SPA. Vs Departamento de Antioquia. En este laudo igualmente se analizo y concluyo que el desequilibrio invocado debe demostrarse de todo el contrato y no a uno de sus objetos o actividades.
- Sentencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado del 29 de Mayo de 2003, Exp. 14577. En esta providencia la alta corte definió lo que era un AIU: "

La legislación contractual no tiene una definición de lo que debe entenderse por el AIU que se introduce en el valor total del oferta. Sin embargo, no hay duda de que la utilidad es el beneficio económico que pretende percibir el contratista por la ejecución del contrato, y por costos de administración se ha entendido como tales los que constituyen costos indirectos para la operación del contrato, tales como los gastos de disponibilidad de la organización del contratista; por el porcentaje para imprevistos, como su nombre lo indica, está destinado a cubrir los gastos con los que no se contaba y que se presenten durante la ejecución del contrato.

- Sentencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado del 18 de Septiembre de 2003, Exp. 15.119. en esta providencia el Consejo de estado diferencia entre el hecho del príncipe y la teoría de la imprevisión respecto de la indemnización o reconocimiento, para el primero la indemnización debe ser integral, y para la segunda solo debe estar limitada a las pérdidas.
- Sentencia de la Sección Tercera del Consejo de estado del 26 de febrero de 2004, expediente 14.043. Acá se ratifica el consejo de estado en que solo nace el deber legal de llevar al contratista a un punto de no pedida, no surge la obligación de reparar la integridad de los perjuicios en casos de hechos imprevisibles.
- Auto de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, del Consejo de Estado, del 20 de Agosto de 1998. Exp 1420. En esta providencia el Consejo de Estado enseña que el régimen del contrato estatal en Colombia está compuesto por normas de derecho público y de derecho privado y comercial.
- Sentencia de la Corte Constitucional C-949 del 5 de Septiembre de 2001. La corte reconoce la autonomía de libertad de la administración para que dentro de los límites que impone el interés público regule y estructure sus relaciones contractuales con base en la consensualidad del acuerdo de voluntades.
- Sentencia de la Corte Constitucional C- 892 del 22 de agosto de 2001. Esta providencia de constitucionalidad explica el principio de reciprocidad de las prestaciones, que la doctrina

suele definir como sinalagmáticos o bilaterales, caracterizados por prever el surgimiento de prestaciones mutuas o correlativas a cargo de los sujetos que integran la relación jurídica negocial.

- Sentencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado del 31 de Agosto de 2011, Exp. 18080. En esta providencia se reitera que el equilibrio económico del contrato puede verse alterado por: a) Actos o hechos de la Entidad administrativa contratante, como cuando no cumple con las obligaciones derivadas del contrato o introduce modificaciones al mismo -ius variandi-, sean éstas abusivas o no. b) Actos generales de la administración como Estado, o “teoría del hecho del príncipe”, como cuando en ejercicio de sus potestades constitucionales y legales, cuya voluntad se manifiesta mediante leyes o actos administrativos de carácter general, afecta negativamente el contrato. c) Factores exógenos a las partes del negocio, o “teoría de la imprevisión”, o “sujeciones materiales imprevistas”, que involucran circunstancias no imputables al Estado y externas al contrato pero con incidencia en él.

El presente instructivo jurídico aplica para todo tipo de situaciones imprevistas y previsibles que rompen el equilibrio económico en los contratos celebrados por la EDU; por lo tanto en cada caso concreto que suscite una duda sobre la materia deberá consultarse con la Secretaría General de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU- como responsable de la orientación jurídica.