TECNOURBANAS
ingenieria y construcciones S.A

Cartagena De Indias D.T y C., Mayo 30 de 2021
CCT-CE-0014-2021

Doctor
FERNANDO OSORIO ALZATE
Sub-Director Operativo
Departamento Administrativo de Tránsito y Transporte – DATT
Cartagena

REFERENCIA: Respuesta Oficio AMC-OFI-0060129-2021

Con toda atención por medio del presente no permitimos hacer las siguientes consideraciones en relación con los argumentos expuestos por usted en el oficio de la referencia, así:

1. En relación con el ejercicio del derecho de retención de los vehículos, por usted invocado

Sobre este punto no nos referiremos mayormente, habida cuenta que nuestra única intención es que la entidad arrendataria se allane con sus obligaciones de pago de los cánones de arrendamiento pendientes por pago; mora cuyo origen no guarda relación alguna, con los argumentos esgrimidos por el DATT, y sobre el cual nos referiremos más adelante.

La finalidad de la contratación pública, encaminada a contar con la logística adecuada para el ejercicio de su autoridad administrativa de tránsito; no puede servir de argumento rampante, para la vulneración de los derechos del particular contratista, que durante el término de 3 años y 5 meses ha venido cumpliendo ininterrumpidamente con sus obligaciones contractuales, poniendo a disposición del DISTRITO-DATT, los inmuebles donde funcionan los patios de inmovilización de vehículos, así como las obligaciones conexas con esta relacionadas con la administración, servicios y mantenimientos de los mismo, muy a

pesar de la mora recurrente en que a incurrido la entidad, y sobre las cuales volveremos, tal y como se indicó anteriormente.

La voluntad de la compañía siempre ha sido la colaboración armónica con el DATT, es por ello que hasta el momento hemos estado dispuestos a continuar con nuestra relación contractual; pero ante la voluntad de la entidad de retiro de lo vehículos y motocicletas, no nos asiste ninguna intención que los mismos permanezcan en nuestros predios; pero sí que la entidad se allane al cumplimiento de pago de los emolumentos adeudados, con el fin de proceder con la liquidación del contrato, una vez el mismo llegue a su terminación y podamos las partes declararnos a paz y salvo.

2. Incumplimiento de las obligaciones de pago

La entidad en su misiva plante el siguiente argumento, que desborda la realidad del comportamiento de los trámites de pago adelantados por ésta.

> Pero como si todo lo anterior fuera poco, aunque es más que suficiente, las razones por las cuales a la fecha el Distrito de Cartagena le adeuda algunos cánones de arrendamiento al arrendador, son entre otras, porque el contratista TECNOURBANA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A. no ha presentado varias de las facturas respectivas, con los demás soportes previstos en el contrato para el pago, para que la entidad contratante (arrendataria) pueda proceder a efectuar el pago de ellas.

A continuación, empezaremos por analizar las cuentas de la actual vigencia y posteriormente nos referiremos a las correspondientes a la vigencia 2020; para lo cual nos apoyaremos en la información contenida en la plataforma SECOP II, así:

Plan de Pagos

¿Se requieren emisiones de códigos de autorización? Sí No

Id de pago	Número de factura	Fecha de emisión	Fecha de recepción	Valor total de la factura	Estado	
Pago 001	TEC-32	17/03/2021 5:55:00 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	26/04/2021 11:00:00 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	262,118,074 COP	Aceptada	Detalle
Pago 002	TEC-39	25/04/2021 2:23:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	24 días de tiempo transcurrido *(6/05/2021 9:00:00 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	262,118,074 COP	Aceptada	Detalle
Pago 003	TEC-44	19 días de tiempo transcurrido *(11/05/2021 8:42:00 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	2 días de tiempo transcurrido *(28/05/2021 8:00:00 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	262,118,074 COP	Enviado a la Entidad Estatal	Detalle

Crear

Como se puede evidenciar en la imagen, las cuentas, que erradamente alude la entidad, no se han presentado, se encuentran debidamente radicas en la plataforma, TEC-39 desde hace 24 días y aceptada ya por el supervisor del contrato el día 6 de mayo de 2020 y que, sin ninguna razón de la entidad, a la fecha, luego de transcurridos 24 días de dicha aceptación no se perfecciona el pago.

La TEC-44 correspondiente al periodo de ejecución del 2 de abril al 1 de mayo, fue radicada el día 11 de mayo de 2021 y cuya fecha de vencimiento es 11 de mayo; fue enviada a la entidad para revisión y trámites de pago y no registra aceptación, muy a pesar que el servicio prestado corresponde a un periodo que ya va a tener un mes. Esto supone que el supervisor del contrato, no ha revisado la cuenta y no la ha pasado para trámite de pago.

En ese orden de ideas, la cuenta TEC-39 aun cuando la entidad manifiesta haberla cancelado, la misma no se ha perfeccionado el abono en cuenta, ergo, está en mora; la TEC-44 del 11 de mayo de 2021, aún ni empieza el trámite de revisión y aceptación por parte del supervisor, muy a pesar que la misma fue presentada desde hace 19 días; es decir que del contrato actual que nos ocupa, la obligación en relación con los valores facturados asciende a la suma de: QUINIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS ($524.236.148,oo) MCTE.

De conformidad con la cláusula seis FORMA DE PAGO, se indica que el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias cancelará al contratista tres cánones de arrendamiento

dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes; previa verificación del supervisor, para lo cual deberá suscribir certificación de cumplimiento de las obligaciones contractuales; para el cumplimiento de los trámites administrativos de pago a que haya lugar. Por otro lado, la cláusula ocho- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, en su numeral primero establece que es obligación del arrendatario Pagar el valor del contrato de acuerdo con los términos establecidos. Y la cláusula diecisiete -CAUSALES DE TERMINACIÓN: en su literal b consagra la causal de terminación por incumplimiento de cualquiera de los compromisos adquiridos por las partes.

En calidad de arrendadores, hemos sido ininterrumpidamente cumplidores de nuestras obligaciones, los patios han estado disponibles y los servicios conexos no se han dejado de prestar, muy a pesar de los retardos y ausencia injustificadas en los pagos, que como se indicó en el acápite anterior, son causal de terminación del contrato, habida cuenta que el pago, se consituye en la principal obligación del arrendatario, al benficiarse del uso y goce de los inmuebles; pero movidos por el espíituto de colaboración, hemos permanecido abiertos a las necesidades de la entidad.

Las obligaciones pendientes de pago correspondientes a la vigencia 2020 son: TEC-16 de fecha 16 de diciembre de 2020, correspondiente al periodo del 5 de noviembre al 4 de diciembre de 2020 por la suma de $258.308.837,50 aceptada por el supervisor el día 14 de abril de 2021. Y la TEC-17 de fecha 17 de diciembre de 2020, correspondiente al periodo del 5 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, por la suma de $223.867.658,77 aceptada por el supervisor el día 14 de abril de 2021.

Son varios los aspectos que ameritan una reflexión sobre estas cuentas de la vigencia 2020:

- Inobservancia de las obligaciones de supervisión del contrato: De conformidad con la cláusula 10 – SUPERVISIÓN, en su numeral 2 se estatuye que es responsabilidad del supervisor revisar y aprobar la cuenta que presente el contratista de acuerdo con lo estipulado en el contrato. Las cuentas fueron presentadas desde el 16 y 17 de diciembre de 2020 y el supervisor solo hasta el 14 de abril de 2021, procedió con su revisión y aprobación; es decir por su omisión las cuentas no pudieron ser tramitas para pago en la vigencia correspondientes, y fue necesario dejarlas en reserva presupuestal y déficit.

El supervisor del contrato, con su falta de diligencia en el trámite de revisión y paso al área financiera de las cuentas, hizo más gravosa la situación del contratista, que, sin ninguna justificación, invirtió 4 meses en la revisión de 2 cuentas de cobro; hechos que no solo se calificarían como un flagrante incumplimiento del contrato, sino como una presunta falta disciplinaria[1] por la omición en el cumplimiento de sus obligaciones como supervisor, tal y como lo prescribe en los términos de la Ley 80 de 1993 y el Estatuto Anticorrupción.

Tal y como lo prescribe la Guía de supervisión de Colombia Compra Eficiente, de manera general, los supervisores e interventores son responsables disciplinariamente por el incumplimiento de los deberes, el abuso de los derechos, la extralimitación de las funciones, o la violación al régimen de prohibiciones, impedimentos, inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses consagrados en la Constitución o en la ley.

Por otro lado los interéses que se están generando, por el no pago de esas cuentas de cobro, que sin justa causa, no fueron tramitadas en término, se constituyen en une presunta falta de naturaleza fiscal, bajo el entendido que la entidad estatal, no tendría que haberse visto abocada al reconocimiento de dichos intereses de no haber obrado la presunta negligencia por parte del supervisor del contrato.

- Al analizar los argumentos esgirmidos por la entidad, por la mora en el pago de las cuentas TEC-16 y TEC-17, señala lo siguiente:

Ahora bien, con relación a las deudas correspondientes al cierre de la vigencia fiscal 2020, se pudo establecer que efectivamente se adeuda a TECNOURBANA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES SAS la suma total de CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS ($482.176.498), dicho valor se encuentra amparado en el Decreto de reservas presupuestal y en el déficit fiscal, discriminado así:

[1] Guía para el ejercicio de las funciones de Supervisión e Interventoría de los contratos del Estado. En los términos de la Ley 80 de 1993 y el Estatuto Anticorrupción, las Entidades Estatales, los servidores públicos, contratistas e interventores que intervienen en la celebración, ejecución y liquidación del contrato estatal son responsables por sus actuaciones y omisiones y en consecuencia responden civil, fiscal, penal y disciplinariamente por las faltas que cometan en el ejercicio de sus funciones.

RESERVA PRESUPUESTAL	249.272.639,00
DEFICIT FISCAL	232.903.859,00
TOTALES	**482.176.498,00**

De conformidad con el Decreto 0059 – 2021 de fecha 20 de enero de 2021, en su artículo tercero se establece la acreditación de la suma de $27.076.862.269,71, específicamente se le acreditó al Departamento Administrativo de Tránsito y Transporte – DATT la suma de $1.158.643.135,35 correspondiente al rubro de arrendamiento- reservas 100% 2020-Servicios de Tránsito y Transporte la suma de $1.158.643.135,35.

CODIGO	RUBRO	VALOR
02-021-01-82-01-00-00-00	REMUNERACION SERVICIOS TECNICOS-RESERVAS 100% 2020 -Servicio De Tránsito y Transporte	621.802.350,00
02-021-02-83-02-00-00-00	MATERIALES Y SUMINISTROS- RESERVAS 100% 2020 -Servicio De Tránsito y Transporte	103.952.410,49
02-021-02-83-04-00-00-00	SUMINISTROS DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES- RESERVAS 100% 2020--Servicio De Tránsito y Transporte	3.696.893,00
02-021-02-85-01-00-00-00	MANTENIMIENTO- RESERVAS 100% 2020--Servicio De Tránsito y Transporte	591.540.979,50
02-021-02-85-03-00-00-00	ARRENDAMIENTO- RESERVAS 100% 2020--Servicio De Tránsito y Transporte	1.158.643.135,35

De conformidad con la información del Decreto Distrital, en mención, las cuentas dejadas en reserva presupuestal fueron acreditadas al presupuesto de cada una de las unidades ejecutoras, desde el mes de enero de la presente anualidad, sin que a la fecha el DATT haya adelantado el trámite de pago de las mismas.

Por otro lado, al revisar la gaceta distrital, no se evidencia que exista la expedición del Decreto mediante el cual se adopten las medidas fiscales, para conjurar el déficit presupuestario del Distrito; lo que permite concluir, que la cuenta dejada en este estado, no podrá ser objeto de pago en el término planteado por la entidad.

- La compañía no ha sido negligente en el trámite de la cuentas, pues como pudo evidenciarse, las cuentas han sido presentadas en debida forma, de conformidad con los trámites establecidos por el DATT, a través de la plataforma, soportadas con sus

respectivos informes y certificaciones de cumplimiento de las obligaciones contractuales; lo que no ha servido de sustento, para que la entidad contratante se allane al cumplimiento de pago, aun contando con los recursos para su pago, al punto de dejar una en reserva presupuestal y otra déficit fiscal (las correspondientes a la vigencia 2020); incumpliendo injustificadamente su obligación de pago.

La mora del Distrito- DATT ha podido constituirse en causal de terminación del contrato y, aun así, hemos estado siempre dispuestos a presar el servicio, en las mejores condiciones y con nuestra amplia experiencia.

En este orden de ideas, el Distrito- DATT a la fecha tiene una deuda pendiente de pago con la firma TECNOURBANAS S.A. que asciende a la suma de $1.006.412.644,27, correspondiente a las cuentas de la vigencia 2020 y las dos cuentas pendientes por pago de la vigencia 2021, que hasta que no se paguen generarán intereses de conformidad con lo establece el artículo 4 de la Ley 80 de 1993, ante la falta de estipulación contractual de los mismo.

Sobre el particular, el H. Consejo de Estado, en sentencia CE SIII (A) 27244 del 10 de septiembre de 2014.

El ordenamiento jurídico colombiano, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 80, proferida en el año de 1993 -comoquiera que con antelación a dicho momento nada se había previsto de forma expresa en el Estatuto Contractual de la Administración Pública- tras superar la tesis de la improcedibilidad del reconocimiento de intereses moratorios en este tipo de relaciones negociales, previó diversas disposiciones con la finalidad de asegurar la reparación integral del daño antijurídico o perjuicio causado por la Administración Pública.

Pues bien, los artículos 4.8 y 5.1 de la citada Ley 80 consagraron el derecho, para el contratista, consistente en que la Administración le mantenga el valor intrínseco de la remuneración pactada, al tiempo que establecieron el correlativo deber, a cargo de la Administración, consistente en adoptar las medidas necesarias para garantizar las condiciones económicas y financieras que se tuvieron en cuenta al momento de la contratación o de la licitación o concurso, según fuere el caso.

Entre tales medidas, la ley previó la posibilidad de que las partes incluyesen, dentro de las estipulaciones contractuales, el correspondiente pacto de intereses moratorios y a falta de determinación convencional en relación con los mismos dispuso que éstos serían equivalentes

"[a]l doble del interés legal civil" calculado "sobre el valor histórico actualizado", esto es, el 12% anual —teniendo en cuenta que el interés civil moratorio ha sido previsto por el artículo 1617 del C.C., en el 6% anual— sobre el referido valor histórico actualizado.

Igualmente, la Sección Tercera, en reiterada jurisprudencia2, ha determinado la viabilidad del pago de intereses moratorios civiles calculados sobre el valor histórico actualizado de la suma impagada, en todos aquellos contratos que se encuentran gobernados por la Ley 80, en los eventos en los cuales las partes no hubieren pactado un interés moratorio convencional, como resarcimiento de los perjuicios causados por el incumplimiento en el pago de las obligaciones dinerarias. En la anotada dirección, ha sostenido la Sala:

> *"Sobre el asunto referido al reconocimiento y pago de intereses, por razón del incumplimiento de los pagos a que se encuentra obligada la administración por razón de los contratos estatales, la Sala, en sentencia del 17 de mayo de 2001 (exp. 13635), precisó:*
>
> *'En este orden de ideas, es perfectamente posible que las partes de un contrato estatal pacten un interés moratorio superior o inferior al 12% anual, como nada impide que pacten una tasa igual o inferior al interés bancario corriente y como interés de mora el doble de éste, mientras se ajusten a las previsiones comerciales y penales, esto es, sin incurrir en el interés de usura (art. 111 Ley 510 de 1999). Pero ante la ausencia de ese pacto, no será el art. 884 del C. de Co. el aplicable sino el art. 4º ord. 8º de la Ley 80 de 1993, es decir, el 12% anual sobre el valor histórico actualizado.*
>
> *'La jurisprudencia ha sido prolija en señalar que no concurren la liquidación de intereses comerciales simples o de mora con la corrección monetaria o indexación, ya que la tasa de interés comercial lleva en su seno la corrección monetaria; pero sí puede concurrir la actualización cuando se condena al pago*

[2] Al respecto pueden consultarse, entre otras, las siguientes sentencias de la Sección Tercera del Consejo de Estado: de 7 de octubre de 2004, Exp. 23989 M.P. Alier Eduardo Hernández Enríquez; de 22 de abril de 2004, Exp.14292, M.P. María Helena Giraldo Gómez; de 9 de octubre de 2003, Exp. 13412, M.P. Alier Eduardo Hernández Enríquez; de 26 de abril de 2002, Exp. 12721, M.P. Jesús María Carrillo Ballesteros.

del interés legal civil (6% anual artículo 1617 C.C)3. Lo anterior se explica en razón a la tasa: en Colombia la tasa del interés corriente bancario es más alta que la tasa legal (normalmente oscila en el 36% anual) porque en ella se incluye la devaluación' (subrayas en el texto original)4.

Por otra parte, carece de argumentos facticos, la aseveración de la entidad al endilgar la responsabilidad del no trámite de pago de las cuentas, a presunta negligencia por parte del arrendador, pues como se ha expuesto ampliamente, la ausencia de diligencia en el trámite de los pagos pesa completamente en cabeza de la entidad; quien ha incumplido su obligación de revisión y trámite de cuentas (supervisor) y pago de las mismas. A la fecha las cuentas no han sido devueltas, ni por parte del área técnica, ni por la financiera, de hecho, se reportan en la plataforma como aceptadas, sin que ninguna se haya exhiba un estado de rechazo; en consecuencia, de lo expuesto, si las mismas no se han tramitado, recae en una injustificada renuencia a allanarse al pago de las mismas.

3. Permanencia de los vehículos en los inmuebles

De conformidad con la jurisprudencia que a continuación se cita, hasta tanto el Distrito- DATT no retire el último vehículo, será a su costa los cánones de arrendamiento que se generen, ante la imposibilidad de uso por parte del arrendador, por la ocupación de hecho y sin el lleno de requisitos legales, en dichos inmuebles.

CE SIII (B) 22109 del 4 de junio de 2012

---

3 Nota original de la sentencia citada: "En la sentencia del 7 de marzo de 1980, Exp. 5322 la Sala consideró que "si a un crédito reajustado en función de la depreciación sufrida entre la fecha en que se causó la obligación y el pago, se le suman intereses corrientes bancarios, se originaría un enriquecimiento sin causa, porque, esta clase de interés incluye un "plus" destinado a recomponer el capital.
"No se excluyen entre sí los rubros de devaluación e intereses puros puesto que tienen causas diferentes: Los intereses buscan compensar el perjuicio sufrido por la privación temporal del uso del capital (lucro cesante), en tanto que la compensación por depreciación monetaria se dirige a mantener indemne el patrimonio del acreedor que sufriría menoscabo si recibiese como reparación el monto del daño originado en signo monetario envilecido (daño emergente). Se habla de intereses puros porque los bancarios corrientes llevan en su seno una parte que busca compensar la incidencia del fenómeno inflacionario. Por eso no sería equitativo revaluar y cobrar esta clase de intereses. (…)". En igual sentido la sentencia del 6 de agosto de 1987, Exp. 3886".

4 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia del once (11) de octubre de dos mil uno (2001); Consejero Ponente: Germán Rodríguez Villamizar; Radicación número: 25000-23-26-000-1994-9760-01(12391).

Averiguada la naturaleza civil y no mercantil del contrato de arrendamiento de entidades públicas según la normatividad antes referida, no debe perderse de vista que según lo pregona el artículo 1973 del Código Civil el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa [arrendador], o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado [arrendatario]. Con apoyo en dicho precepto la Sala ha indicado los siguientes elementos y características del contrato de arrendamiento:

> *"…De la precitada definición se deduce que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes los siguientes: -. La concesión del goce o uso de un bien -. El precio que se paga por el uso o goce del bien -. (El consentimiento de las partes)5 Del contrato de arrendamiento surge para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo en la oportunidad convenida. Son características del contrato de arrendamiento ser un negocio jurídico bilateral, porque se celebra entre dos sujetos de derecho; oneroso, porque el precio es uno de sus elementos esenciales en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; conmutativo, porque es fuente de obligaciones a cargo los dos sujetos contractuales, y de tracto sucesivo, porque es de ejecución periódica, continuada, distribuida en el tiempo ´en el cual las fases individuales de las prestaciones se pueden realizar con vencimiento fijo`…"6 (Subrayas de la Sala)*

En efecto, el estatuto civil en el artículo 2008, prevé que el contrato de arrendamiento termina por la expiración del plazo estipulado para el arrendamiento7. A su vez, el artículo 20058 establece la obligación del arrendatario de restituir la cosa arrendada al finalizar el contrato de arrendamiento. Por consiguiente, al producirse la terminación del contrato de

---

5 Se trata más bien de un requisito general, predicable de todo contrato, según el art. 1502 del C.C.

6 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 15 de marzo de 2001, Exp. 13352, CP Ricardo Hoyos Duque. En sentido similar, sentencia de febrero 16 de 2001, Exp. 16596 CP Alier Hernández Enríquez y Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de abril 30 de 1970.

7 Artículo 2008. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos y, especialmente por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo (apartado 2º).

8 Artículo 2005. El arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

arrendamiento, por vencimiento del plazo, se hace exigible la obligación del arrendatario de restituir o devolver el bien objeto del arrendamiento y la del arrendador de recibirlo.

De otra parte, no debe perderse de vista que según el artículo 1973 del C.C. el arrendamiento es un contrato en que una parte se obliga a conceder el goce de una cosa y otra a pagar por ese goce. De modo que dado su carácter bilateral si el arrendatario no ostenta el uso y goce de un predio no surge la obligación recíproca de pagar el precio.

Ahora, como señala Valencia Zea, una vez terminado el contrato de arrendamiento, pueden surgir relaciones entre arrendador y arrendatario, puesto que el primero puede convertirse en acreedor o deudor del segundo, y viceversa9. En efecto, la legislación nacional prevé un derecho tanto para el arrendador como para el arrendatario, con ocasión de las acreencias que tengan por fuente la ejecución del contrato (arts. 1995 y 2000 C.C.).

Ahora bien, está acreditado en el plenario que cuatro oficinas continuaron siendo utilizadas por los Juzgados Penales y éstas sólo vinieron a ser desocupadas en agosto de 1994, de lo cual se infiere que se dio cumplimiento parcial a la obligación de restituir el inmueble arrendado objeto del contrato, por la entidad pública arrendataria. Ello significa que le corresponde a la arrendataria pagar el uso y goce que tuvo de las oficinas 204, 205, 207 y 215 que siguieron ocupadas por los Juzgados Penales en proporción al canon del contrato celebrado, porque en dicho lapso privó al arrendador del disfrute y tenencia del mismo, en el área parcialmente ocupada hasta la fecha en que finalmente dejó de usar dicha porción del inmueble.

Se recuerda que una vez finalizados los contratos de arrendamiento, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 2005 del C.C., se hace exigible la obligación de restituir el inmueble arrendado en su totalidad; sucede, sin embargo, en este caso de acuerdo con las pruebas que el arrendador recibió parte del inmueble arrendado, circunstancia frente a la cual no podría proceder una indemnización equivalente al valor de la totalidad del canon convenido, sino como se señaló en forma equivalente al número de oficinas ocupadas y por el tiempo que aparece acreditado que lo estuvieron.

Que al culminar el contrato queden pendientes obligaciones para las partes, en manera alguna comporta la vigencia del vínculo contractual respecto del objeto del negocio jurídico, es decir, que persista una obligación recíproca, en los términos inicialmente convenidos, como

[9] Valencia Zea, Arturo, *Derecho Civil, Tomo IV De los Contratos*, Temis, Bogotá, 1985, p. 241

sucede en este punto en el sub lite, en tanto la entidad accionada conservó la tenencia de cuatro de las oficinas por el término de 8 meses según da cuenta las pruebas antes analizadas.

En conclusión, al DISTRITO-DATT le asiste una obligación de restitución del inmueble una vez se cumpla la condición suspensiva del vencimiento del término del contrato; pero si llegada esta, el DATT sigue disfrutando del uso y goce de los inmuebles, porque en ellos, se siga surtiendo la operación de salida de los vehículos y motocicletas, impondrá al arrendador una restricción, para poder usarlos; en concordancia con lo preceptuado por el H. Consejo de Estado, deberá entonces reconocer proporcionalmente los valores correspondientes por concepto de canon de arrendamiento. Dicha imposibilidad de disponer de los inmuebles, nos supone como compañía un gran perjuicio, ante la imposibilidad de poder hacer devolución de los mismos a sus propietarios, debiendo seguir atendiendo estos compromisos, ante la posible renuencia del DATT en el cumplimiento de su obligación de restituir los inmuebles arrendados.

Si llegado el vencimiento del plazo el DISTRITO-DATT continúa usando los patios, deberá pagar los perjuicios ocasionados por no haber entregado los bienes inmuebles al momento de la terminación del contrato.

4. Propuesta de continuidad del contrato

Como bien lo indica el DATT en su misiva, la responsabilidad de custodia de los vehículos está en cabeza del organismo de tránsito, quien deberá disponer de los medios e instrumentos a través de los cuales efectuará los traslados de los mimos; es por ello que, en nuestra calidad de arrendadores, se ponen a su consideración las siguientes opciones:

1. **Terminación del contrato el 1 de junio de 2021:** En este escenario, la compañía entregará un informe final de inventario de vehículos en los patios y cesarán las obligaciones contractuales a nuestro cargo, incluyendo los servicios conexos (administración y custodia, servicios, mantenimiento) y será el DATT quien, con su personal, equipos y logística, realice la operación de retiro de los vehículos. Eso supone el cierre de las oficinas de todos los patios y el retiro de nuestro personal.

   El DATT solo podrá realizar la operación de salida de vehículos, no solo frente a los usuarios, sino el traslado a los inmuebles, que indican, ya cuentan con ellos; pero considerando que siguen en uso y goce de los inmuebles, por la permanencia de los

vehículos en el patio, deberá reconocer a TECNOURBANAS, los valores correspondientes por concepto de arrendamiento (es decir el rubro de la propuesta económica correspondiente a este ítem), hasta tanto no haga entrega de los inmuebles; para lo cual deberán estar los mismo, sin ningún vehículo en ellos.

La responsabilidad por los vehículos e inmuebles en esta opción es totalmente del DATT, púes la póliza de responsabilidad civil extracontractual tiene vencimiento con el contrato, así es que cualquier eventualidad que le ocurra a los bienes muebles e inmueble serán a cargo del DISTRITO- DATT.

2. **Prórroga por 15 días hasta el 16 de junio de 2021:** En esta alternativa, se plantea utilizarla como un espacio para realizar inventario igualmente y entrega de los vehículos que ahí se encuentren, tanto a los usuarios , como al organismo de tránsito, quien con su logística los irá retirando durante estos 15 días; dicha operación de salida de los vehículos se hará por cuenta de nuestro personal y nuestros equipos, y la continuidad de los servicios conexos se garantizará durante este periodo, a excepción de los ingresos de vehículos.

   El DATT, en este término, no podrá usar los patios para ingresar vehículos nuevos, pues resultaría infinita la labor de inventario y retiro de los vehículos. Y reconocerá a la compañía lo correspondiente a los 15 días de arrendamiento y servicios conexos según lo pactado en el contrato.

   Para esta segunda propuesta, la compañía podría tramitar ante la aseguradora la ampliación de la póliza por el término del adicional, para otorgarle la cobertura a los inmuebles y vehículos, en tanto se realiza esta actividad de retiro de los vehículos.

3. **Se prorroga el contrato y el DATT no termina en ese periodo el retiro de los vehículos:** en esta opción, daríamos el mismo tratamiento de la opción #1 vencido el término de la prórroga.

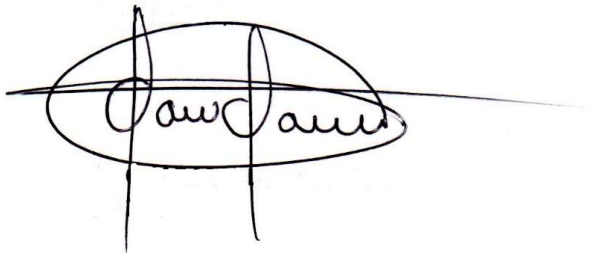
Por último y no menos importante, es recalcarle a la entidad, nuestra voluntad de colaboración y atención de sus necesidades, pero sin que, en el empeño, se vean vulnerados nuestros derechos como contratistas; por ello estamos dispuestos a firmar la prórroga en los

términos planteados a usted, caso en el cual se deberá en esta minuta, incluir las condiciones puestas a su consideración.

Esperamos poder discutir ampliamente las opciones mañana lunes 31 de Mayo a las 8 am en la reunión que han propuesto y que estaremos dispuestos en atender, para que, entre ambas partes, lleguemos al mejor acuerdo que redunde en beneficio de todos, pero sobre todo de la ciudadanía.

Agradecemos su atención.

Cordial saludo,



JAIRO ALBERTO JARAMILLO VASQUEZ
Representante Legal
TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.