

REPÚBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUD



JUZGADO SEPTIMO ADMINISTRATIVO DE  
PEREIRA - RISARALDA

7  
<http://saia.pereira.gov.co>

ALCALDIA DE PEREIRA  
Radicación No: **64264-2015**  
Fecha: 11/12/2015-14:29:04  
Recibido por: JOSE OLIVER BUITRAGO  
Destino: Secretaría Jurídica

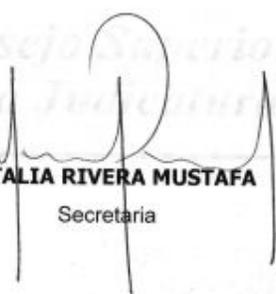
Oficio 84  
Diciembre 11 de 2015

Doctor  
**ENRIQUE VÁSQUEZ ZULETA**  
Alcalde Municipio de Pereira  
Ciudad.

**Referencia:** Conciliación Extrajudicial  
**Radicado:** 66001-33-31-751-2015-00355-00  
**Demandante:** Grupo INPOSA S.A.S.  
**Demandado:** Municipio de Pereira

Por medio del presente y en atención a lo ordenado en providencia de fecha treinta (30) de noviembre del presente año, me permito remitirle copia de la providencia antes mencionada en cuatro (4) folios frente y vuelto para lo de su competencia.

Cordialmente,

  
**NATALIA RIVERA MUSTAFA**

Secretaria

Centro Comercial Estación Central- Piso -1 local 19  
Teléfono: (06) - 3339526 telefax: (06) - 3339542  
Email: [jo1admdesescper@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jo1admdesescper@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Pereira - Risaralda

REPUBLICA DE COLOMBIA – RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO ADMINISTRATIVO DE PEREIRA

Pereira, treinta de noviembre de dos mil quince

<b>PROCESO</b>	Conciliación Extrajudicial
<b>DEMANDANTE</b>	Grupo INPOSA S.A.S
<b>DEMANDADO</b>	Municipio de Pereira
<b>RADICADO</b>	66001-33-33-751-2015-00355-00
<b>INSTANCIA</b>	Primera
<b>TEMAS</b>	- Arrendamiento de bien inmueble - Periodo sin contrato - Mecanismos de arreglo directo - Legalidad y patrimonio público
<b>DECISIÓN</b>	Imprueba conciliación

La Procuraduría 38 Judicial II para Asuntos Administrativos de Pereira, remitió para revisión el acta de conciliación extrajudicial suscrita entre INPOSA S.A.S y el Municipio de Pereira, dentro de la audiencia llevada a cabo el 09 de septiembre de 2.015, con el fin de que se imparta aprobación judicial según lo establecido en el artículo 24 de la Ley 640 de 2.001.

**ANTECEDENTES**

Los hechos que motivaron el trámite del acuerdo conciliatorio se concretan en los siguientes:

1. Que el GRUPO INPOSA S.A.S. propietario del inmueble local comercial ubicado en la esquina de la calle 19 con carrera 10; por la calle 19 identificado con la nomenclatura 10-02 y 10-12; y por la carrera 10 identificado con nomenclatura 19-09 y 19-13 de la ciudad de Pereira, local que tiene una extensión aproximada de 541 metros cuadrados, viene celebrando año tras año contrato de arrendamiento de dicho local con el municipio de Pereira, lugar donde opera la Secretaria de Salud y Seguridad Social.

2. Que el contrato de arrendamiento, de fecha 24 de enero de 2014, estableció como plazo en su cláusula cuarta "el termino de duración del presente contrato será de once meses (11) y ocho (8) días...sin superar el día 31 de diciembre de 2014...", motivo por el cual, se entiende que la disponibilidad presupuestal del contrato expiró el 31 de diciembre de 2014, con el termino pactado del mismo.
3. No obstante, el municipio de Pereira, continuó usufructuando el bien inmueble arrendado, durante los meses de enero, febrero y marzo del año 2015, pese a que el contrato de arrendamiento se venció.
4. Solo hasta el día 06 de marzo de 2015, y posterior al procedimiento administrativo que conlleva todo trámite contractual de la administración pública, se logró firmar contrato de arrendamiento del inmueble en comento con el mismo propósito que se venía usufructuando durante los años anteriores.
5. Como resultado de lo anterior el municipio de Pereira adeuda al GRUPO INPOSA S.A.S, la suma de treinta millones cuatrocientos veintidós mil ciento treinta y siete pesos (\$30.422.137), que teniendo en cuenta que el municipio de Pereira no ha realizado el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero y los primeros 6 días del mes de marzo de 2015, liquidados al valor de los cánones de arrendamiento establecidos para el presente año según contrato de arrendamiento que rige para la presente anualidad es decir \$13.828.244 mes anticipado.

#### AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

La audiencia de conciliación celebrada por la Procuraduría 38 Judicial II en Asuntos Administrativos de Pereira, se llevó a cabo el día 09 de septiembre de 2.015 (fs. 39-41), registrándose lo siguiente:

*"...El 06 de Julio de 2015, sesionó el Comité de Conciliación y Defensa judicial de la entidad, donde los miembros deciden "...Luego de escuchar al apoderado aceptan la recomendación de conciliar de la siguiente manera: Reconocer y pagar a Inposa S.A. (SIC) la suma única de veintiocho millones tres mil trescientos treinta y tres pesos (28.903.333), por concepto de ocupación de contrato el inmueble de propiedad de la convocante ubicado en la calle 19 con carrera 10 esquina de Pereira durante el periodo comprendido entre el 01 de Enero de 2015 hasta el 05 de Marzo de 2015. La suma aquí acordada se pagará en Pereira dentro de los*

60 días siguientes a la ejecutoria de la decisión que apruebe la conciliación, previa cuenta de cobro; el acuerdo aquí logrado exonera al Municipio de Pereira de posteriores reclamaciones por los mismos". Dicho monto se realizará en un solo pago consignado a favor del apoderado de la parte convocante en la cuenta bancaria que registre. El tope del canon de arrendamiento se tomó con base en el contrato celebrado para la vigencia del año 2014, celebrado el 24 de Enero de 2014. Así mismo me permito aportar en esta diligencia el acta de inicio del contrato 1410 de 2015, con el fin de establecer el periodo a cancelar siendo este de dos meses y cinco días y no dos meses y seis días como se establece en las pretensiones de la solicitud de conciliación. Del mismo modo apporto certificado expedido por el Secretario de Salud y Seguridad Social donde se establece el periodo cuestionado en esta audiencia quien es el que ésta usufructuando el predio; como certificación de la sesión del 06 de Julio de 2015 según acta N° 27 de la misma fecha suscrita por la secretaria técnica del Comité de Conciliación, Dra. Yadira Eugenia Ramirez Hernández.

En este estado de la diligencia se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte convocante para que se pronuncie frente a la fórmula de arreglo presentada por la entidad convocada Municipio de Pereira, el cual manifiesta: *Accepto en todas sus partes la fórmula de arreglo presentada por el Municipio de Pereira. Del mismo modo me permito relacionar el número de cuenta bancaria en la cual autorizo generar el correspondiente desembolso del acuerdo conciliatorio: Cuenta de Ahorros del Banco de Colombia N° 778 49 05 78 40 a nombre del suscrito Carlos Alberto Suarez Caro*. (negrilla fuera de texto).

### CONSIDERACIONES

El artículo 24 de la Ley 640 de 2.001, establece que las actas que contienen conciliaciones extrajudiciales en materia de lo contencioso administrativo deben ser remitidas al Juez o Corporación que fuere competente para conocer de la acción judicial respectiva, para que apruebe o impruebe el acuerdo conciliatorio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley 23 de 1.991, modificado por el artículo 70 de la Ley 446 de 1.998, podrán conciliar, total o parcialmente en etapa extrajudicial las personas jurídicas de derecho público, a través de sus representantes legales o por conducto de apoderado, sobre conflictos de carácter particular y contenido económico de que conozca o pueda conocer la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo a través de las acciones previstas en los artículos 138, 140 y 141 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (Art. 59 de la Ley 23 de 1.991, Modificado L. 446/98, art. 70).

De otro lado, y para efectos del análisis en sede jurisdiccional, *"la autoridad judicial improbará el acuerdo conciliatorio cuando no se hayan presentado las pruebas necesarias para ello, sea violatorio de la ley o resulte lesivo para el patrimonio público"*<sup>1</sup>. De este modo, para improbar el acuerdo conciliatorio puesto a

<sup>1</sup> Ley 23 de 1991 artículo 65A, adicionado pro el artículo 73 de la ley 446 de 1.998.

consideración, se deberá presentar uno de los tres supuestos consagrados en la norma (i) Que no se encuentre fundado en pruebas, (ii) que no viole la ley o (ii) que lesione el patrimonio público.

Para el caso concreto, advierte el despacho que el acuerdo deberá improbarse por imprecisiones en el manejo presupuestal dado al contrato de arrendamiento y a la presente solicitud de conciliación, ya que se asignó presupuesto para cubrir el periodo de febrero y los cinco días de marzo de 2015 en el contrato de arrendamiento, y en la presente conciliación también se pretende pagar ese periodo.

La conciliación extrajudicial, se funda en el pago de cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero y cinco días de marzo de 2015, sobre el local comercial donde opera la Secretaría de Salud y Seguridad Social del Municipio de Pereira (calle 19 con carrera 10 No. Matrícula 290-5089).

Como se precisó, el comité de conciliación y defensa judicial del municipio de Pereira, como fórmula de arreglo propone reconocer y pagar a INPOSA S.A.S, la suma única de veintiocho millones novecientos tres mil trescientos treinta y tres pesos (\$28.903.333), por concepto de ocupación sin contrato del inmueble de propiedad del convocante, durante el periodo comprendido entre el 01 de enero hasta el 05 de marzo de 2015 (fs. 36 y 40).

Revisado el contrato de arrendamiento<sup>2</sup> correspondiente al año 2015 sobre el mencionado inmueble, se consagraron las siguientes cláusulas de duración, valor y forma de pago:

"...CLAUSULA CUARTA - TÉRMINO DE DURACIÓN: **el término de duración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO será de ONCE (11) MESES, contados a partir de la firma del acta de inicio del presente contrato de arrendamiento. En todo caso, el presupuesto del presente contrato deberá ejecutarse en su totalidad antes del 31 de diciembre de 2015.** CLAUSULA QUINTA - VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor total del contrato es la suma de CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO DIEZ MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/TE (\$152.110.684) IVA incluido **por los once meses (11);**

<sup>2</sup> Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles.

Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. (Decreto 1510 artículo 83).

valor que el Municipio de Pereira pagará de acuerdo con la discriminación que se describe a continuación: A título de canon de arrendamiento, mediante actas parciales anticipadas al Arrendador dentro de los primeros 5 días hábiles de cada periodo, por valor de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$13.828.244) IVA incluido...."

El contenido contractual, evidencia que existe una partida presupuestal para sufragar 11 meses de arrendamiento, si bien el acta de inicio se suscribió el 06 de marzo de 2015 (f. 38) y la forma de pago es mes vencido, el acuerdo contractual también indica que el presupuesto "deberá ejecutarse en su totalidad antes del 31 de diciembre de 2015"; esto indica que los once meses correspondientes a los cánones de arrendamiento para el año 2015 ya se encontraban presupuestados en el Registro del contrato de arrendamiento, quedando únicamente el mes de enero de 2015 sin sustento presupuestal.

No obstante, y a pesar que los once meses del año 2015 contaban con disponibilidad presupuestal para ser cancelados, las partes acuerdan a través de este medio de solución de conflictos, el pago de los meses de enero, febrero y cinco días de marzo, lo que evidencia una doble afectación del presupuesto del municipio para cancelar el mes de febrero y los cinco días de marzo, pues de acuerdo al contenido del contrato de arrendamiento estos se encontraban cubiertos por el valor del contrato. En otras palabras, para sufragar los cánones de arrendamiento del mes de febrero y los cinco días de marzo de 2015, se contaba con los recursos del contrato de arrendamiento, pues este cubre once (11) meses y se deben ejecutar antes del 31 de diciembre de 2015, y adicional a ello se celebra una conciliación extrajudicial que seguramente afectaría el rubro de sentencias y conciliaciones de la entidad, para pagar este periodo del contrato (febrero y cinco días de marzo), lo que evidencia una inconsistencia en el manejo presupuestal de la entidad al pretender cancelar un mismo concepto (canon febrero y 5 días de marzo) a través de conciliación extrajudicial cuando el contrato de arrendamiento cuenta con las partidas y valores para sufragarlo.

Ahora bien, para los eventos de los contratos de arrendamiento, la Ley 80 de 1.993 guardó silencio sobre esta tipología contractual, no obstante consagra que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad. Además, los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2° de la ley 80 de 1993, se regirán por las disposiciones

comerciales y civiles pertinentes, **salvo en las materias particulares reguladas en esa ley.**<sup>3</sup>

Así las cosas, las diferencias suscitadas por las partes con ocasión del periodo que se ocupó el inmueble, podían solucionarse en forma ágil, rápida y directa; para tal efecto, al surgir las diferencias acudirán al empleo de los mecanismos de solución de controversias contractuales previstos en esta ley y a la conciliación, amigable composición y transacción, de conformidad con el artículo 68 de la Ley 80 de 1.993, que como se precisó, es una materia particular prevista en la ley para los contratos estatales, y guarda relación con lo dispuesto en el artículo 27 del E.G.C., el cual dispone:

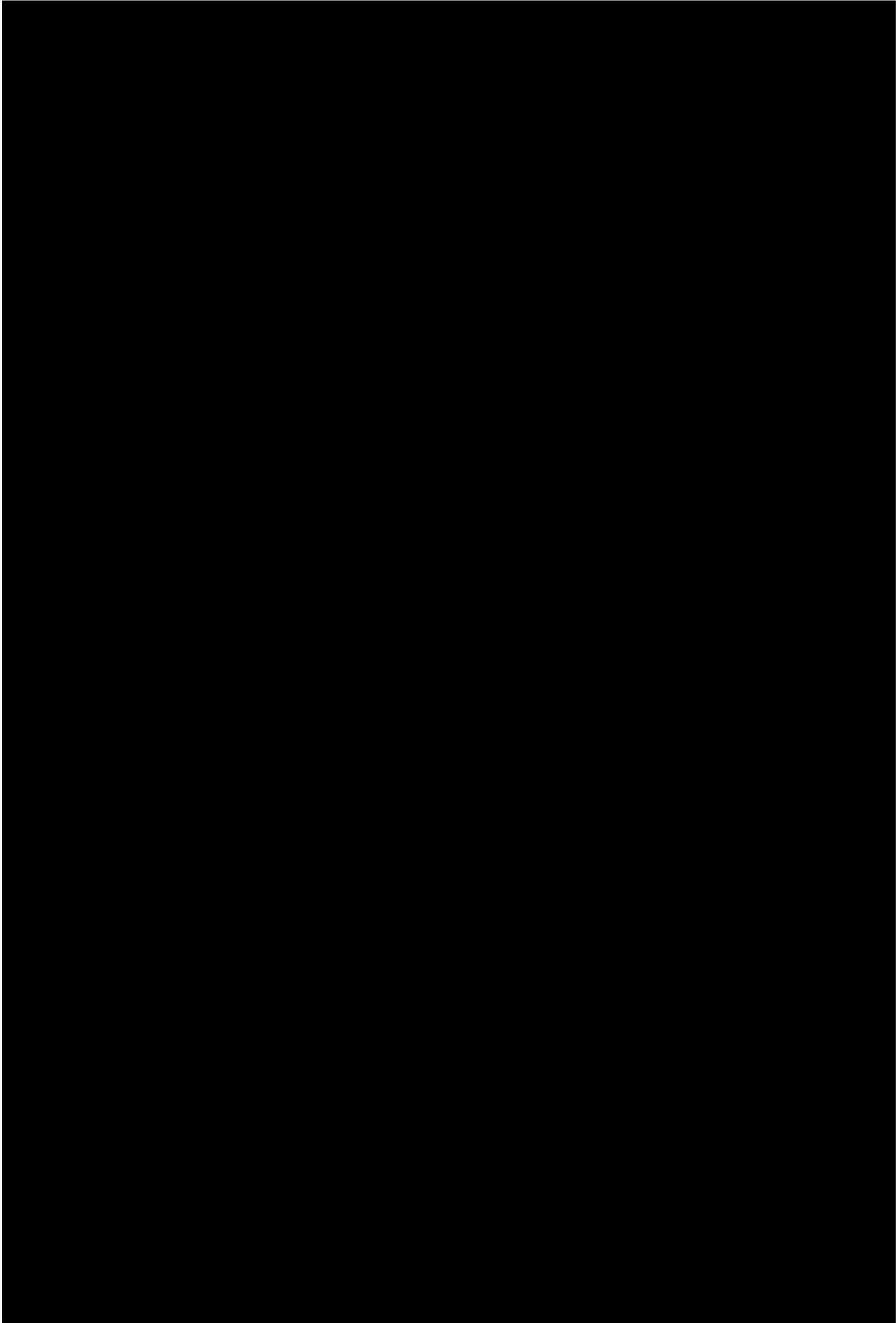
**"ARTÍCULO 27. DE LA ECUACIÓN CONTRACTUAL.** En los contratos estatales se mantendrá la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar, según el caso. Si dicha igualdad o equivalencia se rompe por causas no imputables a quien resulte afectado, **las partes adoptarán en el menor tiempo posible las medidas necesarias para su restablecimiento.**

Para tales efectos, las partes suscribirán los acuerdos y pactos necesarios sobre cuantía, condiciones y forma de pago de gastos adicionales, reconocimiento de costos financieros e intereses, si a ello hubiere lugar, ajustando la cancelación a las disponibilidades de la apropiación de que trata el numeral 14 del artículo 25. En todo caso, **las entidades deberán adoptar las medidas necesarias que aseguren la efectividad de estos pagos y reconocimientos al contratista en las misma o en la siguiente vigencia de que se trate."**

De este modo, el marco normativo referido, faculta a las entidades públicas para establecer y lograr mecanismos de acuerdo directo con los contratistas en aras de proteger el equilibrio propio de los contratos conmutativos, al respecto la doctrina informa:

"...El artículo 68 de la Ley 80 conmina a las entidades estatales y a los contratistas para que busquen la manera de solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual; agrega la norma que para tal efecto, al surgir las diferencias acudirán a los mecanismos de solución de controversias contractuales previstos en esta ley y a la conciliación, amigable composición y transacción. En el párrafo se deja establecido, con el fin de facilitar la solución pacífica de los conflictos, que las entidades estatales podrán revocar los actos administrativos contractuales que

<sup>3</sup> Ley 80 de 1.993, artículos 32 y 13.



se hayan expedido en desarrollo de la actividad contractual, siempre y cuando sobre ellos no haya recaído sentencia ejecutoriada.

Así mismo, el artículo 69 establece imperativamente que a las entidades estatales les estará prohibido impedir la utilización de los mecanismos de solución directa, es decir, no podrán incluir estipulación alguna que no permita pactar la cláusula compromisoria o la celebración de compromisos para dirimir las diferencias surgidas del contrato.

**La ley 80, con el ánimo de evitar que las partes vinculadas por un contrato sometan sus diferencias únicamente a instancias judiciales, las conmina para que los conflictos que se susciten en la ejecución del contrato se sometan a los mecanismos de solución directa, con el objeto de que estas discrepancias se puedan resolver de manera ágil, rápida y directa.** Lo anterior permite que el Estado se evite los costos que demandaría un debate judicial, cuando de manera anticipada es posible pronosticar cuál será su resultado; pero sobre todo, se contará así con la oportunidad de negociar con el contratista la reducción del monto de la reclamación ante el pago anticipado y oportuno, no sin desconocer que con esta actuación la entidad estará dando plena aplicación al contenido del artículo 209 C.P.

**La solución de controversias puede empezar por la posibilidad de regular vía contrato el procedimiento de arreglo directo, donde las partes acuerdan mecanismos para resolver de manera directa las controversias.** En caso de no llegarse a un acuerdo, las partes pueden optar por acudir a los otros mecanismos de solución de diferencias, dentro de los cuales encontramos la conciliación prejudicial ante el agente del Ministerio Público...<sup>4</sup> (negrilla fuera de texto)<sup>4</sup>.

De este modo, el municipio de Pereira y la sociedad INPOSA, cuentan con los mecanismos de arreglo directo<sup>5</sup> para cancelar los once meses para los cuales se asignó presupuesto en el contrato de arrendamiento del año 2015, quedando sujeto el acuerdo conciliatorio al mes de enero, no obstante, se pretende a través

<sup>4</sup> Metallana Camacho, Ernesto. *Manual de Contratación de la Administración Pública*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 3ª Ed., 2013, p 893-894

<sup>5</sup> "...El principio del arreglo directo constituye uno de los pilares fundamentales bajo los cuales se edifica el Estatuto de la Contratación Estatal o Administrativa. Su propósito consiste en someter las controversias o divergencias que se presentan en la ejecución y desarrollo de la actividad contractual a la solución de manera rápida, inmediata y directa de las partes.

(...)

El Estatuto de la Contratación Estatal, relaciona el principio del arreglo directo con los principios de economía y de garantía del patrimonio económico de los contratistas. En relación con el primero de ellos, al reconocer que la adopción de mecanismos para consolidar la pronta solución de controversias, permite indirectamente velar por una recta y prudente administración de los recursos públicos y evitar el riesgo que envuelve una solución procesal, especialmente, como lo reconoce la doctrina, por las demoras que ella comporta y "por el peligro de la equivocación conceptual o de error en la valoración de la prueba". Y frente al segundo, al disponer que uno de los mecanismos para preservar el equilibrio de la ecuación económica financiera, es a través de la adopción de herramientas legales y contractuales que hagan efectivas las medidas necesarias para salvaguardar el restablecimiento de las partes, en el menor tiempo posible...." **Sentencia T-017/2005.**

de este mecanismo el pago de dos meses y cinco días, cuando el contrato estatal cuenta con el presupuesto para el pago de once meses por concepto de canon de arrendamiento.

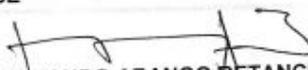
Así las cosas, y ante la imprecisión de tipo presupuestal evidenciada, ya que el mes de febrero y los cinco días de marzo cuentan con presupuesto en el contrato de arrendamiento, se improbará el acuerdo conciliatorio, advirtiendo que el juez contencioso administrativo al momento de la aprobación no podrá modificar ni alterar el acuerdo logrado entre las partes en el sentido de aprobar solo el mes de enero, ya que se trata de derechos sobre los cuales las partes disponen libremente, sin que tenga facultad el juez contencioso de modificar el acuerdo total o parcialmente.

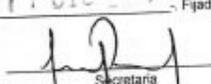
De conformidad con lo expuesto, se

**RESUELVE**

- 1. Improbar** la conciliación lograda el día 19 de junio de 2.015 entre el GRUPO INPOSA S.A.S y el MUNICIPIO DE PERIRA, contenida en el acta de conciliación extrajudicial visible a folios 39-41, celebrada ante la Procuraduría 38 Judicial II para Asuntos Administrativos de Pereira, por las razones expuestas en la motiva.
- 2.** Remítase copia de esta providencia a la Procuraduría 38 Judicial II para Asuntos Administrativos, para lo de su competencia.
- 3.** En firme esta decisión, archívese el expediente

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JUAN FERNANDO ARANGO BETANCUR**  
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
JUZGADO SEPTIMO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE PEREIRA	
CERTIFICO: En la fecha se notificó por ESTADO el auto anterior	
Pereira,	711 DIC 2015, Fijado a las 8:00 a.m.
	
Secretaria	

DRV



<b>Clasificación</b>	Correspondencia General		
<b>Fecha de radicación:</b>	11 de diciembre de 2015	<b>Número de radicado:</b>	64264
<b>Tipo de documento:</b>	Carta	<b>Fecha de oficio entrante:</b>	
<b>Número de oficio entrante:</b>	84		
<b>Persona natural o jurídica:</b>	NATALIA RIVERA MUSTAFA		
<b>Descripción o asunto:</b>	CONCILIACION EXTRAJUDICIAL	<b>Tiempo de respuesta (dias):</b>	
<b>Anexos físicos:</b>		<b>Descripción de anexos físicos:</b>	4
<b>Anexos digitales:</b>			
<b>Destino:</b>	GLORIA STELLA LONDOÑO - Contratista, YADIRA EUGENIA RAMIREZ HERNANDEZ - Director(A) Operativo(A) De Defensa Jurídica	<b>Copia a:</b>	-

