**LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO – Finalidad – Sobrecostos – Falsa motivación**

Si se tiene en cuenta que con la liquidación precisamente se pretende que las partes realicen de consuno el balance económico del contrato y que si el acuerdo no se logra cuando menos lo plantee la entidad, lo que obliga a definir lo acontecido con fundamento en lo desarrollado y dejado de hacer, lo pagado y lo pendiente, de manera que se conozcan con exactitud los débitos y acreencias. Siendo así la liquidación deberá reflejar los obstáculos y ejecuciones, es decir todo lo que de una u otra manera influyó en el desarrollo económico del contrato. Se trata de un acto que aclara y define los aspectos financieros, en tanto se pretende que las partes acuerden sus diferencias mediante los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar, poniendo fin a sus diferencias y declarándose a paz y salvo por todo concepto –artículo 60 de la Ley 80 de 1993-. El acto liquidatorio, entonces, permitirá determinar los costos definitivos ítem por ítem y también los sobrecostos en que incurrió el contratista y las obras adicionales necesarias para la debida ejecución del contrato.

Ahora, si el acto no incluye las partidas relativas a los sobrecostos en que efectivamente se incurrió es claro que adolece de falsa motivación, pues se estaría frente a una inexactitud reprochable, desde la perspectiva de que la liquidación es y deberá corresponder a un balance económico fiel del contrato. De suerte que, si no lo es, es dable concluir que la administración vulneró los principios que orientan su función en los términos del artículo 209 de la carta.

**EQUILIBRIO DEL CONTRATO – Equilibrio económico – Restablecimiento del equilibrio**

La Sala, fundada en normatividad que así lo dispone y en razones de equidad e igualdad ante las cargas públicas y buena fe contractual, ha sostenido que si se presenta la ruptura del equilibrio económico, el contratista tiene derecho a exigir su restablecimiento, en cuanto no le corresponde asumir las consecuencias adversas derivadas de circunstancias externas que, por lo mismo, no pudo prever y que la contratante, en cuanto dueña de la obra, interesada en su ejecución, beneficiaria y titular de los riesgos tendrá que asumir. Empero, para efectos de establecer si el desequilibrio tuvo lugar es menester diferenciar los riesgos inherentes a la ejecución y así mismo propios del negocio a cargo del contratista, en cuanto conocedor de la empresa que emprende, de factores ajenos, con entidad suficiente para aminorar la utilidad esperada e incluso generar pérdidas, al punto de invertir el supuesto de equidad acorde con el cual las cosas perecen para el dueño.

**CONTRATO ESTATAL – Causales de desequilibrio – Circunstancias imprevisibles**

Y es que la ecuación financiera del contrato puede verse afectada a) por incumplimiento de las prestaciones derivadas del contrato; b) porque en ejercicio de potestades constitucionales y legales se adoptan medidas que si bien no tocan al contrato directamente lo afectan negativamente y c) por factores externos, surgidos durante la ejecución del contrato, pero paralelos a este, posteriores a la celebración y ajenos a las partes con entidad suficiente para perturbar el equilibrio contractual. En este último caso se trata de circunstancias imprevisibles, que por lo mismo no pueden entenderse comprendidas en el rubro de imprevistos del AIU. Estos sí previsibles y resistibles en cuanto propios de la actividad y sujetos a la pericia del ejecutor, formado en soportar adversidades conocidas y así mismo manejables.

Siendo así en la celebración se deberá contabilizar el Alea propia del negocio; en la ejecución corregir la sobrevenida y en la liquidación contabilizar lo ocurrido. Siendo esta última la oportunidad para saldar diferencias, sin volver sobre el riesgo propio, es decir sobre su contabilización en el AIU y real utilización, pues habrá de entenderse objetivamente que su reconocimiento retribuye o compensa la buena o mala gestión del contratista, en interés de ambas partes.

Y es que no podía ser de otra manera, la lógica enseña que las cosas no pueden ser y no ser al mismo tiempo. De suerte que si lo imprevisible es aquello que no se puede prever y esto último lo que se puede conocer por conjeturas e indicios y así mismo afrontar, huelga concluir que el rubro de imprevistos tiene que ver con esto último y resulta ajeno aquello que por desconocido no se puede contabilizar.

Lo anterior cobra fuerza en el entendido de que en los contratos que están llamados a prolongarse en el tiempo, las partes bien pueden afrontar riesgos impredecibles, con entidad suficiente para alterar el débil equilibrio trazado desde la oferta y por lo mismo ajeno a acontecimientos futuros y per se condicionado a resquebrajarse, fácilmente, por todo aquello que no se conocía a tiempo del planteamiento. Valoración y compensación oportuna que compromete la buena fe contractual, tanto en la celebración como en la ejecución y liquidación […]

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCION TERCERA**

**SUBSECCION B**

**Consejera ponente: STELLA CONTO DIAZ DEL CASTILLO**

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de julio de dos mil doce (2012)

**Radicación número: 25000-23-26-000-1995-00532-01(22950)**

**Actor: SOCIEDAD MALLAS EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA –MAECO**

**Demandado: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR**

**Referencia: APELACION SENTENCIA - ACCION DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

Resuelve la Sala el recurso de apelación interpuesto por las partes, en contra de la sentencia proferida el 16 de mayo de 2002 por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante la cual se accedió parcialmente a las súplicas de la demanda así:

***PRIMERO:*** *Declárense no probada la objeción que por error grave formuló la parte actora contra el primer dictamen pericial rendido dentro del proceso.*

***SEGUNDO:*** *Declárese que dentro de la ejecución del contrato 023 de 1992 celebrado entre la Caja de Vivienda Militar (hoy Caja Promotora de Vivienda Militar) y la sociedad Mallas, Equipos y Construcciones Ltda –MAECO LTDA- se rompió el equilibrio económico del contrato con detrimento patrimonial de la sociedad contratista.*

***TERCERO:*** *Como consecuencia, condénase a la Caja Promotora de Vivienda Militar a pagar a la Sociedad Mallas, Equipos y Construcciones Ltda–MAECO LTDA-, la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS $ 277’677.536 como compensación por el rompimiento del equilibrio financiero del contrato. La suma anterior será actualizada en la forma prevista en la parte motiva de la sentencia.*

***CUARTO:*** *Para el cumplimiento de esta sentencia se dará aplicación a los artículos 176 y 177 del C.C.A.*

***QUINTO:*** *Deniéganse las demás pretensiones de la demanda.*

***SEXTO:*** *Sin condena en costas.*

**I. ANTECEDENTES**

El 18 de enero de 1995, la sociedad MALLAS, EQUIPOS Y CONSTRUCCCIONES LTDA –MAECO LTDA–, por conducto de apoderado judicial, en ejercicio de la acción contractual, solicitó declarar la nulidad de la resolución n.° 1119 del 25 de agosto de 1994, proferida por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR; para declarar la liquidación unilateral del contrato de obra n.° 023 de 1992 y sus adicionales 001 y 002 de 1993. Como consecuencia solicitó declarar el incumplimiento del contrato por parte de la demandada y la alteración del equilibrio económico, dadas las circunstancias que generaron una situación de excesiva onerosidad para el contratista –folio 3 del cuaderno principal-.

**1.1. LA DEMANDA**

Conforme al texto de la demanda, la sociedad demandante pretende las siguientes declaraciones y condenas –negrillas en el texto-:

***PRIMERA.-*** *Que se declare la nulidad de la resolución número MIL CIENTO DIEZ Y NUEVE (1.119) del veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y cuatro (1994), proferida por el señor Gerente General de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR, por medio de la cual se liquidó unilateralmente el contrato cofinanciado número 023 de 1992 y sus adicionales 001 y 002 de 1993, celebrados entre la Caja de Vivienda Militar y la sociedad MALLAS, EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA–MAECO LTDA –.*

***SEGUNDA.-*** *Que así mismo es nula el acta n.° 37 de “LIQUIDACIÓN FINAL” del contrato número 023 de 1992 y los adicionales 001 y 002 de 1993, elaborado (sic) unilateralmente por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR.*

***TERCERA.-*** *Que se declare que LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR incumplió el contrato cofinanciado número 023 de 1992 y sus adicionales 001 y 002 de 1993.*

***CUARTA.-*** *Que se declare que en desarrollo del contrato cofinanciado número 023 de 1992 y sus adicionales 001 y 002 de 1993. Se presentaron circunstancias imprevistas que crearon una situación de excesiva onerosidad para el cumplimiento de las pretensiones a cargo del contratista y alteraron el equilibrio económico o ecuación económica de dicho contrato.*

***QUINTA.-*** *Que se declare que en la etapa precontractual, en desarrollo del proceso licitatorio, LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA impuso a los participantes una condición ilegal según la cual los oferentes que ocuparan del segundo al sexto puesto de adjudicación,* ***se adherían sin otra formalidad, al presupuesto, programa, término de ejecución y demás asuntos inherentes de la propuesta que ocupara el primer lugar dentro de los participantes en la Licitación Pública Plan Cofinanciado n.° 015-CVM-91,*** *y que, por tanto, debe restablecerse la ecuación contractual corrigiendo los precios del contrato de modo que correspondan a los de la propuesta presentada por MAECO LTDA en la licitación.*

***SEXTA.-*** *Que como consecuencia de las declaraciones anteriores se declare que la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR debe restablecer plenamente los derechos de la sociedad MALLAS, EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA–MAECO LTDA-, e indemnizar los perjuicios y sobre costos de todo orden causados al contratista, bien sea por razón del incumplimiento contractual por parte de dicha entidad, por la ocurrencia de hechos o circunstancias que dieron lugar al rompimiento de la ecuación económica del contrato y por las actuaciones de la entidad en la etapa precontractual.*

***SÉPTIMA.-*** *Que se condene a la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR al pago actualizado o corregido monetáriamente (con el fin de evitar los efectos de la pérdida del poder adquisitivo del dinero), de las sumas que resulten a su cargo desde la época de la causación de los perjuicios y sobre costos hasta la fecha de la providencia que ponga final al proceso, y que adicionalmente se ordene pagar intereses legales sobre tal monto de perjuicios ya actualizado, y para el mismo periodo.*

***OCTAVA.-*** *Que se liquide judicialmente el contrato cofinanciado número 023 de 1992 y sus adicionales 001 y 002 de 1993, y en dicha liquidación se incluyan las indemnizaciones y compensaciones que resulten a favor del contratista.*

***NOVENA.-*** *Que la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR debe dar cumplimiento a la sentencia dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que la sentencia sea notificada.*

***DÉCIMA.-*** *Que la sentencia se comunique en los términos del artículo 177 del Código Contencioso Administrativo.*

Para el efecto la actora puso de presente los siguientes hechos:

1.- La Caja de Vivienda Militar abrió Licitación Pública Plan Cofinanciado n.°015-CVM-91 para la construcción de 860 apartamentos, tres (3) salones comunales, cuatro (4) tanques para almacenamiento de agua, tres (3) porterías y obras complementarias e instalación de servicios en la urbanización EL CENTENARIO I ETAPA de la ciudad de Bogotá.

2.- Previa autorización de la Junta Directiva de la contratante, el director de la entidad adjudicaría los contratos a los oferentes elegidos, en esta forma: i) la construcción de 200 apartamentos, un salón comunal y un tanque de almacenamiento de agua al oferente que ocupara el primer puesto; ii) la construcción de 180 apartamentos, un tanque de almacenamiento de agua, y una portería al oferente que ocupara el segundo puesto; iii) la construcción de 140 apartamentos, un salón comunal y un tanque para almacenamiento de agua al oferente que ocupara el tercer puesto; iv) la construcción de 120 apartamentos, un salón comunal y un tanque para almacenamiento de agua, para el oferente que ocupara el cuarto puesto; v) la construcción de 120 apartamentos y una portería, para el oferente que ocupara el quinto puesto; y vi) la construcción de 100 apartamentos y una portería para el oferente que ocupara el sexto puesto.

3.- Según la demandante el pliego de condiciones previó la adhesión de los oferentes que ocuparan del segundo al sexto puesto, sin otra formalidad, al presupuesto, programa, término de ejecución y demás puntos de la propuesta que ocupara el primer lugar, sin reclamaciones, modificaciones o adiciones tendientes a corregir omisiones o fallas en cálculos detectados en el desarrollo del contrato porque la Caja de Vivienda Militar no las admitiría.

4.- En lo relativo a las especificaciones técnicas se estableció que los muros estructurales se levantarían en “Ladrillo Portante prensado Santa Fé”, suministrado, únicamente, por la Ladrillera Santa Fé, por ser el único ladrillo que cumplía las especificaciones exigidas por La CAJA. Igual exigencia figura en los planos estructurales y estos junto con el pliego de condiciones formaban parte integrante del contrato n.° 023 de 1992.

5.- El 10 de marzo de 1992, la firma MALLAS, EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA -MAECO LTDA- presentó oferta para la totalidad de las obras, en tanto cubría la construcción de 860 apartamentos categoría agente, tres (3) salones comunales, cuatro (4) tanques para almacenamiento de agua, tres (3) porterías y obras complementarias e instalaciones de servicios en la urbanización EL CENTENARIO I ETAPA, allí mismo se relacionaron los equipos, precios unitarios para cada uno de los ítems, el personal directivo, técnico y administrativo y se incluyó el programa de obra e inversiones.

6.- La CAJA DE VIVIENDA MILITAR adjudicó a la firma MAECO LTDA la construcción de 140 apartamentos, un tanque para almacenamiento de agua, obras complementarias e instalación de servicios en la urbanización EL CENTENARIO I ETAPA, en tanto ocupó el tercer lugar. Las partes suscribieron el contrato cofinanciado n.° 023-92-CVM-MAECO LTDA de 30 de junio de 1992 por valor de $ 824.983.177,oo, con un plazo de ejecución de doce meses y medio contados a partir de la entrega del anticipo y el acta de iniciación de obra. Sin embargo, los precios acordados en el contrato no correspondieron a la propuesta, sino a los precios ofertados por la firma que obtuvo el primer lugar, “CODINEM”, los cuales se encontraban muy por debajo de los precios de MAECO LTDA, e incluso de los precios del mercado.

7.- En este panorama MAECO LTDA intentó sustraerse a la celebración del contrato, pero la Caja de Vivienda Militar le informó que, de ser así, haría efectiva la garantía de seriedad de la oferta y la demandante no tuvo otro remedio que contratar por precios que no ofreció, pues no respondían a los costos estudiados y que a la postre le reportaron pérdidas. En materia de reajustes y sujeción a la oferta más favorable se acordó lo siguiente:

***CLAÚSULA NOVENA. REAJUSTES****. “(…) Se confrontará la obra ejecutada con el programa de trabajo, para verificar su cumplimiento. Si de tal verificación se establece que el COFINANCIADOR ejecutó obra por un menor valor al estipulado en el programa general de la construcción, la diferencia se reajustará con base al índice del mes a que ha debido ejecutarse y no podrá acumularse para mes posterior, salvo imponderables acontecimientos extraordinarios, debidamente comprobados y estudiados por la Junta Técnica de la Caja. Así mismo, si de tal verificación se establece que ejecutó obra por un mayor valor al estipulado en el programa general de construcción, la diferencia se reajustará con base en el índice del mes en que se ejecutó”.*

*Por lo tanto, el índice de reajuste a utilizar, sería el del mes de programación de la obra, según lo pactado en el contrato.*

***CLAÚSULA VIGESIMA QUINTA*** *“(…) en caso de duda, interpretación, incompatibilidad, desacuerdo o situación semejante que se presente en el desarrollo de la obra y ejecución del contrato, se preferirá, adaptará o aplicará la más favorable al cumplimiento del objeto del contrato, sin mengua en el equilibrio económico – financiero del programa cofinanciado.”*

8.- El 21 de agosto de 1992 las partes suscribieron el acta de Iniciación de obras. Se dejó constancia que el contrato se ejecutaría en doce y medio meses (12.5) calendario, distribuidos de la siguiente manera: i) once meses y medio (11.5) en la construcción de las obras a partir de la fecha de entrega del anticipo -21 de agosto de 1992 a 5 de agosto de 1993- y ii) un (1) mes calendario para la entrega final, a partir de la fecha de terminación de la obra y del contrato -5 agosto a 5 de septiembre de 1993.

9.- El 10 de junio de 1992, previamente a la suscripción del contrato, la Caja de Vivienda Militar envió a la “Ladrillera Santafé S.A.” la comunicación n.° 007349/DTSICVM-0900 informándole sobre la existencia del proyecto, para que se dispusiera, aproximadamente de 2’800.000 unidades de ladrillo prensado y para que se confirmara la disponibilidad del material, a partir del mes de septiembre de 1992, a favor de seis firmas contratistas.

10.- Afirma el demandante que, suscrito el contrato, envió a la Ladrillera Santa Fé el programa de suministro de material, el que comprendía las entregas periódicas y oportunas y que la ladrillera debía cumplir para el puntual desarrollo del contrato.

11.- A pesar de las solicitudes de la Caja de Vivienda Militar y del contratista, la Ladrillera Santa Fe se abstuvo de efectuar el suministro de ladrillo requerido para comenzar las obras de estructura y mampostería en el mes de octubre de 1992, programadas desde esa fecha hasta el 15 de febrero de 1993, lo que significó que MAECO LTDA no ejecutara las obras por no contar con los materiales requeridos, incurriendo en un retardo de inversión equivalente a $ 43’761.132,61 en el mes de octubre y que en el mes de noviembre ascendió a la suma de $80.518.427,99.

12.- La demora en el suministro de material afectó a todos los contratistas de la urbanización quienes, al igual que MAECO, incurrieron en graves retardos en las ejecuciones a su cargo, tanto que el 17 de febrero de 1993, las seis firmas contratistas -CONSTRUCTORA CODINEM, BELTRÁN PINZÓN & CIA LTDA., MAECO LTDA, CONSTRUCTORA ACI, DIEGO GARCÍA & CIA, y CONSTRUCTORA A&C S.A.- enviaron una comunicación a la entidad, exponiéndole la situación, en tanto afectaba el desarrollo de las obras, de los programas y flujos de inversión. Según se observa en las actas mensuales de obra y reajustes, con el consiguiente desfase en los flujos de ingreso previstos, al punto que para cumplir con los compromisos adquiridos se vieron compelidos a incurrir en una cofinanciación superior a la pactada.

13.- La actora puso de presente a la Caja de Vivienda Militar en varias oportunidades, la situación que afrontaba el desarrollo de la obra, pues la falta de suministro oportuno del material le generó atrasos y perjuicios económicos y financieros. En punto a que, en varias oportunidades, solicitó el restablecimiento del equilibrio económico del contrato, obligando a la CAJA DE VIVIENDA MILITAR aceptar la variación del sistema de reintegro de aportes, pactada en la cláusula octava del contrato n.° 023/92, según se desprende del adicional n.° 1 de 15 de marzo de 1993 y obtuvo lo pedido. En efecto, la Caja aceptó la modificación en lo relativo a la cancelación anticipada del valor cofinanciado, pero si bien ello morigeró la difícil situación financiera, no consideró el desequilibrio generado porque los bajos precios unitarios del contrato, no respondían a los del mercado. Situación que mantuvo la dificultad para dar cumplimiento al programa de desarrollo de la obra, flujos de fondos y plazo total.

14.- El 27 de abril de 1993, MAECO se dirigió nuevamente a la Caja para poner de presente las consecuencias nocivas que para el equilibrio económico del contrato significaba la demora en la entrega del material y la forma como se liquidaba los ajustes de las actas de obra; empero, en comunicación n.° 006186 de 9 de julio de 1993, la contratante manifestó que no le era imputable lo relativo al suministro del material por parte de Ladrillera Santafé sin perjuicio de que en razón de la situación se había abstenido de aplicar multas y ejercer sus facultades exorbitantes.

15.- El 26 de julio de 1993, MAECO LTDA presentó a la CAJA DE VIVIENDA MILITAR una liquidación de los perjuicios sufridos en un monto superior a los $ 100.000.000,oo y solicitó ampliar el plazo contractual, no obstante la entidad contratante, solo accedió a prorrogar la ejecución hasta el 31 de enero de 1994 según consta en el contrato adicional n.° 2 de 5 de agosto de 1993, pues se abstuvo de restablecer la ecuación económica del contrato al punto de no pérdida. Desconociendo la baja facturación mensual, comparada con la que estaba prevista, la prolongación del periodo de trabajo, los mayores gastos de personal, costos administrativos, de equipo y financieros y, a pesar de las promesas de que estudiaría la situación, resolvió liquidar unilateralmente el contrato y sus adicionales, sin reconocer los sobre costos y perjuicios causados, mediante resolución número 1119 de 1994 que fue notificada al contratista el 29 de agosto de 1994.

16- El 1 de septiembre de 1994, la actora interpuso recurso de reposición. Puso de presente que su menoscabo patrimonial a 31 de 1994 ascendía a CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS CIENCUENTA Y DOS PESOS ($173.609.552, oo), el que tenía que considerarse en la liquidación final, sin que, hasta la fecha de presentación de la demanda se hubiera resuelto.

17.- La actora resume así su pérdida patrimonial:

***RESUMEN ECONÓMICO DE SOBRECOSTOS Y PERJUICIOS, CALCULADOS A ENERO 31 / 94.***

***1.*** *$27.183.196 diferencia vr. Contrato en Marzo /92.*

*$27.183.196 \* 3% mes\* 22 meses) + $27.183.196 = $45.124.105*

***2.***  *Administración, Imprevistos y Utilidades $56.823.447*

***3.*** *Equipo $ 5.466.680*

***4.*** *Costos Financieros $14.490.753*

***5.*** *Reajustes reales e interés a Enero 1/94*

*cuando se terminó la obra. $21.592.682*

***6.*** *Tardanza en reintegro de cofinanciación $30.111.885*

*============*

*VALOR TOTAL $173.609.552*

**NORMAS VIOLADAS Y CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN**

Para la prosperidad de las pretensiones la parte demandante expuso: i) que debe darse aplicación a la teoría de la imprevisión, en tanto la demora en el suministro del ladrillo constituye una circunstancia externa desfavorable, excesivamente onerosa y posterior a la celebración del contrato y por ende imprevisible por las partes, ii) que la entidad contratante estaba obligada a mantener su expectativa legítima sobre la utilidad esperada y en consecuencia a disponer el restablecimiento oficioso de la ecuación contractual y iii) que, como la entidad contratante le impuso los precios ofrecidos por otro contratista, desconoció la buena fe contractual y el principio de equidad.

**1.2. INTERVENCIÓN PASIVA**

**1.2.1 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

La Caja Promotora de vivienda Militar contestó la demanda y se opuso a las pretensiones –folio 85 del cuaderno principal-. Expuso que i) los contratos cofinanciados que la misma celebra sujetos al Decreto 1988 de 1985 y al derecho privado, propenden por la participación directa de capital privado en la ejecución de planes de vivienda, salvo en lo que toca con el régimen de inhabilidades e incompatibilidades sometidos al Decreto 222 de 1983, ii) el contrato n.° 023/92-CVM-92 en cuanto cofinanciado y regido por el derecho privado, no se sujeta a los dictados del Decreto ley 222/83, sobre obra pública, iii) dio cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones pactadas, pues las actas de avance de obra y reajuste, suscritas y aceptadas por la sociedad MAECO LTDA, se pagaron oportunamente, iv) las circunstancias que produjeron el atraso de las obras no le son imputables; v) las reclamaciones económicas fueron atendidas, de ahí el reintegro anticipado de los aportes cofinanciados y vi) las condiciones técnicas, económicas y financieras se conservaron durante todo el desarrollo del contrato. Solicitó considerar que la demandante aceptó voluntariamente las condiciones preestablecidas en el pliego de condiciones, al punto que no puede argumentar desequilibrio económico, fundado en la teoría de la imprevisión, para pretender una revisión contractual, argumentando perjuicios por la demora en el suministro del ladrillo por parte de la Ladrillera Santafé, pues esto podía haberse solucionado mediante la presentación de otro “tipo” de ladrillo.

En suma concluyó que el suministro del material no puede considerarse un hecho extraordinario e imprevisible, por cuanto, si la empresa antes nombrada no contaba con disponibilidad para el suministro oportuno del ladrillo portante, la contratista podía haber recurrido a otra empresa, aunado a que en razón de la dificultad la CAJA modificó las condiciones contractuales inicialmente pactadas en el sentido de i) autorizar la colocación de menor cantidad de ladrillo tipo piedra, en las fachadas de los edificios; ii) modificar el reintegro de cofinanciación y iii) prorrogar el contrato.

A manera de excepciones propuso i) cumplimiento de las obligaciones contractuales y ii) compensación de los eventuales sobre costos financieros.

**1.3 ALEGATOS PRIMERA INSTANCIA**

**1.3.1. PARTE ACTORA**

En la etapa de intervenciones finales de la primera instancia, la parte actora insistió en las pretensiones de la demanda, –folio 314 del cuaderno principal- porque: i) la obligación de la entidad contratante no se circunscribió al pago de la obra ejecutada, sino que comprendió, en general, hacer posibles todas las prestaciones relacionadas con su ejecución, en las condiciones ofrecidas; ii) la ejecución del contrato se vio gravemente afectada, por situaciones imprevistas, tanto en su ocurrencia, como en sus efectos, particularmente la demora en el suministro de ladrillo a cargo de la Ladrillera Santa Fe que el contratista no tenía posibilidad de contrarrestar y que ocasionó demoras en la ejecución de las obras, pues determinó un plazo mayor de ejecución y mayores costos; iii) aunque cumplió con sus obligaciones en debida forma y entregó en el término previsto, la demandada le cargó las consecuencias nocivas de la ampliación del plazo y los mayores costos –administrativos, equipos y personal- dado el incremento del tiempo requerido para la ejecución.

**1.3.1. ENTIDAD DEMANDADA**

La entidad demandada insistió en las razones de su defensa –folio 309 del cuaderno principal-, fundada en que i) el contratista aceptó las condiciones contractuales, entre ellas lo relativo al rubro de imprevistos; ii) la firma constructora conoció la cantidad de material y personal calificado que requería para ejecutar el contrato, luego debió gestionar, por su cuenta, la obtención de la cantidad de ladrillo prensado “*TIPO SANTA FÉ”* y iii) si el proveedor o proveedores se atrasaron en atender las órdenes de compra, correspondía a la demandante proceder judicialmente para obtener la reparación de los perjuicios causados.

Agregó que, aunque no estaba obligada contractualmente, requirió a la ladrillera para que suministrara el ladrillo prensado, además de aceptar la variación de las condiciones de ejecución del contrato. Esto es, i) el reintegró anticipado del monto de aportes cofinanciados por el constructor y ii) la ampliación del plazo, como respuesta a la dificultad que persistía para el suministro oportuno de los ladrillos. De manera que la contratista no fuera afectada al punto que, finalmente, esta recibió $ 113’743.959, incluyendo reajustes e intereses de cofinanciación.

**1.4 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Tribunal Administrativo de Cundinamarca accedió parcialmente a las súplicas de la demanda -folio 394 del cuaderno principal-, así: i) negó la nulidad de resolución 1119 de 1º de septiembre de 1994, en tanto encontró ajustado a derecho el balance económico de la relación contractual, entre las cantidades de obras y los ítems enunciados, al tiempo que consideró que la negativa de la entidad de no incluir lo solicitado por el contratista no vicia de nulidad el acto, en cuanto se trata de un aspecto que corresponde definir al juez del contrato; ii) se apartó de la demanda, según la cual el rompimiento del equilibrio económico del contrato comporta incumplimiento, si se considera que la entidad contratante atendió las obligaciones en la forma convenida inicialmente y a través de las modificaciones introducidas en los contratos adicionales y iii) encontró probado el rompimiento de la ecuación financiera del contrato. Lo último debido a que la Ladrillera Santafé no suministró oportunamente los materiales necesarios, generando demoras en el desarrollo de la obra y mayores costos para el contratista, representados en permanencia, salarios y prestaciones del personal, utilización de maquinaria y equipo, sin contar con el hecho de que el valor de los reajustes se liquidaban con los índices de las fechas inicialmente programadas y no con los de la obra ejecutada. Razón suficiente para la alteración del equilibrio contractual por hechos ajenos a las partes.

Lo anterior porque, aunque la parte demandada centra su defensa en que en el pliego de condiciones no se impuso al contratista la adquisición de materiales en la Ladrillera Santafé, lo cierto es que analizando el desarrollo y la conducta contractual no puede llegarse a conclusión distinta. Esto si se considera que, antes de la celebración de los contratos, la Caja se dirigió a la ladrillera requiriendo el suministro de ladrillo y, posteriormente, dado el incumplimiento, interpuso sus buenos oficios buscando solucionar el problema, todo lo cual permite concluir que efectivamente el material debía ser suministrado por la “Ladrillera Santafé”.

En consecuencia, concluyó que se rompió el equilibrio económico del contrato, porque la prolongación del plazo generó sobre costos que le deberán ser reconocidos al contratista, consistentes en mayor permanencia en la obra, administración, mayor valor por equipos utilizados, costos financieros o reoportunidad, indebida liquidación de los reajustes y tardanzas en el reintegro de la cofinanciación. Para la cuantificación de los perjuicios tuvo en cuenta lo dictaminado por los peritos, pues consideró idóneos los métodos y cálculos utilizados.

**SEGUNDA INSTANCIA**

**2.1 RECURSO DE APELACIÓN**

**2.1.1. PARTE ACTORA**

La parte actora, inconforme con la decisión del tribunal, recurre en apelación para que se acceda a todas las pretensiones –folio 452 del cuaderno principal-, para el efecto sostiene: i) que está demostrado que no se dispuso una indemnización integral del perjuicio sufrido; ii) que la indebida liquidación de reajustes no puede considerarse un imprevisto que afectó la ecuación económica, sino atinente al incumplimiento contractual; iii) que al liquidar los reajustes se aplicó el índice correspondiente al mes de programación y no el de ejecución de las obras, iv) que no se tuvo en cuenta lo convenido al fijar los “imponderables acontecimientos extraordinarios”, generándole consecuencias económicas. En suma considera que el perjuicio que le fue causado no tiene que ver con situaciones imprevistas e imprevisibles, sino con un incumplimiento de la contratante, consistente en que no hizo uso de los mecanismos contractuales previstos para el manejo económico de las diferentes situaciones presentadas. Siendo así la Caja deberá responder incluso por los intereses de plazo, pues impuso a la contratista condiciones desfavorables, obligándola a ejecutar el contrato con los rubros ofrecidos por otro, por fuera de la realidad económica, frustrándole la posibilidad de obtener las utilidades proyectadas y vulnerando el principio de intangibilidad de su remuneración. En consecuencia, solicita adicionalmente a lo reconocido en la sentencia de primer grado: i) intereses por concepto del incorrecto cálculo de los reajustes durante la ejecución del contrato por valor de $ 5’154.510,24, ii) el menor valor correspondiente a la diferencia de precio entre su oferta y la presentada por CODINAM Ltda. que se vio obligada a asumir, como consecuencia de la condición que le fue impuesta por la Caja para adjudicarle el contrato por valor de $ 27’183.196; iii) los costos financieros en que incurrió, por no haber recibido el valor total de la obra dentro del plazo originalmente previsto, por valor de $ 14’490.753 y iv) los intereses del 12% anual sobre los montos históricos actualizados a los sobrecostos y perjuicios, originados en el incumplimiento contractual.

**2.1.1. PARTE DEMANDADA**

La entidad demandada interpuso recurso de apelación –folio 447 del cuaderno principal-, porque, a su juicio, i) la suscripción de los contratos adicionales 01 y 02 de 1993, suscritos con posterioridad a los hechos que dieron origen a alteración de la ecuación financiera restablecieron el equilibrio; ii) se reajustaron los precios, se reintegró anticipadamente la cofinanciación y se amplió el plazo inicialmente previsto; con la única motivación de atender las peticiones del contratista. Esto es así, porque en la liquidación final del contrato expresamente se prevé:

- VALOR INICIAL DEL CONTRATO – COSTOS DIRECTOS $824’983.177 m/c.

- VALOR ADMINISTRACIÓN – UTILIDAD – IMPREVISTOS

(A.I.U. 21%) $173’983.177 m/c.

- VALOR RESTABLECIMIENTO EQUILIBRIO CONTRATOS

ADICIONALES $113’743.959 m/c.

**- VALOR TOTAL DEL CONTRATO $983’727.136 m/c.**

Siendo así, la Caja Promotora de Vivienda Militar para sustentar el recurso sostuvo que cumplió el contrato y reconoció reajustes, mayores cantidades de obra y el tiempo requerido para la ejecución; al punto de acrecentar, posiblemente, en indebida forma la utilidad de la contratista, pues los mayores costos por el desabastecimiento de ladrillos se ha debido deducir del rubro de imprevistos, como lo indica la obligación de ejecutar los contratos de buena fe ya que, de no ser ello así, significaría entender que los imprevistos del AIU constituyen una utilidad, además de no establecida, libre de gravámenes.

Por último, solicitó declarar la caducidad de la acción contractual, teniendo en cuenta, para el efecto, que la demandante ha debido interponer la acción de nulidad y restablecimiento del derecho.

**2.2. INTERVENCIONES FINALES**

**2.2.1. PARTE ACTORA**

En esta etapa, la parte actora insiste en la prosperidad de las pretensiones –folio 473 del cuaderno principal-, fundada en que la CAJA hizo recaer sobre su patrimonio mayores costos, causados incremento en el tiempo de ejecución, toda vez que los precios unitarios se calcularon en función de la ejecución de la obra, por el período previsto y no durante un plazo mayor, como en efecto ocurrió, por causas que le fueron ajenas.

Lo último, porque la ampliación del plazo se debió al incumplimiento en la entrega del material, a cargo de un proveedor elegido e impuesto por la Caja, mayor tiempo que le significó recibir a título de reintegro de aportes por cofinanciación una suma inferior a la que debía acceder, en atención a las condiciones inicialmente pactadas. Pone de presente que la entidad contratante aplicó al sistema de reajuste de actas mensuales de avance de obra, los “castigos” establecidos para las ejecuciones por valor menor, estipulados en el programa general de construcción, a pesar de que los acontecimientos extraordinarios, debidamente comprobados, hacían jurídicamente improcedente su utilización.

En suma, concluyó que el *a quo* no tuvo en cuenta todos los elementos probatorios allegados a la actuación.

**2.2.2. LA ENTIDAD DEMANDADA**

La Caja de Vivienda Militar insiste en las razones de su defensa –folio 473 del cuaderno principal-. Afirma que, los sobre costos por mayor permanencia fueron reconocidos, pues se cambió el sistema de cofinanciación para así pagar los reajustes en cada acta mensual de obra; se suscribieron contratos adicionales para solucionar de manera definitiva un eventual conflicto y la demandante se reservó el rubro contemplado, precisamente, para atender imprevistos, para su propio beneficio. Sostiene en consecuencia que la demandante pretende recibir doblemente, porque lo que le correspondía le fue cancelado.

**2.2.3. MINISTERIO PÚBLICO**

La Procuraduría Cuarta Delegada ante el Consejo de Estado rinde concepto, parcialmente, favorable a las súplicas de la demanda –folio 484 del cuaderno principal-. A su parecer la decisión de primera instancia se deberá confirmar en lo relativo al rompimiento del equilibrio económico del contrato, empero deducir de la condena el monto correspondiente a imprevistos. En lo que toca con los actos demandados, señala que no adolecen de nulidad, si se considera que los mismos contienen el balance económico de la relación contractual, conforme con las obras ejecutadas y recibidas y a los pagos realizados. En suma sostiene que en la liquidación no necesariamente deben incluirse las compensaciones por desequilibrio que la actora echa de menos, particularmente cuando el asunto es objeto de controversia, de modo que por este hecho no puede tildarse de nula la resolución n.° 1119 de 25 de agosto de 1994.

Por último, comparte la apreciación del tribunal, en lo que toca con el restablecimiento del equilibrio económico, si se considera que la ecuación financiera se alteró por hecho ajeno a las partes, atribuible al indebido suministro del material requerido a cargo de la “Ladrillera Santafé”.

**II. CONSIDERACIONES DE LA SALA**

1. **COMPETENCIA**

La Sala es competente para conocer del recurso de apelación interpuesto por ambas partes, dado que la cuantía del asunto alcanza la exigida en vigencia del Decreto Ley 597 de 1988 para que la segunda instancia se surta ante esta Corporación[[1]](#footnote-1).

1. **PROBLEMA JURÍDICO**

Corresponde a la Sala resolver sobre la nulidad de la resolución n.° 1119 del 25 de agosto de 1994, proferida por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR para liquidar unilateralmente el contrato de obra n.° 023 de 1992 y sus adicionales 001 y 002 de 1993, así como resolver sobre el desequilibrio alegado por la actora, porque si se presentó y la demandada no actuó en consecuencia, incumplió sus obligaciones y deberá ser condenada a pagar los perjuicios causados y los mayores costos, en que habría incurrió la firma contratista, compelida a asumir una situación de excesiva onerosidad.

La entidad demandada, por su parte, a la vez que acepta que la actora incurrió en mayores costos, asegura que, además, de que le resultan ajenos fueron restablecidos y compensados, con la suscripción de los contratos adicionales cuando en realidad fueron cubiertos por el AIU.

En consecuencia la Sala abordará en su orden los hechos probados, la nulidad de los actos demandados y el rompimiento del equilibrio económico del contrato, para así resolver lo que corresponda.

**3. HECHOS PROBADOS**

**3.1. Cuestión previa**

Las pruebas documentales en cuanto aportadas por las partes en las oportunidades procesales respectivas y decretadas debidamente serán valoradas por cumplir los requisitos legales.

3.1.1. La Caja de Vivienda Militar abrió la licitación pública –Plan Cofinanciado n.° 015-CVM-91-Programa de Vivienda urbanización “El Centenario I Etapa- *“para la construcción de 860 apartamentos, categoría agente, 3 salones comunales, 4 tanques para almacenamiento de agua, 3 porterías, obras complementarias e instalación de servicios en la urbanización EL CENTENARIO I ETAPA de la ciudad de Santafé de Bogotá D.C., en un plazo de ejecución de 14 meses calendario, incluido un mes de entrega, contados desde la fecha de entrega del anticipo, fecha en la cual se levantará el acta de iniciación”,* con un presupuesto estimado de $4.800.000.000,oo.-anexo n.° 6- De cual se destacan entre otras cláusulas las siguientes:

*II. ASPECTO ECONÓMICO-FINANCIERO*

*A.- VALOR INICIAL DEL CONTRATO*

*El valor inicial del contrato será el valor de la oferta ganadora y se dividirá en un setenta y cinco por ciento (75 %) de aporte de LA CAJA y el veinticinco por ciento (25 %) a cargo del confinanciador, porcentaje que constituye su cofinanciación.*

*B.- APORTES AL PROGRAMA*

*La Caja entregará su aporte así:*

*1.- Un anticipo en dinero en efectivo, igual al veinticinco por ciento (25 %) del valor del contrato. (…)*

*2.- Avances de obra hasta completar el 50 % de su aporte, según procedimiento incluido en estas normas.*

*El cofinanciador entregará su aporte así:*

*El veinticinco por ciento (25 %) del valor presupuestado inicialmente, en montos correspondientes a los valores que resulten en cada una de las actas mensuales, según procedimiento y liquidación que se incluye en estas normas*

*C.- REINTEGRO DE LA COFINANCIACIÓN*

*1.- Cuando el cofinanciador haya invertido el cincuenta por ciento (50 %) del valor establecido como cofinanciación y en la fecha del acta de avance de obra en que se pruebe tal situación, la Caja le reintegrará el 25 % de ella, mediante la expedición de seis (6) pagarés con vencimientos mensuales y sucesivos e intereses del 28 % anual sobre saldos.*

*2.- Cuando el cofinanciador haya invertido el 75 % del valor de su cofinanciación y en la fecha del acta de avance de obra en que se demuestre tal situación, la Caja le reintegrará otro 25 % del valor de esta cofinanciación, mediante la expedición de seis (6) pagarés con vencimientos mensuales y sucesivos e intereses a la tasa del 28 % anual sobre saldos.*

*3.- Cuando se haya perfeccionado el acta de liquidación final del contrato, la Caja reintegrará el 50 % restante del valor confinanciado, mediante la expedición en este de seis (6) pagarés con vencimientos mensuales y sucesivos e intereses a la tasa del 28 % anual.*

*D.- AVANCES DE OBRA*

*Cada mes, el interventor de la CAJA hará constar y relacionará junto con el cofinanciador, la calidad y medición real de la obra ejecutada durante ese periodo, acorde con el presupuesto y programa de trabajo.*

*De conformidad con el programa de trabajo y el presupuesto, se liquidará el balance de obra del respectivo mes, por precios unitarios, item por item integrante de cada capítulo, suma total que se incrementará en el porcentaje del A.I.U.*

*De valor neto por concepto de avance de obra se deducirá mínimo un 25 % para reintegrar la inversión del anticipo y mínimo otro 25 % para demostrar el monto mensual de su confinanciación.*

*E.- LIQUIDACIÓN DEL A.U.I.*

*En toda acta de avance de obra se liquidará el porcentaje que el COFINANCIADOR haya incluido en su oferta (máximo el 21 %) de A.U.I (administración, utilidad e imprevistos) sobre el valor que se haya acreditado únicamente por concepto de avance. Debe entenderse que la administración se refiere a los costos directos correspondientes a gastos generales, honorarios, incluyendo también dentro de este porcentaje los costos que demande el perfeccionamiento del contrato tales como impuesto de timbre, primas de pólizas de garantía, publicación en el diario oficial (…)*

*EN CASO DE ERROR U OMISIÓN AL CALCULAR ESTOS COSTOS LA CAJA NO RECONOCERÁ SUMA ALGUNA POR ESTOS CONCEPTOS.*

*F. REAJUSTES*

*Las actas de avance de obra serán reajustadas mensualmente de acuerdo con la fórmula matemática que se incluye en la minuta del contrato, tomando los índices de costo total de la edificación que expida CAMACOL, Seccional Cundinamarca, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

*ACTA DE REAJUSTE-.- Para elaborar el acta de reajuste se procederá así:*

*1.- La sección de liquidaciones de la CAJA reajustará cada una de las actas mensuales de avance de obra.*

*a) Confrontará la obra ejecutada con el programa de trabajo para verificar su cumplimiento. Si de tal verificación se establece que el Cofinanciador ejecutó obra por un menor valor al estipulado en el programa general de la construcción, la diferencia se reajustará con base en el índice del mes que ha debido ejecutarse y no podrá acumularse para mes posterior, salvo disposición especial o reconocimiento de carácter gubernamental que indefectiblemente conduzca a reconocer el reajuste con índice diferente.*

*Así mismo si de tal verificación se establece que se ejecutó obra por un valor mayor al estipulado en el programa general de construcción, la diferencia se reajustará con el índice del mes en que se ejecutó la obra.*

Igualmente, la Caja precisó en nota anexa al pliego de condiciones:

*Se advierte a los oferentes que en caso de salir favorecidos con la adjudicación, posteriormente la CAJA no admitirá reclamaciones, ni habrá lugar a modificaciones o adiciones tendientes a corregir omisiones, fallas de errores en cálculos o similares que se detecten en las diferentes etapas de desarrollo del contrato a imputables a las firmas proponentes.*

*Debe entenderse que los sucesos comunes de invierno, verano, escasez de materiales, mano de obra, huelgas y ocurrencias análogas, son imputables al factor de imprevistos que comprende el A.I.U. que reconoce y cancela LA CAJA en los avances de obra, salvo disposición especial y reconocimiento de carácter gubernamental o circunstancias que indefectiblemente conduzcan a una solución bilateralmente convenida.*

Y en cuanto a la adjudicación y celebración de los contratos se puso de presente:

*Nota: Todos los objetos contractuales incluirán las obras complementarias y la instalación de los servicios públicos.*

*CONDICIÓN IMPORTANTE Y ESENCIAL: SE ESTABLECE QUE LOS OFERENTES QUE OCUPEN DEL SEGUNDO AL SEXTO PUESTO DE ADJUDICACIÓN, SE ADHIEREN SIN OTRA FORMALIDAD, AL PRESUPUESTO, AL PROGRAMA, TÉRMINO DE EJECUCIÓN Y DEMÁS ASUNTOS INHERENTES, DE LA PROPUESTA QUE OCUPE EL PRIMER PUESTO.*

3.1.2. El pliego de condiciones en el capítulo relativo a las condiciones y especificaciones técnicas; previó:

*MAMPOSTERIA*

*1.- ALCANCE. Esta especificación reúne las condiciones que deben cumplir los ladrillos y bloques de perforación vertical o macizos, cerámicos, silito calcáreos, etc, ya sean estos elementos de composición para muros estructurales o divisorios que queden a la vista o que posteriormente reciban algún acabado.*

*CAPÍTULO 003*

*MUROS ESTRUCTURALES EN LADRILLO PORTANTE PRENSADO SANTAFÉ.*

*ALCANCE*

*Las siguientes son las condiciones mínimas que deben reunir los muros estructurales levantados con bloque de arcilla:*

*El bloque de arcilla a utilizar será portante tipo SANTAFÉ (e=0.15) Especificación n.° 3.2, 3.2.1. y 3.2.2. Consultar Esp gral n.° 001 a 004 planos estructurales (….) –folio 100 cuaderno 6-” (subrayas fuera del texto).*

3.1.3. Aunque en el pliego de condiciones no se precisa la modalidad de la adjudicación, el 3 de marzo de 1992 la Caja de Vivienda Militar ante las inquietudes manifestadas por los oferentes, en el informe de aclaraciones respondió que *“el equipo y la planta de personas para las obras de la presente licitación debe considerarse únicamente para 200 apartamentos y no para 860”* el –folio 1 del anexo n.° 6-.

3.1.4. Mediante Resolución n.° 692 de 17 de junio de 1992, la Caja de vivienda militar adjudicó seis contratos cofinanciados para la construcción de 860 apartamentos, obras complementarias e instalación de servicios en la urbanización El CENTENARIO I ETAPA de esta ciudad correspondiente a la licitación pública –Plan Cofinanciado n.° 015-CVM-01 en estos términos *–cuaderno n.° 5 sin foliar-.*

*ARTÍCULO PRIMERO.- ADJUDICAR a la sociedad Constructora CODINEM LTDA, un contrato cofinanciado para la construcción de 200 apartamentos, un (1) salón comunal, un (1) tanque de almacenamiento de agua e instalación de servicios en la urbanización “EL CENTENARIO” I ETAPA de la ciudad de Santafé de Bogotá, D.C. en un plazo máximo de 12.1/2 meses calendario, contados a partir de la fecha de entrega del anticipo, por un valor de UN MIL CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 1.137.215.924,oo)*

*ARTÍCULO SEGUNDO: ADJUDICAR a la sociedad BELTRÁN PINZÓN Y CIA LTDA-INGENIEROS CIVILES, un contrato cofinanciado para la construcción de 180 apartamentos, un (1) tanque para almacenamiento de agua, una (1) portería e instalación de servicios en la urbanización “EL CENTENARIO” I ETAPA de la ciudad de Santafé de Bogotá, D.C., en un plazo máximo de 12.1/2 meses calendario, contados a partir de la fecha de entrega del anticipo, por un valor de UN MIL OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 1.083.348.012,oo).*

*ARTÍCULO TERCERO: ADJUDICAR a la Sociedad “MALLAS, EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA. MAECO LTDA”, un contrato cofinanciado para la construcción de 140 apartamentos, un (1) salón comunal, un (1) tanque para almacenamiento de agua e instalación de servicios en la urbanización “EL CENTENARIO” I ETAPA de la ciudad de Santafé de Bogotá, D.C. en un plazo máximo de 12. ½ meses calendario a partir de la fecha de entrega del anticipo, por un valor de ($ 824.983.177,oo)*

*(…)[[2]](#footnote-2)*

*ARTÍCULO SÉPTIMO: ORDENAR que una vez notificada la presente resolución, se continúe con el trámite para la suscripción y perfeccionamiento de los contratos de acuerdo con las disposiciones legales vigentes para los contratos cofinanciados de la CAJA.*

*PARÁGRAFO: El valor inicial de los contratos adjudicados a las anteriores firmas, fue calculado con base en el presupuesto de la oferta de la sociedad CONSTRUCTORA CODINEM LTDA, seleccionada en el primer puesto por la misma Junta y en los porcentajes aproximados, establecidos en los pliegos de condiciones de la Licitación Pública Plan Cofinanciado n.° 015-CVM-91.*

3.1.5. Consta que el 30 de junio de 1992 la Caja Promotora de Vivienda Militar y la sociedad MALLAS, EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA –MAECO LTDA- suscribieron el contrato de obra cofinanciado n.° 023/92, para la construcción de 140 apartamentos, un salón comunal, un tanque para almacenamiento y agua, obras complementarias e instalación de servicios, por valor de $ 824.983.177,oo y un plazo de ejecución de doce meses y medio –folio 4 del cuaderno n.° 2- , a partir del acta de iniciación de la obra lo que ocurrió el 21 de agosto de 1992 –cuaderno n.° 5 sin foliar- del que se destacan las siguientes cláusulas:[[3]](#footnote-3)

***Contrato Cofinanciado Número: 023/92***

***Objeto:*** *Construcción de ciento cuarenta (140) apartamentos, un (1) salón comunal, un (1) tanque para almacenamiento de agua, obras complementarias e Instalación de Servicios.*

***Valor Inicial:*** *$824’983.177, oo*

***Urbanización:*** *“EL CENTENARIO” I Etapa de la Ciudad de Santafé de Bogotá*

***Contratista o Cofinanciador:*** *MALLAS, EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA. - MAECO LTDA. –*

***Contratante:*** *CAJA DE VIVIENDA MILITAR*

***Plazo:*** *12.1/2 MESES.*

***PRIMERA: OBJETO.-*** *Adelantar un programa cofinanciado de vivienda para la construcción de 140 apartamentos, un (1) salón comunal, un (1) tanque para almacenamiento de agua, obras complementarias e instalación de servicios en la Urbanización “EL CENTENARIO” I ETAPA de la ciudad de Santafé de Bogotá D.C., con destino al personal de las Fuerzas Militares.*

***SEGUNDA: PLAZO.-*** *El plazo para la ejecución de este contrato se determina en doce meses y medio (12.1/2) meses calendario, contados desde la fecha de entrega del anticipo y acta de Iniciación de obra (…).El plazo se discrimina como sigue:*

*1) 11.1/2 meses calendario, a partir de la fecha de entrega del anticipo para la construcción de las obras.*

*2) Un (1) mes calendario, a partir de la fecha de terminación de la obra, para la entrega a la CAJA del objeto de este contrato.*

***TERCERA: DURACIÓN.-*** *La duración de este contrato se determina en catorce (14) meses calendario, contados desde la fecha de entrega del anticipo y acta de iniciación de obra.*

***CUARTA: PRÓRROGA DEL PLAZO.-*** *LA CAJA podrá ampliar el plazo de ejecución del contrato cuando el COFINANCIADOR justifique debidamente que no puede terminar la obra dentro del plazo fijado según el caso. Para este efecto EL COFINANCIADOR se obliga a notificar por escrito a LA CAJA cualquier evento que pueda causar demora en la entrega de la obra, acompañando la exposición de motivos correspondientes, tal notificación se presentará a LA CAJA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de las posibles causas de la demora adjuntando a la mencionada notificación, todos los documentos de soporte debidamente autenticados que justifiquen la demora y manifestando el tiempo estimado dentro del cual cumplirá con su obligación. La prórroga del contrato se hará por medio de un contrato adicional al principal con el lleno de los requisitos legales.*

***QUINTA: VALOR TOTAL.-*** *El valor inicial total del objeto de este contrato se determina en la suma de OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE ($824’983.177, oo), de acuerdo con el presupuesto por capítulos, costos directos e indirectos aceptados, por LA CAJA y EL COFINANCIADOR, que se anexa y forma parte integral de este contrato.*

***SEXTA: APORTES AL PROGRAMA -.*** *LA CAJA se compromete a aportar para el desarrollo de este contrato, la suma de SEISCIENTOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS MCTE. ($618’737.382, 75), esto es, 75% del valor inicial del mismo y en la forma como se indica más adelante.*

*El COFINANCIADOR se compromete a cofinanciar la suma de DOSCIENTOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS MCTE ($206’245.794,25), esto es, el veinticinco por ciento (25%) del valor total del contrato(…).*

***SÉPTIMA: ENTREGA DE APORTES.-*** *LACAJA entregará su aporte así:*

***A.- VALOR DEL ANTICIPO:*** *La suma de DOSCIENTOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS MCTE. ($206’245.794,25), equivalente al (25%) del valor inicial de que trata la cláusula quinta que se girará a EL COFINANCIADOR cuando haya dictado el fenecimiento la auditoría fiscal y se surta el trámite administrativo y fiscal de la cuenta de cobro.*

***B.*** *EL COFINANCIADOR, con el valor dado como anticipo abrirá una cuenta en Banco o Corporación oficial, autorizando la firma del Interventor de LA CAJA, así como la refrendación de las facturas para la compra de materiales y demás gastos con destino a la obra.*

***C.******VALOR EN AVANCE DE OBRA.-*** *La suma de CUATROCIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MCTE. ($412’491.588,50), en montos correspondientes a los valores que resulten en cada una de las actas mensuales de avance de obra, según el procedimiento y liquidación que enseguida se establece.*

***1)*** *Cada mes del calendario a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra de construcción, el interventor de LA CAJA hará constar y relacionará junto con el COFINANCIADOR la cantidad y porcentaje por capítulos e ítems de la obra ejecutada, durante ese período acorde con el presupuesto.*

***2)*** *La sección de Liquidación de LA CAJA, procederá así:*

***a)*** *Liquidación de avance de obra: De conformidad con el programa de trabajo y el presupuesto, se liquidará el avance de obra del respectivo mes por la obra ejecutada de cada capítulo e ítem suma total que se incrementará en un veintiuno por ciento (21%) de A.U.I. (administración, utilidad e imprevistos). Obteniéndose el valor global del acta.*

***b)*** *Configuración.*

*De este valor global se deducirá mínimo un 25% para demostrar la inversión de la cofinanciación y así sucesivamente en las demás actas de avance de obra, hasta completar la suma de DOSCIENTOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS MCTE. ($206’245.794,25), que equivale al aporte de EL COFINANCIADOR.*

***c)*** *Amortización del anticipo.*

*Del mismo valor global del acta, se deducirá mínimo otro 25% para amortizar el valor entregado como anticipo y así sucesivamente en cada una de las actas de avance de obra hasta completar la suma de DOSCIENTOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS MCTE. ($206’245.794,25).*

***d)*** *liquidación de la mayor cantidad de obra.*

*Enseguida se liquidará el valor que resulte por mayor cantidad de obra más el A.I.U., cuando se hayan cumplido los requisitos establecidos en la cláusula posterior.*

***e)*** *valor a favor de El Cofinanciador.*

*Finalmente se obtendrá el valor a favor de El Cofinanciador, que equivale al aporte de La Caja, enunciando el literal B) de esta cláusula.*

***OCTAVA: REINTEGRO DE APORTES.-*** *EL COFINANCIADOR reintegrará su cofinanciación y la suma aportada por LA CAJA, mediante la ejecución de este contrato, todo de conformidad con el programa de trabajo, presupuesto y demás estipulaciones contractuales, LA CAJA reintegrará a EL COFINANCIADOR el valor de su cofinanciación, así:*

***1)*** *Cuando EL COFINANCIADOR demuestre la inversión del 50% del valor de cofinanciación y en la fecha del acta de avance de obra en que se establezca tal hecho, LA CAJA le reintegrará la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS MCTE. ($51’561.448,56), equivalente al 25% del valor de cofinanciación, mediante la expedición de seis (6) pagarés con vencimiento mensuales y sucesivos a partir de esta fecha e interés a la tasa del 28 % anual sobre saldos.*

***2)*** *Cuando EL COFINANCIADOR demuestre la inversión del 75% del valor establecido como cofinanciación y en la fecha del acta de avance de obra en que se establezca tal hecho, LA CAJA le reintegrará la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS MCTE. ($51’561.448,56), equivalente a otro 25% del valor de la cofinanciación, (…).*

***3)*** *La suma de CIENTO TRES MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON TRECE CENTAVOS MCTE ($103’122.897,13). Una vez se perfeccione el acta de liquidación final de contrato, (….).*

***NOVENA: REAJUSTES.-*** *Durante el desarrollo de este contrato se reajustarán las actas mensuales de avance de obra, en un valor liquidado a los precios pactados en el contrato y en razón de la variación de los costos de materiales y mano de obra en el sector de la construcción, basándose en los índices del costo total de edificación, publicados por la Cámara Colombiana de Construcción–CAMACOL Seccional Cundinamarca, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

***ACTA DE REAJUSTE.-*** *Para elaborar el acta de reajuste se procederá así:*

***1.-*** *La Sección de Liquidación reajustará cada una de las actas mensuales de avance de obra. Al efecto:*

***a)*** *Confrontará la obra ejecutada con el programa de trabajo, para verificar su cumplimiento. Si de tal verificación se establece que EL COFINANCIADOR ejecutó obra por un menor valor al estipulado en el programa general de la construcción, la diferencia se reajustará con base al índice del mes a que ha debido ejecutarse y no podrá acumularse para mes posterior, salvo imponderables acontecimientos extraordinarios, debidamente comprobados y estudiados por la Junta Técnica de LA CAJA. Así mismo, si de tal verificación se establece que ejecutó obra por un mayor valor al estipulado en el programa general de construcción, la diferencia se reajustará con base en el índice del mes en que se ejecutó.*

***b)*** *Se tomara como suma a reajustar, por el valor global es decir, avance de A.U.I., descontando el porcentaje que haya servido para amortización del anticipo,* ***por cuanto esto no es reajustable.***

***c)*** *A continuación se tomarán los índices para el costo total de edificación, publicado por CAMACOL–Seccional Cundinamarca y aplicable al mes programado para ejecutar la obra –In.*

***d)*** *De conformidad con lo establecido en las Normas el mes base – Io – será ABRIL DE 1992.*

***e)*** *Enseguida se aplicará la siguiente fórmula matemática.*

*Po In*

*Pr. = -----------*

*Io*

*DONDE:*

*Po. = valor a reajustar.*

*Io = Índice del costo total de edificación para el mes base.*

*In = Índice del costo total de edificación aplicable al mes programado. Ejecutar obra.*

*Pr = Valor reajustado.*

***f)*** *Para encontrar el valor del reajuste (R) a pagar a favor de EL Cofinanciador, se aplicará la siguiente fórmula matemática:*

*R = Pr – Po*

*g) Si a ello hubiere lugar, a continuación se reajustará la mayor cantidad de obra utilizando el mismo procedimiento a y aplicando el–In-, en el mes en que se ejecute.*

*2.- La Oficina jurídica redactará el acta de reajuste, haciendo las anotaciones pertinentes y adjuntando las liquidaciones de reajuste y estado financiero.*

***3)*** *El acta será suscrita por los mismos funcionarios y EL COFINANCIADOR que firmaron el acta de avance de obra.*

***PÁRAGRAFO PRIMERO:*** *Los períodos de reajuste serán mensuales y no se reajustarán actas acumuladas ni se levantarán actas de avance de obra ejecutada en período superior a un mes.*

***PÁRAGRAFO SEGUNDO:*** *Con posterioridad al vencimiento del término de ejecución de este contrato, no habrá reajustes, salvo que por LA CAJA se acepte la prórroga y se pacten reajustes en ella.*

***DÉCIMA: OBLIGACIONES DEL COFINANCIADOR.-*** *EL COFINANCIADOR sujeto a los pliegos de condiciones de la Licitación Pública No. 015-CVM-91, conoce el terreno y la localización donde se va a ejecutar el contrato y en consecuencia se obliga a:*

*(…)*

***6.-*** *Adquirir a su costa los materiales, equipo, maquinaria, herramientas elementos y enseres necesarios para el correcto desarrollo de la obra, entendiéndose que los materiales deben ser de la calidad propuesta y aceptada por LA CAJA.*

***23.-*** *Suscribir las actas de iniciación de obra, avance, reajuste y la que liquide finalmente el contrato, sometiéndose a los formatos, procedimientos y trámites administrativos y fiscales.*

***DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LA CAJA.-*** *LA CAJA se obliga a:*

*(…)*

***4.-*** *Reconocer y pagar el COFINANCIADOR el porcentaje pactado por concepto de administración, Utilidad e imprevistos (A.U.I.) liquidado en las actas mensuales de avance de obra.*

***5.-*** *Elaborar las actas de iniciación, avance de obra, reajustes y liquidación final, de acuerdo con las normas internas de la entidad y demás procedimientos.*

***DÉCIMA TERCERA: VARIACIONES Y MODIFICACIONES GENERALES.-*** *Mediante contrato adicional, LA CAJA y EL COFINANCIADOR, por mutuo acuerdo y previa recomendación de la Junta Técnica, por causas determinantes como variación del valor, en los planos, en el proyecto, especificaciones y demás asuntos que incidan importantemente en la obra, podrán modificarse los preceptos de este contrato, con sujeción a los ordenamientos legales y estatutarios que rigen en la Caja de Vivienda Militar.*

3.1.6. Mediante contrato adicional n.° 001 de 15 de marzo de 1993, las partes acordaron modificar el reintegro de aportes de cofinanciación –folio 14 del cuaderno de pruebas n.° 2- particularmente se convino:

***Santafé de Bogotá D.C., marzo 15 de 1993***

***CONTRATO ADICIONAL No. 001/93 –Al Cofinanciado No. 023/92-CVM-MAECO LTDA.***

***OBJETO:*** *Modificación en el reintegro de aportes de Cofinanciación.*

***PRIMERA: OBJETO – MODIFICACIÓN EN EL REINTEGRO DE APORTES DE COFINANCIACIÓN.***

*Se modifica el contenido de la cláusula octava del contrato Cofinanciado No. 023/92, el cual quedará así:*

***REINTEGRO DE APORTES.-*** *LA CAJA reintegrará a EL COFINANCIADOR el valor de su confinanciación así:*

***1.-*** *Una vez liquidada el acta de avance de obra del mes de febrero de 1993, LA CAJA le reintegrará la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($75’034.757,49), correspondiente al 36.38% del valor invertido en cofinanciación mediante la expedición de un (1) pagaré, sin intereses y redimible al perfeccionamiento del presente contrato adicional.*

***2.-*** *Cuando se invierta el 50%, LA CAJA le reintegrará la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($51’561.448,56), equivalente al 25% de la cofinanciación, mediante la expedición de 6 pagarés, con vencimientos mensuales y sucesivos e interés del 28% anual sobre saldos.*

***3.-*** *Cuando se invierta el 75% de la cofinanciación, LA CAJA le reintegrará la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($51’561.448,56), equivalente al 25% de la cofinanciación, mediante la expedición de 6 pagarés, con vencimientos mensuales y sucesivos e interés del 28% anual sobre saldos.*

***4.-*** *Una vez perfeccionada el acta de Liquidación Final, LA CAJA le reintegrará la suma de VEINTIOCHO MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($28’088.139,64) equivalente al valor restante de cofinanciación, mediante la expedición de 6 pagarés, con vencimientos mensuales y sucesivos e interés del 28% anual sobre saldos.*

***SEGUNDA: REQUISITOS DE VALIDEZ.-*** *Para su validez este contrato requiere:*

***1.-*** *Firma de LA CAJA y EL COFINANCIADOR.*

***2.-*** *Recibo de publicación en el Diario Oficial.*

***QUINTA: CLÁUSULAS DEL CONTRATO PRINCIPAL.-*** *Todas las cláusulas del Contrato Cofinanciado No. 023/92-CVM-MAECO LTDA., siguen vigentes y le son aplicables a éste Adicional en lo que le sean compatibles y no lo contradigan.*

3.1.7. El 5 de agosto de 1993, las partes suscribieron el segundo contrato adicional, esta vez para prorrogar el plazo de ejecución hasta el 31 de enero de 1994 –folio 15 del cuaderno de pruebas n.° 2-.

***CONTRATO ADICIONAL No. 002/93 – Al Cofinanciado No. 023/92-CVM-MAECO LTDA.***

***OBJETO:*** *PRÓRROGA*

***PRIMERA: OBJETO –PRÓRROGA-*** *Se amplía el plazo de ejecución del contrato cofinanciado n.°023/92 y su adicional 001/93, el cual quedará así:*

*- 16 meses y 10 días calendario: para la construcción.*

*- 1 mes: para la entrega.*

*- Vencimiento: 31 de Enero de 1994.*

***SEGUNDA: REAJUSTES.-*** *Durante la ejecución de este contrato adicional, los reajustes se liquidarán con los índices del mes de programación de obra de la presente prórroga.*

***PARÁGRAFO:*** *En el evento de que la terminación de la obra, se efectúe con anterioridad al nuevo plazo, el cofinanciador deberá notificar por escrito a LA CAJA, para proceder al recibo y liquidación final del contrato, en este caso los reajustes del avance de obra adelantada se liquidarán con el índice del mes de ejecución.*

***TERCERA: GARANTÍAS.-*** *EL COFINANCIADOR, se obliga a ampliar la vigencia de las garantías del Contrato No. 023/92, así:*

***1.-*** *De cumplimiento, hasta el 28 de Febrero de 1994.*

***2.-*** *De buen manejo del anticipo, hasta el 28 de Febrero de 1994.*

***3.-*** *De salarios y Prestaciones Sociales, hasta el 28 de Febrero de 1994.*

***CUARTA: REQUISITOS DE VALIDEZ.-*** *Para su validez este contrato requiere:*

***1.-*** *Firma de LA CAJA y EL COFINANCIADOR.*

***2.-*** *Recibo de publicación en el Diario Oficial.*

***SÉPTIMA: CLÁUSULAS DEL CONTRATO PRINCIPAL.-*** *Todas las cláusulas del Contrato Cofinanciado No. 023/92 y Adicional 001/93-CVM-MAECO LTDA., siguen vigentes y le son aplicables a éste Adicional en lo que le sean compatibles y no lo contradigan.*

3.1.8. Mediante resolución n.° 1119 de 25 de agosto de 1994, la Caja de Vivienda Militar liquidó unilateralmente el contrato cofinanciado n.° 023/92 y sus adicionales 001/93 y 002/93 suscritos entre la CAJA DE VIVIENDA MILITAR y la sociedad MAECO LTDA., de conformidad a los estados financieros del último avance y reajuste de obra y demás anexos del acta n.° 37, aprobada por la Junta Técnica de LA CAJA, en sesión del 10 de marzo de 1994, que forman parte integral de la liquidación –folio 16 del cuaderno de pruebas n.° 2-.

3.1.9. Se lee en el acta de liquidación final n.° 37 aprobada por la Junta Técnica de la Caja de Vivienda Militar –folio 18 del cuaderno de pruebas n.° 2-.

***LIQUIDACIÓN FINAL***

***ACTA n.° 37***

***CONTRATO:*** *No. 023/92 y Adicionales 001/93 y 002/93*

***COFINANCIADOR:*** *MAECO LTDA*

***OBJETO:*** *Construcción de 140 apartamentos, un salón comunal, un tanque para almacenamiento de agua, obras complementarias e instalaciones de servicios.*

***LUGAR:*** *Urbanización EL CENTENARIO I Etapa de la ciudad de Santafé de Bogotá D.C.*

***VALOR INICIAL:*** *$824’983.177, oo*

***VALOR FINAL:*** *$938.727.136,11*

***FECHA INICIACIÓN:*** *21 de Agosto de 1992*

***FECHA TERMINACIÓN:*** *31 de Enero de 1994*

***1.-*** *De acuerdo a los avances de obra que constan en las actas Nos. 2, 4, 6, 8, 10, 12. 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 35 y en el anexo No. 2 de esta Liquidación Final, de conformidad con el presupuesto anexo al contrato No. 023/92 y sus adicionales 001/93 y 002/93, fueron ejecutadas y recibidas la totalidad de las obras de construcción de los contratos citados.*

***2.-*** *El interventor y el cofinanciador, verificaron el último corte de obra contenido en los ítems relacionados en el anexo No. 1, todo lo cual se refleja en la presente Liquidación Final.*

***3.-*** *Así mismo se efectuó la liquidación del último avance de obra, su reajuste y la menor cantidad de obra lo cual consta en los anexos 2, 3 y 4 de esta liquidación.*

***VALOR FINAL DEL CONTRATO***

*Valor Inicial del Contrato 824.983.177,oo*

*Menos Menor Cantidad de obra 59.189.303.80*

*-----------------------*

*Sub –Total 765.793.873,20*

*Valor Obra ejecutada 765.793.873,20*

*Valor Reajuste 141.487.324.88*

*Mayor Cantidad de Obra 23.264.408.64*

*Valor Intereses de Cofinanciación 8.525.852.43*

*Menos valor material de Campamento 344.323,04*

*Valor Final del Contrato: 938’727.36,11*

***APORTES***

*CAJA DE VIVIENDA MILITAR*

*Anticipo 206.245.794,25*

*Avance de Obra 379.621.451,78*

*Reajustes 141.487.324,88*

*Mayor Cantidad de Obra 23.264.408,64*

*TOTAL APORTES C.V.M. 750.618.979,55*

*COFINANCIADOR*

*Cofinanciación 206.245.794,25*

*Intereses de Cofinanciación 8.525.852,43*

*Menos:*

*Vr. Descontado para Amortizar*

*Anticipo e Invertir en Cofinanciación 26.663.490,12*

*TOTAL COFINANCIACIÓN MÁS INTERESES 188.108.156,56*

*TOTAL APORTES 938.727.136,11*

*OBRA EJECUTADA*

*Avance de Obra en Actas (18 Actas) 759.242.903,60*

*Avance de Obra Anexo No. 02 6.550.969,60*

*TOTAL OBRA EJECUTADA 765.793.873,20*

*ENTREGA DE APORTES*

*Anticipo 206.245.794,25*

*TOTAL PAGO POR ANTICIPADO ==============*

*AMORTIZACIÓN ANTICIPO*

*Amortización Anticipo en Acta (18 Actas) 189.810.725,91*

*Amortización Anticipo Anexo No. 02 3.103.323,28*

*Amortización Desc. De la Cofinanciación 13.331.745,06*

*TOTAL AMORTIZACIÓN ANTICIPO 206.245.794,25*

*PAGOS POR AVANCE DE OBRA*

*Total pagos Por Avance de Obra en Actas (18 Actas) 379.621.451,78*

*Vr. A Pagar Anexo No. 02 0,00*

*TOTAL PAGOS POR AVANCE DE OBRA 379.621.451,78*

*PAGOS POR REAJUSTE*

*Pago por Reajuste en Actas (17 Actas) 140.032.563,92*

*Valor a pagar Anexo No. 04 1.454.760.96*

*TOTAL REAJUSTES 141.487.324,88*

*PAGOS POR MAYOR CANTIDAD DE OBRA*

*TOTAL PAGOS POR MAYOR CANTIDAD*

*DE OBRA (4 Actas) 23.264.408,64*

*VALOR INVERTIDO EN COFINANCIACIÓN*

*Total Inversión Cofinanciación en Actas (18 Actas) 189.810.725,91*

*Inversión Cofinanciación Anexo No. 02 3.103.323,28*

*Desc. Efectuado en Reint. De Cofin. 13.331.745,06*

*TOTAL INVERSIÓN COFINANCIACIÓN 206.245.794,25*

*INTERESES DE COFINANCIACIÓN*

*Intereses de Cofinanciación en Actas (2 Actas) 8.409.672,26*

*Intereses de Cofinanciación Anexo No. 05 116.180,17*

*TOTAL INTERESES DE COFINANCIACIÓN 8.525.852,43*

*TOTAL A REINTEGRAR AL COFINANCIADOR*

*REINTEGRO DE LA COFINANCIACIÓN 214.771.646,68*

*Valor Reintegro en Pagares 186.567.326,87*

*36.38% 75.034.757,49*

*Segundo 25% 55.766.284,69*

*Tercero 25% 55.766.284,69*

*VALOR A REINTEGRAR 28.204.319,81*

*Valor a Reintegrar Anexo No. 05 1.540.829,69*

*Más:*

*Desc. Amort. Ant. Y Cof. 26.663.490,12*

*TOTAL REINTEGRO DE LA COFINANCIACIÓN 214.771.646,68*

***RESUMEN GENERAL Y ESTADO DE CUENTA –C V. M. – MAECO LTDA.***

*VALOR FINAL DEL CONTRATO*

*VALOR DE OBRA EFECTUADA 765.793.873,20*

*VALOR REAJUSTE 141.487.324,88*

*MAYOR CANTIDAD DE OBRA 23.264.408,64*

*VALOR INTERESES DE COFINANCIACIÓN 8.525.852,43*

*MENOS VALOR MATERIAL DE CAMPAMENTO 344.323,04*

***VALOR FINAL DEL CONTRATO 938.727.136,11***

*VALORES PAGADOS*

*ANTICIPO 206.245.794,25*

*AVANCE DE OBRA 379.621.451,78*

*REAJUSTES 140.032.563,92*

*PAGARES EXPEDIDOS 186.567.326,87*

*MAYOR CANTIDAD DE OBRA 23.264.408,64*

***TOTAL PAGADO 935.731.545,46***

***SALDO A FAVOR DEL CONTRATISTA 2.995.590,65***

***SALDO QUE SE DESCOMPONE ASÍ:***

*REAJUSTES 1.454.760,96*

*PAGARES POR EXPEDIR 1.540.829,69*

***VALOR FINAL DEL CONTRATO 938.727.136,11***

3.1.10. Inconforme con la liquidación unilateral del contrato, el 1 de septiembre de 1994, MAECO LTDA interpuso recurso de reposición para que se revoque parcialmente la Resolución n.° 1119 de 1994 –folio 62 del cuaderno n.° 2 de pruebas- y se reconozcan los sobre costos y perjuicios liquidados a 31 de enero de 1994 por valor de $ 173’609.552,oo, así:

***RESUMEN ECONÓMICO***

***DE SOBRECOSTOS Y PERJUICIOS A ENERO 31/94***

*1.- $ 27.183.196 DIFERENCIA VR. CONTRATO marzo /92.*

*($27.183.196 \* 3% mes \* 22 meses) + $27.183.196 = $ 45.124.105*

*2.- Administración, Imprevistos y Utilidades $ 56.823.447*

*3.- Equipos $ 5.466.680*

*4.- Costo oportunidad dinero $ 14.490.753*

*5.- Reajuste reales e intereses a Enero 1/94*

*cuando se terminó la obra. $ 21.592.682*

*6.- Tardanza en reintegro de cofinanciación $ 30.111.885*

***VR. TOTAL $ 173’609.552***

***SOLICITUDES***

***PRIMERO:*** *Que la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR reconozca el monto compensatorio de los sobre costos y perjuicios sufridos por la firma* ***MAECO LTDA,*** *los cuales se ocasionaron por los sucesos de que da cuenta el presente escrito y determinaron la ruptura del equilibrio, técnico, económico y financiero del contrato, y que asciende, en el nivel de precios de enero de 1994, a la cantidad de CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($173’609.552), suma ésta que debe actualizarse hasta la fecha de su pago efectivo, mediante un sistema idóneo de corrección monetaria.*

***SEGUNDO:*** *Que sobre el monto anterior la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR reconozca intereses, desde la fecha de la presente solicitud y hasta la fecha de su pago a la tasa legal.*

***TERCERO:*** *Que la liquidación del contrato No. 023/93, contenida en la Resolución No. 1119 de 1994, aquí recurrida, se modifique para incorporar los valores resultantes de las peticiones anteriores.*

3.1.11. Durante el desarrollo del contrato, la parte actora puso de manifiesto, en varias oportunidades, los inconvenientes presentados por la falta de suministro del material proveniente de la “Ladrillera Santafé” conforme se observa en los siguientes escritos:

3.1.11.1. El 1 de febrero de 1993 el gerente de MAECO LTDA se dirigió a la entidad contratante para informarle –folio 42 del cuaderno n.° 2 de pruebas-. Se destaca:

***Santafé de Bogotá D.C., febrero 01 de 1993***

***DE:*** *ÁNDRES FRANCO P. –Gerente MAECO LTDA.*

***PARA:*** *Mayor General (r) ALBERTO GONZÁLEZ H. – Director CAJA DE VIVIENDA MILITAR*

*…considero es de suma importancia que la Caja las conozca y que de común acuerdo podamos entrar a solucionarlas; estas son:*

***1.*** *Ladrillera Santafé reiteradamente nos ha venido incumpliendo los programas de suministro que ellos mismos han elaborado (no aceptan los nuestros). Esto nos ha acarreado problemas muy serios de avance de obra (subrayado fuera del texto).*

***2.*** *Concretos Modulares, firma que debe suministra el bloque tipo piedra, también ha tenido problemas de producción y nos esta afectando nuestro programas.*

*(…)*

***4.*** *Tenemos problemas de producción de entrepisos ya que la firma que nos suministra la formaleta no ha tenido suficiente y nosotros no hemos podido fundir consecuentemente las cantidades requeridas….*

*Por las razones antes anotadas muy comedidamente le solicitamos sea promovida una reunión con el personal de la División Técnica, para que el flujo de inversiones y los programas de obra sean replanteados.*

*Mes a mes se estará haciendo obra por debajo de lo requerido situación irreal que nos afecta seriamente el flujo económico al liquidársenos con reajustes menores cada acta de obra.*

3.1.11.2. El 27 de abril de 1993, nuevamente la firma demandante se dirigió a la Caja de Vivienda Militar, para poner de presente los atrasos de la obra por la demora en el suministro de ladrillo –folio 45 del cuaderno de pruebas n.° 2-. Se destaca:

***“Santafé de Bogotá D.C., Abril 27 de 1993***

***DE:*** *ÁNDRES FRANCO P. – Gerente MAECO LTDA.*

***PARA:*** *Mayor General (r) ALBERTO GONZALEZ H. –Director CAJA DE VIVIENDA MILITAR.*

***a)*** *La obra no se ha podido acometer con la celeridad que el contrato nos exige por total carencia de ladrillos, (tanto de Santafé como de modulares), obligándonos a llevar el ritmo que las fábricas nos han impuesto con los despachos. Esto nos ha llevado a posponer actividades que hemos debido desarrollar y que no se podían acometer sin la secuencia lógica de los trabajos. Es de anotarse que los únicos ladrillos con que se podía hacer la obra son los especificados por la Caja de Vivienda Militar, los propuestos en las ofertas, con los que comenzamos la obra y los que producen solamente Concretos Modulares y Ladrillera Santafé, ocasionándose aquí una situación de fuerza mayor (subrayas fuera del texto).*

***b)*** *Nuestra firma, como las demás, tenemos un atraso serio en la ejecución de la obra por las causas anteriormente anotadas que nos ha obligado en (sic) incurrir en altísimos costos, al obligarnos a comprar materiales en épocas que no esperábamos por no haberse desarrollado el contrato normalmente; toda demora en una actividad en un país con inflaciones reales del 30%, implica costos mayores.*

*La Caja de Vivienda Militar aplica reajustes de acuerdo a un flujo de obra que no hemos podido llevar y que por ende no es representativo, esto nos ha creado un desequilibrio económico del contrato que hoy por hoy nos está llevando a pérdidas económicas comprobables muy altas. Para la compañía es absolutamente imposible continuar con los precios iniciales y los reajustes calculados dado que no nos alcanza el dinero para acometer la obra.*

*(…)*

***e)*** *Ladrillera Santafé nos envía una reprogramación de despachos de ladrillo para los 100.000 faltantes en nuestro frente, que lleva las entregas de este material hasta noviembre de 1993 o sea, prolonga la terminación de la obra por lo menos en tres meses más hasta febrero de 1994 siempre y cuando se cumpla con lo programado. Esta situación nos replantea totalmente el contrato que tenemos con ustedes y es imprescindible revisarlo (subrayas fuera del texto).*

***f)*** *La interventoría de obra sabe perfectamente de estos problemas y de común acuerdo suspendimos desde hace un mes las obras en los edificios 11 y 12 de nuestro frente y que quedaron a 3er nivel, esto se acrecentará en el mes de mayo al quedar ya suspendidos los trabajos en los demás bloques por carencia total de material.*

*Señor General usted con nuestro apoyo para buscar soluciones a estos serios problemas que de continuar harán fracasar este plan de vivienda.*

3.1.11.3. El 7 de junio de 1993 los representantes de las distinta firmas contratistas del proyecto habitacional de construcción “EL CENTENARIO”, se dirigieron al representante legal de la Caja de Vivienda Militar para solicitar la reevaluación del presupuesto y del programa de inversión y el reconocimiento de mayores costos administrativos y otros costos debido a la grave situación financiera por la que atravesaban, por el retraso en el suministro de ladrillo –folio 180 del cuaderno principal-. Se destaca:

***Santafé de Bogotá D.C., Junio 07 de 1993***

***DE:*** *Ingeniero**ÁNDRES FRANCO P. –MAECO LTDA.*

*Ingeniero JORGE CASILIMAS –COSNTRUCTORA CODINEM*

*Ingeniero JAIME ALBERTO GRANADOS –BELTRAN PINZÓN & CIA*

*LTDA.*

*Ingeniero CAMILO TORRES OROZCO –COSTRUCTORA OROZCO*

*Arquitecto DIEGO GARCÍA –DIEGO GARCÍA & CIA.*

*Arquitecto ARMANDO ACOSTA S. –CONSTRUCTORA A&C S.A.*

***PARA:*** *JUNTA TÉCNICA DE LA**CAJA DE VIVIENDA MILITAR.*

***(…)***

*Los representantes legales de las firmas antes mencionadas suscribimos los contratos que regirían las futuras relaciones y como consecuencia de ellos se dio iniciación a las obras contratadas; pero a partir del día 19 de noviembre de 1992 en forma individual y el 17 de febrero de 1993 en forma conjunta le hemos puesto en conocimiento en comunicación dirigidas al señor Director General de la entidad mayor General (r) ALBERTO GONZÁLEZ HERRERA, las circunstancias que se han presentado en el desarrollo de los contratos del Plan Cofinanciado con la Caja de Vivienda Militar para la construcción del Proyecto “EL CENTENARIO”; sugiriendo y solicitando la solución definitiva a la situación presente sin que hasta la fecha exista un pronunciamiento oficial al respecto.*

*La difícil situación del avance de la obra contratada, generada básicamente por la demora en el suministro de ladrillo portante que debía cumplir Ladrillera Santafé de acuerdo al programa trazado, no solamente retrazó la actividad de mampostería de la obra sino que ello repercutió en todo el desarrollo de la misma, en alzas de materiales, mano de obra creando sobrecostos administrativos y de equipos, ocasionando un desequilibrio económico e iliquidez en las compañías constructoras lo que impone la reevaluación del presupuesto, la reevaluación del programa de inversión y el reconocimiento de mayores costos administrativos, el pago de los anticipos invertidos por los cofinanciadores a los proveedores mediante su reconocimiento en las actas de avance de obra, la reprogramación retroactiva de la obra y reliquidación de todos los reajustes ya cancelados y la aplicación de los futuros con la nueva programación; por lo cual ratificamos las notificaciones hechas en comunicaciones anteriores, dando cumplimiento así a lo estipulado en la cláusula cuarta de los contratos.*

*A ese fracaso económico y de desarrollo en el tiempo que relatamos in extenso en nuestras innumerables comunicaciones, se suma la actitud dilatoria de la caja por estudiar y atender nuestras sugerencias de solución al problema planteado, con apenas la promesa de una pronta contestación a las peticiones de restablecimiento económico, que en las condiciones en que se vienen desarrollando los contratos, ninguno de nosotros puede terminar la obra dentro del plazo fijado por los motivos expuestos en este documento y que se comprueban con las fechas de despachos que enviara ladrillera Santafé a cada uno de los contratistas. Igualmente hemos coincidido en que el plazo de prórroga debe ser de tres meses contados a partir de la entrega y el recibo de la totalidad del ladrillo por parte de “LADRILLERA SANTAFÉ” a cada uno de los contratistas, tiempo en el cual se considera ajustado para la terminación de la obra; los cofinanciadores estamos dispuestos a prorrogar la vigencia de las garantías al tiempo que corresponda.*

***(…)***

*Para concluir, es pertinente traer a estas páginas las humanas palabras del máximo Tribunal de lo contenciosos administrativo cuando en la sentencia de 1º de septiembre de 1988, dictada dentro del expediente número 5104 de la sección tercera del Consejo de Estado, en un caso similar al que es objeto de estas líneas, expresó que “por ello se ha enseñado que en derecho, más que la ley, es esta la que debe ser interpretada en su interferencia subjetiva. Así como no es de recibo que la normatividad jurídica se interprete con criterio matemático o a la luz de la lógica tradicional, es también verdad que el análisis de conducta demanda un manejo flexible, razonable, pues una baja en la curva proyectada para la realización de los trabajos no puede valorarse, como determinante en la producción de consecuencias jurídicas sancionadoras (…) (subrayas fuera del texto)”.*

3.1.11.4. La Caja de Vivienda Militar dio respuesta a la inconformidad de la firma demandante el 9 de julio de 1993 en estos términos –folio 47 del cuaderno de pruebas n.°

*“Aviso recibo de su carta del 7 de Junio de 1993, radicada en esta Entidad. Al respecto me permito comunicarle:*

***1.-*** *A la CAJA DE VIVIENDA MILITAR no le es imputable ninguna causa en la mora del suministro deficiente de la Ladrillera Santafé y dando prevalencia a la realización ecuánime del contrato, se ha abstenido de aplicar multas o cláusulas exorbitantes.*

***2.-*** *Se han atendido sus consideraciones con respecto al desarrollo del Contrato Cofinanciado No. 023/92, tanto así que pueden precisarse las siguientes decisiones bilaterales, encaminadas a la continuidad y ejecución equilibrada de la obra:*

***a)*** *Autorización para colocar menor cantidad de ladrillo tipo piedra en las fachadas de los edificios.*

***b)*** *Adición contractual No. 001/93, que modificó el reintegro de la cofinanciación, anticipándola en 1 mes.*

***c)*** *Concertaciones ministeriales y de ésta Dirección General y de los funcionarios de la División Técnica, ante las Directivas de la Ladrillera Santafé en gestión permanente del despacho oportuno del material.*

***(…)***

***5.-***  *En cuanto a la prórroga que enuncia en su carta, tendrá lugar cuando se cumpla el procedimiento contractual previsto en la cláusula cuarta con respecto a presentar formalmente la solicitud, justificación de ella, término, programación de obra faltante para estudio de la CAJA DE VIVIENDA MILITRA y celebración de contrato adicional.*

***6.-*** *La doctrina y jurisprudencia, sobre contratos de obra y servicios públicos, invocada por usted, no es aplicable a los contratos cofinanciados de derecho privado de la administración.*

*Además, según su escrito, la irregularidad de entrega de ladrillo, no es imputable a Ladrillera Santafé, ni a la firma Cofinanciadora. Tampoco lo sería a ésta entidad, perjudicada con la mora de entrega de las viviendas y por ende resuperación tardía de sumas apreciables de dinero. (subrayas fuera del texto)*

3.1.11.5. El 26 de julio de 1993 el representante legal de la actora se dirigió a la Caja de Vivienda Militar para insistir en las reclamaciones, aunado a esto solicitó que los reajustes se liquiden conforme a las actas de obra y no al flujo de inversión así –folio 50 del cuaderno de pruebas n.° 2-:

***Santafé de Bogotá D.C., Julio 26 de 1993***

***DE:*** *ÁNDRES FRANCO P. – Gerente MAECO LTDA.*

***PARA:*** *Mayor General (r) ALBERTO GONZALEZ H. –Director CAJA DE VIVIENDA MILITAR*

***1.-*** *La Caja de Vivienda Militar evidentemente no es culpable de que la Ladrillera Santafé no haya hecho los despachos de ladrillo oportunamente para la Obra El Centenario,, lo que nosotros manifestamos es que estaba especificado por parte de la Caja de Vivienda Militar ladrillo portante marca Santafé, así presentamos la oferta, así está el diseño arquitectónico y estructural y este fue el ladrillo que compramos oportunamente y que generó para nosotros una razón de fuerza mayor al no poder ejecutar la obra de acuerdo al programa. Estas demoras generaron varios sobrecostos que adelante pasamos a analizar y cuantificar (subrayas fuera del texto).*

***2.-*** *La Caja de Vivienda Militar ha tratado de solucionar el problema de despachos de la ladrillera, pero las entregas no han mejorado en su totalidad; también al anticiparnos parte del reembolso de la cofinanciación alivió nuestra severamente lesionada situación económica pero no ha sido suficiente este esfuerzo (subrayas fuera del texto).*

***3.-*** *Los cálculos y reclamos económico- financiero que resultan de esta fuerza mayor se resumen así para nuestro contrato:*

***a.-*** *MAYORES COSTOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA OBRA:*

*A la luz del contrato analizamos que el AUI es del 21% y se discrimina así:*

*12% administración, 5% utilidad y 4% imprevistos. El contrato dura 12.5 meses o sea tendríamos un costo de administración mensual del valor del contrato por el 12% y dividido en 12.5 meses.*

*681’804.278,51*

*--------------------- x 12% = $6’545.321,07 / Mes*

*12.5*

*Para una prórroga de 3 meses sería: 3 x $6’545.321,07 = $19’635.963,22*

***b.-*** *COSTO DE OPORTUNIDAD DEL DINERO*

*Hemos debido recibir la totalidad del dinero del contrato en su tiempo contractual, en 12.5 meses, pero el 25% del valor del contrato no lo pudimos desarrollar en ese tiempo, o sea perdimos la oportunidad de trabajar (hacer negocios, compras, avanzar obra, etc.) la suma de $206’245.794,25. Entre Diciembre/92 y Agosto/93 se ocasionó la descompensación del contrato siendo este desfase de 7 meses. Si estimamos este costo de oportunidad en 3% mensual que el lo comúnmente establecido tendríamos un valor de:*

*$206’245.794,25* ***/*** *7 = $29’463.684,89 /MES*

*$ 29’463.684,89 x 21% = $ 6’187.373,83*

*$ 58’927.369,78 x 18% = $10.606.926,56*

*$ 88’391.054,67 x 15% = $13’258.658,20*

*$ 117’854.739,56 x 12% = $14’142.568,75*

*$ 147’318.424,45 x 9% = $13’258.658,20*

*$ 174’782.109,34 x 6% = $10’606.926,56*

*$ 206’245.794,23 x 3% = $ 6’187.373,83*

***c.-*** *Por no poderse cumplir el programa de inversión, los reajustes deben ser liquidados conforme las actas de obra y no conforme al flujo de inversión. Este ejercicio al mes de mayo/93 daría una cifra de $17’966.615,67 más $1’582.870,99 faltando por calcular Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 1993 que no sabemos como sería por no tener los índices de Camacol y no saber del avance de obra que ejecutamos.*

*ACTA MES VALOR ACTA VALOR REAJUSTE REAJUSTE DIFRENCIA INTERES*

*No. A REAJUSTAR RECIBIDO 3% Mes*

***========================================================================================***

***02 Ago. /92 1’159.422,oo 869.566,50 50.434,86 50.434,86 -0- -0-***

***04 Sept. /92 28’885.579,39 21’664.184,54 1’919.446,75 1’919.446,75 -0- -0-***

***06 Oct. /92 58’026.392,62 43´519.794,46 4’150.212,21 3’855.853,79 294.358,42 61.815,27***

***08 Nov. /92 42’505.492,26 31’879.119,20 3’405.951,34 3’337.202,57 68.748,77 12.374,78***

***10 Dic. /92 22’759.451,44 17’069.588,58 2’010.779,51 2’186.454,02 (175.674,51) (26.351,18)***

***12 Ene. /93 57’696.327,63 43’272.245,73 9’097.401,21 4’971.629,30 4’125.771,91 495.092,63***

***14 Feb. /93 89’106.364,56 66’829.773,42 17’942.191,29 10’177.612,49 7’764.578,80 698.812,09***

***16 Mar. /93 112’643.852,53 84’482.889,40 24’387.675,68 19’261.280,20 5’126.395,48 307.583,73***

***18 Abr. /93 50’491.829,25 37’868.871,94 11’285.914,12 10’167.792,55 1’118.122,55 33.543,67***

***20 May. /93 42’251.492,21 31’688.619,16 9’856.782,24 10’212.468,20 (355.685,75) -0-***

***-----------------------------------------***

***17’966.615,67 1’582.870,99***

***4.-*** *Por las razones de fuerza mayor ocasionadas en la entrega de ladrillo, nos es imposible terminar la obra en los tiempos estipulados, por lo consiguiente solicitamos nos sea prorrogado el contrato en 3 meses más a partir de la fecha de entrega de ladrillo. Es de anotarse que se impera la necesidad de darle una solución económica al contrato de acuerdo a nuestra reclamación ya que sin esos dineros se prolongaría aún más la terminación de la obra aún teniendo el ladrillo para terminarla por la enorme descompensación económica en que nos encontramos.*

3.1.12. Finalmente la obra concluyó el 31 de enero de 1994 y fue entregada el 2 de febrero del mismo año, conforme consta en el acta de recibo final de obra –folio 58 del cuaderno de pruebas n.° 2-[[4]](#footnote-4).

3.1.13. Para establecer los sobrecostos en que incurrió la firma contratista, el primer dictamen pericial destacó sobre el particular lo siguiente –cuaderno de pruebas n.° 2 sin foliar-.

***ANEXO No. 6***

*COFINANCIACIÓN*

*Previamente se estableció un programa de ejecución normal del contrato, debido a los inconvenientes ocurridos en el suministro de ladrillo no se pudo cumplir y por consiguiente el 25% del costo final que fue financiado por MAECO LTDA, no fue reintegrado en su momento, como consecuencia se sufrieron perjuicios financieros por la tardanza en la recuperación, claro que se tiene en cuenta el beneficio aportado por el Contrato No. 1, sin embargo liquidamos la parte que no se tuvo en cuenta. (se liquida de acuerdo a la tasa comercial durante el lapso de retardo en recuperar ese 25%).*

*$ 824’983.177 X 25% x 146 Días X 01/100 = $30’111.885*

***I. RESUMEN DE COSTOS Y PERJUICIOS***

*Para resolver el cuestionario objeto del peritazgo, hemos considerado que para mejor entendimiento y secuencia lógica de las respuestas se agrupen de la n.° 1 a la n.° 4 en un solo cuadro resumen que se llamará:*

***PERJUCIOS Y SOBRECOSTOS:***

*Diferencias de Ofertas 45’124.105* ***Anexo #1***

*Administración, imprevistos y*

*Utilidad AIU 56’877.950* ***Anexo #2***

*Sobrecostos por Equipo 5’466.680* ***Anexo #3***

*Costos de Oportunidad del*

*Dinero 14’490.753* ***Anexo #4***

*Reajustes 21’592.682* ***Anexo #5***

*Cofinanciación 30’111.885* ***Anexo #6***

***=========***

***TOTAL A ENERO 31 – 94 $173’664.055***

***DETERMINACIÓN DEL LUCRO CESANTE***

***(…)***

*I.P.F.*

*V.A. = C ------------ (1+I)N*

*I.P.I.*

*626.09*

*V.A.= 173’664.055 -------------- (1+0.0005)39*

*335.08*

*Lucro cesante actualizado:* ***$394’161.867, oo***

***DETERMINACIÓN DEL DAÑO EMERGENTE***

***(…)***

*Conclusión:*

*Dentro del daño emergente, se deben incluir sobrecostos adicionales como consecuencia del hecho dañoso y además el costo de oportunidad de los dineros propios que está representado por los rendimientos que hubiere generado su dinero realmente desembolsado o gastado de sus propias arcas.*

*Se considera que no se configura DAÑO EMERGENTE porque no existe evidencia verdadera y comprobada fielmente de que salió ni saldrá patrimonio de la víctima.*

*En el caso que nos ocupa, se debe tener presente la actualización de perjuicios correspondientes a la ganancia o el provecho que deje de obtenerse a consecuencia de haberse cumplido imperfectamente o con un retraso una obligación; es decir, la actualización del LUCRO CESANTE.*

***CONCLUSIÓN***

*De acuerdo al estudio realizado y al análisis de cifras los peritos establecemos como valor final a tener en cuenta en la presente liquidación la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE. ($394’161.867, oo).*

*Respuesta a la pregunta No. 5 del cuestionario pericial: consideramos los peritos que las cifras analizadas están actualizadas hasta abril 30–97 (último boletín expedido por la Superintendencia Bancaria) y además contiene todos los incrementos moratorios y de corrección monetaria de acuerdo con el numeral 6º del Artículo del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.*

3.1.14 En razón de las aclaraciones y complementaciones solicitadas se hicieron as siguientes precisiones –folio 200 del cuaderno principal-.

***1. Sírvase establecer el valor de los perjuicios sufridos por la firma MAECO LTDA., como consecuencia de la mayor permanencia en obra, circunstancia que prolongó el reintegro de los aportes por parte de la CAJA DE VIVIENDA MILITRA a la firma MAECO LTDA., de conformidad con la ampliación al plazo del Contrato pactada en el Contrato Adicional No.002 de 1993.”***

*Para cuantificar el perjuicio que resulta del reintegro tardío de la cofinanciación se tiene en cuenta los siguientes datos:*

***a)*** *valor inicial del contrato = $824’983.177*

***b)*** *Valor a cofinanciar según contrato = $ 25% del valor del contrato $206’245.794,25*

***c)*** *Término de prórroga del plazo contractual según contrato adicional n.° 01 = 146 días.*

***d)*** *Tasa de interés comercial mensual promedio entre agosto de 1992 y marzo de 1994=3%, que divido en los 30 días del mes corresponde a 0.1% diario. (Se adjuntan certificaciones de tasas de interés de la Superintendencia Bancaria).*

*Con base en los datos anteriores, el perjuicio sufrido por MAECO., por la demora en el reintegro de la cofinanciación, generada por la extensión del plazo del contrato 023 de 1992, se calculó considerando la siguiente fórmula:*

*$824’973.177 x 25% (Cofinanciación) x 146 (días prórroga) x 0.1% (interés diario) = $30’11.885 a enero de 1994 (época de terminación del contrato 023 de 1992).*

*Estos $30’111.885 corresponden al perjuicio sufrido por la demandante como consecuencia de la demora en el reintegro de la cofinanciación, debido a la prórroga del plazo contractual.*

*En cuanto a lo expresado por el apoderado de la CVM respecto de este cálculo contenido en el anexo 6 del Dictamen Pericial presentado, debemos señalar que no consideramos que estamos extralimitándonos en nuestro concepto al calcular los costos por el mayor tiempo en la cofinanciación, ya que nuestra respuesta se limita a ofrecer al juez un calculó sencillo y adecuado, atendible en el evento de que el magistrado estime que hay lugar a reconocer este perjuicio solicitado por el demandante.*

*Adicionalmente, debemos anotar que no nos parece que al mencionar una circunstancia que aparece expresada en el texto del contrato adicional n.° 1 y en múltiple correspondencia que obra en el expediente, como es la carencia de ladrillo oportuna en la obra, estemos incurriendo en una extralimitación en nuestras funciones. (subrayas fuera del texto)*

*Reiteramos que la cofinanciación resulta de unos dineros a que el contratista sufragó para la obra y por ende la entidad se los debía (así se pactó en el contrato), al demorar la obra se demoró el reintegro de estos dineros y el contratista sufrió un perjuicio por recibirlos más tarde, esto es absolutamente claro y fue esto lo que calculamos arrojándonos una cifra de $30’111.885. Nuestro calculó también coincide con el del contratista en su demanda porque sencillamente es el método correcto de calcularlo.*

***2. “Sírvase establecer el valor de los perjuicios causados al contratista, como consecuencia de la aplicación del mecanismo de reajuste de precios aplicado por la CAJA DE VIVIENDA MILITAR, que congelaba los ajustes a la época de programación de la obra.”***

*En la cláusula novena del contrato 023 de 1992 se pactó el sistema de reajuste a utilizar dentro del desarrollo del contrato. Los peritos analizamos las actas de reajuste desde agosto de 1992 hasta diciembre 30 de 1993 y comparamos el reajuste efectivamente recibido con el reajuste pactado, encontrando sustanciales diferencias que perjudicaban al contratista.*

*Del cuadro anexo n.° 5 de nuestro experticio se desprende que dicha diferencia en el cálculo de los reajustes asciende a la cifra de $16’447.172,43, suma que generó un interés por no pago oportuno de $5’145.510, para un valor total de $21’592.682 a favor de la firma constructora.*

*La razón de este resultado es el hecho de que la CVM efectuó los cálculos con los índices correspondientes a los meses en que ha debido ejecutarse la obra, y no con los índices correspondientes a los meses de ejecución real de las respectivas obras. La errada liquidación de los reajustes contribuyó a que se presentaran saldos negativos en el flujo de fondos, de la manera arriba establecida.*

*La interpretación y explicación que se le da al cuadro anexo n.°5 del dictamen pericial presentado es la siguiente:*

*En las tres primeras columnas aparecen las fechas, números de actas y valores de cada una de las actas de obra que resultaron; en la columna n.° 4 figura el valor correspondiente a la amortización del anticipo contractual; a la columna 5 resulta del valor del acta menos el monto de amortización del anticipo; en la columna n.°6 aparecen los índices para edificación expedidos por CAMACOL CUNDINAMARCA, de los cuales adjuntamos la copia correspondiente. En la columna 7 figura el índice base también expedido por CAMACOL, y que es el que se pactó contractualmente; en la columna n.°8 se encuentra registrada la variación de los índices aplicando la formula convenida (Índice de ejecución / Índice base); en las dos siguientes columnas, 9 y 10, aparecen las cifras del reajuste pactado y del reajuste recibido. En la columna n.° 11 se consignó la diferencia en dinero de los valores resultantes entre lo pactado menos lo recibido (nótese en esta columna que existen valores tanto positivos como negativos, pero que al final arrojan un acumulado de $16’447.172,43 a favor del contratista). Finalmente en la columna n.°12, aplicando un interés comercial promedio del 3% mensual sobre el monto de las diferencias antes explicadas (se adjuntan certificaciones), se obtuvo un valor por concepto de intereses durante el plazo del contrato de $5’145.510,24.*

*El perjuicio total resulta, entonces, de la suma de estas dos últimas columnas y corresponde a $21’592.682.*

*Como se ve, el anexo 5 de nuestro experticio es totalmente consecuente con lo solicitado por la parte actora en su pregunta No. 2.*

*Además de lo dicho, debemos comentar que nuestra cuantificación es coincidente con el cálculo efectuado por MAECO LTDA en su demanda, por una razón que resulta de fácil explicación: El sistema de cálculo indicado es el mismo utilizado en ambos documentos. La aplicación de los índices ya determinados por Camacol no puede dar resultados diferentes, porque sencillamente no hay otra manera de cálculo que la llevada a cabo. Esta metodología está contemplada en el contrato y es la única a aplicar.*

*Sí se está contestando lo solicitado y el cuadro es el resultado de este cálculo. Nos ratificamos en la cifra de $21’592.682 que resultó.*

***3. “Sírvase establecer el valor de los sobrecostos por demora en la ejecución del Contrato (mayor Permanencia), teniendo en cuenta el mayor tiempo de afectación de la maquinaria, equipos y personal de producción al cumplimiento del contrato, así como mayores costos administrativos, en que ha incurrido mi poderdante. Los peritos deberán tener en cuenta el valor de los costos indirectos del contratista analizados en su oferta y tenidos en cuenta por el porcentaje de AIU, así como las utilidades promedio mensuales que previsiblemente habría obtenido de la ejecución normal del contrato y que no pudo obtener durante el tiempo de su mayor permanencia.”***

*En primer lugar debemos mencionar que para la construcción y desarrollo de una obra es primordial la utilización de herramientas, máquinas y equipos. Como una consecuencia lógica de la mayor permanencia, y debido a que los equipos con que contaba MAECO LTDA., para desarrollar las labores de construcción fueron utilizados durante un tiempo mayor al previsto, del 5 de septiembre de 1993 al 31 de enero de 1994, MAECO LTDA., incurrió en sobrecostos por la prolongada utilización de sus equipos.*

*Como puede apreciarse en el anexo n.° 3 del Dictamen Pericial que presentamos, para el cálculo de este sobrecosto los peritos analizamos la relación de equipos presentada en la propuesta por MAECO LTDA. (andamio colgante, andamio tubular, pluma grúa, motobombas, cortadora de ladrillo, disco, formaleta metálica entrepisos y herramientas menores) y procedimos a calcular el costo diario de utilización de cada uno de ellos con base en el estado de la obra a la fecha de la prórroga y tomando en cuenta las tarifas que la misma firma demandante tiene en sus archivos para el alquiler de equipos, que forma parte de su objeto social y que corresponden al promedio de las tarifas que para esa fecha había en el mercado de la construcción (documento que se anexa). Luego se multiplicó este resultado de valor diario por el mayor tiempo de permanencias (146 días), operación que arrojó como resultado la cifra de $5’466.680, como se observa en el anexo No. 3 del experticio.*

*Por otra parte, del análisis de la correspondencia realizado para la presentación del dictamen, tanto la enviada por MAECO LTDA., a la Ladrillera Santafé, como de la enviada por MAECO LTDA., a la CVM, los peritos concluimos que por la demora en el suministro del ladrillo portante prensado tipo Santafé, el cronograma de ejecución de las obras no se pudo seguir de acuerdo a lo pactado inicialmente.*

*En virtud de lo anterior el contrato No. 023 de 1992 no se ejecutó en el tiempo establecido y, en consecuencia, mediante el contrato No. 02 de 5 de agosto de 1993 se amplió el plazo contractual en 4 meses y 25 días, circunstancia que dio lugar al incremento de los costos de administración, imprevistos y utilidades de MAECO LTDA.*

*La firma MAECO LTDA., incurrió en dichos sobrecostos debido a que la nueva situación contractual no compensaba en debida forma los mayores valores por equipos, costos administrativos, personal de producción y costos indirectos, incluyendo dentro de estos últimos el porcentaje de utilidad a favor del contratista y los imprevistos.*

*El AIU comprende una Administración, unos Imprevistos y una Utilidad que son precisamente los puntos que reclama la firma y que debíamos cuantificar los peritos; su metodología de cálculo aparece en el anexo 2 de nuestro experticio y es tan sencilla como dividir lo propuesto (21%) en el tiempo de duración del contrato, y multiplicar ese resultado por los días de la prórroga, mecanismo adoptado tras el análisis de la reciente orientación jurisprudencial del Consejo de estado para este tipo de cálculos.*

*Así, para computar estos mayores costos los peritos procedimos a calcular el valor diario de administración, imprevistos y utilidades, con base en el costo inicial del contrato, arrojando como resultado la cifra de $389.575 diarios. Este valor se multiplicó por el tiempo de mayor permanencia, es decir 146 días, y de esta forma se obtuvo el valor correspondiente a los sobrecostos de administración, imprevistos y utilidades dejados de percibir durante el lapso de la mayor permanencia en obra, que corresponden a $56’877.950.*

*Como lo anotamos, las operaciones matemáticas correspondientes a estos sobrecostos están indicadas en el anexo No. 2 del dictamen pericial presentado.*

*Como quedó explicado, no es cierto lo que dice el Sr. Apoderado de la CVM, que nuestro análisis no guarda relación con lo pedido en los puntos objeto del peritazgo.*

***4. “Sírvase establecer el valor del Costo Financiero, lucro cesante y costo de oportunidad resultante para mi poderdante por no haber recibido la compensación de los sobrecostos generados por la demora en el desarrollo del contrato, teniendo en cuenta las tasas de interés legal que han regido en el país.”***

*El procedimiento que seguimos para calcular este perjuicio, que aparece en el anexo No. 4 de nuestro experticio, fue el siguiente:*

***a)*** *Determinamos qué cantidad de obra faltaba por ejecutar cuando se terminó el plazo contractual originalmente previsto, que correspondía a 12.5 meses, para lo cual, con base en el acta de obra de septiembre de 1993, establecimos que para esta época faltaba por ejecutarse un 25.86% de obra, que en dinero equivalía a la cifra de $213’340.649.*

***b)*** *basándonos en la declaración de renta de MAECO del año 1993 (cuya copia se anexa) y haciendo la relación utilidad/activo total, determinamos que el coeficiente de rentabilidad de la firma es del 11.63% anual. Esto quiere decir que por cada $100 de activo de la Compañía, ésta los llevaba a producir $11.63.*

***c)*** *Como consecuencia de los resultados anteriores, procedimos a dividir en 13 meses el monto de $213’340.649, obteniendo un promedio mensual de $16’410.819.*

***d)*** *En el cuadro del anexo No. 4 de nuestro experticio, determinamos mes a mes la cifra que ha debido percibir MAECO LTDA., por concepto de rentabilidad del dinero, monto que corresponde a $14’490.753.*

*Adicionalmente, estimamos pertinente anotar que en ningún caso estamos modificando la causa invocada por el demandante en el numeral 4 de la prueba pericial solicitada, como lo afirma el Sr. Apoderado de la CVM. Al explicar nosotros la metodología de cálculo del daño emergente y del lucro cesante estamos contestando la pregunta No. 4 solicitada en el peritazgo por el demandante y estamos dándole soporte al cálculo que hicimos en el anexo 4 donde calculamos este perjuicio en la suma de $14’490.753.*

*Creemos conveniente añadir que el sistema explicado que empleamos los peritos para calcular el valor del costo de oportunidad es el más mas idóneo y comúnmente utilizado.*

*Para terminar, reiteramos que tanto la CVM como la firma contratista reconocen que se carecía de ladrillo y que este fue uno de los motivos de la prorroga del contrato, luego no se trata de que los peritos hayamos cuestionado o afirmado este hecho como lo insinúa el Sr. Apoderado de la CVM, sino que, simplemente, calculamos el costo de oportunidad que se le generó a la firma por las prórrogas y el hecho de no tener la firma contratista el dinero para la obra en los tiempos inicialmente estimados.*

***5. “Sírvase señalar al H. Tribunal un método simple pero adecuado para actualizar las sumas anteriores a la fecha en que se produzca la sentencia, según consideraciones de corrección monetaria y de pérdida de rentabilidad del dinero (intereses corrientes y moratorios).”***

*En nuestro experticio indicamos la formula matemática y financiera para efectuar la actualización de cifras con base en los Índices de Precios al Consumidor certificados por el DANE.*

*En consecuencia, el método simple pero adecuado que sugerimos al H. Tribunal para la actualización de cifras es la aplicación de la fórmula empleada en el dictamen para llevar a valor de abril de 1997 los montos correspondientes a los perjuicios sufridos por la firma demandante (Anexamos certificados del IPC de enero de 1994 a abril de 1997, fecha en la cual entregamos nuestro experticio a ese Despacho).*

*Finalmente el Sr. Apoderado de la CVM dice que le parece exagerada la cifra final de nuestro experticio en $394’161.867 y que no guarda lógica con los resultados de los anexos. Debemos comentar que el Sr. Apoderado no observó que esta cifra resulta después de haberse aplicado la fórmula financiera de actualización de cifras arriba explicada y que aparece en él debidamente detallada. Los anexos si determinan una cifra resultante de $173’664.055 que está en el resumen de costos y perjuicios de nuestro experticio que al ser multiplicada por los factores de actualización da el valor descrito a abril de 1997, mes de la última emisión de datos del IPC anterior a la fecha en que presentamos nuestro informe.*

*Para concluir este escrito de aclaración del dictamen pericial presentado, encontramos del caso mencionar que en el anexo 1 de nuestro experticio entramos a calcular la diferencia de la oferta ganadora con la de MAECO LTDA., ejercicio que es para nosotros indispensable, ya que se desprende de este cálculo, la diferencia porcentual o económica existente entre estas ofertas y el menor valor que tuvo MAECO LTDA., en su contrato. Al pedírsenos que calculemos el perjuicio en que incurrió el contratista por efectos de reajustes, se nos lleva obligatoriamente a determinar el valor inicial real del contrato.*

3.1.15 El segundo dictamen pericial practicado con ocasión de la objeción por error grave arrojó el siguiente resultado –cuaderno de pruebas n.° 2 sin foliar-.

***Sírvanse establecer el valor de los perjuicios causados al contratista, como consecuencia de la aplicación del mecanismo de ajuste de precios aplicado por la CAJA DE VIVIENDA MILITAR, que congelaba los ajustes a la época de programación de la obra.***

*RESPUESTA AL NUMERAL n.°2 DEL CUESTIONARIO*

*Con el fin de dar respuesta a la segunda pregunta del cuestionario, y de acuerdo a todas las prueba y documentos, que obran en el expediente de la referencia según, el estudio, el análisis a lo pactado y estipulado contractualmente en el contrato n.° 023 de 1993 y sus contratos adicionales n.° 001 de 1993 y n.° 002 de 1993; se determina que la CAJA DE VIVIENDA MILITAR, entidad contratante; causó perjuicios a la firma MAECO LIMITADA, como consecuencia de la aplicación del mecanismo de la congelación de los ajustes de precios, a la época de programación de obra. Procedimos a elaborar el cuadro n.° 2 donde se observa claramente y se pueden además analizar, comparar las fechas y deducir los lapsos correspondientes transcurridos y las condiciones económicas y/o financieras de la época del pago y no cancelación de los ajustes, por parte de la CAJA DE VIVIENDA MILITAR al contratista.*

*También se estudiaron y analizaron las actas de avance de obra y ajuste desde la primera o sea el acta n.° 2 del mes de agosto de 1992, hasta la última correspondiente al acta n.° 37 de liquidación final; en las que se comparó el ajuste liquidado y el pagado, con el ajuste pactado, encontrando diferencias. La CAJA DE VIVIENDA MILITAR, canceló los ajustes con los índices total de costos de edificación, correspondiente a los meses en que se ha debido ejecutar la obra de acuerdo a la programación y no con el índice total de costos de edificación, respectivos a los meses de ejecución real de las obras.*

*Según el contrato principal n.° 023 de 1993 y sus contratos adicionales n.° 001 de 1993 y n.° 002 de 1993, en su cláusula novena se estipula que la liquidación de los ajustes se hará aplicando la siguiente fórmula:*

*Pr = Po (In/Io)*

*Donde*

*Pr. = valor ajustado.*

*Po = Valor a ajustar (Valor avance de obra menos valor aporte anticipo).*

*In = Índice del costo total de edificación (Camacol) del mes de programación de la obra.*

*Io = Índice del costo total de edificación (Camacol) del mes de base y /o iniciación.*

***Descripción del cuadro n.° 2***

*Primera Columna. Acta número*

*Segunda Columna. Fecha considerada del mes de corte de avance de obra y la fecha del ajuste.*

*Tercera Columna. Fecha de legalización del acta respectiva*

*Cuarta Columna. Clase de Acta (avance de obra y/o ajustes)*

*Quinta Columna. Valores totales de la correspondiente acta.*

*Sexta Columna. Valores obra a ajustar, Po.*

*Séptima Columna. Valores del índice del costo total de edificación (Camacol) del mes respectivo de programación, In.*

*Octava Columna. Valor del índice del costo total de edificación del mes de iniciación (agosto de 1992), Io.*

*Novena Columna. Valor del ajuste, P.*

*Décima Columna. Valor del ajuste cancelado.*

*Undécima columna. Valor diferencia de ajuste.*

*En el cuadro n.° 2 obtenemos el valor correspondiente a la suma de intereses bancarios corrientes aplicados a sumas de ajustes no pagados a la fecha causada y de las diferencias de ajustes reales menos ajustes cancelados, para un total de*

***$ 24.474.885,53***

***VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS MONEDA CORRIENTE LEGAL COLOMBIANA.***

*(…)*

*RESUMEN DE LOS VALORES ACTUALIZADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.999*

***1.-*** *Por mayor permanencia de obra* ***$88’265.158,14***

*Valor Calculado en el Cuadro No. 5.*

*Más Valor Calculado en el* ***Cuadro No. 6****.*

*$44’185.761,56* ***+*** *$44’079.396,58*

***2.-*** *Por la Aplicación del Mecanismo de Ajustes* ***$104’449.069,50***

*Valor Calculado en* ***Cuadro No. 4****.*

***3.-*** *Sobrecostos por mayor permanencia en Obra de* ***$215’565.924,50***

*Maquinaria, Equipos, Personal de Producción,*

*Costos Administrativos, Utilidades Promedio*

*Mensuales.*

*Valor Calculado en el* ***Cuadro No. 7****, Columna No. 2.*

***4.-*** *Costo, Financiero. o Costo de Oportunidad por no* ***$66’293.858,26***

*Haber Recibido los Sobrecostos Generados por la*

*Demora en el Desarrollo den Contrato Principal No.*

*023 de 1992 y sus Adicionales No. 001 de 1993 y No*

*002 de 1.993.*

*Valor Calculado en el* ***Cuadro No. 7****, Columna No. 3.*

***Valor Total Actual $474’574.010,40***

**4.- LOS ACTOS DEMANDADOS**

La sociedad Mallas, Equipos y Construcciones Limitada-MAECO- pretende que se declare i) la nulidad de la resolución n.° 1119 de 25 de agosto de 1994, proferida por la Caja Promotora de Vivienda Militar para liquidar unilateralmente el contrato de obra n.° 023 de 1992 y sus adicionales 001 y 002 de 1993 y ii) el incumplimiento contractual. Esto último en tanto la entidad contratante no restableció el desequilibrio, generado en los sobrecostos en que incurrió la sociedad contratista y en el perjuicio por la demora en el reintegro de la cofinanciación, debido a la prórroga del contrato y a que se vio obligada a contratar por menores precios, fijados en una oferta que no fue la propia.

Ahora, el tribunal se abstuvo de declarar la nulidad de resolución n.° 1119 de 1º de septiembre de 1994, por encontrar ajustado a derecho el acto acusado. Consideró que la demandada se limitó a liquidar como correspondía, esto es, previo un balance económico de conformidad con las cantidades de obra ejecutadas, facturadas y pagadas, sin detenerse en el equilibrio contractual por no ser éste propio de un corte de cuentas; ajeno al incumplimiento y decisión del juez del contrato.

Empero, a juicio de la Sala esta consideración no se sostiene, si se tiene en cuenta que con la liquidación precisamente se pretende que las partes realicen de consuno el balance económico del contrato y que si el acuerdo no se logra cuando menos lo plantee la entidad, lo que obliga a definir lo acontecido con fundamento en lo desarrollado y dejado de hacer, lo pagado y lo pendiente, de manera que se conozcan con exactitud los débitos y acreencias. Siendo así la liquidación deberá reflejar los obstáculos y ejecuciones, es decir todo lo que de una u otra manera influyó en el desarrollo económico del contrato. Se trata de un acto que aclara y define los aspectos financieros, en tanto se pretende que las partes acuerden sus diferencias mediante los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar, poniendo fin a sus diferencias y declarándose a paz y salvo por todo concepto –artículo 60 de la Ley 80 de 1993-. El acto liquidatorio, entonces, permitirá determinar los costos definitivos ítem por ítem y también los sobrecostos en que incurrió el contratista y las obras adicionales necesarias para la debida ejecución del contrato.

Ahora, si el acto no incluye las partidas relativas a los sobrecostos en que efectivamente se incurrió es claro que adolece de falsa motivación, pues se estaría frente a una inexactitud reprochable, desde la perspectiva de que la liquidación es y deberá corresponder a un balance económico fiel del contrato. De suerte que si no lo es, es dable concluir que la administración vulneró los principios que orientan su función en los términos del artículo 209 de la carta.

En suma, demostrado que la administración omitió aspectos del desarrollo del contrato con claras repercusiones económicas o que los incluyó sin serlo, habría que concluir sobre su falsa motivación y así mismo declarar la nulidad.

Siendo esto así y establecida la alteración en gran medida de las cargas prestacionales, si el acto liquidatorio no lo reflejó no puede sino concluirse en su ilegalidad.

Descendiendo al caso concreto, no se comprende como el tribunal, no obstante encontrar demostrado el desequilibrio, se abstuvo de declarar la nulidad del acto, razón por la cual, por este aspecto, la sentencia de instancia deberá revocarse.

**5.-** **EL EQUILIBRIO DEL CONTRATO**

La Sala, fundada en normatividad que así lo dispone y en razones de equidad e igualdad ante las cargas públicas y buena fe contractual, ha sostenido que si se presenta la ruptura del equilibrio económico, el contratista tiene derecho a exigir su restablecimiento, en cuanto no le corresponde asumir las consecuencias adversas derivadas de circunstancias externas que, por lo mismo, no pudo prever y que la contratante, en cuanto dueña de la obra, interesada en su ejecución, beneficiaria y titular de los riesgos tendrá que asumir. Empero, para efectos de establecer si el desequilibrio tuvo lugar es menester diferenciar los riesgos inherentes a la ejecución y así mismo propios del negocio a cargo del contratista, en cuanto conocedor de la empresa que emprende, de factores ajenos, con entidad suficiente para aminorar la utilidad esperada e incluso generar pérdidas, al punto de invertir el supuesto de equidad acorde con el cual las cosas perecen para el dueño.

Y es que la ecuación financiera del contrato puede verse afectada a) por incumplimiento de las prestaciones derivadas del contrato; b) porque en ejercicio de potestades constitucionales y legales se adoptan medidas que si bien no tocan al contrato directamente lo afectan negativamente y c) por factores externos, surgidos durante la ejecución del contrato, pero paralelos a este, posteriores a la celebración y ajenos a las partes con entidad suficiente para perturbar el equilibrio contractual[[5]](#footnote-5). En este último caso se trata de circunstancias imprevisibles, que por lo mismo no pueden entenderse comprendidas en el rubro de imprevistos del AIU. Estos sí previsibles y resistibles en cuanto propios de la actividad y sujetos a la pericia del ejecutor, formado en soportar adversidades conocidas y así mismo manejables.

Siendo así en la celebración se deberá contabilizar el *Alea* propia del negocio; en la ejecución corregir la sobrevenida y en la liquidación contabilizar lo ocurrido. Siendo esta última la oportunidad para saldar diferencias, sin volver sobre el riesgo propio, es decir sobre su contabilización en el AIU y real utilización, pues habrá de entenderse objetivamente que su reconocimiento retribuye o compensa la buena o mala gestión del contratista, en interés de ambas partes.

Y es que no podía ser de otra manera, la lógica enseña que las cosas no pueden ser y no ser al mismo tiempo. De suerte que si lo imprevisible es aquello “que no se puede prever”[[6]](#footnote-6) y esto último lo que se puede conocer por conjeturas e indicios y así mismo afrontar, huelga concluir que el rubro de imprevistos tiene que ver con esto último y resulta ajeno aquello que por desconocido no se puede contabilizar.

Lo anterior cobra fuerza en el entendido de que en los contratos que están llamados a prolongarse en el tiempo, las partes bien pueden afrontar riesgos impredecibles, con entidad suficiente para alterar el débil equilibrio trazado desde la oferta y por lo mismo ajeno a acontecimientos futuros y *per se* condicionado a resquebrajarse, fácilmente, por todo aquello que no se conocía a tiempo del planteamiento. Valoración y compensación oportuna que compromete la buena fe contractual, tanto en la celebración como en la ejecución y liquidación, como lo ha entendido la doctrina que al respecto señala[[7]](#footnote-7):

*No hay duda de que los contratantes deben respetar la buena fe en todas las etapas del iter negocial, tanto en la formación del contrato como luego de celebrado, durante la fase de su ejecución. De igual manera la buena fe contractual incide en el tratamiento de aquellas anomalías que en el nacimiento o durante la vida del contrato pueden presentarse como límites a su eficacia vinculante. En ese sentido, durante la etapa de formación adquieren relevancia las materias de los vicios de voluntad, de la lesión, y en estrecha relación con estas, el aprovechamiento del estado de necesidad o de peligro. Por su parte, durante la ejecución presentan relevancia las materias de incumplimiento, la excesiva onerosidad sobrevenida, el cambio de la base negocial, en fin problemas de sobrevinencia contracutal, y, en especial, los criterios para la adaptación de los llamados contratos de duración. En cierta medida, todos estos fenómenos, conducen a la revisión del contrato por desequilibrio inicial o desequilibrio sobrevenido según sea el caso.*

*(…)*

*Al margen de la distinción entre la buena fe en la formación y la buena fe en la ejecución del contrato, se observa que ella cumple la función de criterio para mantener el equilibrio de las prestaciones, y, por ende, la equidad (equality in the exchange) al momento de la celebración y también durante la ejecución, en ambos casos, respecto del comportamiento de una parte que pretende la ejecución de un contrato desequilibrado. Buena fe y equilibrio contractual actúan para procurar una justicia contractual[[8]](#footnote-8) y evitar entonces cualquier desproporción grave entre las prestaciones (gross disparity), que se traduzca en una excesiva e injustificada ventaja económica para una de las partes en detrimento de la otra, bien sea a causa del aprovechamiento de un estado de necesidad o de peligro (rectius: estado de debilidad) al momento de la celebración del contrato, o bien sea durante su ejecución, a causa del cambio sobrevenido de las circunstancias iniciales que hacen más oneroso el cumplimento, para evitar, además cualquier abuso de la función instrumental del tipo contractual[[9]](#footnote-9)*

*(…)*

*Ahora bien, en cuanto al desequilibrio inicial o congénito, una desproporción grave se produce entonces al momento de la celebración del contrato –exceptuados los contratos aleatorios- cuando una parte acepta las condiciones inicuas de la otra, aprovechándose de un particular estado de necesidad o peligro, le impone para obtener, no la celebración del contrato –lo que entraría en el ámbito de los vicios de voluntad-, sino una ventaja patrimonial desproporcionada e injustificada, y reprochada por el derecho. En cuanto al desequilibrio sobrevenido, que se presenta obviamente en los contratos de ejecución sucesiva, periódica y escalonada (contratos de duración) –excluidos también aquí, los contratos aleatorios-, la desproporción se verifica durante la ejecución del contrato cuando circunstancias ajenas a las partes y al riesgo propio del mismo, provocan un cambio tal en las condiciones que inicialmente rodean la relación obligacional que el cumplimiento de la prestación del deudor se hace, no imposible sino más oneroso.”*

Cabe precisar que como el desequilibrio que surge de circunstancias excepcionales, resulta ajeno al riesgo propio del negocio, corresponde al contratista acreditar su ocurrencia, lo que no ocurrió con el rubro de imprevistos, convenidos y contabilizados, estos sí en el marco de lo que ordinariamente ocurre y que, así mismo se puede evitar o dejar de hacerlo, sin consecuencias para el dueño de la obra.

**6.- EL CASO CONCRETO**

La sociedad MAECO LIMITADA funda su pretensión de nulidad del acto de liquidación en el quebranto del equilibrio contractual que la contratante debió asumir, en cuanto originado en circunstancias que la entidad pública resolvió afrontar y que el contratista no previó porque no le correspondía hacerlo. Se señala para el efecto las dificultades originadas en el suministro del ladrillo que necesariamente debió utilizarse -como quedó señalado en el pliego de condiciones-, para levantar los muros estructurales y divisorios a la vista o de acabado, como quiera que se impuso expresamente: “*MUROS ESTRUCTURALES EN LADRILLO PORTANTE PRENSADO SANTAFÉ (…). El bloque de arcilla a utilizar será portante tipo SANTAFÉ (e=0.15) Especificación n.° 3.2, 3.2.1. y 3.2.2. Consultar Esp gral n.° 001 a 004 planos estructurales”*

Se afirma que, dadas las especificaciones anotadas, el ladrillo debía ser suministrado por la Ladrillera Santafé, aseveración que no solo se acompasa con el condicionamiento del pliego, sino con elementos probatorios que así lo indican.

Efectivamente, aunado a que no cabe duda sobre que en el pliego se consignó la exigencia relativa a que los muros se levantarían en ladrillo portante prensado Santafé y aunque también se dijo que el bloque de arcilla a utilizar sería portante “tipo” Santafé, lo cierto es que no se contaba con libertad para adquirir el material, pues el comportamiento contractual de la entidad, no permite arribar sino a esa conclusión.

Lo anterior si se considera que, aunque en el pliego se advirtió que los sucesos comunes de invierno, verano, escasez de materiales, mano de obra, huelgas y ocurrencias análogas, serían imputables al factor de imprevistos comprendidos en el AIU o, lo que es lo mismo, considerados riesgos propios, ante la escases del ladrillo y la inconformidad manifestada por la actora y por el resto de contratista de la obra, la entidad contratante i) accedió a prorrogar el plazo de ejecución a causa de las dificultades surgidas en torno del material de construcción; ii) intervino ante la ladrillera en orden a que ésta cumpliera con el suministro de las cantidades requeridas; iii) modificó las especificaciones de fachadas y iv) anticipó el reintegro de la cofinanciación.

De manera que no puede afirmarse que la consecución del ladrillo portante prensado tipo Santafé corría exclusivamente por cuenta de MAECO LIMITADA y que la escases en la producción debía ser absorbida por el contratista, con cargo al rubro de imprevistos del AIU, por tratarse de una contingencia normal del contrato.

Es que, aunado a lo expuesto, la contratante eligió el material y determinó a la firma proveedora, lo que permitiría suponer, porque las exigencias sobre planeación así lo indican, que de antemano conocía que se contaba con las cantidades de material, en el tiempo previsto y que el condicionamiento se justificaba ampliamente. Sin que resulte aceptable la manifestación de la contratante relativa a que el costo de los imprevistos ocasionados por la demora en la entrega del ladrillo se consideraron en el AIU convenido en un 21 %, incrementado sobre el valor que arrojara cada acta mensual de avance de obra, que se pagaría mensualmente con los reajustes acordados, pues, ello sería predicable de los mayores costos por el suministro del resto de materiales, no de los elegidos por la contratante, obligada, en razón de su exigencia, a valorar las ventajas y sopesar los inconvenientes de su imposición, la que, por resultar ajena al contratista, no estaría incluida en los riesgos ordinarios relacionados, estos si con su conocimiento y sus propios cálculos de la actividad que se comprometía a ejecutar.

De suerte que las demoras en la entrega del material de arcilla portante tipo Santafé, que debía adquirirse ante el proveedor previamente elegido por la contratante, no resultan imputables al constructor y éste no tenía qué asumir las consecuencias de la escases y dificultades en el suministro, a cargo sí del dueño de la obra, es decir de la entidad contratante, quien se supone analizó la condición que imponía el levantamiento de los muros y sopesó el beneficio del material, de manera que es suya la consecuencia de haber elegido aquel que solo podía ser suministrado por un determinado y único proveedor.

Tanto así que la Caja de Vivienda Militar, consciente de la situación por la que atravesaban los constructores, accedió a modificar la cláusula octava relacionada con el reintegro de aportes de cofinanciación, mediante la suscripción del contrato adicional n.° 001 de 15 de marzo de 1993 y el 5 de agosto del mismo año, convino en el segundo contrato adicional para prorrogar el plazo de ejecución hasta el 31 de enero de 1994; manteniendo las condiciones originalmente pactadas, inclusive las relativas al pago mensual del AIU en el 21 % sobre cada acta de avance de obra y el reajuste pactado por cada una de las actas mensuales. Sin embargo, aunque reconoció el rubro de imprevistos, inclusive en la prórroga del contrato, ello no resultó suficiente, para equilibrar la ecuación contractual, pues la demora en la entrega del material alteró también los gastos de administración y utilización de maquinaria.

De manera que la condición impuesta por la contratante sobre el material de arcilla suministrado por un único proveedor, que además no contaba con los ladrillos que se requería para la construcción de 860 apartamentos, resultó excesivamente onerosa y ajena al contratista.

Sostiene también la sociedad actora que fue obligada a contratar por fuera de los precios del mercado, pues la contratante hizo suya –de la contratista- la oferta presentada por otro. No obstante, es de anotar, no solo que la condición figuró en la oferta y que la actora, como todos los proponentes, la conoció, sino también que se desconocen las condiciones ofrecidas por la contratista CODINEM LTDA, que ocupó el primer lugar, de manera que nada puede resolverse sobre el particular, dado que, si bien la demandada contrato con la actora con base en los precios que la misma no ofertó, esta no demostró que se le impusieron precios que la desfavorecían.

En lo que tiene que ver con el argumento consistente en que el índice con el que debió liquidarse cada acta era el de obra ejecutada y no el de obra programada, se observa que, aunque las partes expresamente acordaron que si el cofinanciador ejecutaba obra por un menor valor al estipulado en el programa general, el índice sería el del mes en que la obra ha debido ejecutarse. Expresamente se convino: *“Confrontará la obra ejecutada con el programa de trabajo, para verificar su cumplimiento. Si de tal verificación se establece que EL COFINANCIADOR ejecutó obra por un menor valor al estipulado en el programa general de la construcción, la diferencia se reajustará con base al índice del mes a que ha debido ejecutarse y no podrá acumularse para mes posterior, salvo imponderables acontecimientos extraordinarios, debidamente comprobados y estudiados por la Junta Técnica de LA CAJA”.* Se trataba entonces de no beneficiar al contratista incumplido y huelga concluir entonces que la regla habría de cambiar cuando el desfase entre lo programado y lo ejecutado resultaba atribuible a riesgos impredecibles o al contratante. Para el efecto a la demora en el suministro del material impuesto y elegido por la contratante.

En este panorama y bajo las anteriores precisiones, demostrado el rompimiento de la ecuación financiera del contrato, la entidad estatal tenía que reconocer los sobrecostos en que incurrió el contratista y como no lo hizo actuó con falsa motivación, en cuanto no reconoció, liquidó y pagó los mayores costos generados por la falta de suministró del ladrillo tipo Santafé para la construcción de los muros estructurales o divisorios y en general de acabados. En suma, desconoció la buena fe que gobiernan las relaciones negociales[[10]](#footnote-10) y la lealtad con que la deben actuar las partes contratantes, de conformidad con lo previsto en los artículos 4º de la Ley 80 de 1993, 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio[[11]](#footnote-11).

De manera que la sentencia impugnada se revocará, parcialmente, en el sentido de declarar la nulidad de la resolución n.° 1119 del 25 de agosto de 1994 y confirmar la condena al reconocimiento del desequilibrio contractual.

**7.- RECONOCIMIENTO DE PERJUICIOS**

Cabe recordar que el tribunal acogió el primer dictamen pericial, como quiera que la objeción por error grave no prosperó. Siendo así reconoció i) los mayores costos de administración y utilización de maquinaría (mayor permanencia), porque la obra se ejecutó en 146 días más de lo pactado en el contrato adicional n.° 02 de 1993, por valor de $62.344.630; ii) el reajuste de precios conforme lo pactado en la cláusula novena del contrato, con los índices de precios de CAMACOL vigentes al momento en que la obra debió terminarse, cuyo valor ascendió a la suma de $ 16.447.172,43 –total $ 78.791.802- y iii) el derecho al pago de intereses civiles, sobre las sumas actualizadas.

En cambio negó i) el reconocimiento por mayores costos financieros, dado que las sumas fueron actualizadas con los índices de precios al consumidor y ii) el reajuste por el reintegro del anticipo, al establecer que el valor se entregó con antelación a lo acordado, buscando en alguna forma restablecer el equilibrio del contrato, según se infiere del contrato adicional n.° 001 de 1993, en tanto allí convinieron anticipar el pago del reintegro de la cofinanciación.

En conclusión, actualizadas las sumas señaladas, el tribunal reconoció a título de restablecimiento del equilibrio contractual la suma de $239.069.554,oo y por intereses $ 38.607.982 para un total de $277.677.536,oo.

La parte actora interpuso recurso de apelación para que i) se liquide el contrato con el índice correspondiente al mes de ejecución y no de programación, ii) se reconozcan intereses por concepto del incorrecto cálculo de los reajustes durante la ejecución del contrato por valor de $ 5’154.510,24, iii) se disponga el pago del menor valor correspondiente a la diferencia de precio entre su oferta y la presentada por CODINEM Ltda. qué se vio obligada a asumir y los costos financieros en que incurrió, por no haber recibido el valor total de la obra, dentro del plazo originalmente previsto y iv) se ordenen intereses moratorios del 12% anual, sobre el monto histórico actualizado a los sobrecostos y perjuicios.

La Sala negará el pago de los costos financieros, pues no se probó su incremento, ni tampoco que los mayores costos y la ampliación del plazo hayan afectado la cofinanciación, por el contrario, la entidad accedió a pagarla anticipadamente y la contratista lo aceptó. Tampoco se reconocerá la diferencia entre los costos de la oferta presentada por la firma demandante y CODINEM LIMITADA, pues, como quedó explicado, no se acreditaron las condiciones ofrecidas por ésta como tampoco su diferencia con los precios del mercado.

Se acogerá la pretensión relativa al pago de intereses moratorios, conforme lo previsto en el numeral 8º del artículo 4º de la Ley 80 de 1993, porque el fenecimiento del contrato operó en vigencia de dicha normatividad, aunado a que el reconocimiento de intereses moratorios en cuanto generados en el incumplimiento, conforman en sí mismos una indemnización a título de sanción.

Siendo así se tomará como referente para la liquidación la efectuada por el tribunal, en lo que toca con la condena por sobrecostos incurridos por el contratista y se revocará lo relativo a las sumas arrojadas por concepto de interés técnico civil por valor de $ 38.607.982, con el propósito de restablecer la potencial pérdida patrimonial que se vio avocada a soportar la SOCIEDAD MALLAS EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA–MAECO.

Igualmente, a juicio de la Sala, a título de restablecimiento procede la liquidación del contrato con el índice de ejecución de las obras, pues, si bien en los términos pactados en la cláusula novena se convino en que se utilizaría el del mes de programación, ello se explica como medida de apremio para que lo programado se ejecute en el mismo mes, pero debe abandonarse cuando el retardo resulta imputable a la contratante como en el sublite. En ese orden de ideas, se tomará como referencia en este punto el experticio elaborado en el trámite de la objeción por error grave, en cuanto para efectos de la liquidación del contrato tuvo en cuenta el índice de ejecución de la obra, y explicó la metodología utilizada en el cuadro n.° 2, reconoció los intereses bancarios corrientes sobre las sumas de ajustes no pagados a la fecha causada y las diferencias resultantes entre los ajustes reales menos ajustes cancelados, para un total VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS MONEDA CORRIENTE LEGAL COLOMBIANA $ 24.474.885,53, liquidados a la fecha de terminación del contrato. En consecuencia se actualizará la suma arrojada desde el mes de febrero de 1994 hasta la sentencia, así:

VP = 24.474.885,53 x 111,25 Mayo/2012

22.81 Febrero/1994

VP = 119.370,058

En consecuencia, la suma a pagar por la diferencia entre los reajustes reales, calculados con el índice respectivo a la fecha de ejecución de la obra menos los ajustes cancelados calculados con los índices de programación de la obra asciende a la suma de $ 119.370,058,oo

Adicionalmente, como quedó explicado la entidad pública demandada reconocerá como compensación por la ruptura del equilibrio financiero del contrato las sumas actualizadas liquidadas por el *a quo.*

Mayores costos:

VP = 239.069.554,oo x 111,25 Mayo/2012

69,63 Mayo/2002

VP = $ 381.968.805,oo

Ajustes calculados a la fecha de ejecución de la obra…….. $ 119.370,058

Mayores costos……………………………………………….. $ 381.968.805

Total…………………………………………………………….. $ 501.338.863

De manera que la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR pagará a la Sociedad Mallas, Equipos y Construcciones Ltda–MAECO LTDA-, la suma de QUINIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($501.338.863,oo m/cte) como compensación por el rompimiento del equilibrio financiero del contrato.

La entidad demandada, para efectos del pago de la condena deberá reconocer, liquidar y pagar los intereses moratorios previstos en el numeral 8º del artículo 4º de la Ley 80 de 1993, los cuales serán satisfechos desde la terminación del contrato hasta la fecha de la sentencia.

No se condenará en costas por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**MODÍFICASE** la sentencia proferida el 16 de mayo de 2002 por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca y en su lugar se dispone:

**PRIMERO: DECLARAR** no probada la objeción que por error grave formuló la parte actora contra el primer dictamen pericial rendido dentro del proceso.

**SEGUNDO: DECLARAR** la nulidad parcial de la resolución n.° 1119 de 25 de agosto de 1994, proferida por la Caja de Vivienda Militar para liquidar unilateralmente el contrato cofinanciado n.° 023/92 y sus adicionales 001/93 y 002/93, en cuanto la entidad se abstuvo de reconocer los sobrecostos en que incurrió el contratista, conforme lo previsto en la parte motiva.

**TERCERO: CONDENAR** a la Caja Promotora de Vivienda Militar a pagar a la Sociedad Mallas, Equipos y Construcciones Ltda–MAECO LTDA-, la suma de QUINIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($501.338.863,oo m/cte) como compensación por el rompimiento del equilibrio financiero del contrato.

**CUARTO:** La entidad demandada, para efectos de la condena, deberá reconocer, liquidar y pagar los intereses moratorios previstos en el numeral 8º del artículo 4º de la Ley 80 de 1993, los cuales serán satisfechos desde la terminación del contrato hasta la fecha de la sentencia.

**QUINTO:** El presente fallo se cumplirá en los términos de los artículos 176 y 177 del C.C.A., para lo cual se expedirán copias auténticas de esta providencia, con constancia de ejecutoria, con destino a las partes y por intermedio de sus apoderados.

**SEXTO: DENIÉGANSE** las demás pretensiones de la demanda.

**SÉPTIMO: SIN COSTAS** por no aparecer causadas.

**DEVUÉLVASE** el expediente al Tribunal de origen, una vez ejecutoriada la presente sentencia.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DANILO ROJAS BETANCOURTH**

**Presidente**

**STELLA CONTO DIAZ DEL CASTILLO**

**Magistrado**

1. *La cuantía exigida para que la acción contractual tuviera vocación de doble instancia era $ 9.610.000 y el monto de la pretensión mayor equivale a la suma de $ 208.146.240, según se infiere del capítulo relativo a la de cuantía del proceso.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *ARTÍCULO CUARTO: ADJUDICAR A LA Sociedad ARQUITECTOS CONSTRUCTORES E INTERVENTORES ACEL LTDA (…). ARTÍCULO QUINTO: ADJUDICAR al arquitecto DIEGO ALFONSO GARCÍA TRIANA (...). ARTÍCULO SEXTO: ADJUDICAR a la sociedad CONSTRUCTORA A & C. S.A.* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Según el certificado de existencia y representación de la sociedad MALLAS, EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA–MAECO LTDA fue constituida mediante escritura pública n.° 2108 en la notaría 31 de Bogotá el 26 de septiembre de 1984, inscrita en la Cámara de Comercio de esta ciudad el 8 de octubre de 1984, con su duración hasta el 26 de septiembre del 2011.*  [↑](#footnote-ref-3)
4. *En el anexo n.° 6 obran las distintas actas de avance de obra mensual.* [↑](#footnote-ref-4)
5. *Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 11 de diciembre de 2003. Proceso No. 16433. C.P. Ricardo Hoyos Duque. Sentencia de 18 de septiembre de 2003, Exp. 15119, C.P. Ramiro Saavedra Becerra.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Diccionario de la Real Academia de la lengua española.*  [↑](#footnote-ref-6)
7. *José Felix Chamie. Equilibrio contractual y cooperación entre las partes: El deber de revisión del contrato. Revista de derecho privado n.° 14-2008. Universidad Externado de Colombia.*  [↑](#footnote-ref-7)
8. *El ordenamiento debe cumplir con un deber bien arduo y difícil: adoptar las instrumentos que permitan, en el curso de la relación mantener el justo equilibrio entre las partes, no solo en términos de certeza, cuanto en términos de justicia sustancial”. M. Di Bartolomeo, la violenza morale nei contratti. Napolí 1996,73*  [↑](#footnote-ref-8)
9. *Cfr. E. Betti. Teoría generale delle obbligasioni I.* [↑](#footnote-ref-9)
10. *Los contratantes deben respetar la buena fe en todas las etapas, tanto en la formación del contrato como durante la fase de su ejecución.* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Según el artículo 1603 del Código Civil, “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella”. El artículo 871 del Código de Comercio, por su lado, en términos semejantes, prevé que “Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no solo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”.* [↑](#footnote-ref-11)