

	<p style="text-align: center;"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p style="text-align: right;">Página 1 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

El Gerente General de METROPARQUES, empresa industrial y comercial del estado del orden distrital, en uso de mis facultades legales y estatutarias, y conforme las facultades establecidas en el contrato de arrendamiento 2023700219 de 2023, en la cual METROPARQUES actúa como arrendadora, se expide la presente Resolución, previas las siguientes,

#### CONSIDERACIONES:

1. METROPARQUES en calidad de arrendadora, y la empresa CYAN EVENTOS Y LOGÍSTICA S.A.S. en calidad de arrendataria, el 27 de abril de 2023 suscribieron el contrato de arrendamiento 2023700219 de 2023 cuyo objeto es *“El arrendador confiere al arrendatario a título de arrendamiento el espacio denominado plazoleta de eventos N° 1 y zona verde plazoleta N° 2 de la unidad de negocio aeroparque Juan Pablo II, ubicada en la carrera 70 N° 16 – 04 de Medellín, para la realización de eventos comerciales”*.
2. Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, el arrendatario aportó la Póliza 520-49-994000000546 expedida por la compañía Aseguradora Solidaria de Colombia.
3. La Supervisión del contrato de arrendamiento es ejercida por el Jefe de la UEN Aeroparque Juan Pablo II, quien en informe parcial de supervisión N° 12 del mes de diciembre de 2024, certifica que el arrendatario no cumple con sus obligaciones de pago del canon de arrendamiento y de servicios públicos domiciliarios, desde el mes de julio de 2024.
4. Los anteriores incumplimientos se suman al incumplimiento de la normatividad ambiental por parte del arrendatario y la ausencia de autorización de la arrendadora para las modificaciones físicas realizadas por el arrendatario, lo cual se detallará más adelante.
5. **Efectividad de la garantía.** En la póliza aportada por el arrendatario se lee la leyenda *“se expide la presente póliza según el condicionado general póliza de garantía única de cumplimiento a favor de entidades estatales, formato 21/03/2018-1502-P-05-PATRI-CL-SUSP-09-DOO”*; al consultar el formato referido, se consigna el siguiente procedimiento para hacer efectivo el seguro por causa del incumplimiento contractual:

#### *“3. EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA*

***De acuerdo con lo establecido en el artículo 1077 del código de comercio la entidad estatal asegurada deberá demostrar la ocurrencia del siniestro y acreditar la cuantía de la pérdida, previo agotamiento del derecho de audiencia del contratista y del garante, de la siguiente forma:***

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="right">Página 2 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

(...)

**3.3 En los demás casos de incumplimiento, una vez agotado el debido proceso y garantizados los derechos de defensa y contradicción del contratista y de su garante proferirá el acto administrativo correspondiente en el cual declarará el incumplimiento y cuantificará el monto de la pérdida y/o hará efectiva la cláusula penal, si ella está pactada y ordenará su pago tanto al contratista como al garante.”**

Por lo anterior, se agotó el procedimiento establecido por la compañía aseguradora en su póliza para hacer efectivo el seguro en los términos del artículo 1077 del Código de Comercio, y con base en la sentencia del Consejo de Estado Expediente 54709 del 27 de octubre de 2023 Consejero Ponente Dr. José Roberto Sáchica Méndez que concluye que:

*“162. En los contratos regidos por el derecho privado, esta Corporación ha explicado que la autonomía de la voluntad no sólo autoriza a las partes para convenir multas y cláusulas penales, sino también a que éstas puedan acordar la posibilidad de declarar el incumplimiento parcial o definitivo, e imponerlas unilateralmente sin necesidad de declaración judicial, toda vez que los contratantes son libres de pactar las estipulaciones que mejor regulen sus intereses, entre ellas, las relativas a establecer o definir el posible incumplimiento de lo pactado y sus efectos; los únicos límites a esa autonomía son el orden público y las buenas costumbres, que de ninguna manera son transgredidos por el pacto o ejercicio de una facultad como la indicada, especialmente cuando ninguna disposición normativa la prohíbe.” (NFT)*

*Visto lo anterior, es claro que la autonomía de la voluntad puede otorgar facultades unilaterales en favor de las entidades estatales contratantes siempre que no se vulnere el orden público y las buenas costumbres comerciales. **En torno a la posibilidad unilateral de la entidad estatal para declarar unilateralmente el siniestro de cara a hacer efectiva la garantía o póliza en un contrato estatal de derecho privado, el Consejo de Estado en fallo de 2020 concluyó sobre la obligatoriedad de lo dispuesto en el clausulado del contrato de seguro, especialmente en lo relacionado con la forma o procedimiento que debe seguir la entidad estatal para hacer efectiva la garantía contractual, quedando facultada para aplicar las facultades unilaterales que de la póliza emanen. Al respecto se lee en sentencia con Expediente 62645 del 21 de julio de 2020 Consejera Ponente Dra. Marta Nubia Velásquez Rico:***

*“La Sala advierte que Empresas Públicas de Medellín ESP se ciñó al clausulado de la póliza, aprobada bajo las reglas de la Superintendencia Financiera de Colombia, para poner en conocimiento de la aseguradora la ocurrencia del siniestro ya que siguió el trámite acordado para el efecto, el cual aparece en las condiciones generales, así: Póliza de cumplimiento en favor de entidades estatales Condiciones generales*

(...)

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="right">Página 3 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

*Acerca de la forma de reclamar el siniestro es cierto, como lo expuso EPM en su apelación, que en la respectiva póliza se indicó que el siniestro se entendería “causado” a través de resolución de la entidad estatal contratante en la que declarara la “realización del riesgo que ampara esta póliza”.*

*En esa medida, el beneficiario puede acceder a la indemnización objeto del seguro cuando se produce el siniestro, es decir, cuando se hace efectivo el riesgo amparado por la póliza y el artículo 1075 del Código de Comercio establece que el beneficiario está obligado a dar noticia al asegurador de la ocurrencia del siniestro así como la cuantía de la pérdida si fuere el caso (artículo 1077 del C. de Co.).*

*Así, las resoluciones acusadas formalizaron el reclamo a la aseguradora para el correspondiente pago en los términos del artículo 1080[iii] del Código de Comercio, actuación a la que estaba obligada la entidad para poder exigir el desembolso del valor asegurado, en otras palabras, el pago se condicionó a la existencia de una resolución.*

*Las cláusulas de la póliza no pueden ser entendidas para sostener una falta de competencia, dado que, EPM respetó las reglas de reclamación previstas en la garantía e informó de ello a la aseguradora con la declaración del siniestro para efectos de buscar el pago de la póliza todo ello en el marco de las normas aplicables a la actividad aseguradora que le permiten a la entidad beneficiaria de la garantía hacer valer las causales expresamente amparadas por la póliza ante la respectiva aseguradora.*

*Las partes del contrato de seguro consintieron desde un principio la forma de reclamación y, en especial, la aseguradora aceptó asumir el riesgo amparado y que este le fuera puesto de presente con una resolución, sin que ahora pueda venir en contra de sus propios actos pues, de ser así no sería posible hacer efectivo el pago estipulado en el seguro, máxime cuando las estipulaciones del contrato de seguro son objeto de vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia (artículo 100 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero) lo que les otorga obligatoriedad a frente a lo ahí estipulado, razón adicional para entender que no era posible desatender lo previsto en el clausulado de la póliza.”*  
(NFT)

6. **Del debido proceso del arrendatario.** METROPARQUES expidió oficio de CITACIÓN PROCESO INCUMPLIMIENTO, TERMINACIÓN UNILATERAL, RESTITUCIÓN ESPACIO, COBRO CLAUSULA PENAL Y EFECTIVIDAD GARANTÍA el 20 de diciembre de 2024, el cual fue enviado mediante correo certificado y electrónico al arrendatario así:

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="right">Página 4 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

- Correo certificado de los días 20 de diciembre de 2024 y 9 de enero de 2025, según consta en las guías N° 036093147326 y 036003159212 respectivamente, de la empresa de correo ENVÍA, enviadas a la dirección física registrada en el certificado de existencia y representación legal y el registro único tributario – RUT de la empresa, la cual corresponde a la Calle 76 No. 55B – 21 de Medellín - Antioquia
- Correo electrónico enviado el 9 de enero de 2025 a los buzones electrónicos [info@cyaneventos.com](mailto:info@cyaneventos.com) y [gerencia@cyaneventos.com](mailto:gerencia@cyaneventos.com); el primero de los correos electrónicos es el registrado por la empresa en su certificado de existencia y representación legal y el registro único tributario – RUT, y del cual METROPARQUES recibe constante correspondencia electrónica del arrendatario, así como el segundo correo que también ha sido utilizado por arrendatario para generar correspondencia con la arrendadora.
- Mediante mensaje de Whatsapp enviado el 15 de enero de 2025, el abogado sustanciador Luis García le informó: *“Buenos días Sr. Mauricio, le escribe Luis García, abogado de Metroparques, estoy tratando de contactarlo en ocasión al inicio del proceso de incumplimiento del contrato de arrendamiento 2023700219, toda vez que no hemos obtenido respuesta alguna de su parte. En caso de querer contactarse con nosotros para el efecto, acá le dejo mi número telefónico para lo que considere pertinente. Un feliz día”*

Al arrendatario se le otorgó un plazo para ejercer su derecho de defensa, contradicción, solicitud y aporte de pruebas, hasta el 23 de enero de 2025, sin que a la fecha de expedición de la presente resolución el arrendatario haya aportado contestación o alegación alguna.

7. **Del debido proceso de la compañía aseguradora.** METROPARQUES expidió oficio de *CITACIÓN PROCESO INCUMPLIMIENTO, TERMINACIÓN UNILATERAL, RESTITUCIÓN ESPACIO, COBRO CLAUSULA PENAL Y EFECTIVIDAD GARANTÍA* el 20 de diciembre de 2024, el cual fue enviado mediante correo certificado del día 20 de diciembre de 2024 a través de la empresa ENVÍA, tal como consta en la guía 036003147319.

La compañía aseguradora envió oficio de objeción con radicado SP-00030-RUP10762 del 8 de enero de 2025, el cual fue atendido por METROPARQUES mediante oficio del 14 de enero de 2025, enviado por correo electrónico en la misma fecha, y donde se atienden sus observaciones y se otorga un plazo adicional para ejercer su derecho de contradicción y defensa hasta el 23 de enero de 2025, sin que la fecha de expedición de la presente resolución se haya recibido algún otro pronunciamiento de la compañía aseguradora.

La respuesta librada a la compañía aseguradora fue del siguiente tenor literal:

	<p style="text-align: center;"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p style="text-align: right;">Página 5 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

*“En su comunicación la aseguradora indica:*

*“Es así como, el procedimiento para hacer efectiva la garantía contratada ya se encuentra definido en el condicionado de la póliza otorgada, el cual hace parte íntegra del contrato de seguro y fue aceptado por la entidad asegurada, en el momento en que aceptó la póliza; además, de conformidad a lo establecido en el artículo 1602 del Código Civil, las condiciones definidas en el condicionado del contrato de seguros, se constituye en una ley para las partes contratantes.*

*De esta manera, es claro que el procedimiento para hacer efectiva la póliza contratada no puede ser definido por la entidad asegurada, a la cual le corresponde sin duda alguna presentar una reclamación que cumpla con la carga de acreditar la ocurrencia del siniestro y demostración de perjuicios directos, su naturaleza y cuantía.”*

*A lo anterior, METROPARQUES señala que en ninguna de sus actuaciones está imponiendo o definiendo el proceso a seguirse para hacer efectiva la póliza expedida por la compañía aseguradora. Si bien la reclamación o cobro de un seguro se realiza en los términos del artículo 1077 del Código de Comercio, es claro que el beneficiario debe ceñirse a lo que la misma compañía aseguradora haya establecido en las Condiciones Generales de la Póliza, tal como ocurre en el presente caso, ya que la citación para que presente sus alegaciones, solicitud de pruebas, evidencias o demás situaciones que hagan efectivo su derecho de contradicción, defensa, y en general, la garantía al debido proceso, es una regulación propia de la compañía aseguradora tal como consta en el numeral 3.3 del clausulado o Condiciones Generales de la Póliza.*

*Igualmente señala la compañía aseguradora en su comunicación:*

*Por lo anterior, resulta improcedente imponer a esta aseguradora el procedimiento mediante el cual debe presentar descargos y pruebas en un término no mayor a 10 días, por las siguientes razones:*

*1. No corresponde al procedimiento definido legal y contractualmente para la presentación formal de una reclamación ante la compañía aseguradora.*

*En este punto se señala que el plazo de 10 días otorgado para presentar sus argumentos, evidencias y solicitud de pruebas, se erige como un plazo prudencial para garantizar su derecho fundamental al debido proceso, defensa y contradicción, ya que el clausulado o Condiciones Generales de la Póliza expedida por ustedes no regula este plazo, debiendo la entidad asegurada establecerlo en garantía a sus derechos fundamentales, pero salvaguardando el interés público inmerso en la contratación, pues no se tiene evidencia del cumplimiento de las obligaciones del arrendatario asegurado desde mediados del año 2024, siendo necesario resolver el contrato ante el injustificado incumplimiento contractual por parte de su garantizado.*

	<b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b>	Página 6 de 32
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

No obstante haberse fijado un plazo máximo de 10 días, han transcurrido ya 13 días hábiles desde el recibo por parte de la compañía aseguradora de la citación al presente procedimiento de incumplimiento, y la Entidad está en disposición de recibir sus alegaciones, pruebas y solicitud de las mismas, hasta agotado el plazo con que cuenta el arrendatario para el efecto, esto es, hasta el próximo 23 de enero de 2025.

Este procedimiento corresponde con lo establecido en el clausulado o Condiciones Generales de la Póliza 520-49-994000000546, lo cual se armoniza con lo dispuesto en el artículo 1077 del Código de Comercio, y con la jurisprudencia del Consejo de Estado en la materia, la cual fue transcrita en extenso en la citación a las presentes diligencias.

Agrega la compañía aseguradora:

2. Toda vez que, el contrato asegurado corresponde a un contrato que se rige por las disposiciones propias del derecho privado, el contratante METROPARQUIES, no ostenta facultad ni la competencia para definir, a través de un procedimiento propio, la existencia de un presunto incumplimiento, ni definir responsabilidades en el mismo, ni la sanción a que haya lugar.

En este punto se resalta que en la citación a las presentes diligencias, particularmente en los numerales III. “DE LAS FACULTADES UNILATERALES PACTADAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DERIVADAS DE LA LEY SUSTANTIVA APLICABLE. VERIFICACIÓN JURISPRUDENCIAL”, IV. “FORMA DE HACER EFECTIVA LA GARANTÍA – CONDICIONES GENERALES DE LA PÓLIZA”, y V. “DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL”, se relacionan en extenso las fuentes contractuales, legales y jurisprudenciales que soportan el actuar de METROPARQUES en el presente asunto, donde se sigue en estricto sentido los procedimientos y facultades establecidas en el clausulado o Condiciones Generales de la Póliza que se pretende hacer efectiva, armonizado con la jurisprudencia actual y vigente del Consejo de Estado, la cual fue citada en extenso en los capítulos mencionados.

Continúa la compañía aseguradora en su comunicación:

3. Con el procedimiento definido por el asegurado METROPARQUES (sic), se vulneran derechos fundamentales a Aseguradora Solidaria de Colombia como son el debido proceso y el derecho a la defensa o contradicción, toda vez que se pretende invertir la carga de la prueba, la cual, por mandato legal, la tiene la entidad asegurada, y no la aseguradora.

Se indica que METROPARQUES no ha invertido carga de la prueba alguna, por el contrario, ha definido con claridad en que consisten las cuatro (4) situaciones de incumplimiento contractual del arrendatario, a saber, (i) el no pago del canon de arrendamiento, (ii) el no pago de los servicios públicos, (iii) la infracción de normas ambientales, y (iv) ausencia de autorización de la arrendadora para la construcción de la losa

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="right">Página 7 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

en el espacio arrendado. Ahora bien, considerando que 3 de los 4 incumplimientos obedecen a negaciones indefinidas antes las omisiones del arrendatario deudor, corresponde a este demostrar que en efecto ha realizado el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos reprochados como incumplidos, así como debe acreditar que contó con la autorización de la arrendadora para la construcción de la losa en comento. De otro lado, respecto de la infracción de normas ambientales, se adjuntó a la citación la decisión del Área Metropolitana del Valle de Aburrá que da cuenta de tales infracciones por parte del arrendatario garantizado.

Continúa la comunicación de la compañía aseguradora:

4. Con la comunicación remitida el pasado 23 de diciembre de 2024 no se encuentra demostrada la ocurrencia del siniestro, ni acreditada la cuantía de la pérdida.

Al respecto es necesario resaltar que en la citación en el numeral VII. “DEL PERJUICIO Y LA CLAUSULA PENAL” se describió la ocurrencia del siniestro y cuantía de la pérdida, donde se puede constatar que sólo el lucro cesante consolidado por concepto de no pago de cánones de arrendamiento supera en mucho el valor de la cláusula penal y del amparo de cumplimiento que se pretende hacer efectivo, ante lo cual no es procedente la afirmación de su comunicación pues la cuantía de la pérdida así como la ocurrencia del siniestro (incumplimiento contractual), están más que detallados en la citación, y corresponden, evidentemente, a un perjuicio directo causado por el incumplimiento contractual en que incurre su garantizado.

La presente comunicación no corresponde a la decisión de fondo que debe adoptar METROPARQUES EICE en razón del procedimiento de hacer efectiva la póliza en los términos del numeral 3.3 del clausulado o condiciones generales de la póliza en mención, donde incluso se faculta a la entidad pública arrendadora para ordenar al arrendatario y su garante el pago de la cláusula penal respectiva, sobre lo cual se pronunciará esta entidad pública en el momento correspondiente dentro de las presentes diligencias.

Esta comunicación es una invitación al garante a que conmine a su garantizado a cumplir con sus obligaciones contractuales, y a rendir las explicaciones correspondientes ante la ausencia total de ánimo de cumplimiento contractual que se advierte del mismo ante la omisión de pagos desde mediados del año 2024, y a que se evite la propagación o aumento de los daños y perjuicios que esta situación de incumplimiento causa de manera directa a la entidad pública arrendadora.

Esperando con esto haber otorgado las claridades jurídicas sobre los cuestionamientos elevados por la compañía aseguradora, se espera que esta ejerza en debida forma su derecho de contradicción y defensa dentro de las presentes diligencias, para que así se logre adoptar una decisión contractual de fondo habiendo analizado en su integridad la totalidad de argumentos y pruebas que al respecto aporten o soliciten practicar tanto el arrendatario como su garante.”

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="right">Página 8 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

8. El procedimiento de incumplimiento contractual regulado en las condiciones de la póliza del seguro en mención fue iniciado el 20 de diciembre de 2024 y se otorgó un plazo hasta el 23 de enero de 2025 para que el arrendatario y su garante ejercieran el su derecho de defensa y contradicción.
9. **Naturaleza jurídica del contrato estatal de arrendamiento 2023700219 de 2023:** El negocio jurídico objeto de reclamación identificado como contrato de arrendamiento 2023700219 de 2023, corresponde a un contrato estatal con régimen especial de contratación en atención a que la contratante METROPARQUES es una empresa industrial y comercial del estado con régimen privado de contratación conforme lo descrito en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, ante lo cual su contratación se rige por lo dispuesto en su propio Manual de Contratación, el cual se expidió mediante la Resolución de Junta Directiva No. 2017600001 del 07 de marzo de 2017.

En atención lo anterior y conforme lo descrito en el artículo 10 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), la entidad aplicará el precedente jurisprudencial vigente a fin de hacer efectiva la garantía o póliza aportada por el contratista para garantizar los perjuicios causados por su incumplimiento contractual.

La naturaleza estatal del contrato es aceptada uniformemente por el Consejo de Estado independiente del régimen contractual sustantivo que el derecho privado establezca para el negocio jurídico. Al respecto señaló la alta corte en Auto 61132 del 19 de junio de 2018 Consejero Ponente Dr. Jaime Orlando Santofimio Gamboa:

*“De otra parte ha señalado la Jurisprudencia reiterada de esta Corporación, que la naturaleza del contrato no depende de su régimen jurídico, por tanto, al adoptar un criterio orgánico, se ha expuesto que serán considerados contratos estatales aquellos que celebren las entidades de igual naturaleza.*

*En este sentido se ha dicho que, son contratos estatales “todos los contratos que celebren las entidades públicas del Estado, ya sea que se regulen por el Estatuto General de Contratación Administrativa o que estén sujetos a regímenes especiales”, y estos últimos, donde se ajustan los que celebra Ecopetrol S.A., son objeto de control por parte del juez administrativo, caso en el cual las normas procesales aplicables a los trámites que ante éste se surtan no podrán ser otras que las del derecho administrativo y las que en particular existan para este tipo de procedimientos, sin que incida la normatividad sustantiva que se le aplique a los contratos.” (NFT)*



**RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.**  
***“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”***

Página 9 de 32

El criterio subjetivo del contrato estatal derivado de la naturaleza pública o estatal de uno de los extremos contratantes ha sido una tesis de aplicación pacífica en la jurisprudencia del Consejo de Estado, tal como se puede verificar igualmente en la sentencia de la Sección Tercera con Expediente 26765 del 13 de agosto de 2014 Consejero Ponente Dr. Carlos Alberto Zambrano Barrera donde se concluyó: *“De conformidad con lo anterior, se tiene que, en el marco del ordenamiento jurídico vigente, la determinación de la naturaleza jurídica del contrato depende de la que, a su vez, tenga la entidad que lo celebra: si ésta es estatal, el contrato también lo es, sin importar el régimen legal que se le deba aplicar.”*

10. **Régimen sustantivo aplicable al contrato:** El contrato objeto de incumplimiento corresponde al contrato de arrendamiento comercial, en atención a la que las partes que suscriben el negocio jurídico tienen la calidad de comerciantes en los términos los siguientes artículos del Código de Comercio:

*ARTÍCULO 1o. <APLICABILIDAD DE LA LEY COMERCIAL>. Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas.*

*ARTÍCULO 2o. <APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CIVIL>. En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.*

Aunado, el contrato de arrendamiento se encuentra definido en el artículo 1973 del Código Civil y aplica al presente asunto de conformidad con el artículo 1981, así:

*ARTÍCULO 1973. <DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*

*ARTÍCULO 1981. <ARRENDAMIENTO DE BIENES PUBLICOS>. Los arrendamientos de bienes de la Unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en los códigos o en las leyes especiales.*

A su turno, el Manual de Contratación de METROPARQUES EICE dispone expresamente que el régimen sustantivo del contrato celebrado por la entidad se rige por las normas civiles y comerciales aplicables a cada negocio jurídico o tipo contractual celebrado, así:

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 10 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

*ARTÍCULO 2. RÉGIMEN APLICABLE. Los contratos que celebre METROPARQUES se registrarán por el presente manual y por lo establecido en las disposiciones civiles y comerciales, así como por las normas especiales que le sean aplicables según su naturaleza jurídica y las actividades que realiza. En todo caso, la contratación se someterá a los principios de la función pública y de gestión fiscal, contemplados en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política y se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal. (NFT)*

En este orden de ideas, se tiene que la presente situación de incumplimiento contractual se dirimirá conforme las reglas civiles y comerciales aplicables al negocio jurídico de arrendamiento de local comercial, ante lo cual debe darse prelación y aplicación estricta a lo estipulado en el acuerdo de voluntades de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Código de Comercio, que dispone:

*ARTÍCULO 4o. <PREFERENCIA DE LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES>. Las estipulaciones de los contratos válidamente celebrados preferirán a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles.*

**11. De las facultades unilaterales pactadas en el contrato de arrendamiento y derivadas de la ley sustantiva aplicable. Verificación jurisprudencial.** Desciendo el análisis a las estipulaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, se tiene que las partes libremente pactaron las siguientes facultades unilaterales en favor de METROPARQUES EICE, mediante las cuales el arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en los siguientes eventos:

- Cláusula décima tercera: Terminación unilateral por medidas de bioseguridad COVID-19 o similares sanitarias que hagan imposible el desarrollo del objeto contractual.
- Cláusula décima cuarta: Terminación unilateral por vulneración al compromiso anticorrupción y antisoborno.
- Cláusula décima séptima: El incumplimiento de cualquier de las obligaciones por parte del arrendatario dará derecho al arrendador a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y cobrar los perjuicios causados.
- Cláusula vigésima tercera: El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones pactadas en este contrato, dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la inmediata restitución del inmueble, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar en ocasión de dicho incumplimiento.

	<b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b>	Página 11 de <b>32</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

- Cláusula vigésima cuarta: Es causal de terminación del contrato el incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones pactadas en el contrato.

Aunado a lo consagrado libremente por las partes en el contrato, se tiene que el contrato de arrendamiento, al aplicar el principio de analogía descrito en los artículos 1 y 2 del Código de Comercio, permite la aplicación de causales de terminación unilateral del contrato de arrendamiento de conformidad con el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, que dispone:

*Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.
- (...)
5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

Verificada la existencia de facultades unilaterales libremente pactadas por las partes en el contrato de arrendamiento 2023700219, citado el referente legal que por analogía permite este tipo de estipulaciones contractuales, así como la inexistencia de norma legal o constitucional que prohíba su estipulación y aplicabilidad negocial de este tipo de acuerdos, se pasa a citar la sentencia del Consejo de Estado en la cual se da plena validez a este tipo de facultades unilaterales, tal como se lee en sentencia con Expediente 57394 del 19 de julio de 2017 Consejero Ponente Jaime Orlando Santofimio Gamboa:

*“Ahora bien cuando se habla de contenido del contrato se hace referencia a la forma, los términos o condiciones con los cuales las partes van a regular o disponer de sus intereses y, según lo establece el artículo 1501 del Código Civil, en ese contenido deben distinguirse las cosas o elementos que son de su esencia, los que son de su naturaleza y los que son puramente accidentales; entendiéndose por esenciales aquellos sin los cuales el contrato o negocio jurídico no existe o degenera en otro, por naturales los que no siendo esenciales se entienden incorporados en él sin estipulación de las partes, y por accidentales aquellos que no siendo esenciales ni naturales, son incorporados por las partes a través de estipulaciones expresas.*

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 12 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

*Así pues, en los contratos del Estado que se rigen por las normas de derecho privado, y precisamente por esto, las partes regulan libremente sus intereses y por ende pueden convenir, entre otros aspectos, el alcance y contenido de las prestaciones a su cargo, los eventos constitutivos de incumplimiento, los efectos o consecuencias que se derivan de éste, e incluso prever la adopción de mecanismos o el ejercicio de facultades a través de las cuales se puedan morigerar, atenuar o corregir las consecuencias nocivas de ese incumplimiento, o incluso sancionarlo.*

*Con otras palabras, resulta viable que las partes del contrato puedan pactar cláusulas accidentales que impliquen la utilización de mecanismos tales como la cláusula penal, la imposición de multas, la terminación unilateral o la liquidación unilateral del contrato, entre otros, siempre y cuando que esas estipulaciones no vayan en contra de normas imperativas, de las buenas costumbres, del principio de buena fe objetiva, ni mucho menos que comporten un ejercicio abusivo de un derecho, ni contraría el orden público.*

*Ahora, si esas estipulaciones no contravienen las normas imperativas, las buenas costumbres, el principio de buena fe contractual y no comportan el ejercicio abusivo de un derecho, ellas rigen las relaciones derivadas del contrato y su ejercicio no es otra cosa que la utilización de una facultad contractual.*

*Por último, es de precisar en éste punto que teniendo en cuenta que la tipología de contratos que se viene analizando no se rige por las disposiciones previstas en la Ley 80 de 1993 y que el pacto de cláusulas accidentales mediante las cuales se prevé el ejercicio de facultades tales como la terminación unilateral o la liquidación unilateral, entre otros, se funda primordialmente en la autonomía dispositiva, su inclusión no comporta el ejercicio de una potestad exorbitante o excepcional al derecho común.*

*En efecto, resulta alejado de la realidad jurídica sostener que es ilegal la inclusión de tales cláusulas en un contrato del Estado que se rige por el derecho privado puesto que semejante aseveración no tiene en cuenta la elemental consideración, que es del ABC del derecho privado, que en este las partes pueden regular sus intereses como a bien lo tengan, eso sí, sin vulnerar las normas imperativas, las buenas costumbres, la buena fe y sin hacer un ejercicio abusivo del derecho.*

*Luego, como semejantes pactos no están prohibidos en el derecho privado, es corolario que pueden ser incluidos en los contratos del Estado que se rigen por este ordenamiento y, entonces, en estos casos, su ejercicio no implica el ejercicio de una potestad exorbitante del Estado sino simplemente el ejercicio de una facultad contractual que de consuno y en pie de igualdad las partes admitieron que pudiera ser ejercida por alguna de ellas.” (NFT)*

	<b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b>	Página 13 de 32
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Este fallo, de total vigencia y relevancia para el presente asunto, hace énfasis expreso en la posibilidad de terminar unilateralmente el contrato mediante la expedición del acto contractual pertinente y sin que comporte la utilización de una exorbitancia administrativa, pues de trata de la ejecución de actos contractuales acordados previamente por las partes, así:

*“El negocio jurídico es una manifestación o expresión de la voluntad encaminada indefectiblemente a la producción de unos efectos jurídicos previstos y queridos de antemano, esto es, para la adquisición, modificación o extinción de relaciones jurídicas.*

*Con otras palabras, se trata de un acto humano voluntario y con efectos jurídicos, desplegado en ejercicio de la autonomía dispositiva, con el objeto de regular o disponer de los intereses.*

*Por su parte, los actos contractuales son todas aquellas manifestaciones o expresiones de la voluntad que se producen con ocasión del contrato y que se fundan preponderantemente en lo pactado.*

*Así por ejemplo, los actos que realiza una de las partes del contrato en ejercicio de facultades previamente convenidas, tales como las multas, la terminación unilateral y la liquidación unilateral, entre otras, se constituyen en meros actos contractuales, pues se originan en la autonomía dispositiva o negocial y no en una facultad legal y al pactarlas no se otorga a ninguna de ellas un poder excepcional al derecho común, teniendo en cuenta que “su finalidad no es otra que la de regular una relación contractual de carácter civil y comercial, dotándola de mecanismos eficaces para la consecución del interés negocial” .*

*En conclusión, la naturaleza de los actos expedidos en ejercicio de facultades otorgadas por las partes en un contrato del Estado que se rige por normas de derecho privado, difiere de aquella que se predica de los actos expedidos unilateralmente por la administración en un contrato del Estado con fundamento en la ley, pues la existencia de aquellos se origina en la autonomía dispositiva, se expiden con fundamento en el acuerdo negocial y no comportan el ejercicio de una facultad excepcional al derecho común, a diferencia de éstos que sí se originan y se expiden en ejercicio de prerrogativas excepcionales al derecho común previstas en la ley y, por esta razón se constituyen en actos administrativos.*

*Así, los actos que se expiden en contratos del Estado que se rigen por normas de derecho privado en ejercicio de las cláusulas accidentales a través de las cuales las partes convienen el ejercicio de facultades o figuras tales como las multas, la terminación o liquidación unilaterales, se constituyen en meros actos contractuales y su expedición por alguna de las partes no comporta el ejercicio de una potestad excepcional al derecho común.*

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 14 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

**Luego, si lo que ocurre en un determinado asunto es que en un contrato del Estado que se rige por normas de derecho privado las partes convienen la facultad de la administración para darlo por terminado unilateralmente, de imponer multas u ordenar su liquidación ante los incumplimientos en los que incurra el contratista, y en la ejecución del contrato la entidad contratante decide darlo por terminado anticipadamente y ordenar su liquidación mediante unos actos, es evidente que en ésta hipótesis estos se constituyen en actos contractuales, más no administrativos.” (NFT)**

Ahora bien, este fallo es aún más explícito en reafirmar la validez de la cláusula que otorga la facultad unilateral de terminación del contrato en cabeza de la entidad pública, incluso utilizando como ejemplo el contrato de arrendamiento:

*“Si bien algunos autores señalan que la decisión de uno de los cocontratantes de dar por terminado unilateralmente un contrato del Estado que se rige por normas de derecho privado, supone una ruptura de la igualdad, de la correlatividad o del equilibrio existente entre las partes, la Sala considera que dicha decisión per se no supone una desigualdad o privilegio a favor de una de ellas, pues la terminación unilateral no comporta necesariamente el beneficio exclusivo de la parte cumplida teniendo en cuenta que en algunos casos ésta también puede ver perjudicados sus intereses, sentirse frustrada porque el contrato no se llevó a feliz término y seguramente obligada a celebrar un nuevo negocio jurídico.*

*Por otro tanto, la parte incumplida no necesariamente puede verse perjudicada, sino que también puede resultar favorecida toda vez que se liberara de las prestaciones a su cargo o de ejecutar el objeto del contrato cuando éste sea de imposible cumplimiento.*

**Así las cosas, se ha admitido la posibilidad de que las partes en ejercicio del principio de autonomía dispositiva puedan proceder a pactar cláusulas de terminación unilateral en aquellos contratos del Estado que se rigen por normas de derecho privado con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por supuesto, sin que ello comporte una ruptura de la igualdad, un desequilibrio en este tipo de relaciones negociales, así como tampoco que vaya en contra de normas imperativas, de las buenas costumbres, la buena fe contractual o comporte el ejercicio abusivo de un derecho.**

Al respecto, ya ésta Subsección había señalado con precisión:

*“(…) aunque el pacto de estas figuras puede aparecer como un elemento de carácter sancionatorio, ello por sí mismo no las ubica en el ámbito de la exorbitancia o arbitrariedad y, mucho menos, en el terreno del derecho contractual administrativo, porque su fuente es el de la autónoma regulación de las relaciones negociables que cada una de las partes contratantes tiene conforme a los principios del Derecho privado para la estructuración de sus negocios jurídicos.*

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 15 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

*Esta configura la diferencia básica y primordial frente a las llamadas cláusulas excepcionales propias de la contratación pública, cuyo fundamento se haya básicamente en la prevalencia del interés colectivo de la administración, entre tanto que quienes se desempeñan al amparo del derecho privado ejercen la autonomía de su voluntad en aras del interés particular del negocio y de cada uno de los contratantes.*

**Ahora, la viabilidad de estas estipulaciones es tan evidente, que a la luz del Derecho privado existen tipos contractuales que encuentran la fuente de la terminación unilateral por incumplimiento en las previsiones legales que gobiernan la materia. Tal es el caso, entre otros, de los contratos de compraventa (art. 1882 del C.C.), arrendamiento de cosas (arts. 1983 y 1984 del C.C.), contrato de suministro (art. 973 del C.Co. ), agencia comercial (art. 1325 del C.Co.) , mandato (art. 2185 del C.C. y 1279 del C.Co. ) y cajillas de seguridad (art. 1420 del C.Co. ) .**

*Ahora bien, lo propio ocurre en el derecho comparado donde la tendencia actual es la de ampliar el ámbito de aplicación de la terminación unilateral del contrato. Así por ejemplo países como Alemania, Italia, Reino Unido, Grecia, Dinamarca y Suiza, entre otros, prevén facultades de ruptura unilateral en caso de incumplimiento y los modernos códigos de Holanda, Brasil y Quebec son de la misma tendencia .*

*La jurisprudencia francesa ha admitido la ruptura unilateral del contrato en ausencia de disposición legal o cláusula convencional, cuando el interés de uno de los contratantes lo exige urgentemente o por la preminencia del riesgo de incumplimiento.*

*Del mismo modo los instrumentos de Derecho internacional prevén esta facultad. La Convención de Viena sobre compraventa internacional (artículos 49 a 64) autoriza a ambas partes para declarar resuelto el contrato en caso de incumplimiento esencial; el artículo 7.3.1 de los principios de Unidroit sobre los contratos comerciales internacionales da derecho a una parte para resolver el contrato si la falta de cumplimiento de una de las obligaciones de la otra parte constituye un incumplimiento esencial y el artículo 9:304 de los Principios Europeos de Derecho de los Contratos, sobre el “incumplimiento previsible”, señala que “[c]uando con carácter previo al vencimiento resulta evidente que una parte incumplirá su obligación de manera esencial, la otra parte tiene derecho a resolver el contrato”.*

**Entonces, si la ley nacional e internacional, civil y comercial, establecen la terminación unilateral por incumplimiento como un elemento natural de determinados contratos, ya sean estos de ejecución instantánea o de tracto sucesivo; por qué no podrían contemplarla las partes como un elemento accidental de su negociación, que atienda el interés particular del contrato y de los intervinientes.**

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 16 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

*Por el contrario, la Sala considera absolutamente viable que los contratantes, en el ejercicio de su autonomía negocial y en aras de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, establezcan cláusulas como la terminación unilateral del contrato, entre otras, para proveerlo de herramientas jurídicas que propendan por el bienestar negocial.*

*Sobre el particular la doctrina sostiene*

*“En efecto, por medio de una cláusula es posible pactar que el incumplimiento de cualquiera de los contratantes generará la terminación de pleno derecho del contrato. O lo que es más exacto: que el incumplimiento de una de las partes facultará a la otra para dar por terminado el contrato. A estas cláusulas se les conoce comúnmente como cláusulas resolutorias expresas (...). La denominación “cláusula resolutoria” es apropiada puesto que el término “resolución”, en su acepción amplia, define la pérdida de efectos por incumplimiento de contratos tanto de tracto sucesivo como de ejecución instantánea, si bien en su acepción restringida se usa para referirse a estos últimos”.*

*Adicionalmente, para explicar la viabilidad del pacto de terminación unilateral deben preverse los efectos que de él se desprenden, pues además de las consecuencias que genere en cada caso concreto sobre el objeto contractual, este tipo de cláusulas, por regla general, permiten poner fin a un negocio que como corolario del incumplimiento grave ha sido desprovisto de utilidad, en razón a lo cual puede requerirse la celebración de un nuevo contrato a fin de alcanzar el objetivo económico esperado, lo que configura otro resultado favorable al interés negocial.*

*Adicionalmente el pacto de este tipo de estipulaciones, dentro de las cuales se encuentran la cláusula penal, la multa y las garantías de cumplimiento, actúan como mecanismo de presión en los contratantes que se verán impulsados a la debida ejecución de las obligaciones a su cargo y abren la puerta de la solución directa de los conflictos suscitados con ocasión del contrato, de manera que puede favorecer a la descongestión de la administración de justicia.*

*Dicho lo anterior, la Sala encuentra fundamento suficiente para la validez de las cláusulas de terminación unilateral por incumplimiento dentro de los contratos que se rigen por el derecho privado, por supuesto, siempre que ellas no conlleven un abuso del derecho o el ejercicio de una posición dominante y siempre que su configuración encuentre sustento en razones sustanciales, preferiblemente de tipo objetivo, y no de poca importancia.” (NFT).*

Como se puede leer en extenso en la cita jurisprudencial referida, la terminación unilateral del contrato estatal que se rige por el derecho privado es totalmente válida y vinculante para las

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 17 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

partes que así lo pactan. El Consejo de estado en sentencia de con expediente 39800 del 19 de junio de 2019 Consejero Ponente Alberto Montaña Plata, reafirmó esta tesis así:

*“93. De la lectura detallada del acuerdo celebrado, aunque en el contrato no se entendían incluidas, de manera obligatoria, las potestades excepcionales a las que refiere el artículo 14 de la Ley 80 de 1993, ni se probó en el proceso que se hubiera solicitado a la Comisión de Regulación la autorización para su inclusión; **el que el contrato de obra celebrado no haya contenido las facultades excepcionales del Estatuto Contractual (puntualmente la terminación unilateral, cuya regulación expresa, en el artículo 17 de la Ley 80 de 1993, la ata a la configuración de determinados supuestos), no impedía que las partes pudieran pactar, como en efecto lo hicieron, una cláusula que contuviera una condición resolutoria. Lo anterior pues, este tipo de acuerdos entre sujetos de derecho privado resulta un pacto perfectamente válido, de manera que, cuando la Administración actúa como tal, esto es, cuando actúa como un sujeto regido por el derecho privado, no debe entenderse nada diferente a que, en igual sentido, está en la facultada de celebrar este tipo de pactos y los demás acuerdos que permita el ejercicio de la autonomía de la voluntad.***

*94. Cuando se estudia en detalle el contenido de la cláusula pactada, que se dio en llamar “condición resolutoria”, se observa que, más allá de su poco afortunada redacción, en realidad, la misma se trataba de una terminación unilateral por incumplimiento de la contraparte, esto, pues, en el ordenamiento colombiano, la doctrina mayoritariamente ha entendido que la llamada condición resolutoria, contenida en el artículo 1546 del Código Civil y en el artículo 870 de Código de Comercio, requiere obligatoriamente la intervención judicial. Así, la cláusula pactada se ajusta más a un acuerdo de terminación unilateral, cláusula que, en todo caso, puede ser pactada entre sujetos de derecho privado.*

*95. La terminación unilateral es una facultad que le permite a un extremo de la relación contractual, ante el incumplimiento de su contraparte (en los casos en los que ese haya sido el supuesto que permita la terminación), dar por terminado el contrato, sin necesidad de acudir al juez. Las disposiciones civiles y comerciales contienen algunos ejemplos de terminaciones unilaterales, como el que consagra el artículo 973 del Código de Comercio, para el caso de un contrato de suministro cuyo incumplimiento le haya causado perjuicios graves a una parte, o un ejemplo de “terminación automática”, como la terminación del contrato de seguro por mora en el pago de la póliza (artículo 1068 del Código de Comercio), a lo que se suman otros ejemplos contenidos en los artículos 1325, 1279 y 1420 del Código de Comercio.*

*96. La terminación unilateral es un pacto válido entre privados, posibilidad que se basa en el entendimiento cabal de los alcances de la autonomía de la voluntad, que llega al punto de permitirle a la contraparte, cuando una de ellas ha prestado su concurso, para que, sin*

	<b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b>	Página 18 de 32
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

**necesidad de declaratoria judicial, dé por terminado el contrato cuando se cumplan los supuestos que han sido previamente estipulados; esto, sin perjuicio de que la parte afectada pueda luego acudir al juez para discutir las razones que llevaron a realizar la mencionada declaratoria. “Esa innovación, que prescinde del presupuesto de la decisión judicial, aun cuando no elimina la calificación a posteriori por el juez, ha llevado a hablar de ‘unilateralismo contractual’, para aludir a la prerrogativa de cualquiera de las partes de acabar con la eficacia del contrato por su sola decisión; acá en caso de incumplimiento grave, sin necesidad de pronunciamiento judicial constitutivo”.**

97. La autonomía de la voluntad contractual está al origen del pacto y el ejercicio de este tipo de cláusulas unilaterales, de manera que, cuando es la entidad estatal la que actúa regida por las normas del derecho privado, se discute si, en igual sentido, puede entenderse investida de las mismas posibilidades para celebrar este tipo de pactos.

98. Inicialmente, la jurisprudencia consideró que a una entidad regida por el derecho privado no le era dado pactar cláusulas unilaterales, pues no tenía habilitación legal[xxxv], una línea que dejaba en evidencia la consolidación de una posición jurisprudencial que rechazaba, por falta de competencia, el pacto y ejecución de cláusulas excepcionales, exorbitantes o unilaterales en contratos regidos por el derecho común. **No obstante, con posterioridad, en reconocimiento de los efectivos alcances que tiene la autonomía dispositiva o negocial, propia de las normas de derecho privado, la anterior posición ha cedido terreno a otra perspectiva que concluye que en los contratos estatales que no se rigen por la Ley 80 de 1993, “el pacto de cláusulas accidentales mediante las cuales se prevé el ejercicio de facultades tales como la terminación unilateral o la liquidación unilateral, entre otros se funda primordialmente de la autonomía dispositiva [por lo que]resulta viable que las partes del contrato puedan pactar cláusulas accidentales que impliquen la utilización de mecanismos tales como la cláusula penal, la imposición de multas, la terminación unilateral o la liquidación unilateral del contrato, entre otros, siempre y cuando que esas estipulaciones no vayan en contra de normas imperativas, de las buenas costumbres, del principio de buena fe objetiva, ni mucho menos que comporten un ejercicio abusivo de un derecho, ni contraría el orden público”[xxxvi].**

99. El cambio de concepción ha significado entonces el pasar de entender que las entidades estatales exceptuadas del Estatuto Contractual no podían pactar cláusulas unilaterales, pues no contaban con la habilitación legal para hacerlo, a un entendimiento que, por el contrario, considera que, al igual que los privados, la habilitación deviene de la propia autonomía contractual.

100. De esta manera, cuando una entidad estatal, regida por derecho privado, pacta una cláusula que confiere una facultad unilateral, al igual que ocurre con los privados, no debe

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 19 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

*entenderse nada diferente a que, en igual sentido, está habilitada para acudir a este tipo de pactos. Lo anterior pues, cada vez será más difícil entender cómo, aunque los privados puedan pactar este tipo de cláusulas, cuando la Administración se comporta como un privado más, ella no pueda celebrar estos mismos acuerdos.” (NFT)*

Esta posición jurisprudencial se mantiene vigente a la fecha, tal como se lee en reciente sentencia del Consejo de Estado con Expediente 68186 del 25 de mayo de 2023 Consejero Ponente Alberto Montaña Plata, así:

*“25. No se puede ignorar que el mismo Consejo de Estado había señalado, a propósito de la imposición de multas mediante actos administrativos en contratos regidos por el derecho privado, que (se transcribe): “la potestad de imponer unilateralmente multas deviene directamente de la Ley y no del pacto o convención contractual, razón por la cual al no estar expresamente dicha facultad asignada por la Ley, no resulta posible para la entidad pública imponer multas al contratista<sup>12</sup>”. Ni tampoco, que se había sostenido que (se transcribe): “con base en el principio de la igualdad absoluta de las partes en el contrato de derecho privado, ninguna de ellas puede arrogarse el privilegio de multar directamente a la otra por supuestos o reales incumplimientos de sus prestaciones debidas<sup>13</sup>”.*

*26. En contravía de estas posiciones jurisprudenciales referidas, en épocas recientes la Sección Tercera del Consejo de Estado se ha pronunciado (en lo que comienza a identificarse como una tendencia mayoritaria) a favor de la posibilidad de que (se transcribe): “**las partes contratantes, en ejercicio de la autonomía negocial, pued[a]n pactar dentro de la convención que rige la relación contractual figuras como la multa, la cláusula penal, terminación por mutuo acuerdo o unilateral, todas estas como previsión anticipada de las consecuencias del posible incumplimiento en que pueda incurrir una de ellas**”. Y ha concluido que la estipulación de cláusulas como la de terminación unilateral por incumplimiento es (se transcribe): “**absolutamente viable, a partir de la autonomía de las partes para estructurar el contenido del negocio, siempre que en ellas se especifique la prestación esencial cuyo incumplimiento priva sustancialmente al contrato de la debida ejecución del objeto pactado**”.*

*27. Lo anterior, bajo el convencimiento de la importancia capital de atender y respetar la autonomía dispositiva, propia de los contratos regidos por el derecho privado (se transcribe)<sup>16</sup>: “El cambio de concepción ha significado entonces el pasar de entender que las entidades estatales exceptuadas del Estatuto Contractual no podían pactar cláusulas unilaterales, pues no contaban con la habilitación legal para hacerlo, a un entendimiento que, por el contrario, considera que, al igual que los privados, la habilitación deviene de la propia autonomía contractual. De esta manera, cuando una entidad estatal, regida por derecho privado, pacta una cláusula que confiere una facultad unilateral, al igual que ocurre con los privados, no debe entenderse nada diferente*

	<b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b>	Página 20 de <b>32</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

*a que, en igual sentido, está habilitada para acudir a este tipo de pactos. Lo anterior pues, cada vez será más difícil entender cómo, aunque los privados puedan pactar este tipo de cláusulas, cuando la Administración se comporta como un privado más, ella no pueda celebrar estos mismos acuerdos”. (NFT)*

Verificada la existencia de facultades unilaterales de terminación y cobro de perjuicios (cláusula penal) pactadas en favor de METROPARQUES EICE en el contrato de arrendamiento 2023700219, así como la validez que de las misma surge en atención a lo consagrado en la legislación civil y en la jurisprudencia vigente del Consejo de Estado, se procederá con el análisis de la forma de hacer efectiva la garantía contractual aportada por el arrendatario incumplido.

12. **Del incumplimiento contractual.** Como se mencionó anteriormente, en el contrato de arrendamiento las partes pactaron al menos en tres (3) situaciones diferentes en que se otorga la facultad unilateral al arrendador de dar por terminado el contrato ante el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, lo cual a su vez daría derecho a la restitución del inmueble más el cobro de los perjuicios correspondientes, tal como se lee en las siguientes cláusulas contractuales:

*CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: El incumplimiento de las obligaciones que la Ley o el contrato exija dará lugar al ARRENDATARIO cumplido a terminar y a exigir la indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquier de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO dará derecho al ARRENDADOR a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento.*

*CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. SANCIONES. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones pactadas en este contrato, dará derecho a EL ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la inmediata restitución del inmueble, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar en ocasión de dicho incumplimiento.*

*CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Son causales de terminación del contrato: (...) 2) El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de las obligaciones pactadas en el presente documento. (...)*

Verificada las consecuencias del incumplimiento contractual, se pasan a listar los incumplimientos por parte del arrendatario durante la ejecución contractual.

	<b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b>	Página 21 de 32
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

13. **Incumplimiento primero: no pago del canon de arrendamiento.** Según lo reporta la Supervisión del contrato en informe de supervisión con corte al 11 de diciembre de 2024, y correos electrónicos del 18 de diciembre de 2024 y del 30 de enero de 2025, a la fecha no se tiene noticia de pago del canon de arrendamiento por parte del arrendatario desde el 7 de junio de 2024, adeudando las mensualidades subsiguientes por este concepto desde aquella época a la fecha. Lo anterior materializa el incumplimiento grave del contrato pues esta es la obligación principal del arrendatario de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2000 y 2002 del Código Civil que disponen:

**ARTICULO 2000. <OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.**

*Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria. (NFT)*

**ARTICULO 2002. <DETERMINACION DE LOS PERIODOS DE PAGO DEL PRECIO O RENTA>. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:**

*La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.*

*Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento. (NFT)*

El valor y forma de pago del canon de arrendamiento mensual fueron libremente pactados en el contrato por los contratantes de la siguiente manera, con lo cual es evidente y objetivo el incumplimiento contractual por parte del arrendatario:

**CLÁUSULA TERCERA: VALOR.** *El canon de arrendamiento mensual será de veintitrés millones de pesos (\$23.000.000) por concepto de arrendamiento y cuatro millones trescientos setenta mil pesos (\$4.370.000) por concepto del 19% del IVA. Para un total de veintisiete millones trescientos setenta mil pesos (27.370.000) mensuales.*

**CLAUSULA CUARTA: FORMA DE PAGO. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR el canon de arrendamiento, de manera mensual durante los primero cinco (05) días hábiles de cada mes, mediante consignación o transferencia electrónica a la cuenta de ahorros Banco de Bogotá 386-51060-6 a nombre de Metroparques.**

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="right">Página 22 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

*PARÁGRAFO PRIMERO. La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada mes, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago de este contrato y no lo exonera de la mora. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL ARRENDATARIO.*

*PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de retardo en el pago del precio del arrendamiento, el ARRENDADOR, sin perjuicio de las demás acciones legales a su favor, se encuentra facultado para exigir al ARRENDATARIO el pago de honorarios y gastos de cobranza prejudicial, y el ARRENDATARIO, reconocerá y pagará durante la mora, el ARRENDADOR, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera para la mora en los créditos de libre consumo, que se liquidarán sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del ARRENDADOR.*

*CLAUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Son obligaciones del ARRENDATARIO:*

*(...)*

**2. Pagar la totalidad del canon en la forma, plazo y lugar acordados.**

*(...)*

**11. Reconocer y pagar a EL ARRENDADOR intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones contraídas.**

*(...)*

**21. Las demás que se deriven del presente contrato o de la Ley.**

Así las cosas, el no pago del canon de arrendamiento por parte de arrendatario constituye un incumplimiento puro y simple de su obligación principal como arrendatario, con lo cual se materializado el incumplimiento grave el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario.

- 14. Incumplimiento segundo. No pago de los servicios públicos.** Según lo reporta la Supervisión del contrato en informe de supervisión con corte al 11 de diciembre de 2024, y correos electrónicos del 18 de diciembre de 2024 y del 30 de enero de 2025, a la fecha no se tiene noticia de pago de los servicios públicos a cargo del arrendatario de al menos cinco (5) cobros por este concepto, con lo cual se incumplen las siguientes cláusulas del contrato de arrendamiento:

*CLAUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Son obligaciones del ARRENDATARIO:*

*(...)*

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 23 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

3. Pagar los servicios públicos que le corresponden de energía, acueducto, alcantarillado y demás que se llegasen a causar por el uso del espacio.

*CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS PÚBLICOS. Estará a cargo del ARRENDATARIO los siguientes servicios tales como: alcantarillado, acueducto, recolección de basuras y disposición final, energía, alumbrado público, servicio de gas, vigilancia y celaduría entre otros, sin que el ARRENDADOR, tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Se deben entregar los recibos de pago de estos servicios debidamente cancelados cuando EL ARRENDADOR los requiera.*

Ante la ausencia del pago de los servicios públicos durante las últimas cinco mensualidades, se configura un incumplimiento grave de esta obligación por parte del arrendatario.

- 15. Incumplimiento tercero. Infracción normas ambientales.** El arrendatario fue declarado responsable por la infracción de normas ambientales por parte del ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ – AMVA mediante la Resolución Metropolitana con radicado 00-002717 del 25 de noviembre de 2024 dentro del proceso identificado como CM5-19-23438 CYAN EVENTOS Y LOGISTICA SAS, las cuales corresponde al componente floral o arbóreo del espacio entregado en arrendamiento, en la cual se resolvió:

RESUELVE

*Artículo 1º. Declarar responsable ambientalmente a la sociedad **CYAN EVENTOS Y LOGISTICA S.A.S.**, identificada con NIT. 900.478.581-4, representada legamente por el señor MAURICIO JARAMILLO BOTERO, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.267.110, o quien haga sus veces, de los cargos formulados en la Resolución Metropolitana No. S.A. 00-000671 del 7 de mayo de 2024, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.*

*Artículo 2º. Levantar la medida preventiva impuesta por esta Entidad mediante Resolución Metropolitana No. S.A. 00-000671 del 7 de mayo de 2024, a la referida sociedad, consistente en **SUSPENSIÓN DE TODA CLASE DE ACTIVIDADES** que afecten la integridad del componente arbóreo, en el marco del proyecto denominado "CARPA AEROPARQUE - ESCENARIO DE EVENTOS", ubicado en la carrera 70 N° 16 – 04 del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Antioquia, por las razones descritas en la parte motiva del presente acto administrativo.*

*Artículo 3º. Imponer a la referida persona jurídica la siguiente sanción: • **MULTA** por valor de **DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL OCHENTA***

	<b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b>	Página 24 de 32
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Y SIETE PESOS M/L (\$ 265.174.087), de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

*Parágrafo 1º. La sancionada deberá consignar el valor de la multa impuesta mediante el presente acto administrativo, en la cuenta de ahorros No 24522550506 del BANCO CAJA SOCIAL, a favor del Área Metropolitana Valle de Aburrá, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho acto quede en firme, con cargo de presentar fotocopia del recibo de consignación emitido y entregado por la Entidad, en la Oficina de Atención al Usuario.*

*Parágrafo 2º. El incumplimiento por parte de la sancionada, en los términos y cuantía indicados, dará lugar a su respectiva exigibilidad, a través del procedimiento administrativo de cobro coactivo.*

*Artículo 4º. Indicar a la sociedad sancionada que en un término de sesenta (60) días calendario contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la presente resolución, deberá realizar a costa de la citada sociedad, las medidas tendientes a la restitución y restablecimiento de las condiciones ambientales iniciales, considerando que, en las comunicaciones oficiales recibidas con radicados Nos. 017380 y 017381, ambas del 15 de mayo de 2023, se indicó que se trataba de una estructura portable y desmontable. Lo anterior, con el fin de corregir y mitigar los impactos negativos que se generaron con las transformaciones asociadas a la obra realizada.*

*Artículo 5º. Advertir que la sanción impuesta mediante la presente Resolución no exime del cumplimiento de las obligaciones contraídas a través de los actos administrativos expedidos por esta Entidad y de observar las normas sobre protección ambiental y manejo de los recursos naturales renovables.*

*Artículo 6º. Incorporar como pruebas al expediente ambiental codificado con el CM5-19- 23438, en el que obra el procedimiento sancionatorio ambiental, los siguientes documentos: • Comunicación oficial recibida con radicado No. 019538 del 30 de mayo de 2024, Includo los Anexos-. • Comunicación oficial recibida con radicado No. 022167 del 21 de junio de 2024. • Informe Técnico No. 00-003622 del 22 de octubre de 2024. • Informe Técnico No. 00-004379 del 22 de noviembre de 2024.*

*Artículo 7º. Reportar la sanción impuesta, una vez en firme el presente acto administrativo, al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, para efectos de que dicha información obre como antecedente en el Registro Único de Infractores Ambientales –RUIA–, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y subsiguientes de la Ley 1333 de 2009 - modificada esta por la Ley 2387 de 2024-.*

	<b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b>	Página 25 de <b>32</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

Artículo 8°. Comunicar a la Procuraduría 1ª Agraria y Ambiental de Antioquia, el presente acto administrativo, en los términos y condiciones establecidos en el inciso final del artículo 56 de la Ley 1333 de 2009 -modificada esta por la Ley 2387 de 2024-.

Artículo 9°. Informar que las normas que se citan en esta actuación administrativa pueden ser consultadas en la página web de la Entidad [www.metropol.gov.co](http://www.metropol.gov.co) haciendo clic en el Link “La Entidad”, posteriormente en el enlace “Información legal” y allí en -Buscador de normas-, donde podrá buscar las de interés, ingresando los datos identificadores correspondientes.

Artículo 10°. Notificar de forma electrónica el presente acto administrativo a la sociedad CYAN EVENTOS Y LOGISTICA S.A.S., identificada con Nit. 900.478.581-4, en calidad de investigada, representada legalmente por el señor MAURICIO JARAMILLO BOTERO, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.267.110, o quien haga sus veces en el cargo, al correo electrónico [info@cyaneventos.com](mailto:info@cyaneventos.com), autorizado en la comunicación oficial recibida con radicado N° 000189 del 02 de enero de 2024, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021 “Por medio de la cual se reforma el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- Ley 1437 de 2011- y se dictan otras disposiciones en materia de descongestión en los procesos que se tramitan ante la jurisdicción “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”. En caso de no ser posible la notificación electrónica, se hará por aviso de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 69 de la misma Ley.

Artículo 11°. Informar que de conformidad con el artículo 2° de la Resolución Metropolitana No. D. 723 del 2 de junio de 2020, para el servicio a la ciudadanía y las respectivas notificaciones y comunicaciones de los actos administrativos, la Entidad tiene dispuesto el correo electrónico [atencionausuario@metropol.gov.co](mailto:atencionausuario@metropol.gov.co), al cual también se deberá allegar por parte del usuario, toda la información necesaria para solicitudes, iniciar trámites, dar respuestas a requerimientos, interponer recursos, entre otros.

Artículo 12°. Ordenar la publicación del presente acto administrativo en la Gaceta Ambiental Virtual que puede ser consultada en nuestra página web <http://www.metropol.gov.co/paginas/gaceta.aspx>, a costa de la Entidad, conforme lo sponen los artículos 70 –inciso segundo- y 71 de la Ley 99 de 1993 y el artículo 7° de la Ley 1712 de 2014 “Por medio de la cual se crea la ley de transparencia y del derecho de acceso a la información pública nacional y se dictan otras disposiciones”, en concordancia con la Resolución Metropolitana No. D. 002854 del 23 de diciembre de 2020 “Por medio de la cual se establece la gratuidad de la publicación de los actos administrativos en la Gaceta Ambiental”.

Artículo 13°. Indicar que contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, en los términos del Código de

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 26 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

*Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Parágrafo. Se advierte que esta Entidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 86 Ibidem, podrá resolver el recurso de reposición, siempre que no se hubiere notificado auto admisorio de la demanda ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.*

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Se entiende incorporado al presente oficio todo lo argumentado por el AMVA en la resolución citada, lo cual configura una flagrante vulneración del contrato de arrendamiento en los siguientes acuerdos obligacionales:

**CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.** Son obligaciones del ARRENDATARIO:

(...)

6. Cumplir con todos los permisos exigidos por la Ley, si se llegaren a requerir.

(...)

13. Cumplir con todos los requerimientos y medidas ambientales para el efecto.

(...)

29. Cumplir con todos los requerimientos y medidas ambientales estipuladas dentro la normatividad legal vigente y la política de la entidad para el efecto que incluyen pero no se limitan a las enunciadas a continuación:

(...)

b. Preservar los elementos que hacen parte del paisaje mediante una adecuada disposición y gestión de residuos sólidos, conservación de individuos arbóreos y todo elemento de la biodiversidad que en el espacio se encuentre. Teniendo en cuenta lo anterior, no está permitido: usar los árboles como soportes para carpas, lazos, avisos, carteles entre otros, golpearlos para tomar sus frutos ni desanidar las aves presentes en los mismos.

Por lo anterior, y ante la decisión de la autoridad ambiental del área metropolitana en uso de sus facultades legales en su calidad de autoridad ambiental metropolitana, y ante la infracción ambiental evidente del arrendatario, se concluye que este incumplió gravemente el contrato respecto de las obligaciones citadas anteriormente.

16. **Incumplimiento cuarto. Ausencia de autorización para la construcción de la losa en el espacio arrendado.** Verificado el espacio objeto de arrendamiento, se observa la existencia de una losa o piso que abarca toda el área cubierta con la carpa instalada por arrendatario, el cual no corresponde con las características que tenía dicho espacio al momento de la entrega del espacio en arriendo, el cual era un piso o suelo blando cubierto por capa vegetal y con presencia de individuos arbóreos, tal como consta en los anexos de acta de entrega.

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 27 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

Verificado el expediente contractual no se encuentra acta u oficio de aprobación para la construcción de estas mejoras locativas, ante lo cual el arrendatario incumplió lo estipulado en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento que señala la obligación de contar con aprobación del arrendador para efectuar mejoras, variaciones o modificaciones al inmueble arrendado, así:

*CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. EL ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR. No habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al ARRENDATARIO por las mejoras realizadas si estas no fueron notificadas y aprobadas por el ARRENDADOR.*

*PARÁGRAFO. En caso que EL ARRENDATARIO efectuase mejoras, variaciones o modificaciones de cualquier naturaleza al bien inmueble objeto de este contrato sin contar con la previa autorización escrita del ARRENDADOR, esta circunstancia se tendrá como incumplimiento del contrato, y podrá el ARRENDADOR solicitar la inmediata entrega del inmueble, así mismo el ARRENDATARIO será responsable de los perjuicios ocasionados con estas variaciones, modificaciones y mejoras no consentidas, perjuicios que indemnizará por la vía judicial pertinente. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento instalado por el ARRENDATARIO en puertas o ventanas no las podrá retirar y quedará de propiedad del dueño del inmueble sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. El ARRENDATARIO renuncia al derecho de retención que a cualquier título sobre el inmueble objeto de este contrato, especialmente por razón de mejoras.*

17. **Ocurrencia del siniestro.** En conclusión, el contratista incurrió en cuatro (4) incumplimientos diferentes, los cuales generan causal de terminación unilateral, cobro de clausula penal, y solicitud de restitución del inmueble: (i) no pago del canon de arrendamiento, (ii) No pago de los servicios públicos, (iii) Infracción normas ambientales, y (iv) Ausencia de autorización para la construcción de la losa en el espacio arrendado.
18. **De la terminación unilateral del contrato y restitución del inmueble.** En atención a los graves incumplimientos contractuales en que incurre el arrendatario y conforme las facultades unilaterales de terminación pactadas en favor de METROPARQUES en su calidad de arrendador ante el incumplimiento del arrendatario, mediante la decisión contractual de fondo y siempre que obren las razones suficientes, se ordenará la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="right">Página 28 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

Como consecuencia de la terminación el arrendatario deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido tal como acordó en las siguientes cláusulas contractuales:

*CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Son obligaciones del ARRENDATARIO:*

*(...)*

*10. Restituir el espacio entregado en arrendamiento en óptimas condiciones, incluyendo las zonas verdes.*

*(...)*

*15. Entregar a METROPARQUES el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de una acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.*

*CLÁUSULA NOVENA. RECIBO Y ESTADO. El ARRENDATARIO declara que han recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme el inventario que hace parte del mismo (Anexo 1) y que en el mismo estado lo restituirá al Arrendador a la terminación del contrato, o cuando haya de cesar por alguna de las causas previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo. Las instalaciones eléctricas, acueducto, y demás acometidas las reciben en buen estado, igualmente contadores de luz, y agua, es de su responsabilidad cualquier adulteración que en los sellos de seguridad que se presenten.*

*CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. SERVICIOS PUBLICOS. (...) PARAGRAFO CUARTO. El ARRENDATARIO se obliga a presentar en las oficinas del ARRENDADOR con cinco (5) días de antelación a la fecha prevista para la entrega del inmueble, cualquiera que sea la causa de terminación del contrato, los últimos recibos, que corresponden a las diferentes entidades con las que se contrató la prestación de servicios públicos que fueron instalados en bien inmueble objeto del presente contrato, debidamente cancelados; y a pagar al ARRENDADOR los servicios públicos que habiéndose causado no hayan sido facturados por las correspondientes empresas. Para determinar la suma de dinero por este concepto, se tendrán en cuenta los valores facturados en los dos (2) últimos periodos, sin perjuicios de efectuar los ajustes posteriores a que haya lugar, según el monto definitivo de facturación.*

*CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. RESTITUCIÓN. Vencido el periodo pactado ene l contrato, el ARRENDATARIO restituirá el inmueble y los muebles al ARRENDADOR en las mismas condiciones en que lo recibió del ARRENDADOR, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.*

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b><i>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</i></b></p>	<p align="center">Página 29 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

Una vez decretada la terminación unilateral del contrato, el ARRENDATARIO contará con un plazo perentorio de quince (15) días corrientes para realizar la restitución material del inmueble en las condiciones estipuladas en las cláusulas citadas anteriormente.

19. **Perjuicio.** En consecuencia del incumplimiento contractual, METROPARQUES hará efectiva la cláusula penal pactada en el contrato, la cual se activará como cobro parcial de la totalidad de perjuicios sufridos por el incumplimiento del arrendatario, pues el valor que en exceso resulte luego de recibido el inmueble en óptimas condiciones, serán cobrados ante la autoridad judicial competente.

**Cuantía de la pérdida.** Se tiene como perjuicio consolidado sólo por concepto de pago de canon arrendamiento una deuda que asciende a la suma de \$164.220.000 mas los intereses moratorios causados, más los costos que se adeuda por concepto de servicios públicos domiciliarios, y los que surjan de las condiciones en que sea restituido el inmueble.

**Lucro cesante consolidado:** Por lo anterior, y considerando que la totalidad de perjuicios deberán reclamarse ante el juez competente, mediante esta actuación sólo se buscará hacer efectivo el contrato de seguro aportado como garantía, el cual tiene una cobertura por el amparo de cumplimiento sólo de SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M/L (\$65.688.000), el cual se reclama como pago parcial de la totalidad de perjuicios sufridos por el asegurado METROPARQUES EICE

El lucro cesante consolidado según el informe actual de supervisión asciende a la suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO CATORCE MIL SETENTA Y DOS PESOS M/L (\$225.114.072), sin embargo, considerando que en esta etapa contractual sólo es posible hacer efectiva la cláusula penal, se ordena el pago de la suma asegurada a título de cumplimiento, la cual como se dijo, asciende la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M/L (\$65.688.000).

Es de resaltar que el daño emergente que pueda generarse por adecuar el espacio que permita llevarlo a las condiciones físicas iniciales en que fue entregado al arrendatario, así como el lucro cesante consolidado que no cubre el valor de la cláusula penal y lucro cesante el futuro por los ingresos que dejará de percibir el arrendador, serán reclamados ante la autoridad judicial competente. Igualmente se procederá en caso de que se adviertan la ocurrencia de nuevos perjuicios no advertidos en este etapa.

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 30 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

20. **Cláusula penal.** La cláusula penal de la cual se ordena el pago fue pactada por las partes en el contrato así:

*CLAUSULA OCTAVA. PENAL PECUNIARIA. En ejercicio de la autonomía de su voluntad, las partes, acuerdan libre, expresa e irrevocablemente la causación y efectividad de la cláusula penal pecuniaria en caso de incumplimiento parcial o definitivo en la ejecución oportuna del contrato o de las obligaciones a cargo del arrendatario. En tal sentido EL ARRENDADOR podrá hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria, a título de pena, por un monto equivalente hasta el veinte por ciento (20%) valor total del contrato. El pago del valor acá señalado a título de cláusula penal pecuniaria se considera como indemnización parcial y no definitiva de los perjuicios causados por el incumplimiento del contratista, razón por la cual, EL ARRENDADOR tendrá derecho a obtener del ARRENDATARIO el pago de la indemnización correspondiente a los demás perjuicios que con dicho incumplimiento se haya irrogado. EL ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR a descontar y compensar de los saldos presentes o futuros a su favor, los valores correspondientes a la pena pecuniaria aquí estipulada. El valor de la pena pecuniaria se calculará sobre el valor total del contrato, incluidas las modificaciones al valor del mismo, sin perjuicio de los previsto en el art. 1596 del Código Civil.*

No obstante estipularse la posibilidad de reducción de la pena por cumplimiento parcial, en el presente caso el perjuicio directo supera por mucho el valor de la cláusula (lucro cesante consolidado), y por ende se ordena a la compañía aseguradora pagar el 100% del valor asegurado a título de incumplimiento contractual, pues el amparo de CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO establecido en la póliza cubre el perjuicio directo causado por incumplimiento, sin que en este caso aplique reducción alguna al importe del seguro. Al respecto señala el amparo en las condiciones generales de la póliza:

**1.2 AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**  
**EL AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO CUBRE A LA ENTIDAD ESTATAL CONTRATANTE DE LOS PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO TOTAL O PARCIAL DE LAS OBLIGACIONES NACIDAS DEL CONTRATO, ASI COMO DE SU CUMPLIMIENTO TARDÍO O DE SU CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO, CUANDO ELLOS SON IMPUTABLES AL CONTRATISTA GARANTIZANDO LOS DAÑOS IMPUTABLES AL CONTRATISTA POR ENTREGAS PARCIALES DE LA OBRA, CUANDO EL CONTRATO NO PREVEE ENTREGAS PARCIALES, ADEMÁS DE ESOS RIESGOS, ESTE AMPARO COMPRENDERÁ EL PAGO DEL VALOR DE LAS MULTAS Y DE LA CLAUSULA PENAL PECUNIARIA QUE SE HAYAN PACTADO EN EL CONTRATO GARANTIZADO.**

Por la anterior, se ordena al contratista y su garante el pago del 100% del valor del amparo de cumplimiento establecido en la póliza aportada como garantía.

	<p style="text-align: center;"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b> <b><i>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</i></b></p>	<p style="text-align: right;">Página 31 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

En consideración a lo expuesto METROPARQUES,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO. DECLARACIÓN INCUMPLIMIENTO.** METROPARQUES decreta el incumplimiento del contrato de arrendamiento 2023700219 de 2023 por parte del arrendatario CYAN EVENTOS Y LOGÍSTICA S.A.S., conforme la parte considerativa, y con base en los siguientes incumplimientos contractuales: (i) no pago del canon de arrendamiento, (ii) No pago de los servicios públicos, (iii) Infracción normas ambientales, y (iv) Ausencia de autorización para la construcción de la losa en el espacio arrendado.

**ARTÍCULO SEGUNDO. DECLARACIÓN TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** METROPARQUES decreta la terminación unilateral del contrato de arrendamiento 2023700219 de 2023 en atención al incumplimiento grave por parte del arrendatario CYAN EVENTOS Y LOGÍSTICA S.A.S., conforme la parte considerativa.

**ARTÍCULO TERCERO. EFECTIVIDAD GARANTÍA Y CLÁUSULA PENAL.** METROPARQUES ordena el pago de la cláusula penal del contrato de arrendamiento 2023700219 de 2023 por la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M/L (\$65.688.000), al arrendatario CYAN EVENTOS Y LOGÍSTICA S.A.S. y su garante ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA con cargo a la Póliza 520-49-994000000546, de conformidad con la parte considerativa donde se acredita la ocurrencia del siniestro y la cuantía de la pérdida, en los términos del artículo 1077 de Código de Comercio y el clausulado de la póliza.

**PARÁGRAFO.** Una vez comunicada la presente resolución se entenderá realizado el cobro efectivo del seguro, ante lo cual el no pago oportuno del mismo genera los intereses moratorios de que trata el artículo 1080 del Código de Comercio.

**ARTÍCULO CUARTO. RESTITUCIÓN DE LOS ESPACIOS ARRENDADOS.** METROPARQUES ordena al arrendatario CYAN EVENTOS Y LOGÍSTICA S.A.S. la restitución de los espacios arrendados en el contrato de arrendamiento 2023700219 de 2023, en las mismas condiciones físicas que fue entregado por el arrendador, conforme la parte motiva de esta decisión. El arrendatario cuenta con un plazo perentorio de quince (15) días calendario para realizar la restitución de los espacios, ante lo cual se programa diligencia de entrega de los predios para el próximo lunes 18 de febrero de 2025 a las 10 horas en el predio objeto del contrato.

	<p align="center"><b>RESOLUCIÓN DE GERENCIA No.</b>  <b>“Acto contractual por medio del cual se resuelve el proceso de incumplimiento del contrato arrendamiento 2023700219 de 2023, se hace efectiva y se ordena el pago de la cláusula penal, se da por terminado unilateralmente el contrato, y se ordena la restitución del espacio arrendado”</b></p>	<p align="center">Página 32 de 32</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El arrendatario podrá coordinar con el Supervisor del contrato los permisos o habilitaciones que requiera para realizar las acciones necesarias para lograr la debida restitución de los espacios arrendados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso que el arrendatario no realice la restitución de los espacios en las condiciones físicas que fueron recibidos al inicio del contrato, METROPARQUES podrá realizar las respectivas acciones de desmonte, demolición y/o adecuación de los espacios para garantizar las condiciones físicas iniciales de los espacios, lo cual se cobrará como perjuicio ante le juez del contrato, y se cobrará el respectivo precio que genere la custodia o depósito de los elementos que no sean recogidos por el arrendatario.

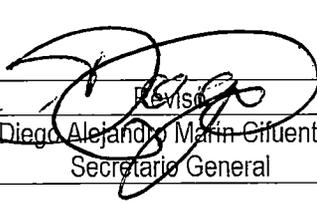
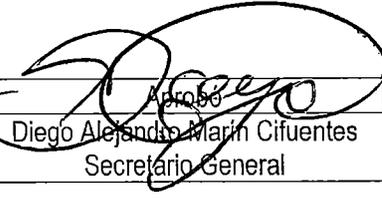
**ARTÍCULO QUINTO. NO PROCEDENCIA DE RECURSOS.** Contra la presente decisión no procede recurso alguno, quedando en firme desde su comunicación.

**ARTÍCULO SEXTO. NATURALEZA JURÍDICA DE LA DESICIÓN.** La presente resolución corresponde a un acto de ejecución contractual conforme la parte considerativa.

**ARTÍCULO SÉPTIMO. COMUNICACIÓN.** La presente resolución se comunicará al arrendatario y su garante por el medio digital o físico más expedito.

Para constancia se firma en el Distrito Especial de Medellín, el 30 de enero de 2025.

  
**MILTON DARIO VASCO RESTREPO**  
 Gerente  
 METROPARQUES EICE

 Elaboró Luis Alberto García Rodríguez Abogado contratista	 Revisó Diego Alejandro Marín Cifuentes Secretario General	 Aprobó Diego Alejandro Marín Cifuentes Secretario General
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------