

Fecha:

Bogotá D.C., 22 de mayo de 2026

Dirigido a:

Ángela María Camelo Rodríguez, Asesora de Control Interno – GEOTER EICE SAS

Elaborado por:

Ahida Quintero, Abogada Consultora – Contrato CC-001-2026

Asunto: Análisis jurídico de la obligación de infraestructura física prevista en el numeral 7 del párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato Marco de Operación No. 10 de 2024, a la luz de la respuesta presentada por la Unión Temporal Geointegral mediante comunicación del 8 de mayo de 2026.

En el marco del Contrato Marco de Operación No. 10 de 2024 suscrito entre GEOTER EICE SAS, en calidad de Gestor Catastral, y la Unión Temporal Geointegral, en calidad de Operador, la Oficina de Control Interno de GEOTER EICE SAS formuló requerimiento al Operador relacionado con el cumplimiento de la obligación contractual de infraestructura física, así como con la formalización del contrato de arrendamiento respecto de la sede ubicada en el Municipio de Sesquilé, Cundinamarca.

En respuesta al anterior requerimiento, la Unión Temporal Geointegral remitió comunicación con fecha 8 de mayo de 2026, suscrita por el Representante Legal Fredy William Sosa Vanegas, en la cual despliega una serie de argumentos dirigidos a desconocer la obligatoriedad de la cláusula contractual, sin ofrecer respuesta de fondo respecto de las acciones ejecutadas para dar cumplimiento a la obligación exigida.

La Oficina de Control Interno, en ejercicio de las funciones previstas en el Contrato de Consultoría CC-001-2026, solicita a esta abogada consultora la emisión de concepto jurídico sobre el alcance, la exigibilidad y el estado de cumplimiento de la obligación contenida en el numeral 7 del párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato Marco de Operación No. 10 de 2024.

MARCO NORMATIVO APLICABLE

El presente concepto se fundamenta en las siguientes disposiciones:

1. Ley 80 de 1993 (Estatuto General de Contratación Pública): artículos 23, 26 y 27, que establecen los principios de buena fe, responsabilidad y equilibrio contractual y consagran la obligación de las partes de cumplir en debida forma con las prestaciones pactadas.
2. Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) y Código Civil: artículos 1602 y 1603, que consagran la fuerza obligatoria de los contratos y el principio de ejecución de buena fe.
3. Ley 1682 de 2013 y Resolución IGAC 070 de 2011: marco normativo sectorial del catastro multipropósito y las condiciones de operación de los Gestores Catastrales.
4. Ley 1955 de 2019 y Decreto 148 de 2020: normas habilitantes del Catastro Multipropósito y la figura de los Operadores Catastrales.
5. Contrato Marco de Operación No. 10 de 2024 y Contrato Específico No. 01 de 2024: instrumentos contractuales que rigen la relación entre GEOTER EICE SAS y la Unión Temporal Geointegral.

ANÁLISIS JURÍDICO

Alcance y naturaleza de la obligación contractual

El numeral 7 del párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato Marco de Operación No. 10 de 2024 establece como obligación expresa a cargo del Operador:

"Disponer de la infraestructura física de requerirse para la sede necesaria para funcionamiento del gestor catastral."

La interpretación gramatical y sistemática de esta disposición no deja lugar a equívoco: la carga de proveer la infraestructura física necesaria para el funcionamiento de la sede del Gestor Catastral recae sobre el Operador. El verbo rector "disponer" implica la adopción de las medidas necesarias –jurídicas, logísticas y económicas– para asegurar la disponibilidad del espacio físico requerido. Esta obligación es de resultado y no de medio, lo que significa que su cumplimiento no se satisface con la sola intención o con actuaciones parciales, sino con la efectiva provisión del bien o servicio exigido.

El texto contractual no condiciona el nacimiento de esta obligación a la previa definición de los espacios por parte del Operador, ni a su participación en la negociación del contrato de arrendamiento. La disposición es clara e incondicional.

Análisis de los argumentos presentados por la Unión Temporal Geointegral

La respuesta del Operador se estructura en tres líneas argumentativas que esta consultoría analiza a continuación:

a) Que las condiciones del arrendamiento fueron definidas por GEOTER EICE SAS antes de la relación contractual:

Este argumento no enerva la obligación contractual. La circunstancia de que el contrato de arrendamiento haya sido suscrito por GEOTER EICE SAS con anterioridad a la vinculación del Operador no traslada la responsabilidad al Gestor Catastral. Por el contrario, desde el momento en que la Unión Temporal Geointegral suscribió el Contrato Marco de Operación No. 10 de 2024 –con pleno conocimiento de las condiciones físicas y locativas de la sede–, asumió la obligación de disponer de la infraestructura física, lo que incluye la carga de articularse con GEOTER EICE SAS para definir el mecanismo contractual idóneo mediante el cual se formalice su responsabilidad en el pago o cofinanciación de los costos asociados al arrendamiento.

En derecho contractual colombiano, el conocimiento previo de las circunstancias no constituye excusa para el incumplimiento. Aceptar la interpretación del Operador implicaría vaciar de contenido una cláusula contractual expresa, lo cual viola el artículo 1620 del Código Civil, que prescribe que las cláusulas se interpretan en el sentido en que produzcan algún efecto.

b) Que las oficinas de Sesquilé son utilizadas también para actividades propias de GEOTER EICE SAS:

Aun cuando esto sea cierto, dicho argumento no libera al Operador de su obligación. En todo caso, podría justificar una distribución proporcional de los costos, materia sobre la que precisamente debía haberse dado inicio a una mesa de trabajo o negociación desde el inicio de la ejecución contractual. El hecho de que la sede sea de uso compartido no implica la inexistencia de la obligación, sino que demanda una definición concertada del porcentaje que corresponde asumir a cada parte, lo cual es responsabilidad de ambas partes gestionar, y especialmente del Operador en cumplimiento de su deber de colaboración.

c) Que el Contrato Específico No. 01 no establece de manera expresa la obligación de asumir pagos de servicios públicos, aseo, mantenimiento u otros gastos:

La interpretación del Operador es errónea y parcial. La obligación de "disponer de la infraestructura física" es una obligación de carácter integral que comprende, de manera inherente, todos los costos necesarios para que dicha infraestructura esté disponible y en condiciones de funcionamiento. Separar la obligación de proveer infraestructura de la

obligación de sufragar sus costos operativos resulta contrario a la lógica jurídica y a los principios de buena fe y efecto útil de las cláusulas contractuales.

Asimismo, el Operador incurre en una confusión entre el Contrato Marco y el Contrato Específico. La obligación en cuestión está contenida en la Cláusula Cuarta del Contrato Marco No. 10, y en consecuencia tiene plena vigencia para todos los contratos específicos que de él se deriven, incluido el Contrato Específico No. 01 de 2024.

Sobre el estado de cumplimiento de la obligación

La respuesta de la Unión Temporal Geointegral no contiene información concreta sobre las acciones ejecutadas para dar cumplimiento a la obligación de disponer de infraestructura física. El Operador señala haber dotado de mobiliario, equipos e insumos la sede, pero omite pronunciarse sobre las gestiones realizadas para asumir o contribuir al pago del arrendamiento y los gastos asociados al funcionamiento del inmueble.

Desde la perspectiva del control interno, la ausencia de evidencias sobre las gestiones realizadas por el Operador en relación con el contrato de arrendamiento –ya sea para suscribirlo, cofinanciarlo o proponer una solución formal al respecto– constituye un indicador de incumplimiento parcial de la obligación contractual.

La solicitud de instalación de una "mesa técnica de entendimiento" formulada por el Operador, lejos de ser una respuesta de fondo, es un reconocimiento implícito de que la materia no ha sido resuelta y de que el Operador no ha adoptado las medidas necesarias para cumplir con la obligación exigida.

Sobre la amenaza de imponer sanciones y la advertencia del Operador

El Operador señala en su comunicación que la imposición de multas o declaratorias de incumplimiento sería contraria a los principios de buena fe y equilibrio contractual. Esta afirmación, si bien es válida como principio general, no es aplicable al caso concreto por cuanto la obligación de disponer de infraestructura física es clara, expresa y exigible desde el inicio de la ejecución contractual.

La jurisprudencia del Consejo de Estado ha reiterado que las cláusulas exorbitantes –entre ellas las de imposición de multas por incumplimiento– son procedentes cuando existe un incumplimiento probado del contratista y cuando la entidad ha garantizado el debido proceso (Sentencia del 23 de julio de 2020, Exp. 54.945). En consecuencia, GEOTER EICE SAS se encuentra en posibilidad jurídica de iniciar el procedimiento correspondiente, previa verificación del incumplimiento y garantía del derecho de defensa del Operador.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

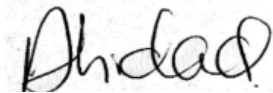
Conclusiones:

1. La obligación de "disponer de la infraestructura física para la sede necesaria para el funcionamiento del gestor catastral" prevista en el numeral 7 del párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato Marco No. 10 de 2024 es una obligación clara, expresa, exigible y de resultado a cargo de la Unión Temporal Geointegral.
2. Los argumentos presentados por el Operador en su comunicación del 8 de mayo de 2026 no desvirtúan la exigibilidad de la obligación contractual. Se trata de consideraciones que, en todo caso, debieron haberse gestionado desde el inicio de la ejecución del contrato mediante mecanismos de coordinación interinstitucional.
3. La respuesta del Operador no constituye una respuesta de fondo frente al requerimiento formulado por GEOTER EICE SAS, toda vez que no aporta evidencias de las gestiones realizadas para cumplir con la obligación de disponer de infraestructura física.

4. La Unión Temporal Geointegral se encuentra en un estado de incumplimiento parcial de la obligación de infraestructura física, en la medida en que no ha formalizado su participación en el contrato de arrendamiento ni ha asumido ninguna de las obligaciones económicas asociadas a la disponibilidad del inmueble.

Recomendaciones:

1. GEOTER EICE SAS debe emplazar formalmente al Operador para que, en un plazo perentorio no superior a diez (10) días hábiles, informe sobre las gestiones concretas adoptadas para dar cumplimiento a la obligación de infraestructura física, aportando las evidencias documentales del caso.
2. Si el Operador no acredita gestiones concretas dentro del plazo fijado, GEOTER EICE SAS deberá iniciar el procedimiento administrativo de imposición de multa por incumplimiento, garantizando el derecho de defensa del Operador conforme lo dispone la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.
3. Se recomienda convocar la mesa técnica propuesta por el Operador únicamente con el propósito de definir la distribución proporcional de costos de arrendamiento y gastos asociados, fijando un plazo máximo para la firma del acuerdo correspondiente y dejando constancia expresa de que dicha convocatoria no implica reconocimiento de que la obligación no existe o que no ha sido incumplida.
4. GEOTER EICE SAS debe documentar detalladamente todas las comunicaciones y actuaciones relacionadas con este asunto, a fin de construir el expediente administrativo que soporte una eventual declaratoria de incumplimiento.



AHIDA QUINTERO

Abogada Consultora

Contrato de Consultoría CC-001-2026

GEOTER EICE SAS

amqa.abogada@gmail.com