



**AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA**  
 Al contestar cite N.U.R. **215-3-5761**, 18/10/2001 11:14 a.m.  
 Trámite: 445 - CORRESPONDENCIA INFORMATIVA  
 15169 Actividad: 07 RESPUESTA Folios: 4, Anexos: NO  
 Origen: 110 OFICINA JURIDICA  
 Asignado: 233 DIRECCION DE RECURSOS FISICOS

**MEMORANDO INTERNO**

Bogotá D.C., 17 de octubre de 2001  
 OJ110

**PARA:** Dra. Lilián Meléndez Flórez  
 DIRECTORA DE RECURSOS FÍSICOS

**DE:** Juan Fernando Romero Tobón  
 DIRECTOR DE LA OFICINA JURÍDICA

**REFERENCIA:** 445-215-3-5761/03  
 Concepto

Apreciada doctora,

En atención a la inquietud formulada en su memorando de la referencia, esta oficina se permite efectuar las siguientes precisiones organizadas éstas según la temática abordada, bajo el supuesto de que estamos en presencia de una prórroga.

**1. Incremento del canon de arrendamiento.**

En primer lugar surge el interrogante acerca de los reajustes que las partes puede realizar respecto al canon.

En este punto es conveniente aclarar que en la cláusula sexta del contrato 102 de 2000, se pactó, para el caso de prórroga, un incremento por un porcentaje igual al "que corresponda al índice de precios al consumidor", y que siendo las cláusulas contractuales ley para las partes, lo consecuente es que en el evento de prorrogar el contrato las partes se atengan a lo pactado en él.

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que una de las características del contrato de arrendamiento es la consensualidad, es decir el acuerdo de las partes sobre el bien y el precio, si el mecanismo de reajuste pactado en el contrato 102 de 2000 no basta para mantener el equilibrio contractual, es

NO 007 2001

10.027.2001  
 ejemplo 110.027.2001  
 18/10/01  
 3:15P/11

decir, no permite al arrendador obtener la utilidad adecuada por el uso goce de su inmueble por parte de la entidad, pueden las partes de común acuerdo revisar el precio y pactar el porcentaje conveniente. (Artículo 5º, Ley 80 de 1993) También es factible el caso contrario, es decir, que el incremento pactado resultare muy elevado respecto del comportamiento de la economía. Es evidente que ciertas cláusulas, dentro del contrato de tracto sucesivo regulan pro-futuro tales relaciones; ello no inhibe para que las partes acuerden regulaciones diversas. Obviamente, la parte estatal debe motivar su actuar y esto es plenamente válido dentro de un régimen contractual como el que nos gobierna el cual contempla como uno de sus principios el de la autonomía de la voluntad.

Lo aquí afirmado tiene su fundamento en la disposición legal contenida en el artículo 27 de la Ley 80 de 1993, sobre ecuación contractual, y en reiterados pronunciamientos del Consejo de Estado, valga, para el caso, citar uno de ellos.

#### "Revisión de precios

Tanto la teoría del riesgo imprevisto como las demás que se enunciaron y el mecanismo de la revisión de precios puede aplicarse al contrato de arrendamiento para efectos de revisión o restablecerse la ecuación económica, dependiendo de las circunstancias que encajan en cada una de ellas. De esta manera, la revisión del canon y con mayor razón cuando las partes no previeron la forma en que se reajustaría el mismo ante la prórroga automática del contrato, es viable no sólo por aplicación analógica de los artículos 4o. numeral 3o. y 27 de la Ley 80 de 1993, sino porque la ley ha sido cuidadosa en intervenir la fijación del precio en dichos contratos para establecer hasta qué monto las partes pueden convenir el ajuste adecuado que debe pagar el arrendatario con el fin de favorecer y equilibrar el resultado económico de los arrendadores." <sup>1</sup>

Adicionalmente, es conveniente mencionar, entratándose de contratos de arrendamiento suscritos por entidades estatales como en el concepto de fecha 5 de octubre de 2001 emitido por esta oficina mediante oficio I-4973, se

---

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sentencia del 15 de febrero de 1999 M.P. Ricardo Hoyos Duque,

manifestó, que el incremento en el canon de arrendamiento se determina por acuerdo entre las partes, es decir no se aplican los topes señalados por la normatividad vigente para reajustes en contratos de arrendamiento de vivienda urbana (Decreto - Ley 222 de 1982, Ley 56 de 1985, Ley 242 de 1995 y sus decretos reglamentarios). Se insiste, en todo caso, que el albedrío estatal está delimitado por el cumplimiento de los fines estatales y la defensa del interés público (Artículo 3° de la Ley 80 de 1993).

## **2. Garantía Única**

El numeral 19 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 establece como obligación del contratista prestar garantía única que avale el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, garantía que debe permanecer vigente durante el término de duración del mismo y la prolongación de sus efectos.

Lo anterior significa que, por tratarse de una obligación legal, no consensual, es de forzoso cumplimiento y no le está dado a la administración exonerar de ella a los contratistas. La única salvedad está dada por la misma norma citada, para los contratos interadministrativos, de empréstito y de seguros.

En el caso que nos ocupa, la garantía única deberá solamente ampliar la vigencia del amparo de cumplimiento, por un término igual al de la prórroga, teniendo en cuenta el nuevo valor del contrato, como lo dispone el inciso final del literal d) del artículo 17 del Decreto 679 de 1994, cuando dice:

“ [d]e igual manera, en cualquier evento en que se aumente el valor del contrato o se prorrogue su vigencia, deberá ampliarse o prorrogarse la correspondiente garantía.”

## **3. Pago anticipado.**

El artículo 40 de la Ley 80 de 1993 prevé el pago anticipado en los contratos estatales, pero establece que éste no puede exceder el 50% del valor total del respectivo contrato. Tal limitante tiene su fundamento en que la

322

administración no debe pagar una obligación de la cual no ha recibido su total prestación. La misma se aplica, entonces, a la celebración de un contrato, es decir, al pago que se efectúa con anterioridad al inicio de la ejecución del mismo. En el caso objeto de la consulta no estaríamos en presencia de un nuevo contrato sino de la modificación, en lo que al plazo se refiere, de un contrato en ejecución, lo que significa que no hay lugar a que el pago "trimestre anticipado" se entienda como anticipo, sino como la realización del pago en la forma inicialmente convenida. En consecuencia, la figura analizada corresponde a la prolongación de un contrato que se continúa ejecutando.

Por último, no sobra insistir en que, en todos los acuerdos y pactos que se suscriban con respecto a los contratos estatales, debe estarse a los principios de salvaguarda de los intereses y cumplimiento de los fines del Estado.

Cordial saludo,

Original Firmado Por:

Juan Fernando Romero Tobón.

**JUAN FERNANDO ROMERO TOBÓN**

DayraC.

5



LA AUDITORIA GENERAL DE COLOMBIA  
REPRESENTA AL PODER JUDICIAL  
EN EL MANEJO DE LOS RECURSOS  
PÚBLICOS Y EN LA FIDUCIARIA  
DE LOS BIENES DEL ESTADO  
Y EN LA FIDUCIARIA DE LOS BIENES  
DE LOS ENTES DELEGADOS  
EN EL MANEJO DE LOS RECURSOS  
PÚBLICOS Y EN LA FIDUCIARIA  
DE LOS BIENES DEL ESTADO

## MEMORANDO INTERNO

Bogotá D.C.  
233

*Dago*

**PARA:** Dr. Juan Fernando Romero Tobón, Director Oficina Jurídica

**DE:** Directora de Recursos Físicos

**REFERENCIA:** 215-3-5761  
Solicitud Concepto

Apreciado Doctor:

Muy atentamente me permito solicitar su concepto jurídico, con respecto a la propuesta para la renovación del contrato de arrendamiento de la seccional III con sede en Cali, para lo cual adjunto al presente copia de la propuesta hecha por parte de RIVERLEE LTDA.

Es importante tener en cuenta que el Contrato No. 102 de 2000, vence el día 26 de noviembre de 2001, y el canon mensual es de Un millón ochocientos mil pesos(\$1.800.000,00) mte. incluido el pago de la administración.

Agradezco su colaboración;

Cordial Saludo,

  
**LILIAN MELENDEZ FLÓREZ**

*MF/ale*

*Recibido  
11-10/01  
11:05 am  
W*

Cali, Octubre 5, 2001

Doctor  
**EDMUNDO CONDE ZAMORANO**  
Secretario General (E)  
AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA  
Santafé de Bogotá

SECRETARÍA GENERAL SECCIONAL DE CALI: AUDITORIA G  
Fecha: 05/10/2001 09:17 a.m. - Expediente No. 215-1-008  
Transp: 049 - CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
Oficina: Oficina de INICIO, Calle 1, Anexo 3  
Dirección: RIVERLEE  
Sector: 000 SECRETARIA GENERAL  
Código: 000

Ref: Solicitud Prórroga de Contrato No. 102 de 2000.

GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE LOS DEPARTAMENTOS  
CALLE 1 No. 215-3-6761  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24  
CORRESPONDENCIA: INDECOMAT/24

Estimado doctor Conde:

En respuesta a su comunicación sobre el contrato de la referencia, me permito aprobar la firma de un nuevo contrato por tres (3) meses contados a partir del 1 de diciembre de 2001.

Como ya lo había propuesto en mi comunicación anterior el nuevo canon de arrendamiento, en caso de firmar un nuevo contrato POR UN AÑO, sería de \$2.000.000 mensuales. Como usted comprenderá tratándose de solamente tres (3) meses el canon mensual sería mayor a la cifra propuesta por un año. De todas maneras tratándose de ustedes que han demostrado un pago puntual en los cánones de arrendamiento, sostendríamos el valor de \$2.000.000 mensuales por un período de tres meses.

Por otro lado quisiera que tomaran en consideración lo referente a la expedición de Pólizas de Cumplimiento, ya que el año pasado tuvimos que pagar por nuestra cuenta la suma de aproximadamente \$333.500. Este valor tampoco se justificaría que lo pagáramos nosotros por solo tres meses.

Queda claro que al firmar el nuevo contrato el pago de los tres meses los pagarían ustedes por anticipado y en su totalidad, en los primeros 15 días del mes de diciembre de 2001, de esta manera les solicitamos considerar la NO EXPEDICIÓN de Pólizas de Cumplimiento por un período tan corto.

En espera de su pronta respuesta, quedo de usted.

Cordialmente,

  
RICHARD W. LEE  
Gerente

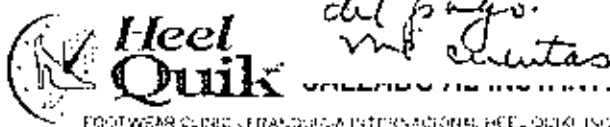
*Dra. Lilián:*

*Copia urgente a jurídica.*

*Creo que sin pólizas no se puede.*

*Verifica con Elizabeth lo del pago. me cuentas!*

*Elizabeth  
8-10-01 3125*





**MEMORANDO INTERNO**

Bucaramanga, 15 de octubre de 2002

MEMORANDO INTERNO  
N.º 216-3-1377  
BUCCARAMANGA, OCTUBRE 15 DE 2002  
AGR. SECCIONAL IV (BUCCARAMANGA)  
OFICINA JURIDICA

**PARA:** Doctor JUAN FERNANDO ROMERO TOBON, Director  
Oficina Jurídica

**DE:** HORACIO CRISTANCHO TORRES, Gerente Seccional IV

**REFERENCIA:** NUR 216-1-1334

Respetado doctor:

En atención a la competencia conferida en el Manual Especifico de Funciones y Requisitos de la AGR, actualizado mediante Resolución 014 del 27 de agosto de 2002, nos permitimos remitirle la comunicación suscrita por la doctora ALMA J. OSORIO AGUIRRE, Contralora Municipal de Barrancabermeja, en la cual solicita concepto relacionado con la aplicación de la Ley 617 de 2000.

Cordialmente,

**HORACIO CRISTANCHO TORRES**  
Gerente Seccional Santander

Anexo: Un (1) folio

Imma



318

Barrancabermeja. Octubre 2 del 2002

1380

Doctor  
**HORACIO CRISTANCHO TORRES**  
Gerente Seccional Santander  
Auditoría General de la República  
Bucaramanga

CGR A.G.R. SECCIONAL IV (BUCAHAMANCA)  
07/10/2002 04:09 PM AL COMESTAR COTE EL N.º 216-1-1334  
E-592 Actividad OFICIO, Folio: 1, Anexo: 000  
Trámite: 405 - CONCEPTO  
Oficina: CONTRALORIA MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA  
Destino: 216 GERENCIA SECCIONAL IV (BUCAHAMANCA)

REF: Aplicación Ley 617 de 2000

La Contraloría Municipal de Barrancabermeja se encuentra ad portas de presentar ante el Honorable Concejo Municipal de la Ciudad, el estudio de reestructuración Administrativa de la entidad para dar cumplimiento a lo preceptuado en la Ley 617 de 2000, que debido a factores de interinidad en el Cargo de Contralor Municipal no fue posible llevarla a cabo en el año 2001.

Si tomamos en cuenta las circunstancias que en el momento se presentan, derivadas del deseo expreso por parte del Gobierno Nacional, referente a incluir dentro de uno de los puntos del Referendo, la supresión de las Contralorías Municipales, puede producir un ambiente no propicio entre la comunidad y el mismo cuerpo edilicio sobre la conveniencia de llevar a cabo dicha reestructuración, que se hace necesaria no solamente por la obligación de acogernos plenamente a las Leyes vigentes, sino que beneficia directamente el funcionamiento de la Entidad acorde con los preceptos de la modernización y ajuste Fiscal del Estado. (particular)

Por lo anterior creo necesario contar con el concepto de esa importante Entidad, para lograr que el momento de incertidumbre en el cual nos encontramos, no sea óbice para que los programas de transformación se cumplan independientemente de las circunstancias que el mismo transcurrir del tiempo determine.

Agradeciendo la atención prestada y en espera de una pronta respuesta

Atentamente,

  
**ALMA J. OSORIO AGUIRRE**  
Contralora Municipal de Barrancabermeja



Control en acción, más cerca de la comunidad

Palacio Municipal  
Tels: 6223413 - 6211036  
6211032 - 6211033  
Barrancabermeja,  
Santander, Colombia

Agradecer  
por  
de respuesta  
2) vigencia  
3) vigencia

y más?