

CT 110.011.2006

130

AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA  
Al contestar cto NUR 233-3-31479. 01/02/2006 03:00 PM  
Trámite 445 - CORRESPONDENCIA INFORMATIVA  
F-32042 Actividad 01 INICIO, Folios 1, Anexos: LO ENUNCIADO  
Origen: 233 DIRECCION DE RECURSOS FISICOS  
Destino: 110 OFICINA JURIDICA



**MEMORANDO INTERNO**

Bogotá, 1 de Febrero de 2006

**PARA:** ANA LYDA PERAFFAN CABRERA  
Directora Oficina Jurídica

**DE:** CRISTINA BRAVO LATORRE,  
Directora Recursos Físicos

**REFERENCIA:** Solicitud Respuesta a Cesión de Contrato de Arrendamiento -  
Gerencia Seccional Bucaramanga

Febrero 2 / 2006  
Hf

Se dio respuesta  
Feb 20 / 2006  
Archivo - Hf

Atentamente nos permitimos solicitar su colaboración para contestar comunicación recibida en esta dirección del Banco Popular el pasado 26 de Enero de 2006, en referencia a una solicitud para firmar la Cesión del Contrato de Arrendamiento de la Sede de la Gerencia Seccional Bucaramanga.

El contrato vigente con el Banco Popular es el No. 002 del 2005, cuyo vencimiento es el próximo 7 de febrero del 2006. Hasta la fecha no se recibió ningún aviso escrito, por parte del banco, para informar que el inmueble fue vendido a los señores de Transoriente S.A. con la figura de leasing inmobiliario.

A la fecha no hemos podido suscribir un nuevo contrato con los nuevos propietarios, por tener ellos un contrato de arrendamiento con opción de compra con Leasing Popular quien es la nueva propietaria del bien. Leasing Popular nos explicó que al ser sus deudores Transoriente, no puede arrendar dos veces el inmueble, y Transoriente no puede sub arrendar a un tercero por el tipo de contrato de leasing.

La solución que se tomo en coordinación con el Secretario General, fue de permanecer en el inmueble hasta que podamos suscribir un nuevo contrato una vez haya pasado la vigencia de la Ley de Garantías Electorales. El pago de los cánones se reconocería al momento de la liquidación del contrato vigente.

Es por esto que solicitamos su respuesta a la petición recibida del Banco Popular para aceptar la cesión del contrato No. 002. Esto implicaría quedarnos sin sede en Bucaramanga, pues en este momento no podemos suscribir contrato alguno.

Cordial Saludo,

**CRISTINA BRAVO LATORRE**  
Directora de Recursos Físicos

Anexo: Cesión contrato de arrendamiento enviado por el Banco Popular

*Cristina  
2-2-06*

**AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA**Al contestar cite N.U.R. **233-1-31319**, 26/01/2006 10:54 AM  
Trámite: 445 - CORRESPONDENCIA INFORMATIVAE-29570 Actividad: 01 INICIO, Folios: 1, Anexos: LO ENUNCIADO  
Origen: BANCO POPULAR  
Destino: 233 DIRECCIÓN DE RECURSOS FISICOS**GERENCIA ADMINISTRACIÓN CARTERA**

Bogotá, Enero 25 de 2.006

Doctora  
**CRISTINA BRAVO LATORRE**  
Directora Recursos Físicos  
**AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA**  
Carrera 10 No. 17-18 Piso 9  
Ciudad.

CORRESPONDENCIA

JAN 26 8 54 AM '06

**REF. CESIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OFICINA 801 EN BUCARAMANGA**

Respetada Doctora:

Nos permitimos solicitar su colaboración para que se firme la cesión del contrato de arrendamiento de la oficina de la referencia, teniendo en cuenta que el Banco Popular vendió a la empresa Transoriente S.A. dicho inmueble.

Los funcionarios de la Auditoria en Bucaramanga conocen perfectamente la operación, adicionalmente la firma compradora comparte la otra parte de la Oficina.

Agradecemos su colaboración.

Atentamente,

  
**AMANDA LOPEZ PALACIOS**

Asistente

Tel. 3395500 Ext 4840

Calle 17 No. 7-35 Piso 6 Bogotá

**CESION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 002 DE 2005 CELEBRADO  
ENTRE EL BANCO POPULAR S.A. Y LA AUDITORIA GENERAL DE LA  
REPUBLICA.**

En Bucaramanga a los 11 días del mes de enero de dos mil seis (2.006), presente **ENRIQUE LEON ORDUZ** mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.065.705 expedida en Cartagena, en su calidad de Gerente Regional, quien actúa en nombre del **BANCO POPULAR S.A.**, establecimiento bancario legalmente constituido con domicilio principal en Bogotá D.C., que en adelante se denominará **EL CEDENTE** y **CESAR AUGUSTO TORRES MACIAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.833.981 expedida en Bucaramanga quien actúa en nombre y representación y en su calidad de Presidente de la Sociedad **TRANSORIENTE S.A. E.S.P.** sociedad comercial, domiciliada en Bucaramanga, constituida por Escritura pública No. 651 del 24 de Marzo de 1994 de la Notaría 8ª del Circulo de Bucaramanga, reformada varias veces siendo la última por la escritura pública 1537 del 29 de Julio de 2005 de la Notaría 9ª de Bucaramanga, calidad que acredita con certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga quien en adelante se conocerá como **EL CESIONARIO**, hacemos constar que: **PRIMERO: OBJETO:** Este contrato tiene por objeto la cesión a favor de **EL CESIONARIO** de todos los derechos que le puedan corresponder a **EL CEDENTE** en el contrato de arrendamiento celebrado con el Arrendatario. **SEGUNDA:** A partir de la fecha, **EL CEDENTE** como arrendador **CEDE** a favor de **EL CESIONARIO** el contrato de arrendamiento suscrito entre **EL BANCO POPULAR S.A. Y LA AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA** como arrendataria sobre la oficina No. 801 y los Garajes No. 7 y 47 del Edificio Centro Corporación Financiera Santander ubicados en la carrera 27 No. 36-14 de la ciudad de Bucaramanga, para el funcionamiento de la Gerencia Seccional IV de la **LA AUDITORIA**, cuya cabida y linderos son los que se describen a continuación:

a) La oficina 801 con matrícula inmobiliaria No. 300-215207, se encuentra localizada en el nivel +23.49 mts, se accede por la puerta distinguida con los números 36-14 de la carrera 27 de la nomenclatura de la ciudad de Bucaramanga. Consta de un área privada aproximada de 319.15 mts<sup>2</sup> y un área construida de 326.24 mts<sup>2</sup>. Consta de un área de trabajo y sus linderos son los siguientes: Por el **NORTE:** Partiendo de la esquina identificada con el punto número 48 y en línea quebrada así: al punto número 47 longitud aproximada de 9.95 mts con muro común de fachada; del punto número 36 al punto número 35 longitud aproximadamente de 0.80 mts con muro de buitrón, bien común del edificio; del punto 35 al punto 34 en línea inclinada aproximada de 0.70 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio; del punto número 31 al punto número 30 longitud aproximada de 0.60 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio; del punto número 29 al punto número 28 longitud aproximada de 0.98 mts parte con muro de buitrón, bien común del edificio, y parte con columna elemento estructural común; del punto número 27 al punto número 26 longitud aproximada de 4.25 mts con muro común de fachada; del punto número 25 al punto número 24 longitud aproximada de 0.60 mts con columna elemento estructural común; del punto número 23 al punto número 22 longitud aproximada de 2.05 mts con muro común de fachada; del punto número 21 al punto número 20



longitud aproximada de 0.45 mts con muro común de fachada; del punto número 18 longitud aproximada de 2.50 con muro común de fachada; del punto número 17 al punto número 16 longitud aproximada de 0.60 mts con columna elemento estructural común; del punto número 15 al punto número 14 longitud aproximada de 4.30 mts con muro común de fachada; del punto número 13 al punto número 12 longitud aproximada de 0.90 mts parte con columna elemento estructural común, y parte con muro común de buitrón, bien común del edificio, del punto número 11 al punto número 10 longitud aproximada de 0.60 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio; del punto número 9 al punto número 8 longitud aproximada de 3.25 mts con muro común de fachada; del punto número 7 al punto número 6 longitud aproximada de 0.50 mts con columna elemento estructural común; del punto número 5 al punto número 4 longitud aproximada de 1.58 mts con muro común de fachada; del punto número 3 al punto número 2 longitud aproximada de 2.60 mts con muro común de fachada; del punto número 1 al punto número 66 en línea inclinada longitud aproximada de 7.85 mts con muro común que lo separa de las áreas, bienes y servicios comunes; del punto número 66 al punto número 65 en línea inclinada que se protocoliza con el presente reglamento longitud aproximada de 3.45 mts con muro común que lo separa de áreas, bienes y servicios comunes; del punto número 65 al punto número 64 en línea inclinada longitud aproximada de 2.60 mts con muro común de fachada; del punto número 64 al punto número 63 longitud aproximada de 1.80 mts con muro común de fachada. Por el **ORIENTE**: partiendo de la esquina identificada con el punto número 47 en línea quebrada así: al punto número 46 longitud aproximada de 0.45 mts con muro común de fachada; del punto número 45 al punto número 44 longitud aproximada de 2.05 mts con muro común de fachada; del punto número 43 al punto número 42 longitud aproximada de 2.05 mts con muro común de fachada; del punto número 43 al punto número 42 longitud aproximada de 0.60 mts con columna elemento estructural común, del punto número 41 al punto número 40 longitud aproximada de 4.25 mts con muro común de fachada; del punto número 39 al punto número 38 longitud aproximada de 0.98 mts parte con muro común de buitrón, bien común del edificio, y parte con columna elemento estructural común, del punto número 37 al punto número 36, longitud aproximada de 0.60 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio; del punto número 34 al punto número 33 en línea inclinada longitud aproximada de 9.80 mts con muro común de fachada, del punto número 33 al punto número 32 línea longitud aproximada de 0.70 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio, de edificio; del punto número 32 al punto número 31 longitud aproximada de 0.80 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio, del punto número 20 al punto número 19 longitud aproximada de 9.95 mts con muro común de fachada. Por el **OCCIDENTE**: Partiendo de la esquina identificada con el punto número 4 en línea quebrada así: al punto número 3 longitud aproximada de 1.80 mts con muro común de fachada; del punto número 3 al punto número 2 en línea inclinada longitud aproximada de 2.60 mts con muro común de fachada, del punto número 2 al punto número 1 en línea inclinada longitud aproximada de 3045 mts con muro común que lo separa de las áreas, bienes y servicios comunes; del punto número 65 al punto número 64 en línea inclinada longitud aproximada de 2.60 mts con muro común de fachada, del punto número 63 al punto número 62 longitud aproximadamente de 1.58 con muro común de fachada, del punto número 61 al punto número 60 longitud aproximada de 0.50 mts con columna elemento estructural común; del punto 59 al punto número 58 longitud aproximada



de 3.25 mts con muro común de fachada, del punto número 57, al punto número 56 longitud aproximada de 0.60 mts con muro común buitrón, bien común del edificio; del punto número 55 al punto número 54 longitud aproximada de 0.90 mts parte con muro común de buitrón, bien común del edificio y parte con columna elemento estructural común; del punto número 53 al punto número 52 longitud aproximada de 4.30 mts con muro común de fachada; del punto número 51 al punto número 50 longitud aproximada de 0.60 mts con columna elemento estructural común; del punto número 48 longitud aproximada de 2.50 mts con muro común de fachada. Por el **CENIT**: a una altura de 2.50 mts sobre piso terminado con cielo raso que espacio común al medio y placa estructural común la separa de la novena planta del edificio. Por el **NADIR**: Con la placa estructural que los separa de la séptima planta del edificio. B) los garajes No. 7 y 47, contenidos en el Escritura pública No. 2484 de fecha 27 de junio de 1994 de la Notaria 2 de Bucaramanga con un área de 11.62 mts y 18.53 mts respectivamente y con número de matrícula inmobiliaria No. 300.214967 y 300-2145007, respectivamente, los cuales forman parte integral del presente documento. En el citado contrato objeto de cesión se pactó como duración UN (1) AÑO contado a partir del dos 2 de febrero de 2005. **SEGUNDO**: Que en adelante y llegado su vencimiento, la renovación, prórroga o terminación del contrato de arrendamiento objeto de cesión, es decisión de **EL CESIONARIO** en su calidad de nuevo propietario del bien. **TERCERO**: El valor del canon de arrendamiento de la presente cesión es la suma de Un Millón Cuatrocientos Cinco Mil Seiscientos Sesenta y Ocho Pesos M/cte (\$1.405.668.00), suma que está siendo cancelada actualmente por la Auditoria General de la Nación y cuyo vencimiento de dicho contrato es el día 1 de Febrero del año 2006.

Para constancia se firma en \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ De dos mil seis (2.006).

**POR EL CEDENTE  
BANCO POPULAR  
ENRIQUE LEON ORDUZ**



**POR EL CESIONARIO  
TRANSORIENTE S.A. E.S.P.  
CESAR AUGUSTO TORRES MACIAS**

**POR EL ARRENDATARIO  
AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA  
REPRESENTANTE LEGAL**

**CESION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 002 DE 2005 CELEBRADO  
ENTRE EL BANCO POPULAR S.A. Y LA AUDITORIA GENERAL DE LA  
REPUBLICA.**

En Bucaramanga a los 11 días del mes de enero de dos mil seis (2.006), presente **ENRIQUE LEON ORDUZ** mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.065.705 expedida en Cartagena, en su calidad de Gerente Regional, quien actúa en nombre del **BANCO POPULAR S.A.**, establecimiento bancario legalmente constituido con domicilio principal en Bogotá D.C., que en adelante se denominará **EL CEDENTE** y **CESAR AUGUSTO TORRES MACIAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.833.981 expedida en Bucaramanga quien actúa en nombre y representación y en su calidad de Presidente de la Sociedad **TRANSORIENTE S.A. E.S.P.** sociedad comercial, domiciliada en Bucaramanga, constituida por Escritura pública No. 651 del 24 de Marzo de 1994 de la Notaria 8ª del Circulo de Bucaramanga, reformada varias veces siendo la última por la escritura pública 1537 del 29 de Julio de 2005 de la Notaria 9ª de Bucaramanga, calidad que acredita con certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga quien en adelante se conocerá como **EL CESIONARIO**, hacemos constar que: **PRIMERO: OBJETO:** Este contrato tiene por objeto la cesión a favor de **EL CESIONARIO** de todos los derechos que le puedan corresponder a **EL CEDENTE** en el contrato de arrendamiento celebrado con el Arrendatario. **SEGUNDA:** A partir de la fecha, **EL CEDENTE** como arrendador **CEDE** a favor de **EL CESIONARIO** el contrato de arrendamiento suscrito entre **EL BANCO POPULAR S.A. Y LA AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA** como arrendataria sobre la oficina No. 801 y los Garajes No. 7 y 47 del Edificio Centro Corporación Financiera Santander ubicados en la carrera 27 No. 36-14 de la ciudad de Bucaramanga, para el funcionamiento de la Gerencia Seccional IV de la **LA AUDITORIA**, cuya cabida y linderos son los que se describen a continuación:

a) La oficina 801 con matrícula inmobiliaria No. 300-215207, se encuentra localizada en el nivel +23.49 mts, se accede por la puerta distinguida con los números 36-14 de la carrera 27 de la nomenclatura de la ciudad de Bucaramanga. Consta de un área privada aproximada de 319.15 mts<sup>2</sup> y un área construida de 326.24 mts<sup>2</sup>. Consta de un área de trabajo y sus linderos son los siguientes: Por el **NORTE:** Partiendo de la esquina identificada con el punto número 48 y en línea quebrada así: al punto número 47 longitud aproximada de 9.95 mts con muro común de fachada; del punto número 36 al punto número 35 longitud aproximadamente de 0.80 mts con muro de buitrón, bien común del edificio; del punto 35 al punto 34 en línea inclinada aproximada de 0.70 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio; del punto número 31 al punto número 30 longitud aproximada de 0.60 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio; del punto número 29 al punto número 28 longitud aproximada de 0.98 mts parte con muro de buitrón, bien común del edificio, y parte con columna elemento estructural común; del punto número 27 al punto número 26 longitud aproximada de 4.25 mts con muro común de fachada; del punto número 25 al punto número 24 longitud aproximada de 0.60 mts con columna elemento estructural común; del punto número 23 al punto número 22 longitud aproximada de 2.05 mts con muro común de fachada; del punto número 21 al punto número 20

longitud aproximada de 0.45 mts con muro común de fachada. Por el **SUR**: partiendo de la esquina identificada con el punto número 19 en línea quebrada así: al punto número 18 longitud aproximada de 2.50 con muro común de fachada; del punto 17 al punto número 16 longitud aproximada de 0.60 mts con columna elemento estructural común; del punto número 15 al punto número 14 longitud aproximada de 4.30 mts con muro común de fachada; del punto número 13 al punto número 12 longitud aproximada de 0.90 mts parte con columna elemento estructural común, y parte con muro común de buitrón, bien común del edificio, del punto número 11 al punto número 10 longitud aproximada de 0.60 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio; del punto número 9 al punto número 8 longitud aproximada de 3.25 mts con muro común de fachada; del punto número 7 al punto número 6 longitud aproximada de 0.50 mts con columna elemento estructural común; del punto número 5 al punto número 4 longitud aproximada de 1.58 mts con muro común de fachada; del punto número 3 al punto número 2 longitud aproximada de 2.60 mts con muro común de fachada; del punto número 1 al punto número 66 en línea inclinada longitud aproximada de 7.85 mts con muro común que lo separa de las áreas, bienes y servicios comunes; del punto número 66 al punto número 65 en línea inclinada que se protocoliza con el presente reglamento longitud aproximada de 3.45 mts con muro común que lo separa de áreas, bienes y servicios comunes; del punto número 65 al punto número 64 en línea inclinada longitud aproximada de 2.60 mts con muro común de fachada; del punto número 64 al punto número 63 longitud aproximada de 1.80 mts con muro común de fachada. Por el **ORIENTE**: partiendo de la esquina identificada con el punto número 47 en línea quebrada así: al punto número 46 longitud aproximada de 0.45 mts con muro común de fachada; del punto número 45 al punto número 44 longitud aproximada de 2.05 mts con muro común de fachada; del punto número 43 al punto número 44 longitud aproximada de 2.05 mts con muro común de fachada; del punto número 43 al punto número 42 longitud aproximada de 0.60 mts con columna elemento estructural común, del punto número 41 al punto número 40 longitud aproximada de 4.25 mts con muro común de fachada; del punto número 39 al punto número 38 longitud aproximada de 0.98 mts parte con muro común de buitrón, bien común del edificio, y parte con columna elemento estructural común, del punto número 37 al punto número 36, longitud aproximada de 0.60 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio; del punto número 34 al punto número 33 en línea inclinada longitud aproximada de 9.80 mts con muro común de fachada, del punto número 33 al punto número 32 línea longitud aproximada de 0.70 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio, de edificio; del punto número 32 al punto número 31 longitud aproximada de 0.80 mts con muro común de buitrón, bien común del edificio, del punto número 20 al punto número 19 longitud aproximada de 9.95 mts con muro común de fachada. Por el **OCCIDENTE**: Partiendo de la esquina identificada con el punto número 4 en línea quebrada así: al punto número 3 longitud aproximada de 1.80 mts con muro común de fachada; del punto número 3 al punto número 2 en línea inclinada longitud aproximada de 2.60 mts con muro común de fachada, del punto número 2 al punto número 1 en línea inclinada longitud aproximada de 3045 mts con muro común que lo separa de las áreas, bienes y servicios comunes; del punto número 65 al punto número 64 en línea inclinada longitud aproximada de 2.60 mts con muro común de fachada, del punto número 63 al punto número 62 longitud aproximadamente de 1.58 con muro común de fachada, del punto número 61 al punto número 60 longitud aproximada de 0.50 mts con columna elemento estructural común; del punto 59 al punto número 58 longitud aproximada



de 3.25 mts con muro común de fachada, del punto número 57, al punto número 56 longitud aproximada de 0.60 mts con muro común buitrón, bien común del edificio; del punto número 55 al punto número 54 longitud aproximada de 0.90 mts parte con muro común de buitrón, bien común del edificio y parte con columna elemento estructural común; del punto número 53 al punto número 52 longitud aproximada de 4.30 mts con muro común de fachada; del punto número 51 al punto número 50 longitud aproximada de 0.60 mts con columna elemento estructural común; del punto número 48 longitud aproximada de 2.50 mts con muro común de fachada. Por el **CENIT**: a una altura de 2.50 mts sobre piso terminado con cielo raso que espacio común al medio y placa estructural común la separa de la novena planta del edificio. Por el **NADIR**: Con la placa estructural que los separa de la séptima planta del edificio. B) los garajes No. 7 y 47, contenidos en el Escritura pública No. 2484 de fecha 27 de junio de 1994 de la Notaria 2 de Bucaramanga con un área de 11.62 mts y 18.53 mts respectivamente y con número de matrícula inmobiliaria No. 300.214967 y 300-2145007, respectivamente, los cuales forman parte integral del presente documento. En el citado contrato objeto de cesión se pactó como duración UN (1) AÑO contado a partir del dos 2 de febrero de 2005. **SEGUNDO**: Que en adelante y llegado su vencimiento, la renovación, prórroga o terminación del contrato de arrendamiento objeto de cesión, es decisión de **EL CESIONARIO** en su calidad de nuevo propietario del bien. **TERCERO**: El valor del canon de arrendamiento de la presente cesión es la suma de Un Millón Cuatrocientos Cinco Mil Seiscientos Sesenta y Ocho Pesos M/cte (\$1.405.668.00), suma que está siendo cancelada actualmente por la Auditoria General de la Nación y cuyo vencimiento de dicho contrato es el día 1 de Febrero del año 2006.

Para constancia se firma en \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ De dos mil seis (2.006).

**POR EL CEDENTE  
BANCO POPULAR  
ENRIQUE LEON ORDUZ**



**POR EL CESIONARIO  
TRANSORIENTE S.A. E.S.P.  
CESAR AUGUSTO TORRES MACIAS**

**POR EL ARRENDATARIO  
AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA  
REPRESENTANTE LEGAL**



110-011-2006



Devolver Copia Firmada

**MEMORANDO INTERNO**

febrero 20/2006  
Acuerdo  
[Signature]

Bogotá D. C.,

OJ110-

**PARA:** **CRISTINA BRAVO LATORRE**  
Directora Oficina Recursos Físicos

**DE:** **ANA LYDA PERAFFÁN CABRERA**  
Directora Oficina Jurídica

**REFERENCIA:** **N.U.R.: 233-3-31479**  
Solicitud concepto.

Respetada doctora Bravo:

La dirección jurídica ha recibido la comunicación de la referencia, en la que se solicita a esta oficina se emita una respuesta con relación a la solicitud recibida por el Banco Popular, para aceptar la cesión del contrato No. 002 de arrendamiento de la sede de la Gerencia Seccional Bucaramanga.

En respuesta a su solicitud, este Despacho considera necesario formular las siguientes precisiones conceptuales, no sin antes advertir, que los conceptos que emite la Oficina Jurídica son de carácter general y abstracto:

**1.- NATURALEZA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUSCRITO POR LA AUDITORIA Y EL BANCO POPULAR Y LA NORMATIVIDAD APLICABLE:**

[Signature]  
20-02-06

Lucilla  
20-2-06  
11:00  
g

La Auditoría General de la República suscribió el Contrato No. 002, con el Banco Popular S.A., que tiene por objeto la entrega de este último a título de arrendamiento, de la oficina No. 801 y los garajes 7 y 47 del Edificio Centro Corporación Financiera Santander, ubicados en la carrera 27 No. 36-14 de la ciudad de Bucaramanga, para el funcionamiento de la Gerencia Seccional IV de la Auditoría, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Primera del mismo.

Debe tenerse en cuenta, que la Auditoría es una entidad del estado y como tal, los contratos que suscribe son los denominados genéricamente, "contratos estatales o contratos administrativos" y en consecuencia, se rigen por lo dispuesto en el Estatuto Contractual, Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, independientemente de que su regulación sea de derecho público o, de derecho privado.

Sólo interesa que una de las partes sea una entidad estatal, de aquellas que señala el artículo 2º de la Ley 80 de 1993, como es el caso de la Auditoría, para que el contrato sea estatal y por lo tanto su perfeccionamiento, ejecución y cumplimiento de la obligaciones, se ajusten a lo dispuesto en el Estatuto Contractual con arreglo a los principios y postulados que rigen la función administrativa, **y en lo no expresamente regulado por éste, por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes (artículos 13 y 23 de la Ley 80 de 1993).**

Es así como la misma normatividad contempla, que el particular que celebra un contrato administrativo, es un colaborador de la entidad estatal en el logro de los fines que éstas persiguen y cumple una función social que como tal, implica obligaciones (artículo 3º y numeral 2 del artículo 5º de la Ley 80 de 1993).

En relación con lo aquí expresado, resulta procedente traer a colación lo afirmado el catedrático Cesar Gómez Estrada, en su obra "De los Principales Contratos Civiles, Pag.191: ***"Cuando una entidad de derecho público celebra un contrato de arrendamiento, actúa en el campo del derecho privado y le son aplicables por lo mismo las disposiciones del Código Civil Colombiano Y Código del Comercio cuando fuere el caso"***.

## **2.- CONTRATO ESTATAL DE ARRENDAMIENTO Y SU CESION.**

El contrato de arrendamiento, según la definición contenida en el artículo 1973 de Código Civil, es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Son obligaciones del arrendatario: a) Gozar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato, b) velar por la conservación de la cosa dada en

arrendamiento, c) pagar el precio o renta convenida y, d) restituir la cosa a la terminación del contrato.

El contrato de arrendamiento estatal, se rige, además de lo preceptuado en el Estatuto contractual, por las normas del Código del Comercio y del Código Civil que regulan la materia. Es así como dicho contrato en lo concerniente a la renovación, la prórroga, el desahucio, el subarriendo y la cesión, entre otros, se encuentra normatizado en el artículo 515 y Ss del Código del Comercio.

En lo atinente a la renovación del contrato arrendamiento, debe diferenciarse de la prórroga del mismo, ya que la primera es una especial protección que se erige a favor de quien ostenta la calidad de arrendatario, por más de dos años consecutivos, tal y como los consagra el artículo 518 del Código de Comercio.

La prórroga, por su parte, implica una continuación del contrato de arrendamiento en las condiciones originalmente pactadas y, mantiene el contrato existente con todas sus consecuencias y efectos, bajo las mismas condiciones de tiempo y precio del contrato prorrogado.

En cuanto a la cesión, se define como un negocio jurídico en virtud del cual el contratista, transfiere o enajena sus derechos y obligaciones a una tercera persona que ocupará su lugar frente a la administración pública, previa la autorización escrita de ésta.

En el proceso de cesión del contrato intervienen tres voluntades a saber, la de la entidad pública, la del contratista arrendador cedente y la del tercero cesionario que ocupará el lugar de este último.

La autorización de la administración, es un elemento esencial, sin el cual no puede operar la cesión, y de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Contractual, deberá ser previa al convenio entre el contratista y el tercero, y además, constar por escrito (artículo 41 de la ley 80 de 1993).

### **3.- Se concluye:**

Del objeto y de las contraprestaciones que se derivan del contrato suscrito por la Auditoria y el Banco popular, es claro que se trata del contrato de arrendamiento de un local comercial, para que en él funcione la sede seccional IV de la Entidad, en la ciudad de Bucaramanga, y específicamente, se refiere a la oficina 801, en el área de cabida y linderos allí especificados, así como los garajes No. 7 y 47, ubicados en el edificio Centro Corporación Financiera Santander, de la misma ciudad.

Ahora bien, como ya se anotó, siendo la Auditoría una Entidad de las que trata el artículo 2º de Estatuto Contractual, es claro entonces que el contrato en comento es un contrato de naturaleza estatal, que de acuerdo con el artículo 41 la misma ley, es *intuitu personae*, y en consecuencia, una vez celebrado no puede cederse sin previa autorización escrita de la entidad contratante.

De igual manera, el artículo 887 del Código de Comercio, determina las reglas generales de la cesión, la cual está condicionada, en los contratos *intuitu personae*, como un requisito para su validez, cual es la aceptación del contratante cedido, en éste caso, la Auditoría General de la República.

El Banco Popular como propietaria del inmueble dado en arrendamiento a la Auditoría, puede venderlo, es un derecho que tiene como dueña del bien; no obstante que su uso y goce se encuentran limitados en virtud del contrato de arrendamiento, razón por la cual solicita la Entidad, efectuar la cesión de éste para que ocupe su lugar en el nuevo propietario.

Debe advertirse que mediante la cesión del contrato de arrendamiento, el cesionario, es decir el nuevo propietario del bien, al ocupar el lugar del cedente, el Banco Popular, lo sustituye de tal manera que se subroga en todos los derechos y obligaciones que tenía éste, e inherentes a la naturaleza del contrato.

Dentro algunos de los derechos que le asistirían al nuevo propietario, en razón de la cesión, está el de recibir el valor de los cánones de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en el Contrato No. 002 de 2005; y de otra parte como obligaciones, se tiene que está llamado a ***la renovación del contrato*** con fundamento en lo dispuesto en el artículo 518 del Código del Comercio. Como bien lo advierte el artículo 534 del Código del Comercio: ***"... Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, no producirá efectos ninguna estipulación en contrario. (C.Co. artículo 897, C.C artículo 16)."***

Sin embargo resulta procedente aclarar, que la minuta de cesión allegada debe ser corregida, por cuanto en ella el Banco Popular relaciona como cesionario, a una sociedad diferente, de la que aparece en el Certificado de Libertad y Tradición expedido por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con número de matrícula: 300-214967, como adquirente del bien, cual es "Leasing Popular y Compañía de Financiamiento Comercial S.A".

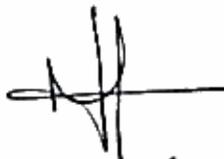
Igualmente debe quedar plenamente estipulado en la cláusula segunda del contrato de cesión, que el cesionario se subroga en todos los derechos y obligaciones del cedente, y por tal razón procederá a la firma de la renovación del contrato, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 518 y 524 del Código del Comercio.

Previa a la firma del contrato de cesión y del de renovación, se recomienda revisar claramente las minutas para evitar que se presenten errores e imprecisiones como las ya anotadas.

Se tiene entonces que, resulta procedente efectuar la cesión del Contrato No. 002, con el nuevo propietario del bien "Leasing Popular y Compañía de Financiamiento Comercial S.A", **y simultáneamente**, ésta debe a proceder a firmar la renovación del contrato y, en las mismas condiciones estipuladas en el contrato cedido.

Sólo resta puntualizar que este concepto se emite dentro de los parámetros establecidos en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, con base en la información que ha sido suministrada por usted a este Despacho y, por tanto, no tiene carácter obligatorio, ni fuerza vinculante.

Cordialmente,



**ANA LYDA PERAFFÁN CABRERA**  
Directora de la Oficina Jurídica

C.C.: Secretaría General.