

ALCANCE INFORME TÉCNICO-ADMINISTRATIVO – Análisis pago Obligación CASA SEXTA

Promesa de Compraventa de Bien Inmueble, suscrito con CASA SEXTA CANDELARIA S.A.S. – 26-12-2022 al 19-09-2025 2025

El presente documento se elabora dando alcance al informe emitido por la Subdirección de Servicios Administrativos en el mes de julio del año 2023, en el cual se realizó el análisis inicial sobre el pago de la obligación derivada del Contrato de Promesa de Compraventa No. 001 de 2013 —Inmueble “Casa Sexta”. En esta nueva versión se consolida la información de las gestiones adelantadas durante las vigencias 2024 y 2025, incorporando las actuaciones jurídicas, presupuestales y administrativas posteriores al referido documento, con el fin de mantener actualizado el seguimiento integral del caso.

1. Identificación y datos generales del contrato.

Contrato	<i>Promesa de Compraventa de Bien Inmueble</i>		
Número	<i>001 de 2013</i>	Fecha:	<i>30 de julio de 2013</i>
Contratista:	<i>CASA SEXTA CANDELARIA S.A.S.</i>		

2. Línea del tiempo de los hechos contractuales hasta la fecha.

Fecha	Evento
26/12/2022	2022IE0008961 El coordinador del GRF solicita concepto a la OAJ de la facultad de liquidación del contrato de compraventa.
31/01/2023	2023IE0000624 El jefe de la OAJ remite respuesta al GRF sobre concepto de liquidación y remite conceptos de la firma MEDELLÍN & DURÁN ABOGADOS SAS y de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado Colombiano.
Julio de 2023	Presentación informe Análisis Pago Obligación Casa Sexta, emitido por la Subdirección de Servicios Administrativos.
13/12/2024	2024IE0011398 Solicitud concepto jurídico respecto del saldo por la compra del inmueble denominado Casa Sexta - Promesa de Compraventa de Bien Inmueble No 001 de 2013.



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

27/01/2025	2025IE0001297 La oficina Asesora Jurídica emite respuesta al memorando No. 2024IE0011398 del 13/12/2024, relacionada con: Solicitud de concepto jurídico respecto del saldo por la compra del inmueble denominado Casa Sexta - Promesa de Compraventa de Bien Inmueble No. 001 de 2013.
10/02/2025	2025IE0001867 El jefe de la Oficina Asesora Jurídica remite al Subdirector de la SFP Memorando con el siguiente asunto: Traslado de Consulta del Grupo de Recursos Físicos – Liberación de recursos registrados como una cuenta por pagar.
25/07/2025	2025IE0007458 La coordinadora del GRF, Reitera solicitud a la SFP, relacionada con: Consulta sobre liberación de recursos registrados como cuenta por pagar – Contrato de Compraventa Inmueble "Casa Sexta".
6/08/2025	Mediante correo electrónico, la SFP remite al GRF una comunicación en la cual solicita un plazo adicional para dar respuesta a la solicitud correspondiente al radicado No. 2025IE0007458 del 25 de julio de 2025, en los siguientes términos: "(...) Nos permitimos solicitar un plazo adicional para la entrega de la respuesta, en razón a que el análisis requerido implica una revisión detallada y rigurosa, dada la complejidad del contrato y de la operación financiera involucrada, lo cual demanda un tratamiento técnico adecuado que garantice una respuesta pertinente y completa. (...)"
19/09/2025	La coordinadora del GRF remite a la SSA oficio para revisión y respectivo trámite con el siguiente asunto: Segunda Reiteración solicitud de liberación de recursos registrados como cuenta por pagar – Contrato de Compraventa Inmueble "Casa Sexta".

3. Actualización de Actuaciones administrativas respecto del pago reclamado al MVCT.

3.1. Solicitud concepto liquidación

La coordinación del GRF presentó consulta en el sentido de establecer si la presentación de la demanda del referido medio de control suspende o interrumpe el termino referido a la facultad para liquidaciones de contratos estatales contenido en el artículo 60 de la ley 80 de 1993 modificado por el artículo 217 del decreto 019 de 2012. Consecuencialmente a lo anterior, es menester se indique si es procedente la aplicación del trámite de liquidación contenido en el artículo 11 de la ley 1150 de 2007.

3.2. Remisión conceptos MEDELLÍN & DURÁN ABOGADOS SAS y de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado Colombiano.

Es necesario aunar en que las pretensiones de la demanda no versaron sobre el pago de los \$ 1.000.000 Millones de pesos y que solo se circunscribieron a la solicitud de declaratoria de incumplimiento por parte del vendedor. De este concepto se deduce que ningún acto procesal dentro del trámite de la controversia contractual suspendería y mucho menos interrumpiría la contabilización del término de caducidad de la acción, que reposa en cabeza del vendedor y que se encuentra afectada por la institución jurídica de la caducidad de la acción, que, conlleva a la extinción del derecho de acción del vendedor respecto de la acción referida en el artículo 141 del CPACA. En este mismo sentido, es necesario establecer que también recaía en cabeza del vendedor como extremo procesal pasivo, la oportunidad para interponer reconvencción dentro del mismo trámite de controversia contractual, en el marco de la aplicación del artículo 177 del CPACA. En este evento se podrían haber formulado pretensiones que buscaran la declaratoria de incumplimiento y subsidiariamente el pago de los valores adeudados en el negocio jurídico referido.

Por esta razón, el suscrito advierte que las acciones tendientes a buscar el pago de lo adeudado por parte del MVCT y que estaban en cabeza del vendedor se encuentran afectadas de caducidad.

Vale la pena entonces exponer que el demandado pudo accionar en modalidad de controversia contractual o dentro del mismo trámite incoado por el MVCT a través de la demanda de reconvencción.

Ahora bien, respecto del alcance de la decisión de segunda instancia, es necesario afirmar que la misma solo desestima las pretensiones del extremo procesal activo con base en los argumentos supra referidos, pero, contrario sensu a la solicitud e interpretación del apoderado del demandado, la sentencia no ordena el pago del valor incumplido por el MVCT.

Así las cosas y con el fin de aclarar la aplicación de los términos de caducidad y establecer posible daño antijurídico de la entidad, se procedió a solicitar a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado mediante escrito fechado el día 16 de septiembre de 2022 y que fue contestado por el documento con radicado No. 20227000004161-DAL de fecha 11 de noviembre de 2022 y donde se resalta lo siguiente;

Así las cosas y con el fin de aclarar la aplicación de los términos de caducidad y establecer posible daño antijurídico de la entidad, se procedió a solicitar a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado mediante escrito fechado el día 16 de septiembre de 2022 y que fue contestado por el documento con radicado No. 20227000004161-DAL fechado el día 11-11-2022.

En concepto de la Agencia de Defensa Jurídica del Estado, los términos para la interposición de medios de control en cabeza de la Asociación Casa Sexta se encuentran caducadas, hecho que extingue la posibilidad de Casa Sexta de acudir a la Jurisdicción Contenciosa para exigir el pago de lo adeudado por el MVCT.

Así las cosas, se concluye que estamos ante la presencia de una obligación natural, este hecho, configura relevancia jurídica, toda vez que por medio de la sentencia dentro del expediente No. 16.370 fechada el día 20 de septiembre de 2007 emitida por la Sección Tercera del Honorable Consejo de Estado, se establecen las limitantes dadas para las entidades estatales, respecto del reconocimiento y pago de obligaciones naturales.

Se hace entonces necesario advertir que existe la acción dada en jurisdicción ordinaria en cabeza del vendedor bajo el trámite del proceso declarativo, que podría constituir título ejecutivo contenido en la sentencia.

Seguidamente y para estos efectos de analizar la posibilidad de darle trámite de liquidación al contrato referido, se deberá acudir a la concepción normativa de la liquidación, contenida en el artículo 60 de la ley 80 de 1993 modificado por el artículo 217 del decreto 019 de 2012. Además, y respecto al trámite de la liquidación se deberá acudir al artículo 11 de la ley 1150 de 2007.

Para el caso que nos ocupa, se tiene que el contrato de compraventa se suscribió el día 30 de julio de 2013, éste, se protocolizó el día 29 de octubre de 2013, fecha que se toma como inicio del término sumatorio de 30 meses para la liquidación del contrato.

En este mismo sentido y atendiendo la imperatividad de las normas referidas a los términos de la liquidación de los contratos estatales, es menester indicar que dicho termino no fue susceptible de suspensión y mucho menos de interrupción generada por la presentación de la demanda de controversias contractuales. Por esta razón esta coordinación encuentra que la facultad del MVCT para liquidar dicho contrato feneció el día 29 de abril del año 2016.

3.3. Solicitud de Concepto Jurídico

Mediante memorando 2024IE0011398 del 13 de diciembre de 2024, el GRF solicitó a la OAJ concepto sobre la viabilidad jurídica de liberar los recursos aún

registrados como cuenta por pagar, atendiendo al fallo judicial definitivo y al tiempo transcurrido desde la suscripción del contrato.

3.4. Concepto Jurídico Emitido

La OAJ, mediante memorando 2025IE0001297 del 10 de febrero de 2025, concluyó que:

- No subsiste obligación exigible por parte de la sociedad Casa Sexta Candelaria S.A.S., dado que operó la prescripción y la caducidad de las acciones judiciales.
- En consecuencia, el pago del saldo pendiente no es procedente, y cualquier actuación presupuestal o contable corresponde a la Subdirección de Finanzas y Presupuesto, conforme al artículo 26 del Decreto 3571 de 2011.
- La OAJ trasladó formalmente la consulta a la Subdirección de Finanzas y Presupuesto (SFP) para definir la actuación contable y presupuestal correspondiente.

3.5. Procesos Judiciales Vigentes

El informe jurídico anexo al concepto indicó tres procesos judiciales relacionados, de los cuales solo uno (proceso de reparación directa) se encontraba en curso ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Sección Tercera, Subsección A, sin admisión formal a la fecha.

3.6. Reiteración de Solicitud a la Subdirección Financiera

Ante la ausencia de respuesta al traslado efectuado por la OAJ, el GRF emitió el memorando 2025IE0007458 del 25 de julio de 2025, reiterando la solicitud a la SFP sobre la definición del trámite de liberación del saldo pendiente.

El Subdirector de Finanzas y Presupuesto, mediante correo del 6 de agosto de 2025, solicitó plazo adicional para la respuesta, señalando que el análisis implicaba una revisión técnico-financiera compleja y debía garantizar una respuesta “pertinente y completa”.

3.7. Estado Actual del Trámite

- El GRF mantiene actualizada la línea de tiempo contractual, administrativa y jurídica.
- Se han consolidado los conceptos jurídicos y técnicos previos emitidos por la OAJ, la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado y la firma Medellín &

Durán Abogados S.A.S., los cuales coinciden en la improcedencia del pago y la necesidad de depuración contable.

- El expediente continúa a la espera del pronunciamiento final de la Subdirección de Finanzas y Presupuesto para formalizar el acto administrativo o contable de cierre de la cuenta por pagar.

4. Análisis y Evaluación Técnica

Los fallos judiciales de 2020 y 2022 confirmaron que el Ministerio no adeuda suma alguna por la compraventa del inmueble.

El concepto OAJ 2025IE0001297 ratifica que no existen acciones judiciales en curso que puedan generar riesgo fiscal inmediato.

Conforme al Decreto 1068 de 2015, las cuentas por pagar expiran si no se ejecutan dentro de su vigencia y deben reintegrarse o cancelarse cuando desaparece la obligación que les dio origen.

Se evidencia un avance del 33% en la matriz de fenecimiento de la cuenta fiscal, debido a la falta de definición por parte de la SFP sobre la actuación presupuestal.

Recomendaciones:

- Solicitar a la Subdirección de Finanzas y Presupuesto la emisión de acto administrativo que formalice la liberación y depuración contable del saldo.
- Incluir el caso dentro del informe anual de cierre presupuestal y de hallazgos de control interno, con soporte documental completo.
- Archivar el expediente como gestión finalizada jurídicamente y en trámite contable de cierre.

6. Anexos

-Memorando 2022IE0008961 - Solicitud concepto liquidación

- Memorando 2023IE0000624 - Conceptos MEDELLÍN & DURÁN ABOGADOS SAS y de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado Colombiano.
- Informe de análisis 2023 – “Casa Sexta”.
- Memorando 2024IE0011398 – Solicitud de concepto jurídico GRF.
- Memorando 2025IE0001297 – Concepto OAJ.
- Memorando 2025IE0001867 – Traslado OAJ a SFP.
- Memorando 2025IE0007458 – Reiteración a SFP.
- Correo SFP – Solicitud de prórroga.
- Correo GRF a SSA – Solicitud segunda reiteración a SFP.

Elaboró: Mauricio Cepeda – Arquitecto GRF

Camilo Jiménez Carrascal – Arquitecto GRF

Revisó: