**PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**

# ESTUDIOS PREVIOS

## OBJETO

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C-335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**

**DICIEMBRE 2025**

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C-335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**

## 1. INTRODUCCIÓN

En desarrollo de lo señalado en el artículo 25, numerales 7 y 12, de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los siguientes son los estudios y documentos previos que sirven de soporte para la ***PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C- 335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN.***

## 2. DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente documento deben ser entendidas con el significado que a continuación se indica. Los términos definidos son aplicados en singular y en plural de acuerdo como lo requiera el contexto en el cual son considerados. Los términos no definidos a continuación deben entenderse con su significado natural.

| **Definiciones** | |
|---|---|
| **PGN** | Procuraduría General de la Nación |
| **Bien Inmueble** | *"(…) cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles"*[1] |
| **Compraventa** | *"contrato en que una de las partes se obliga dar una cosa la otra pagarla en dinero. Aquélla se dice vender ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio"*[2] |
| **Vendedor** | *"El vendedor vende una cosa al comprador, mediante un precio"*[3] |
| **Comprador** | *"Quien mediante cierto precio adquiere la cosa que otro le vende"*[4] |
| **Precio** | *"El dinero que el comprador da por la cosa vendida"*[5] |
| **Contratación directa** | *"Modalidad de selección que permite a las entidades públicas celebrar contratos sin necesidad de llevar a cabo una convocatoria pública, facilitando y agilizando así el proceso de adquisición de bienes o servicios."*[6] |
| **Tradición** | *"modo de adquirir el dominio de las cosas, consiste en la entrega que el dueño hace de ellas otro, habiendo por una parte la facultad intención de transferir el dominio, por otra la capacidad intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende todos los otros derechos reales."*[7] |
| **Tradente** | "*Persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él"*[8] |
| **Adquirente** | *"Persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él a su nombre"*[9] |
| **Título traslaticio de dominio** | *"Para que valga la tradición se requiere un título traslaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona quien se confiere."*[10] |
| **Tradición de bienes inmuebles** | *"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos."*[11] |
| **Perfeccionamiento del contrato de venta** | *"la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces servidumbres la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública."*[12] |

## 3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El artículo 2 de la Constitución Política de Colombia señala que son fines esenciales del Estado *"servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida*

[1] Artículo 656 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111
[2] Artículo 1849 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111
[3] https://www.gerencie.com/contrato-de-compraventa.html
[4] http://www.enciclopedia-juridica.com/d/comprador/comprador.htm
[5] Artículo 1849 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111
[6] https://www.moe.org.co/wp-content/uploads/2021/09/MOE_Contratacio%CC%81n-Directa-excepcio%CC%81n-o-regla-en-Colombia.pdf
[7] Artículo 740 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111
[8] Artículo 741 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111
[9] Artículo 741 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111
[10] Artículo 745 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111
[11] Artículo 756 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111
[12] Artículo 1857 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111

*económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo"*

Por otro lado, la Carta Magna establece que la Procuraduría General de la Nación, en el marco del Estado Social de Derecho, es un órgano de control que debe guardar y promocionar los derechos humanos, propender por la vigencia de un orden social justo, proteger el interés público y vigilar la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas[13].

En este sentido, la Procuraduría General de la Nación construye convivencia, salvaguarda el ordenamiento jurídico, representa a la sociedad y vigila la garantía de los derechos, el cumplimiento de los deberes y el desempeño íntegro de quienes ejercen funciones públicas, preservando el proyecto común expresado en la Constitución Política, así las cosas, "*La Procuraduría General de la Nación representa a la sociedad ante el Estado, al vigilar la integridad y transparencia de la administración pública para la garantía de los derechos humanos y del ciudadano y la preservación del patrimonio público, y así mejorar el bienestar y la prosperidad de la ciudadanía"*.[14.]

Por otra parte, el Decreto Ley 262 de 2000 *"Por el cual se modifican la estructura y la organización de la Procuraduría General de la Nación y del Instituto de Estudios del Ministerio Público; el régimen de competencias interno de la Procuraduría General; se dictan normas para su funcionamiento; se modifica el régimen de carrera de la Procuraduría General de la Nación, el de inhabilidades e incompatibilidades de sus servidores y se regulan las diversas situaciones administrativas a las que se encuentren sujetos"* establece en su artículo 2 la estructura orgánica de la Procuraduría General de la Nación, así:

| NIVEL CENTRAL | NIVEL TERRITORIAL |
|---|---|
| 1.1. DESPACHO DEL PROCURADOR GENERAL<br>1.2. DESPACHO DEL VICEPROCURADOR GENERAL<br>1.3. SALAS DISCIPLINARIAS<br>1.4. PROCURADURIAS DELEGADAS<br>1.5. INSTITUTO DE ESTUDIOS DEL MINISTERIO PÚBLICO<br>1.6. SECRETARÍA GENERAL<br>1.7. VEEDURÍA | **2.1. PROCURADURÍAS REGIONALES**<br>2.1.1. Procuradurías Regionales de Instrucción<br>2.1.2. Procuradurías Regionales de Juzgamiento.<br>**2.2. PROCURADURÍAS DISTRITALES**<br>2.2.1. Procuradurías Distritales de Instrucción<br>2.2.2. Procuraduría Distrital de Juzgamiento.<br>**2.3. PROCURADURÍAS PROVINCIALES**<br>2.3.1. Procuradurías Provinciales de Instrucción<br>2.3.2. Procuradurías Provinciales de Juzgamiento. |

La estructura orgánica en mención se encuentra orientada al cumplimiento de las funciones misionales y de apoyo de la Entidad, propendiendo por el desarrollo adecuado del marco funcional de cada dependencia. Al respecto, y previendo que la entidad cuenta con instalaciones a nivel nacional donde se ubican las diferentes sedes en las cuales se prestarán los servicios a la ciudadanía, se hace necesario contar con espacios físicos adecuados que coadyuben a las funciones constitucionalmente asignadas a la PGN.

Con base en lo anterior, el Decreto 262 de 2000 antes referido, señala en el numeral 3 del artículo 64 que corresponde a la División Administrativa de la Procuraduría General de la Nación: *"(…) 3. Evaluar la necesidad de* ***adquirir****, tomar en arrendamiento o celebrar cualquier otro negocio jurídico sobre bienes muebles e inmuebles, para lo cual realizará los estudios que permitan determinar las condiciones específicas de dichos bienes (…)"* (negrilla fuera de texto).

De otra parte, la Resolución No. 353 del 5 de octubre de 2020 establece en su artículo quinto numeral 2 que, es función del Grupo de Inmuebles:

*(…) 2.Evaluar la necesidad de adquirir, tomar en arrendamiento o celebrar cualquier otro negocio jurídico sobre bienes inmuebles, e informar al Jefe de la División Administrativa para que los incluya en el programa anual de compras. (…)".*

En este sentido, desde la División Administrativa y el Grupo de Inmuebles se debe propender por realizar los trámites técnicos y financieros dirigidos a asegurar instalaciones idóneas para el adecuado cumplimiento de las funciones de la Procuraduría.

[13] Artículo 118 Constitución Política de Colombia.
[14] Misión Procuraduría General de la Nación https://www.procuraduria.gov.co/procuraduria/conozca-entidad/Pages/mision-vision.aspx - Consulta del 19-11-2025.

Adicionalmente, el Decreto 1851 de 2021, se encargó de crear, fusionar y reasignar cargos, así como el cambio de la estructura de funcionamiento y asignación de las diferentes funciones de los empleados de la Procuraduría General de la Nación, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 2094 de 2021, mediante la cual se fortaleció la función disciplinaria y se reorganizó la estructura de la Procuraduría General de la Nación, a partir de la misma, la Entidad ha venido desarrollando acciones orientadas a garantizar que su infraestructura física responda a las necesidades derivadas del incremento de sus funciones y del fortalecimiento de su presencia institucional en el territorio nacional.

La Procuraduría General de la Nación, en el marco del Proyecto de Inversión denominado *"Fortalecimiento de la Infraestructura Física de la PGN Nacional"* – Código 2021011000077*,* incorporado en el Plan Operativo Anual de Inversiones y respaldado presupuestalmente en el Plan Anual de Adquisiciones 2025, identificó la necesidad de adquirir un inmueble que permita garantizar la adecuada ejecución de las funciones misionales y administrativas de la entidad en un lugar estratégico de la ciudad de Bogotá D.C.

Así las cosas, y en atención a los principios de eficiencia administrativa, racionalización del gasto público y optimización de los recursos institucionales, la División Administrativa – Grupo de Inmuebles ha considerado pertinente evaluar la viabilidad de adquirir un inmueble destinado a la reubicación de los funcionarios que actualmente laboran en los pisos 5 y 6 del Edificio Manuel Mejía de la ciudad de Bogotá D.C, los cuales están siendo utilizados a través de contratos de arrendamiento.

Dicha necesidad se sustenta técnicamente si se consideran las limitaciones que implican los contratos de arrendamiento, pues al no contar con la titularidad de la propiedad no es viable realizar cierto tipo de adecuaciones físicas que permitan mejorar las condiciones locativas, expansiones futuras y la generación de una infraestructura óptima para el desarrollo de las funciones misionales. Aunado a lo anterior y desde la perspectiva presupuestal, la adquisición de un inmueble propio resulta conveniente toda vez que, elimina erogaciones recurrentes asociadas al pago de cánones de arrendamiento, evita la exposición a incrementos tarifarios y dependencia del mercado inmobiliario, además, permite que las inversiones en adecuaciones se capitalicen como parte del patrimonio institucional.

Por las razones anteriormente expuestas, desde la División Administrativa y el Grupo de Inmuebles se adelantaron gestiones encaminadas a realizar búsqueda de inmuebles que sirvieran de sede para las dependencias de la PGN, en el marco de dicha búsqueda, se recibió propuesta de venta por parte de los propietarios de la oficina 14-01 del Edificio Avianca ubicado en la Calle 16 No. 6-66 de la ciudad de Bogotá D.C; realizado el análisis técnico por parte de la División Administrativa y el Grupo de Inmuebles, se determinó que dicho inmueble cumple con los parámetros exigidos para el funcionamiento de dependencias de la entidad, pues, de conformidad con el concepto técnico de inmuebles, se viabilizó de la siguiente forma:

> *"(…) El área es óptima y la ubicación facilita la ubicación de las dependencias por su cercanía al edificio principal de la entidad, además de las otras dependencias ubicadas en el mismo edificio, Cuenta con accesibilidad para personas con movilidad reducida y cumple normativa en cuanto al uso del suelo (…)".*

El inmueble cuenta con un área construida de 598.1761 M2, el cual se encuentra clasificado como bien de uso institucional conforme a la certificación catastral vigente, lo que lo hace compatible con el uso requerido por la entidad, lo anterior, de acuerdo con el avalúo comercial elaborado por la Central de Inversiones S.A-CISA de fecha 11 de noviembre de 2025, entidad contratada mediante contrato interadministrativo No. 149-2025; aunado a lo anterior, la propuesta de compraventa incluye los parqueaderos No. 123, 94 y 95, así como el mobiliario que se encuentra instalado en la oficina, lo cual representa un valor agregado al predio que se pretende adquirir, toda vez que no será necesario incurrir en gastos adicionales de acondicionamiento y dotación de mobiliario y además permitiría la disposición, uso y goce de forma inmediata del inmueble por parte de los funcionarios a trasladar.

Por otra parte, es importante resaltar que el Edificio Avianca cuenta con una ubicación privilegiada por estar localizado en el barrio Veracruz, dentro del Centro Histórico de Bogotá, sector declarado Bien de Interés Cultural del ámbito nacional con nivel de conservación integral (N1), categoría que garantiza estabilidad normativa, preservación del entorno arquitectónico y protección de su valor patrimonial; las anteriores características, aseguran condiciones urbanas estables, con infraestructura consolidada y plena cobertura de servicios públicos, su localización estratégica, contigua a la Torre Principal de la Procuraduría General de la Nación, facilita la integración operativa y el acceso mediante corredores viales como la Carrera 5, Carrera 7, Carrera 10 y la Avenida Jiménez, además del Sistema Integrado de Transporte Público y la red de TransMilenio.

Así las cosas, y desde la perspectiva económica, la adquisición del inmueble representa una alternativa eficiente toda vez que permite consolidar un activo estratégico para la entidad, optimizando procesos internos y recursos, reduciendo costos futuros y fortaleciendo la sostenibilidad financiera y operativa.

## 4. RELACIÓN ESTRATÉGICA DEL OBJETO CONTRACTUAL CON LA PLANEACIÓN INSTITUCIONAL

El objeto del presente proceso se encuentra enmarcado en el Plan Estratégico Institucional 2025-2028 "Procuraduría General de la Nación: Diálogo para construir consensos", así:

*"8. Mapa Estratégico: Objetivos, indicadores, líneas base y metas del nivel estratégico".*

*"8.2 Perspectivas 4 - Recursos físicos y financieros.":*

> *"Recursos físicos y financieros: agrupa los objetivos estratégicos orientados a promover la eficiencia, la sostenibilidad y la optimización de los recursos físicos disponibles (financieros, físicos y tecnológicos humanos) para sostener el cumplimiento de la misión institucional.*
> *Esta perspectiva responde a la pregunta: ¿Cómo gestionará la PGN sus recursos de forma eficiente y efectiva para alcanzar sus resultados esperados?".*

*"8.4 Cuadro de mando integral (CMI)":*

*"El CMI que representa la estrategia institucional del PEI 2025-2028 se organiza en torno a los tres ejes ya mencionados que funcionan de manera complementaria (Diálogo para construir consensos, Procuraduría en las regiones y Fortalecimiento institucional) y se concreta en 13 objetivos estratégicos que se articulan en cuatro perspectivas: valor público, procesos misionales, capacidad organizacional y recursos físicos y financieros.*

*En la parte más alta del CMI se ubica la perspectiva de valor público, que refleja los resultados que la ciudadanía espera percibir. Allí se encuentran objetivos como evitar la profundización de conflictos sociales, políticos y económicos; proteger los derechos y el patrimonio público con un enfoque territorial; fortalecer la democracia mediante procesos electorales íntegros y transparentes; y aumentar la efectividad en la lucha contra la corrupción.*

*Para alcanzar esos resultados, la entidad se apoya en sus procesos misionales, que son la columna vertebral de su acción. Estos procesos contemplan la función preventiva, con un énfasis en la anticipación y la gestión del riesgo. Para responder a sus compromisos es indispensable contar con una adecuada capacidad organizacional y recursos físicos y financieros.*"

El Plan Estratégico Institucional se encuentra disponible para la consulta de los funcionarios y la ciudadanía en general en el link: https://www.procuraduria.gov.co/Documents/PEI.pdf.

## 5. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

### 5.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C-335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C- 335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**

### 5.1.1. ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR

Para el cumplimiento del objeto contractual, se suscribirá promesa de compraventa de conformidad con las condiciones establecidas en el presente estudio previo. Así mismo, la escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa prometido será suscrita por la PGN y el vendedor antes del 31 de diciembre de 2025, en la fecha y notaría que en virtud del reparto notarial se asigne dentro de la ciudad de Bogotá D.C, acto que será debidamente inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria que hacen parte de la compraventa del inmueble objeto del presente estudio.

### 5.2 ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

A continuación, se relacionan las características más relevantes de la oficina 14-01 del Edificio Avianca, así como de los parqueaderos No. 94, 95 y 123, que hacen parte integral de la compraventa en estudio:

| Aspecto | Descripción Técnica |
|---|---|
| **Dirección** | Oficina 1401 – Piso 14, Edificio Avianca - Calle 16 No. 6–66, Bogotá D.C., Barrio Veracruz |
| **Matrículas Inmobiliarias Oficina 1401** | 50C-854240. |
| **Código Catastral oficina 1401** | AAA0031UONN |
| **Área Privada Construida oficina 1401** | 598.1761 m² |
| **Matrículas Inmobiliarias parqueaderos No. 94, 95, 123, respectivamente.** | 50C-335419<br>50C-335420<br>50C-335447 |
| **Códigos Catastrales No. 94, 95, 123, respectivamente.** | AAA0031UWTOCOD<br>AAA0031UWUZCOD<br>AAA0031UYAFCOD |
| **Área Parqueadero No. 94** | 11.37 m² |
| **Área Parqueadero No. 95** | 11.24 m² |
| **Área Parqueadero No. 123** | 15.56 m² |
| **Propietarios** | **Nudos propietarios:** Gloria Eugenia González Mariño, José Gabriel González Mariño, Juan Pablo González Mariño, Marcos Daniel González Mariño y Miguel Fernando González Mariño.<br>**Usufructuaria:** Gloria Cecilia Mariño de González |
| **Clasificación del Suelo** | Urbano |

**- Venta como cuerpo cierto -con accesorios-**

La venta se hará como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, adecuaciones, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 50C-854240.

**Parágrafo:** Los accesorios a los que se hace referencia son todos aquellos bienes que, para el momento de la firma de la promesa de compraventa y el posterior perfeccionamiento del negocio jurídico se encuentren en la Oficina 1401 – Piso 14, Edificio Avianca - Calle 16 No. 6–66, Bogotá D.C., Barrio Veracruz, los cuales se detallan en documento anexo denominado *"ANEXO - ACTIVOS MOBILIARIO PISO 14 AVIANCA" que*, además, servirá como instrumento para el ingreso de los mismos al registro contable de la entidad, sin que sea necesario que dicho

anexo haga parte de la escritura pública que se formalizará ante la notaría correspondiente y que después será objeto de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**- Cabidas y linderos - Oficina 1401**

*"...TIENE SU ENTRADA POR EL NORTE Y LINDA:NORTE DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12 EN 0.46 METROS Y DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN 0.35 MEROS CON COLUMNAS DE PROPIEDAD COMUN; DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 EN36.14 METROS,CON AIRE SOBRE CUBIERTA, PLAZOLETA Y COLUMNAS DE PROPIEDAD COMUN; ORIENTE DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN 2 METROS DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 EN 2 METROS, CON COLUMNAS DE PROPIEDAD COMUN DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 EN 13.30 METROS, CON AIRE SOBRE CUBIERTA Y RAMPA DE PROPIEDAD COMUN SUR DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 EN 0 35 METROSS Y DEL PUNTO 9 AL PUNTO 10 EN 0.46 METROS, CON COLUMNAS DE PROPIEDAD COMUN;DEL PUNTO 7 L PUNTO 8 EN 36,14 METROS EN PARTE CON COLUMNAS Y EN PARTE CON AIRE SOBRE PLAZOLETA DE PROPIEDAD COMUN" OCCIDENTE DEL PUNTO 8 AL PUNTO 9 EN 2 METROS,Y DEL PUNTO 12 ALPUNTO 1 EN 2 METROS, CON COLUMNAS DE PROPIEDAD COMUN DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11 EN 13.30 METROS CON AIRE SOBRE PLAZOLETA DE PROPIEDAD COMUN CENIT. CON TECHO Y PLACA QUE LO SEPARA DEL NIVEL + 49.30 PISO 15. NADIR CON PLACA Y TECHO QUE LO SEPARA DE LAS OFICINAS DEL NIVEL + 42.50 PISO 12 ALTURA 2.50 METROS ENTRE NIVELES 48.40. TODA ESTA ZONA CON UN AREA APROXIMADA DE 598.1761 M2 LA CUAL NO INCLUYE EL AREA DE LA POLIGONAL A.B. C-D-A NI COLUMNAS+DE PROPIEDAD COMUN. - SEGUN ESCRITURA 2641 DEL 01-09.2010, NOTARIA 45 BOGOTA D.C., EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE:1.538% (DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984) SEGUN ESCRITURA 0724 DE 17-05-2012 NOTARIA 45 DE BOGOTA SU COEFICIENTE ES DE:2.006%..."*.

**-Cabidas y linderos - Parqueadero No. 94**

*"... APARCADERO # 94. DEL EDIFICIO DE AVIANCA, PLANTA NIVEL -12.60. PLANO NUMERO 201.TIENE SU ACCESO POR LA ZONA SEIS DE CIRCULACION DE PROPIEDAD COMUN Y ESTA DELIMITADO POR LA POLIGONAL DETERMINADA CON LOS PUNTOS 131-134-135-133 Y 131, ASI: DEL PUNTO 131 AL PUNTO 134 EN 2,54 METROS CON COLUMNA ESTRUCTURAL DE PROPIEDAD COMUN: DEL PUNTO 134 AL PUNTO 135 EN 5,77 METROS EN PARTE CON APARCADERO NUMERO 93 Y EN PARTE CON ZONA SEIS DECIRCULACION DE PROPIEDAD COMUN DEL PUNTO 135 AL PUNTO 133 EN 2,20 METROS CON ZONA SEIS DE CIRCULACION DE PROPIEDAD COMUN: DEL PUNTO 133 AL PUNTO 131 EN 4,57 METROS CON APARCADERO NUMERO 95: CENIT: CON PLACA QUE LO SEPARA DE LA PLANTA UNO DEL MISMO INMUEBLE NIVEL -9.10: NADIR: CON PLACA QUE LO SEPARA DEL SUBSUELO DE PROPIEDAD COMUN: ALTURA: 3.00 METROS ENTRE NIVELES 12.60 Y -9.60: AREA: 11.37 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE.TIENE UN COEFICIENTE DE 0,028 %. SEGUN ANOTACION 003, ALCARACION A LA ESCRITURA 861, SE ADICIONA LO SIGUINTE:" POR CUANTO LAS COTAS DE LOS APARCADEROS A LOS CUALES SE REFIERE LA ESCRITURA, SE HALLAN POR DEBAJO DE CERO TODOS LOS NIVELES SON NEGATIVOS Y POR TANTO SIEMPRE QUE SE MENCIONA EN LA ESCRITURA ACLARADA, LA PALABRA NIVEL DEBERA ENTENDERSE SEGUIDA DE LA PALABRA MENOS "ADEMAS" SE AHLLA LOCALIZADO EN EL NIVEL -12.60 COMO CONSTA EN EL PLANO 101 Y NO 201, COMO APARECE EN LA ESCRITURA ACLARADA". SEGUN ESCRITURA 0724 DE 17-05-2012 NOTARIA 45 DE BOGOTA, SU COEFICIENTE ES DE:0.038%...".*

**-Cabidas y linderos - Parqueadero No. 95**

*"... - APARCADERO # 95. DEL EDIFICIO DE AVIANCA, PLANTA NIVEL -12.60 PLANO NUMERO 201. TIENE SU ACCESO POR LA ZONA SEIS DE CIRCULACION DE PROPIEDAD COMUN Y ESTA DELIMITADO POR LA POLIGONAL DETERMINADA CON LOS NUMEROS 128-131-132-130- Y 128; ASI: DEL PUNTO 128 AL PUNTO 131 EN 2.50 METROS CON COLUMNA ESTRUCTURAL DE PROPIEDAD COMUN: DEL PUNTO 131 AL PUNTO 132 EN 5,79 METROS EN PARTE CON APARCADERO NUMERO 94 Y EN PARTE CON ZONA SEIS DE CIRCULACION DE PROPIEDAD COMUN: DEL PUNTO 132 AL PUNTO 130 EN 2,17 METROS CON ZONASEIS DE CIRCULACION DE PROPIEDAD COMUN: DEL PUNTO 130 AL PUNTO 128 EN 4,57 METROS CON APARCADERO NUMERO 96; CENIT, CON PLACA QUE LO SEPARA DE LA PLANTA UNO DEL MISMO*

*INMUEBLE NIVEL 9.10: NADIR, CON PLACA QUE LO SEPARA DEL SUBSUELO DE PROPIEDAD COMUN: ALTURA: 3.00 METROS ENTRE NIVELES -12.60 Y -9.60: AREA: 11.24 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE.TIENE UN COEFICIENTE DE 0,028 %. SEGUN ANOTACIO 003, ACLARACION A LA ESCRITURA 861, SE ADICIONA LOS SIGUIENTE:"POR CUANTO LAS COTAS DE LOS APARCADEROS A LOS CUALES SE REFIERE LA ESCRITURA, SE HALLA NPOR DEBAJO DE CERO TODOS LOS NIVELES SON NEGATIVOSY POR TANTO SIEMPRE QUE SE MENCIONA EN LA ESCRITURA ACLARADA, LA PALABRA NIVEL, DE VERA ENTENDERSE SEGUIDA DE LA PALABRA MENOS."ADEMAS". SE HALLA LOCALIZADO EN EL NIVEL -12.60 COMO CONSTA EN EL PLANO 101 Y NO 201, COMO APARECE EN LA ESCRITURA ACLARADA". SEGUN ESCRITURA 0724 DE 17-05-2012 NOTARIA 45 DE BOGOTA, SU COEFICIENTE ES DE:0.038%...".*

**-Cabidas y linderos - Parqueadero No. 123**

*"...APARCADERO # 123 DEL EDIFICIO AVIANCA PLANTA NIVEL -12.60 PLANO NUMERO 201 TIENE SU ACCESO POR LA ZONA 4 DE CIRCULACION DE PROPIEDAD COMUN Y ESTA DELIMITADO POR LA POLIGONAL DETERMINADA CON LOS PUNTOS 215-214-213-216 Y 215 DEL PUNTO 215 AL PUNTO 214 EN 2.09 METROS CON ZONA 4 DE CIRCULACION DE PROPIEDAD COMUN: DEL PUNTO 214 AL 213 EN 6.38 METROS CON APARCADERO NUMERO 122; DEL PUNTO 213 AL PUNTO 216 EN 3.00 METROSCON COLUMNA ESCTRUCTURAL DE PROPIEDAD COMUN: DEL PUNTO 216 AL PUNTO 215 EN 8.51 METROSEN PARTE CON EL APARCADERO NUMERO 124 Y EN PARTE CON ZONA 4 DE CIRCULACION DE PROPIEDAD COMUN: CENIT: CON PLACA QUE LO SEPARA DE LA PLANTA UNO DEL MISMO INMUEBLE NIVEL -9.10 NADIR: CON PLACA QUE LO SEPARA DEL SUBSUELO DE PROPIEDAD COMUN: ALTURA -12.60 Y -9.60: AREA 15.56 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE. TIENE UN COEFICIENTE DE 0.034%. SEGUN ANOTACION 003, ACLARACION ESCRITURA 861 SE ADICIONA LO SIGUIENTE:"POR CUANTO LAS COTAS DE LOS APARCADEROS A LOS CUALES SE REFIERE LA ESCRITURA DE HALLN DEBAJO DE CERO, TODOS LOS NIVELES SON NEGATIVOS Y POR LO TANTO SIEMPRE QUE SE MENCIONA EN LA ESCRITURA LA PALABRA NIVEL SE DEBERA ENTENDERSE SEGUIDO DE LA PALABRA MENOS" ADEMAS "SE HALLAN LOCALIZADO EN EL NIVEL -12.60 MTS COMO CONSTA EN EL PLANO 101 Y 201, COMO APARECE EN LA ESCRITURA ACLARADA.-- SEGUN ESCRITURA 0724 DE 17-05-2012 NOTARIA 45 DE BOGOTA SU COEFICIENTE ES DE: 0.052%...".*

**- Bienes comunes**

Los Bienes Comunes que hacen parte del edificio AVIANCA son los señalados en la Escritura Pública No. 5850 del 27 de noviembre de 1969, otorgado en la Notaria 10 de Bogotá D.C. correspondiente al Reglamento de Propiedad Horizontal y respectivas modificaciones. Una vez realizada en legal y debida forma la tradición del inmueble, LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN tendrá derecho a su al uso, goce y libre disposición del inmueble adquirido y todas sus anexidades.

## 6. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Según el clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC 2024-2025) contenido en la dirección https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador- de-bienes-y-Servicios[15], el objeto contractual se enmarca de la siguiente codificación:

| Clasificación UNSPSC | Grupo | Segmento | Familia | Clase | Producto |
|---|---|---|---|---|---|
| 80131605 | F<br>Servicios | 80000000<br>Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos | 80130000<br>Servicios Inmobiliarios | 80131600<br>Ventas de propiedades y edificios | 80131605<br>Venta de edificio comercial |

[15] Clasificador de bienes y servicios | Colombia Compra Eficiente | Agencia Nacional de Contratación Pública Consulta del 20-11-2025

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C-335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**

## 7. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Conforme a la descripción del objeto, el tipo de contrato a celebrar es de **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Posteriormente, se suscribirá escritura pública, por medio de la cual se perfeccionará el contrato de **COMPRAVENTA**.

## 8. FUNDAMENTOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el literal i), numeral 4, artículo 2o de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa, cumpliendo las reglas allí previstas, y las cuales se enuncian a continuación:

> ***Artículo 2°. De las modalidades de selección.*** *La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (…)*
>
> ***4. Contratación directa.*** *La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (…)*
> *i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles (…)*

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 señala:

> ***Artículo 2.2.1.2.1.4.10.*** *Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
> *1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*
> *2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.*
> *3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.*

Por lo anterior y desde el punto de vista de la adquisición de bienes inmuebles, la ley establece que la misma puede desarrollarse mediante contratación directa.

## 9. ANÁLISIS DEL SECTOR

El análisis del sector y estudio de mercado en que se soporta la presente contratación se encuentra incluido dentro del Anexo No.2.

## 10.OFERTA QUE SATISFACE LAS NECESIDADES DE LA ENTIDAD

El día 01 de noviembre de 2025, los señores **JOSÉ GABRIEL GONZALEZ MARIÑO**, **GLORIA EUGENIA GONZÁLEZ MARIÑO, JUAN PABLO GONZÁLEZ MARIÑO, MARCOS DANIEL GONZÁLEZ MARIÑO Y MIGUEL FERNANDO GONZÁLEZ MARIÑO,** en calidad de nudos propietarios y la señora **GLORIA CECILIA MARIÑO DE GONZÁLEZ** como usufructuaria de la oficina 1401 ubicada en la calle 16 No. 6-66, identificada con folio de matrícula No. 50C-854240 presentaron propuesta de compraventa en los siguientes términos:

*"(…) En atención a lo anterior, nos permitimos presentar formalmente nuestra oferta de venta, bajo las siguientes condiciones generales:*

| ***DESCRIPCIÓN*** | ***VALOR*** |
|---|---|
| ***PISO 14*** | *$2.399.400.000,00* |
| ***GJ 123*** | *$35.000.000,00* |
| ***GJ 94*** | *$35.000.000,00* |
| ***GJ 95*** | *$35.000.000,00* |

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C-335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**

| | |
|---|---|
| ***MOBILIARIO*** | *$400.000.000,00* |
| ***TOTAL*** | *$2.904.400.000,00* |

***Inmuebles**: Oficina Piso 14 GJ 123, 94, 95*

***Valor de:** DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.904.400.000) (…)".*

Así las cosas, se procedió a solicitar conceptos a las dependencias involucradas a fin de determinar la viabilidad de la citada adquisición, los cuales fueron emitidos en los siguientes términos:

**10.1. Concepto Técnico Grupo Inmuebles:**

En concepto de fecha 13 de noviembre de 2025, la mencionada División señaló:

*(...)*
***RECOMENDACIONES PARA LA COMPRA***

*"(…)*

*Con respecto al piso 14, la recomendación del Grupo de Inmuebles es adquirir el espacio incluyendo el mobiliario existente y la infraestructura de conectividad actualmente instalada. Durante la revisión se constató que tanto el amoblamiento como los sistemas de cableado estructurado, puntos de red, energía regulada y demás elementos tecnológicos se encuentran configurados de manera adecuada para la operatividad y los requerimientos funcionales de la Procuraduría General de la Nación.*

*La conservación de estos elementos permitirá disponer de un espacio plenamente funcional desde el punto de vista operativo y tecnológico, evitando la necesidad de adelantar procesos de desmontaje, readecuación o reinstalación. En consecuencia, la puesta en marcha del piso 14 se realizaría en un tiempo significativamente menor, optimizando los recursos y garantizando la continuidad operativa. (…)".*

**10.2. Concepto Técnico Oficina de Tecnología, Innovación y Transformación Digital**

Mediante Oficio Interno del 12 de noviembre de 2025, la Oficina de Tecnología, Innovación y Transformación Digital, conceptúo sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01 - EDIFICIO AVIANCA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C**., manifestando: *"…Teniendo en cuenta lo anterior, es **viable** continuar desde el punto de vista tecnológico con el proceso de contratación para la compraventa de los inmuebles…".* negrilla fuera de texto.

**10.3. Concepto Técnico División de Seguridad**

Mediante comunicación del 12 de noviembre de 2025, la División de Seguridad, emitió concepto sobre el inmueble ubicado en la CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01 - EDIFICIO AVIANCA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, informando lo siguiente:

*"(…)*
*Una vez analizada la información recopilada de las entidades de Fuerza Pública consultadas, dan cuenta que la edificación acredita condiciones favorables de seguridad en el sector y propicias para el normal desarrollo de la actividad misional de los funcionarios de la Entidad. Aunado a lo anterior, las instalaciones se encuentran en buen estado, sin encontrar factores externos que signifiquen un riesgo o que reúna características de vulnerabilidad para las instalaciones, funcionarios o activos de información*

*La instalación está ubicada en zona urbana, con servicio de seguridad privada como también por parte de la Policía Nacional a través del Nuevo Modelo del Servicio de policía, orientado a las personas y los territorios.*

*dadas las anteriores aclaraciones, se conceptúa como **FAVORABLE** (…)"*

**10.4. Concepto Técnico Grupo de Gestión de Bienestar, Seguridad y Salud en el Trabajo**

En comunicación del 11 de noviembre de 2025, el Grupo de Gestión de Bienestar y Seguridad y Salud en el Trabajo, a través de la aseguradora "Positiva", relacionó las siguientes conclusiones respecto del inmueble:

*"(…) De acuerdo con lo anterior, se concluye que el inmueble cuenta con características locativas adecuadas para el desarrollo óptimo de las labores diarias. No obstante, se identifican algunas condiciones que deben ser corregidas con el fin de garantizar espacios de trabajo seguros y saludables, que favorezcan el bienestar de los servidores de la entidad y de los visitantes a las instalaciones, permitiendo así el cumplimiento de las funciones y actividades diarias sin riesgo para la salud ni exposición a posibles accidentes de trabajo. Por lo anterior, se recomienda:*

*• Solicitar al propietario adecuar rampa para acceso a personas en condición de discapacidad.*

*• Solicitar al propietario instalar doble pasamanos en la escalera.*

*(…)".*

**10.5 Concepto jurídico – Estudio de títulos**

En el marco de la ejecución del contrato interadministrativo No. 149-225 suscrito entre la Procuraduría General de la Nación y Central de Inversiones – CISA S.A, se realizó estudio de títulos del inmueble en comento, arribando a la siguiente conclusión:

*"(…)*

***CONCEPTO JURÍDICO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE: FAVORABLE.***

*De conformidad con el título de constitución de la Propiedad Horizontal, los títulos que transfirieron dominio y el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50C-854240 de la unidad privada oficina 1401 del "EDIFICIO AVIANCA P.H." el inmueble se encuentra dentro del comercio y es susceptible de enajenar, rentar, etc. En razón a que este, no soporta embargos, anticresis, censos, condiciones resolutorias de dominio, servidumbres o gravámenes.*

*Sin embargo, su comercialización se condiciona a la gestión jurídica previa, de dos situaciones:*

*1. En relación con la nuda propiedad existente del 50%, es necesario realizar, procedimiento notarial para la consolidación del dominio de los propietarios, a través del mutuo acuerdo con la usufructuaria.*

*2. Se sugiere aclarar el último título traslaticio de dominio, Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. inscrita en anotación No. 10 del FMI del predio objeto de estudio, en razón que, a través de este, de manera expresa, se transfirió solo el 1.538% de copropiedad, siendo lo correcto 2.006%, tal como se estipuló en la Escritura Pública N° 724 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 del círculo de Bogotá D.C. a través de la cual se realizó la última modificación de coeficientes de copropiedad.*

*Ahora bien, es pertinente aclarar que aunque el inmueble presenta variación en los linderos generales del edificio la descripción errada de estos, no afectan la libre disposición del inmueble ni futuras transferencias de este, toda vez que la normativa nacional vigente permite realizar este tipo de negocios jurídicos bajo la figura de cuerpo cierto, conforme al artículo 1889 del Código Civil Colombiano, siendo esta disposición legal una condición de tipo facultativo y no impositivo de la norma jurídica, por lo cual, la viabilidad de realizar cualquier tipo de transacción con el inmueble objeto de estudio dependerá de los procedimientos internos de la Procuraduría General de la Nación en materia de adquisición predial.*

*Es menester resaltar que, a pesar de la existencia de algunas condiciones que requieren de un eventual saneamiento, estos no constituyen limitaciones al dominio ni medidas que restrinjan su disposición, permitiendo así que este mantenga su plena comercialización y transferencia, pues la compra del inmueble no conlleva un riesgo jurídico que afecte la eficacia del acto traslaticio de dominio; los aspectos identificados en el acápite N° 6 "Saneamiento" del presente estudio con excepción de las dos (2) situaciones por la cuales se condicionó el concepto de favorabilidad de compra, son de índole meramente registral, notarial o administrativa, lo que implica tramites correctivos ante las autoridades competentes sin que impidan la celebración de un negocio jurídico (compra/venta). En síntesis, los hallazgos encontrados y recomendados en el presente estudio de títulos son realizados con el fin de optimizar la documentación del predio, pero su naturaleza no afecta la transferencia inmediata del bien inmueble.*

***CONCLUSIÓN:***

*Teniendo en cuenta lo anterior y la revisión de la tradición reflejada en consulta en Ventanilla Única de Registro – VUR de los folios de matrícula inmobiliaria No 50C-854240, las escrituras públicas citadas y de acuerdo con los actos que se relacionan en folio y hacen referencia a los títulos que consolidan el dominio, se concluye que, en relación con las transferencias del dominio**, la tradición se encuentra totalmente sana y libre de vicios**. (…)".*

Conforme a las condiciones establecidas en el estudio de títulos para la transferencia del dominio del inmueble objeto de estudio, con el perfeccionamiento de la compraventa y como primer acto en la Escritura Pública, se elevará la cancelación del derecho de usufructo, lo anterior, con la finalidad de que los actuales nudos propietarios no solo puedan transferir la libre disposición del inmueble, sino también el uso y el goce, acto respecto del cual, igualmente, se solicitará su calificación y registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro.

Así mismo, es viable la aclaración condicionada como segundo acto dentro de la misma escritura de compraventa con la finalidad de corregir la Escritura pública de Donación No. 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. inscrita en anotación No. 10 del FMI del predio objeto de estudio, mediante la que de manera expresa, se transfirió, por error, solo el 1.538% de copropiedad, siendo lo correcto 2.006%, tal como se estipuló en la Escritura Pública N° 724 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 del círculo de Bogotá D.C. a través de la cual se realizó la última modificación de coeficientes de copropiedad.

## 11. VERIFICACIÓN RESPONSABLES FISCALES Y ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS.

Se verificaron los antecedentes de los señores **JOSÉ GABRIEL GONZALEZ MARIÑO, GLORIA EUGENIA GONZÁLEZ MARIÑO, JUAN PABLO GONZÁLEZ MARIÑO, MARCOS DANIEL GONZÁLEZ MARIÑO Y MIGUEL FERNANDO GONZÁLEZ MARIÑO**, en calidad de nudos propietarios y la señora **GLORIA CECILIA MARIÑO DE GONZÁLEZ** como usufructuaria de la oficina 1401 ubicada en la calle 16 No. 6-66, identificado con folio de matrícula No. 50C-854240, encontrando lo siguiente:

| NOMBRE | CÉDULA DE CIUDADANÍA | MEDIDAS CORRECTIVAS | PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN | CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA | REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS-REDAM |
|---|---|---|---|---|---|
| **JOSÉ GABRIEL GONZALEZ MARIÑO** | **79.981.655** | 128002769 | 285293807 | 79981655251201095524 | YEV5184MLH |
| **GLORIA EUGENIA** | **40.021.378** | 128003701 | 285294036 | 40021378251201095857 | WNMZTHPDAB |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **GONZÁLEZ MARIÑO** | | | | | |
| **JUAN PABLO GONZÁLEZ MARIÑO** | **80.419.049** | 128016727 | 285303760 | 80419049251201100444 | K6LU1R8MTP |
| **MARCOS DANIEL GONZÁLEZ MARIÑO** | **79.425.777** | 128004435 | 285297379 | 79425777251201100005 | X6K2VQYRE9 |
| **MIGUEL FERNANDO GONZÁLEZ MARIÑO** | **6.773.830** | 128005060 | 285297642 | 79425777251201100109 | Q12UJTHBXA |
| **GLORIA CECILIA MARIÑO DE GONZÁLEZ** | **23.257.319** | 128017297 | 285305912 | 23257319251201100601 | VK197N5Y23 |

A partir de lo anterior se constata que las personas relacionadas en precedencia están habilitadas para contratar con el Estado y NO están reportados como responsables fiscales, ni registran sanciones e inhabilidades. Así mismo no se encuentran inscritos en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos-REDAM.

**12. PRESUPUESTO ESTIMADO**

El presupuesto oficial de la presente contratación es de **DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.904.400.000,00)**, de conformidad con la propuesta de venta presentada por los señores JOSÉ GABRIEL GONZALEZ MARIÑO, GLORIA EUGENIA GONZÁLEZ MARIÑO, JUAN PABLO GONZÁLEZ MARIÑO, MARCOS DANIEL GONZÁLEZ MARIÑO Y MIGUEL FERNANDO GONZÁLEZ MARIÑO, en calidad de nudos propietarios y la señora GLORIA CECILIA MARIÑO DE GONZÁLEZ como usufructuaria de la oficina 1401 ubicada en la calle 16 No. 6-66, identificado con folio de matrícula No. 50C-854240.

**13. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL Y PLAN DE ADQUISICIONES**

El valor de la presente contratación se encuentra amparada por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 47225 del 03 de diciembre de 2025, expedido por el Coordinador del Grupo de Ejecución Presupuestal de la Procuraduría General de la Nación y previsto en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la vigencia 2025, de conformidad con el certificado No. 2025-329 del 03 de diciembre de 2025 expedido por el administrador del Plan.

**14. REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO**

Para todos los efectos legales a que hubiere lugar se entenderá que el contrato de promesa de compraventa queda perfeccionado con la firma de las partes a través del SECOP II.

Al respecto se aclara que, el contrato será suscrito por el señor **JOSÉ GABRIEL GONZALEZ MARIÑO** en nombre propio y en nombre y representación en calidad de apoderado de los señores **GLORIA EUGENIA GONZÁLEZ MARIÑO, JUAN PABLO GONZÁLEZ MARIÑO, MARCOS DANIEL GONZÁLEZ MARIÑO Y MIGUEL FERNANDO GONZÁLEZ MARIÑO**, como nudos propietarios y de la señora **GLORIA CECILIA MARIÑO DE GONZÁLEZ** como usufructuaria.

Para su ejecución se requiere la expedición del registro presupuestal y la aprobación de las garantías exigidas.

**15. FORMA DE PAGO**

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C-335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**

1. LA **PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** por el valor del contrato la suma de **DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.904.400.000).**, suma que estará sujeta a la disponibilidad del PAC. E incluye los costos directos e indirectos, impuestos, tasas y contribuciones que conlleven la celebración y ejecución total del contrato, y será cancelada de la siguiente forma:

1. Un primer pago de **OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS ($871.320.000,00) M/CTE**., con suscripción del acta de entrega física y a satisfacción del inmueble y acta y entrega física del mobiliario debidamente discriminados cada uno de los bienes.

2. El saldo del valor total del contrato de compraventa, es decir, la suma de **DOS MIL TREINTA Y TRES MILLONES OCHENTA MIL PESOS ($2.033.080.000) M/CTE**, una vez se obtenga el folio de matrícula y certificado de calificación donde se verifique la calificación e inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - ORIP, de la escritura pública del acto de compraventa de parte de los PROMITENTES VENDEDORES señores Gloria Eugenia González Mariño, José Gabriel González Mariño, Juan Pablo González Mariño, Marcos Daniel González Mariño y Miguel Fernando González Mariño, así como de los actos de cancelación y renuncia de usufructo y aclaración de coeficiente.

Los anteriores pagos se harán por parte de la PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, a los PROMITENTES VENDEDORES, previo cumplimiento y entrega de los siguientes documentos:

1. Presentación de la factura de cuenta de cobro por parte del VENDEDOR según corresponda de acuerdo con las condiciones tributarias de los vendedores.
   Para el Primer Pago debe incluir adicional:
   - Certificación Bancaria
   - RUT
   - Copia del documento de identidad
2. Paz y salvo del impuesto predial unificado de los últimos 5 años
3. Paz y salvo por concepto de contribuciones de valorización o estado de cuenta para trámite notarial.
4. Paz y Salvo por concepto de pagos de administración donde conste que el inmueble está al día con los pagos de todas las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.
5. Copia de las últimas facturas de servicios públicos canceladas, hasta la fecha de entrega física del predio objeto del presente estudio.
6. Para el segundo pago se requiere, acta de entrega física y a satisfacción del inmueble y acta y entrega física del mobiliario y constancia de firma de la escritura pública
7. Para el último pago se requiere la verificación de la calificación e inscripción ante la ORIP en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
8. El vendedor deberá acreditar el pago del impuesto de timbre en la proporción que le corresponde, para el trámite de la firma de la escritura.

Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en la que la supervisión del contrato radique definitivamente la documentación en la División Financiera. - Grupo de Cuentas de la Procuraduría General de la Nación.

En caso de que el PROMITENTE VENDEDOR este obligado a facturar electrónicamente se requiere que la factura haya sido radicada en la herramienta del operador tecnológico utilizado por el SIIF Nación.

El proceso de aceptación de la factura o documento de cobro se surtirá en un término no mayor a tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su entrega por parte del contratista, periodo en el cual la supervisión realizará las observaciones a que haya lugar en cuanto a su contenido, bien sea mediante la devolución de la misma, o por medio de reclamo escrito dirigido al emisor o tenedor de la factura o documento de cobro. En todo caso, cada pago se encuentra sujeto a la disponibilidad del PAC.

**Nota:** La entidad asumirá con cargo a su presupuesto los gastos de registro y escrituración del inmueble, en los porcentajes (%) que le correspondan, de acuerdo con la normativa vigente. Estos pagos serán realizados directamente ante las Entidades correspondientes.

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C-335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**

## 16. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

Las partes se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa aquí prometido, antes del 31 de diciembre de 2025, en la fecha y notaría que en virtud del reparto notarial se asigne dentro de la ciudad de Bogotá D.C.

Por única vez, y previa notificación escrita por cualquiera de las partes, en un término no inferior a tres (3) días hábiles previos a la suscripción de la Escritura Pública, las partes de mutuo acuerdo podrán acordar una nueva fecha para la firma de escritura.

La entrega de los inmuebles con todas sus dependencias, usos, anexidades y bienes que por su destinación o adherencia le correspondan, se realizará una vez se efectúe el registro de la Escritura Pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud que el Supervisor del contrato le realice a los PROMITENTES VENDEDORES.

El lugar de ejecución es la ciudad de Bogotá D.C, en la Calle 16 No. 6-66 – Oficina 14-01 del Edificio AVIANCA de la ciudad de Bogotá D.C.

Como domicilio contractual se establece la ciudad de Bogotá D.C

## 17. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### 17.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROMITENTES VENDEDORES

1. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactados, de conformidad con las características técnicas establecidas en los estudios previos y sus anexos, documentos que forman parte integral del contrato.

2. Acatar la Constitución, la ley, las normas legales y procedimentales establecidas por el gobierno nacional y demás disposiciones pertinentes.

3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.

4. Guardar total reserva de la información que obtenga de la PGN, en desarrollo del objeto contractual, ya que es de propiedad de la Entidad, salvo requerimiento de autoridad competente.

5. Atender en forma oportuna los requerimientos que realice el supervisor del contrato.

6. Colaborar con la PGN, para que el objeto contratado se cumpla.

7. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al supervisor del contrato, según corresponda.

8. Las demás que se requieran para la correcta y oportuna ejecución del contrato, y se desprendan del objeto del mismo.

### 17.1.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL PROMITENTE VENDEDOR

1. Suscribir la Escritura Pública de compraventa en la fecha, hora y lugar convenidos en el presente Contrato.

2. Hacer entrega material de los bienes inmuebles, los muebles -que al momento de la firma de la promesa de compraventa se encuentren en la Oficina 1401 – Piso 14, Edificio Avianca - Calle 16 No. 6–66, Bogotá D.C., Barrio Veracruz-. Lo cual conlleva sus dependencias, usos, anexidades y los bienes que por su destinación o adherencia le correspondan.

3. Sanear cualquier inconveniente que llegare a impedir el Registro de la Escritura Pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que tuviere relación con la situación jurídica del Inmueble.

4. Mantener indemne a la PGN y salir al saneamiento de la venta por evicciones y vicios ocultos que tengan una causa anterior al presente Contrato en los términos de los artículos 1893 y siguientes del Código Civil.

5. Aportar los paz y salvos de (servicios públicos, impuesto predial, administración y valorización) y demás documentos actualizados y necesarios para suscribir la escritura pública de Compraventa.

6. Mantener fijo el precio propuesto, durante la ejecución del presente contrato y hasta la inscripción del negocio jurídico en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

7. Garantizar que posee y son propietarios de los inmuebles objeto del contrato y que son de su propiedad única y exclusiva, conforme lo establecido en el Certificado de Tradición y Libertad.

8. Garantizar que poseen los inmuebles en forma regular, pacífica y pública, y que se hallan libres de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación del dominio.

9. Adelantar las gestiones tendientes al perfeccionamiento de la escritura pública de compraventa en la Notaría respectiva, esto es, aportar los documentos necesarios exigidos para tal fin, comparecer a la firma de la escritura en la fecha y hora acordada, pagar el valor que les corresponda, en su totalidad, de los derechos y costos notariales, una vez se surtan los trámites notariales correspondientes y haya acuerdo entre las partes sobre su contenido.

9.1. En cuanto al valor de los derechos y costos notariales que se causen por los actos de cancelación de usufructo y aclaración del coeficiente de propiedad, estos estarán a cargo en su totalidad de los promitentes vendedores, una vez se surtan los trámites notariales correspondientes, así como, los gastos de la calificación e inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – ORIP.

10. Salir al saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios durante el término legal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 934 y siguientes del Código de Comercio y 1893 y siguientes del Código Civil.

11. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la ley.

**17.2 OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR**

1. Adelantar las gestiones tendientes al perfeccionamiento de la Escritura Pública de compraventa en la Notaría asignada por reparto notarial dentro de la ciudad de Bogotá D.C., una vez se surtan los trámites notariales correspondientes y haya acuerdo entre las partes sobre su contenido.

2. Asistir a la Notaría en la fecha y hora acordadas para la firma y protocolización de la Escritura Pública de Compraventa.

3. Pagar oportunamente a los PROMITENTES VENDEDORES los valores que se establecen en el contrato una vez cumplidos los hitos contractualmente pactados para el pago.

4. Recibir los inmuebles y muebles por parte de los PROMITENTES VENDEDORES, siempre y cuando este se entregue en las condiciones estipuladas en este contrato.

5. Supervisar el desarrollo y perfeccionamiento del presente contrato de compraventa.

6. Suministrar a los PROMITENTES VENDEDORES, la información y colaboración que requiera para el perfeccionamiento del objeto contractual y la efectiva compraventa.

**18. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO**

La PGN supervisará y controlará la correcta ejecución del contrato por intermedio del funcionario que designe el ordenador del gasto, lo cual deberá constar por escrito, quien asume la responsabilidad por el seguimiento, control y legalización del contrato.

El supervisor tendrá además de las funciones que por índole y naturaleza de la compra le son propias, las consagradas en la Ley 1474 del 2011 y las siguientes: a) Certificar el cumplimiento del objeto contratado, dentro de las condiciones exigidas; b) Autorizar con su firma los pagos que se deban efectuar a los PROMITENTES VENDEDORES. c) Levantar y firmar las actas respectivas; d) Informar oportunamente a la PGN sobre el desarrollo del contrato y sobre cualquier incumplimiento en que puedan incurrir los PROMITENTES VENDEDORES con el fin de adelantar las acciones legales pertinentes, siempre y cuando tales hechos estén plenamente justificados; e) Informar y solicitar oportunamente al ordenador del gasto de la PGN el trámite de las modificaciones contractuales que sean necesarias; f) Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime

conveniente sobre el desarrollo del contrato; g) Verificar como requisito para los pagos a cargo de la PGN, que los PROMITENTES VENDEDORES se encuentren al día en el pago de sus obligaciones para con los inmuebles, para lo cual se deberán anexar las certificaciones expedidas por las entidades en las cuales se realizan dichos pagos.

## 19. GARANTÍA PARA EL PROCESO DE COMPRAVENTA

En caso de incumplimiento total o parcial a cargo del PROMITENTE VENDEDOR, éste pagará a LA PROCURADURÍA una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, a título de tasación anticipada de perjuicios, sin menoscabo de hacer exigible los otros perjuicios que se llegaren a probar. Para los efectos de la imposición y cobro, se aplicará las disposiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

## 20. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La Entidad identifica los siguientes riesgos asociados al proceso de contratación:[16]

| No. | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir) | Consecuencia de la ocurrencia del evento | Probabilidad | Impacto | Valoración del riesgo | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento / Controles a ser implementados | Impacto después del tratamiento | | | | ¿Afecta la ejecución del contrato? | Persona responsable por implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo ? | Periodicidad ¿Cuándo? |
| 1 | Específico | Interno | Planeación | Operacional | Incremento inesperado en precios del M2 para la venta del inmueble | Se supera el presupuesto disponible para la adquisición de la sede | 2 | 3 | 5 | Riesgo medio | PGN) | Seguimiento a fluctuaciones del mercado inmobiliario | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | SI | PGN | Desde la estructuración de estudios previos | Trámite de escrituración | Verificación Estudios Previos, verificación de condiciones del mercado | Permanente |
| 2 | Específico | Externo | Planeación | Operacional | Avaluó inferior al valor de venta del inmueble ofrecido por el propietario del mismo | Riesgo de imposibilidad de negociación del inmueble | 2 | 2 | 4 | Riesgo bajo | PGN | Definición oportuna del inmueble a adquirir y avalúo contratado ejecutado en tiempos mínimos con el fin de contar con margen de tiempo para negociaciones. | 1 | 3 | 4 | Riesgo Bajo | SI | PGN | Desde la estructuración de estudios previos | Suscripción del contrato | Seguimiento y revisión de los resultados del avalúo. Adecuada negociación con el propietario del inmueble | Permanente |
| 3 | Específico | Interno | Ejecución | Operacional | Incumplimiento en las obligaciones a cargo del contratista | Retrasos en las funciones desarrolladas por las dependencias implicadas en el proceso de contratación e impacto negativo en las necesidades generadas por la PGN | 2 | 2 | 4 | Riesgo bajo | | Seguimiento al adecuado cumplimiento de las obligaciones contractuales, así como a los tiempos definidos para cada gestión que debe llevarse a cabo | 1 | 3 | 4 | Riesgo Bajo | SI | PGN | Desde la suscripción del contrato | Hasta la protocolización de la | Supervisión a las Actividades asignadas conforme a las obligaciones del vendedor | Permanente |

[16] https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf. Página 5. Consulta efectuada el 29-05-2023

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **4** | General | Interno | Ejecución | Operacional | Falla de estructura física del inmueble | Perturbación de la prestación del servicio | 1 | 2 | 2 | Bajo | Contratista | Requerimiento por vicios redhibitorios | 1 | 2 | 3 | Riesgo bajo | Si | PGN | Inicio de la ejecución del contrato | Vencimiento del plazo | Supervisión a las Actividades asignadas conforme a las obligaciones del vendedor | Permanente |
| **5** | General | Interno | Ejecución | Sociales o políticos | Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble antes de su entrega | Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento o preventivo y correctivo por parte del contratista | 1 | 2 | 2 | Bajo | Contratista | Saneamiento por parte del vendedor | 1 | 2 | 3 | Riesgo bajo | Si | PGN | Inicio de la ejecución del contrato | Vencimiento del plazo | Supervisión a las Actividades asignadas conforme a las obligaciones del vendedor | Mensual |
| **6** | General | Externo | Ejecución | Tributario | Cambios Legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato, durante su ejecución. | Genera una carga adicional a las previstas, que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato | 1 | 1 | 1 | Bajo | PGN | Modificar el contrato | 1 | 2 | 3 | Riesgi bajo | | PGN | Fecha de suscripción del contrato | Vencimiento del plazo | Verificación de normas expedidas en materia tributaria | Mnesual |

**NOTA:** La valoración del riesgo se obtuvo de sumar las estimaciones de probabilidad de ocurrencia e impacto del riesgo, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión M-ICR-01-Circular No. 8), implementada por Colombia Compra Eficiente.

## 21. SI EL PROCESO ESTÁ COBIJADO POR ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación, versión M-MACPC-14 actualizada por Colombia Compra Eficiente el 08 de noviembre de 2024, literal D), este análisis no se efectúa para los procesos de contratación adelantados bajo la modalidad de selección de contratación directa y mínima cuantía, aspecto que consagra así:"(…) *Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía (…)"*[17]

En todo caso, es pertinente señalar que dentro del anexo 4 del citado manual titulado: *"Lista de excepciones a la aplicación de acuerdos comerciales"*[18], numeral 12, se encuentra *"La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos*".

Bogotá, D.C., 10 de diciembre de 2025

Atentamente,

**MARISOL RINCON ROZO**
Jefe División Administrativa

**VoBo**

**ÁLVARO ANTONIO BACCA GUZMÁN**

17 Manual Para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación. 08/11/2024.
https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/manual/manual-para-el-manejo-de-los-acuerdos-comerciales-en-procesos-de-contratacion

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C-335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**

Coordinador Grupo de Inmuebles

Anexos:
Anexo No.2 Estudio del sector y del mercado.
Estudio de títulos.
Avalúo comercial.
Certificado de uso de suelo
Certificado valorización
Régimen de Propiedad Horizontal
Cédula del propietario
RUT del propietario
Concepto Grupo Inmuebles
Concepto Grupo Seguridad
Concepto Grupo Oficina de Tecnologías
Concepto Grupo de Bienestar
Escritura Pública N° 5850 del 27 de noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.
Escritura Pública N° 1121 del 22 de febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.
Escritura Pública N° 3148 del 29 de agosto de 2003 de la Notaría 64 de Bogotá D.C.
Escritura Pública N° 3037 de 18 de noviembre de 2005 de la Notaría 52 de Bogotá D.C.
Escritura Pública N° 2641 del 01 de septiembre de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.
Escritura Pública N° 724 de 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.
Escritura Pública N° 780 de 24 de junio de 2014 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.
Escritura Pública N° 653 de 17 de junio de 2016 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.
Certificado de Libertad y Tradición
Anexo. Inventario mobiliario.