ESTUDIOS PREVIOS	
Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.2.1.1	
DEPENDENCIA QUE PROYECTA:	SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO SOCIAL
FECHA DE ELABORACION DEL ESTUDIO PREVIO:	AGOSTO DE 2026
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA EL ESTUDIO PREVIO:	**ZAIRA ELISABET GARCÍA PABÓN**
TIPO DE CONTRATO:	COMPRAVENTA
OBJETO:	**ADQUISICION Y COMPRA DE UN PREDIO UBICADO EN LA VEREDA PUERTO NUEVO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BASE MILITAR EN EL MUNICIPIO DE CUBARÁ**

1. INTRODUCCIÓN

Que en desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1., del Decreto 1082 de 2015, los estudios y documentos previos "analizarán la conveniencia, necesidad y oportunidad de contratar, mediante la observancia de todos los presupuestos fundamentales del contrato estatal, como objeto, especificaciones técnicas, fundamentos legales, valor, ejecución, riesgos, presupuesto, (…)". Que según la modalidad de contratación a celebrar existen unos elementos esenciales los cuales se exponen en las siguientes consideraciones:

a). Que el artículo 2.2.1.2.1.4.9., del decreto 1082 de 2015, reafirmó la autorización para efectuar contratos bajo la modalidad de contratación directa en los casos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando se verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate.

b). Que el artículo antes descrito define los servicios profesionales y de apoyo a la gestión como aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

c). Que el artículo 2.2.1.1.2.1.1., del decreto 1082 de 2015 (modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021) enlista los componentes que deben hacer parte del estudio previo así:

1. *"La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.*
2. *El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.*
3. *La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.*
4. *El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos presupuestales en la estimación de aquellos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.*
5. *Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.*
6. *El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.*
7. *Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el proceso de contratación.*
8. *La indicación de sí el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial. El presente artículo no es aplicable a la contratación por mínima cuantía".*

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

La Constitución Política señala que Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general. Por ende, toda actuación del Estado y de los particulares debe estar encaminada al cumplimiento de estas como lo señala el artículo 209 Constitucional el cual dispone que la "*función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones".*

Que, como parte de la organización del Estado Colombiano, los municipios adquieren relevancia, toda vez que materializan la descentralización y se convierten en un instrumento para el cumplimiento progresivo de los fines esenciales, al respecto la Constitución indica:

Artículo 311. *Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.*

Que, en ejercicio de la autonomía y descentralización para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado, todo municipio debe organizar y planificar su gasto público para alcanzar el progreso local y el desarrollo territorial, esto desde la capacidad y competencia para contratar. Respecto a la capacidad, esta es otorgada mediante el artículo 2 de la Ley 80 de 1993 que enlista las entidades estatales y en el artículo 6 de la citada norma, se establece una definición de capacidad para contratar. Ahora bien, frente a la competencia el artículo 11 de la Ley 80 de 1993 señala que *"La competencia para ordenar y dirigir la celebración de licitaciones o concursos y para escoger contratistas será del jefe o representante de la entidad, según el caso. (…) a nivel territorial; (…) los alcaldes municipales (…)."*

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia consagra la garantía de la propiedad privada y de los derechos adquiridos conforme a las leyes civiles, estableciendo que éstos no podrán ser desconocidos ni vulnerados por disposiciones legales posteriores. Sin embargo, en situaciones donde la aplicación de una ley, expedida por motivos de utilidad pública o interés social, genere un conflicto entre los derechos individuales y la necesidad reconocida por dicha norma, el interés privado debe ceder ante el interés público o social.

Por otro lado, el artículo 67 de la misma Carta Política reconoce la educación como un derecho fundamental de la persona y como un servicio público con función social. Este precepto busca garantizar el acceso equitativo al conocimiento, la ciencia, la técnica y a los demás bienes y valores culturales, enfatizando el rol del Estado en facilitar dichas condiciones para todos los ciudadanos.

El derecho a la vivienda digna, consagrado en el artículo 51 constitucional, es un derecho de carácter asistencial que, aunque requiere un desarrollo normativo previo, debe ser garantizado directamente por la administración pública o mediante entidades asociativas creadas para tal fin. La jurisprudencia de la Corte Constitucional ha señalado que, si bien este derecho no es fundamental en sentido estricto, el Estado está obligado a adoptar las medidas necesarias para asegurar que todos los colombianos puedan acceder a una vivienda bajo condiciones de igualdad y conforme a parámetros legales específicos.

Finalmente, la Constitución establece que la Nación y las entidades territoriales participarán conjuntamente en la dirección, financiación y administración de los servicios educativos estatales, conforme a lo previsto en la Carta y la legislación vigente, reafirmando la responsabilidad compartida en la garantía y desarrollo efectivo del derecho a la educación en todo el territorio nacional.

Que el dia 22 de julio del 2025, en el Municipio de Cubará se realizó el **COMITÉ TERRITORIAL DE ORDEN PUBLICO N. 03-2025,** donde hubo participación por parte de la **INSPECCIÓN DE POLICÍA, SECRETARIA DE GOBIERNO Y DESARROLLO SOCIAL, COMANDANTE DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA Y REPRESENTANTE EJECUTIVO DEL GRUPO DE CABALLERÍA MECANIZADO N. 8 "GENERAL GABRIEL REVEIZ PIZARRO**, donde se aprobó por mutuo acuerdo del comité, la aprobación de los recursos para la compra del Bien inmueble con matrícula inmobiliaria N . 076-16290 por un valor correspondiente a **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE.**

En ese sentido, El Municipio de Cubará, Boyacá, en ejercicio de su autonomía y conforme a las competencias otorgadas por la Constitución y la Ley, a través de su Secretaria de Gobierno y Desarrollo Social ha identificado la necesidad prioritaria de adquirir el predio denominado **VEREDA PUERTO NUEVO** (matrícula inmobiliaria No. 076-16290, cédula catastral según Certificado de Tradición 15-223-01-00-00-00-004-001-0-00-00-000), cédula catastral según Certificado Catastral Nacional 15-223-00-01-0001-0042-000-0-00-00-0000 ubicado en:

Barrio DEL ESTADIO (según ESCRITURA PÚBLICA)
Barrio LEAL ESTADIO (según Certificado de Liberta y Tradición)
Vereda Puerto Nuevo (según certificado Catastral Nacional y de Uso del Suelo)
Municipio de Cubará Departamento de Boyacá

Con un área total de **0 Ha 105.00m2**.

Desde el punto de vista normativo, la actuación del municipio se encuentra ajustada a la legislación vigente sobre contratación estatal y la gestión del patrimonio público, en particular:

Artículo 313, numeral 3, de la Constitución Política: faculta a los concejos municipales para autorizar al alcalde a celebrar contratos y ejercer funciones delegadas de la corporación.

Código Civil Colombiano: en sus artículos 1849, 1857 y 756, establece los elementos esenciales del contrato de compraventa, su perfeccionamiento mediante escritura pública y la tradición a través del registro en la oficina de instrumentos públicos.

Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.10, que permite la adquisición de inmuebles mediante contratación directa, previa elaboración de un avalúo comercial y análisis comparativo de opciones disponibles.

Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, que regula las funciones del alcalde y los procesos de autorización por parte del concejo municipal en casos de enajenación o adquisición de bienes inmuebles.

Acuerdo Municipal No. 12 de 2016, que reglamenta la autorización para contratar en casos de compraventa de bienes inmuebles, estableciendo requisitos y procedimientos para tal fin.

De conformidad a la normatividad citada, el Municipio de Cubará, Boyacá, a través de su alcalde y conforme al artículo 313, ordinal 3 de la Constitución, presentó un proyecto de acuerdo al Concejo Municipal para autorizar la compra del predio denominado **VEREDA PUERTO NUEVO**, destinado a legalizar. Esta autorización fue concedida mediante el Acuerdo Municipal No. 15, sancionado el 15 de noviembre de 2025. A continuación, se cita parte del acuerdo en cuestión:

ARTÍCULO PRIMERO: *Autorícese Al Alcalde Del Municipio De Cubará Boyacá, para adelantar la adquisición mediante contrato de compraventa del bien inmueble destinado al funcionamiento de la Base Militar del Grupo de Caballería Mecanizado N. 8 "General Gabriel Reveiz Pizarro, hasta por un valor de* **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE,** dentro de un plazo improrrogable de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, conforme de detalla a continuación:

IDENTIFICACION DE LOS INMUEBLE		
LOTE PUERTO NUEVO	**DIRECCIÓN**	Carrera 1 A No. 2-63 Lote 1
	MUNICIPIO	CUBARÁ
	DEPARTAMENTO	BOYACÁ
	TIPO DE PREDIO	RURAL
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	076-16290
	CEDULA CATASTRAL	15223000010000000100420000000000
	ÁREA DEL PREDIO	105.00 M2
	LINDEROS	**NORTE:** CON ANTONIO GORDILLO EN 6.50 M **SUR:** CON CLL PUBLICA EN 6.50 M. **ORIENTE:** CON CLL PUBLICA 16M **OCCIDENTE:** CON ROSARIO VILLAMIZAR MARTINEZ 16 M

PARÁGRAFO PRIMERO: *El Alcalde Municipal queda autorizado para suscribir aquellos documentos necesarios para la celebración del contrato de compraventa, la inscripción y registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos para la protocolización de la adquisición del bien inmueble que se autoriza mediante el presente acuerdo.*

Que posterior a la suscripción del ***acuerdo N. 15 del* 15 de noviembre de 2025** *el municipio de cubara realizo el trámite administrativo por medio del concejo municipal el cual tuvo como fin realizar la aclaración de la modificación del título del acuerdo proceso que termino satisfactoriamente con el* ***acuerdo N.08 de 2026.***

ARTÍCULO SEGUNDO: USO DE LA AUTORIZACIÓN EN PERIODO DE LEY DE GARANTÍAS ELECTORALES. *La autorización en este acuerdo se ejercerá con sujeción a las restricciones previstas en*

la Ley 996 de 2005. En consecuencia, durante los cuatro meses anteriores a la elección presidencial y hasta la realización de la segunda vuelta, si la hubiere esto es, del 31 de enero de 2026 y, se ser el caso, hasta el 21 de junio de 2026 el Municipio se abstendrá de acudir a la modalidad de contratación directa para la adquisición del inmueble, salvo que concurra alguna de las excepciones taxativas del articulo 33, lo cual deberá motivarse por escrito e incorporarse al expediente contractual.

Con esta inversión, el Municipio de Cubará busca alcanzar la meta de apoyar financieramente proyectos de convivencia y seguridad ciudadana, lo que se medirá a través del indicador de "Proyectos de convivencia y seguridad ciudadana apoyados financieramente". En resumen, la adquisición de este bien INMUEBLE es un paso estratégico y necesario para el cumplimiento de los objetivos de seguridad, convivencia y bienestar social en Cubará. Por lo que se hace necesario desarrollar el proceso contractual cuyo objeto consistente en el "**ADQUISICION Y COMPRA DE UN PREDIO UBICADO EN LA VEREDA PUERTO NUEVO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BASE MILITAR EN EL MUNICIPIO DE CUBARÁ**".

En virtud de la necesidad y de los preceptos legales en contratación, en aras de darle transparencia y garantizar la correcta ejecución de los recursos, la Administración Municipal requiere realizar el proceso de compra del predio previa revisión de cumplimiento de requisitos jurídicos legales establecidos por la norma, a través del procedimiento por el sistema de contratación directa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 del 2007 y en el Decreto 1082 de 2015.

3. ANÁLISIS DEL SECTOR

Que de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1. subsección 6 del Decreto 1082 de 2015 es "(…) *Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de análisis en los documentos del proceso. (…)".* Por lo cual, se adjunta al presente documento anexo que contiene el estudio del sector, en donde se inserta el análisis de riesgos y forma de mitigarlos, por lo tanto, se podrá consultar en el archivo en mención.

4. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR					
CLASIFICACIÓN UNSPSC:	**Código - Segmento**	**Código - Familia**	**Código - Clase**	**Código - Producto**	**Nombre - Producto**
	95	**10**	**19**	**00**	Tierras agrícolas
SUPERVISIÓN:	La supervisión del contrato será ejercida por la **SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO SOCIAL** o quien haga sus veces o reemplace o el delegado para tal fin, y tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias, entre otras: a. certificar la ejecución del objeto contractual dentro de las condiciones exigidas. b. levantar y firmar las actas respectivas. c. informar al contratante sobre el desarrollo del objeto contractual. d. informar al municipio sobre los incumplimientos del contratista para que se tomen las medidas del caso, etc.				
PLAZO:	**DOS (02) MESES.** Desde la fecha de la suscripción del contrato y hasta el momento de la inscripción de la Escritura en la oficina de instrumentos públicos. Una vez registrado el				

	inmueble a nombre del municipio; el vendedor hará entrega real y material del inmueble dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes.
VALOR:	Tomando como referente la Disponibilidad de Recursos en el presupuesto General de Rentas y Gastos de la Entidad Territorial, se determina que el valor estimado del contrato es de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE**, equivalentes a **7.9 SMMLV.**
LUGAR DE EJECUCION DEL CONTRATO:	En el Municipio de Cubará, Departamento de Boyacá.

4.1. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL

Denominación del Bien Inmueble	LOTE DE TERRENO (CARRERA 1 A No. 2-63 LOTE 1) BARRIO DEL ESTADIO-MUNICIPIO DE CUBARÁ
Matricula Inmobiliaria	076-16290
Código o Cédula Catastral	15-223-01-00-00-00-0044-0001-0-00-00-0000 (Según certificado de tradición) 15-223-00-01-00-00-0001-0042-0-00-00-000 (Según certificado catastral Nacional)
Tipo de inmueble	Rural
Frente sobre la Vía	No aplica al tener dos frentes y no lograrse definir cual seria el principal ya que se trata de un predio sin mejoras
Linderos	NORTE: En 6.50 m con ANOTONIO CORDILLO ESTE: En 16 m con Calle Publica SUR: En 6.50 m con calle publica OESTE: En 16 m con ROSARIO VILLAMIZAR MARTINEZ, al punto de partida y encierra
Área de actividad	El inmueble en la no encuentra prestando ninguna función ni esta conectado a la red de servicios públicos
Uso del suelo	De conformidad a lo previsto en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio, aprobado por el Concejo Municipal, según el Acuerdo 010 del 19 de noviembre de 2004 el uso del suelo de este predio es:

Reglamentación uso de suelo			
Apto	**Moderado**	**Complementario**	**Restringido**
Sistemas silvopastoriles, pastoreo extensivo y semi intensivo	Producción forestal, agroforestal y asentamientos humanos, industria y comercio y turismo	Rehabilitación, conservación, agricultura con tecnología apropiada y semi mecanizada, extracción y minera y de cantera piscicultura.	Actividad sísmica y pesca artesanal

	Protección conservación, rehabilitación y producción forestal	Sistemas agroforestales, silvopastoril y turismo	Extracción minera, agricultura con tecnología apropiado industria y comercio, psicicultura y pesca artesanal	Agricultura semi intensiva sentamientos humanos, actividades sísmicas o petroleras
Afectaciones	No presenta afectación alguna			
Área del Terreno	104,00 m^2 (Según la escritura Pública y levantamiento Topográfico) 105,00 m^2 (Según Certificado Catastral Nacional)			

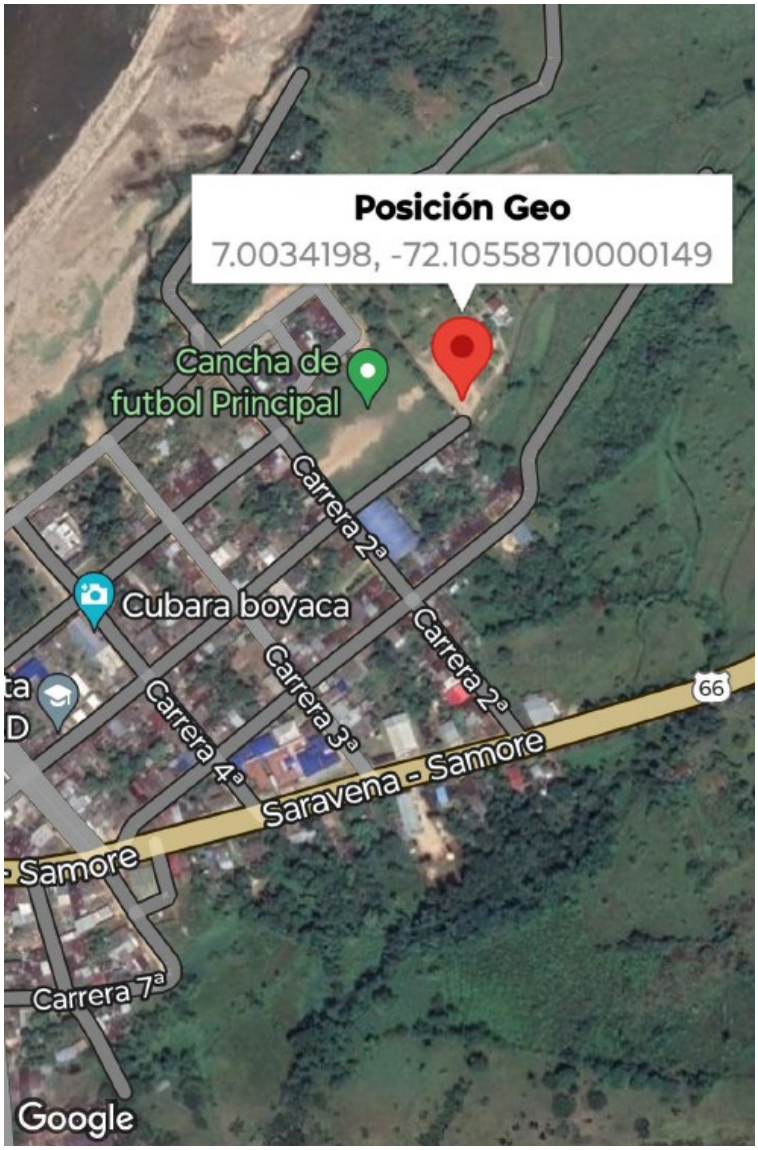
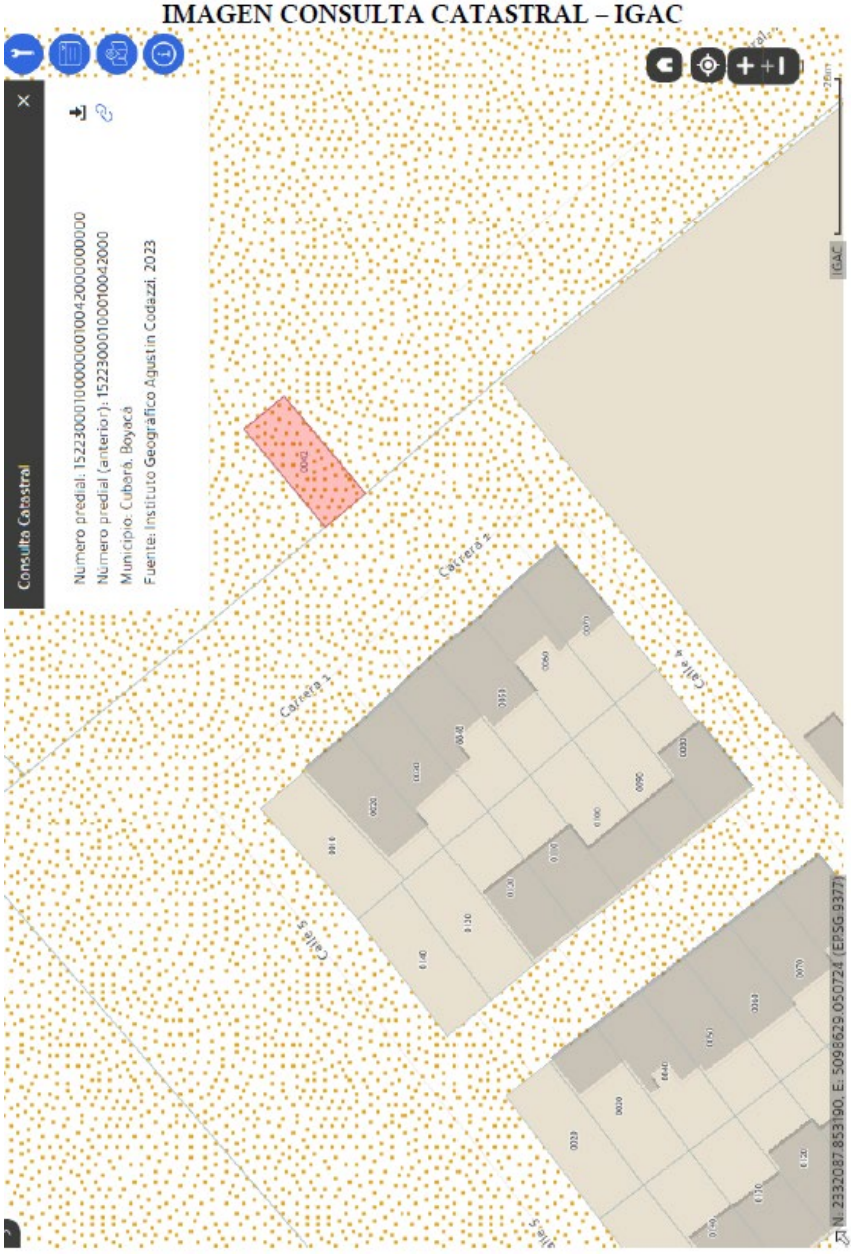
Georreferenciación	

	IMAGEN CONSULTA CATASTRAL – IGAC 
Avalúo Comercial	**ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($ 11.374.480,00)**
Documento anexo	**Avalúo comercial**

4.2. REQUISITOS QUE DEBERÁ CUMPLIR EL CONTRATISTA

Para poder cumplir con la necesidad en virtud de los preceptos legales de la Ley de contratación, en aras a garantizar la correcta ejecución del contrato, la administración municipal verificará la idoneidad, el cual deberá

REQUISITOS	FORMA DE ACREDITARLO
Capacidad jurídica	**PERSONA NATURAL** Fotocopia cedula de ciudadanía del propietario del inmueble Certificado de antecedentes disciplinarios Antecedentes fiscales Antecedentes judiciales Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC Manifestación expresa de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades Certificado de no estar reportado por delitos sexuales ley 1918 de 2018 Acreditación de la condición militar **INMUEBLE** Certificado de tradición y libertad del predio Certificado catastral del predio Paz y salvo por concepto de impuesto predial
Propuesta técnica	Ofrecimiento en venta por parte del propietario del área o porción de terreno a adquirir por parte del municipio.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Las partes del presente contrato son:

CONTRATANTE COMPRADOR:	**ALCALDÍA DE CUBARÁ, BOYACÁ** NIT No. 800.099.196-2, **R/L: GILDARDO MURCIA BUITRAGO** C.C. No. 88.030.959 de Pamplona, Norte de Santander.
CONTRATISTA- VENDEDOR: PERSONA NATURAL	**JESUS ANTONIO JEREZ APONTE** C.C. No. **13.439.469** expedida en Cúcuta,.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

1. Suministrar al CONTRATISTA la información, documentación y demás elementos necesarios para el cabal cumplimiento del contrato, facilitarle las condiciones que le permitan cumplirlo en la forma y oportunidad convenidas y coordinar al interior de sus dependencias y funcionarios lo necesario con la misma finalidad
2. El municipio se obliga a efectuar los registros y operaciones presupuestales y contables necesarios para cumplir cabalmente el pago de la suma de dinero acordada con base en el contrato suscrito, previo registro de la escritura a favor del municipio
3. Cumplir con el trámite y pago oportuno del valor del contrato en los términos y condiciones previstos
4. Vigilar la correcta ejecución del contrato

5. Ejercer la supervisión del mismo a través de la Oficina de la Secretaria de Gobierno y Desarrollo Social.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA- VENDEDOR

Durante la ejecución del contrato y con ocasión de las actividades que se deben desarrollar el contratista deberá:

1. Presentar toda la documentación requerida para la legalización del proceso de compra.
2. El vendedor transfiere a título de compraventa al comprador el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el terreno que se vende, con todas sus anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres.
3. El vendedor declara que el inmueble que vende está libre de demandas civiles, embargo judicial, de hipotecas, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, pleito pendiente; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizado y que, en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley.
4. Declara, además, el **VENDEDOR** que hace entrega del inmueble objeto del presente contrato **PAZ** y **SALVO** por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementario, el cual ha sido pagado por el **VENDEDOR** para efectos de la obtención de la correspondiente paz y salvo notarial necesario para otorgar el presente instrumento.
5. Salir al saneamiento por evicción por vicios redhibitorios durante el término legal.
6. Asumir los costos demás gastos ocasionados con la entrega del bien inmueble de escrituración del mismo
7. Obrar con lealtad buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones demoras injustificadas.
8. Colaborar para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato.
9. Las demás que se deriven del objeto contractual todas aquellas que de acuerdo la naturaleza del contrato establezca la ley.
10. Presentar la cuenta de cobro y/o factura y demás documentación necesaria para el pago oportuno del precio.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN.

Atendiendo el monto estimado, la categoría del Municipio, su presupuesto y la clase del contrato, la modalidad de contratación a utilizar será la contratación directa, atendiendo lo siguiente; Decreto 1082 de 2015:

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.*

En virtud de lo establecido en el numeral 3º del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal de Cubará, Boyacá, es competente para:

"(...) 3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo."

La Ley 388 de 1994 Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones estableció como motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de Inmuebles, entre otros: ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

1) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de les entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;"

Que el artículo 59° de la Ley 388 de 1994, establece lo siguiente:

Artículo 59.- Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Lev. 9 de 1989 Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que están expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Por otra parte, el artículo 32 la Ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, establece como atribuciones de los concejos la siguiente:

"(...)

3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo.

()

PARAGRAFO 40. De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Politica, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos

1. Contratación de empréstitos.

2. Contratos que comprometan vigencias futuras

3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles,

4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.

5. Concesiones

6. Las demás que determine la ley." (subrayado fuera de texto)

Que el artículo Cuarto del Acuerdo No. 12 del 25 de noviembre de 2016, "Por medio del cual se reglamenta la autorización al alcalde del Municipio de Cubará para contratar y se señalan los casos en que se requiere autorización previa", expedido por el Concejo Municipal de Cubará, Boyacá, estable lo siguiente.

"ARTÍCULO CUARTO: El alcalde municipal requiere autorización expresa y/o específica del Concejo Municipal para contratar en los siguientes casos:

"(…) 4. Cuando se trate de la compra o la enajenación, a cualquier título, de bienes inmuebles"

Que el artículo Quinto, del mentado acuerdo establece el procedimiento frente a las autorizaciones previstas para contratar y los requisitos que el concejo municipal deberá observar para llevar a cabo la enajenación y compraventa de bienes inmuebles, enunciando lo siguiente:

"ARTÍCULO CUARTO: El alcalde municipal requiere autorización expresa y/o especifica del Concejo Municipal para contratar en los siguientes casos:

"CUANDO SE TRATE DE LA COMPRA O LA ENAJENACIÓN, A CUALQUIER TÍTULO, DE BIENES INMUEBLES" Que el artículo Quinto, del mentado acuerdo establece el procedimiento frente a las autorizaciones previstas para contratar y los requisitos que el concejo municipal deberá observar para llevar a cabo la enajenación y compraventa de bienes inmuebles, enunciando lo siguiente:

"ARTÍCULO QUINTO. - Para la autorización al alcalde para contratar en los casos contemplados en el artículo anterior, el concejo municipal deberá observar el siguiente procedimiento y el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que el objeto a contratar este contemplado en el Plan de desarrollo aprobado por la Corporación, con indicación del programa, subprograma y meta:
2. Que exista disponibilidad presupuestal.
3. Que el proyecto a desarrollar mediante el contrato o convenio se encuentre radicado, evaluado y viabilizado en el Banco de proyectos, anexando la documentación pertinente.
4. El concepto del Consejo territorial de planeación en los casos en que interviene dicha instancia de concertación.
5. La exposición de motivos del proyecto de acuerdo en donde se pueda apreciar el estudio de oportunidad y conveniencia del contrato y el cumplimiento de los anteriores requisitos, acatando lo dispuesto en el artículo 71 y 72 de la Ley 136 de 1994.
6. Las demás que la ley exija para tal fin.

CUANDO SE TRATE DE LA COMPRA O LA ENAJENACIÓN A CUALQUIER TÍTULO, DE BIENES INMUEBLES PARA LA COMPRA:

- *Fotocopia de la Escritura Pública del predio objeto de la compraventa.*
- *Certificado de registro e instrumentos públicos expedido con una anterioridad no superior a treinta (30) días, a la presentación del proyecto.*
- *Certificado de paz y salvo de predial municipal.*
- *Certificado de uso del suelo.*
- *Licencia de división o subdivisión expedido por la secretaria de planeación municipal, según sea el caso.*
- *Certificado de no cobro de valorización expedido por la autoridad o dependencia correspondiente.*
- *Planos topográficos, del predio general, predio segregado o subdividido debidamente alinderados con cuadro de áreas, debidamente firmado por topógrafo certificado.*
- *Ficha predial actualizada.*
- *Concepto de catastro municipal sobre el estado jurídico del inmueble objeto del proyecto.*
- *Certificado de catastro municipal y secretaria de hacienda sobre el avaluó catastral y fiscal del inmueble.*
- *Avalúo comercial y precio mínimo de compraventa del inmueble.*
- *Certificado de la entidad correspondiente que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro único de tierras despojadas y abandonadas forzosamente de la ley 387 de 1887.*
- *Estudio de títulos realizado por la oficina jurídica del municipio.*
- *Otros requisitos que se consideren necesarios en el proceso de enajenación del inmueble."* (Los requisitos subrayados no aplican para el presente predio)

Que, el Código Civil colombiano define, el contrato de compraventa de la siguiente manera:

"ARTICULO 1849. CONCEPTO DE COMPRAVENTA: *La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.*

Complementario a lo anterior, determina que frente al perfeccionamiento del contrato de venta que verse sobre bienes raíces se entiende perfeccionado cuando se eleve a Escritura Pública.

ARTICULO 1857. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA: *La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*
La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

De la misma manera este compendio normativo determina que, la tradición de los bienes inmuebles se protocoliza mediante la inscripción en el Folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de registro de Instrumentos públicos.

ARTICULO 756. TRADICION 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.*

Al respecto, la Corte Constitucional a través de Sentencia de Unificación SU - 454 de 2016, Magistrada Ponente Gloria Stella Ortiz Delgado, determina que:

"Para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurran de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta

al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros).

El título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que, para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública. A su turno, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos. De esta suerte, una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble."

De conformidad a la normatividad citada, el Municipio de Cubará, Boyacá, a través de su alcalde y conforme al artículo 313, ordinal 3 de la Constitución, presentó un proyecto de acuerdo al Concejo Municipal para autorizar la compra del predio denominado PUERTO NUEVO. Esta autorización fue concedida mediante el Acuerdo Municipal No. 15, sancionado el 15 de noviembre de 2025. A continuación, se cita parte del acuerdo en cuestión:

***ARTÍCULO PRIMERO: AUTORIZAR** al **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CUBARÁ BOYACÁ**, para adelantar la adquisición mediante contrato de compraventa del bien inmueble destinado al funcionamiento de la Base Militar del Grupo de Caballería Mecanizado N. 8 "General Gabriel Reveiz Pizarro, hasta por un valor de* **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE,** dentro de un plazo improrrogable de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, conforme de detalla a continuación:

IDENTIFICACION DE LOS INMUEBLE		
LOTE PUERTO NUEVO	**DIRECCIÓN**	VEREDA PUERTO NUEVO
	MUNICIPIO	CUBARÁ
	DEPARTAMENTO	BOYACÁ
	TIPO DE PREDIO	RURAL
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	076-16290
	CEDULA CATASTRAL	15223000010000000100420000000000
	ÁREA DEL PREDIO	105.00 M2
	LINDEROS	**NORTE:** CON ANTONIO GORDILLO EN 6.50 M **SUR:** CON CLL PUBLICA EN 6.50 M. **ORIENTE:** CON CLL PUBLICA 16M **OCCIDENTE:** CON ROSARIO VILLAMIZAR MARTINEZ 16 M

***PARÁGRAFO PRIMERO:** El Alcalde Municipal queda autorizado para suscribir aquellos documentos necesarios para la celebración del contrato de compraventa, la inscripción y registro ante la Oficina de*

Instrumentos Públicos para la protocolización de la adquisición del bien inmueble que se autoriza mediante el presente acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO: USO DE LA AUTORIZACIÓN EN PERIODO DE LEY DE GARANTÍAS ELECTORALES. *La autorización en este acuerdo se ejercerá con sujeción a las restricciones previstas en la Ley 996 de 2005. En consecuencia, durante los cuatro meses anteriores a la elección presidencial y hasta la realización de la segunda vuelta, si la hubiere esto es, del 31 de enero de 2026 y, se ser el caso, hasta el 21 de junio de 2026 el Municipio se abstendrá de acudir a la modalidad de contratación directa para la adquisición del inmueble, salvo que concurra alguna de las excepciones taxativas del articulo 33, lo cual deberá motivarse por escrito e incorporarse al expediente contractual.*

Es claro de acuerdo con las competencias constitucional y legalmente asignadas, que es deber de la administración Municipal, garantizar la efectiva prestación de los servicios públicos a su cargo y disminuir las necesidades básicas insatisfechas de la población, así como procurar una buena gestión fiscal del ente territorial y una apropiada inversión de los recursos del erario.

Teniendo en cuenta las modalidades de selección analizadas contenidas en la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015, esta entidad concluye que la selección del contratista que ejecutará el objeto contractual se realizará mediante "CONTRATACIÓN DIRECTA", y se regirá por la normatividad vigente.

7. PRESUPUESTO ESTIMADO

El valor del contrato a celebrar se estima de acuerdo al avaluó comercial del predio, en el cual se determinó un precio de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE.**

No obstante, el precio de adquisición finalmente pactado entre el Municipio de Cubará y la propietaria del inmueble asciende a **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE**, equivalentes a **7.9 SMMLV** pagaderos mediante único pago equivalente al cien por ciento (100%) del valor del contrato una vez se realice el registro de la escritura a favor del municipio. Este valor, aunque inferior al determinado por el avalúo comercial, fue acordado libremente por las partes y no configura lesión enorme ni representa afectación alguna al patrimonio de la futura vendedora.

Se resalta que dicho acuerdo se enmarca dentro del principio de autonomía de la voluntad de las partes y obedece a consideraciones mutuamente aceptadas, sin que se derive perjuicio económico para la parte enajenante.

7.1. FORMA DE PAGO

El Municipio de Cubará, pagará al Contratista mediante: **ÚNICO PAGO** por valor de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE**, equivalentes a **7.9 SMMLV.** previo certificado de recibido a satisfacción por parte del supervisor y una vez se suscriba y registre la correspondiente escritura pública y registre el título contenido en ella, en la oficina de registro de instrumentos Públicos competentes. Los pagos a los cuales está obligado al Municipio, se realizarán previa radicación, de la orden de pago, en la secretaria de hacienda, una vez agotados los requisitos a que haya lugar. Los pagos están dispuestos a la disponibilidad de los recursos del Municipio.

7.2. COSTOS INDIRECTOS

Según la modalidad de contratación de compraventa y de conformidad a lo establecido en el estatuto de rentas del municipio de Cubará, Boyacá para el presente contrato no se hace necesario realizar cobros indirectos.

8. RUBRO PRESUPUESTAL A TRAVÉS DEL CUAL SE FINANCIA

No. CDP	FECHA	RUBRO	NOMBRE	FUENTE	VALOR
2026000407	06/08/2026	2.3.2.02.02.008.06.04 4501029	Plan integral de seguridad y convivencia ciudadana picsc implementados	1.2.3.2.06	$ 11.374.480
VALOR TOTAL					**$ 11.374.480**

9. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar, la forma de pago (que es previo cumplimiento de las actividades) y el valor del contrato, se considera que no es necesario exigir garantías, entre otras cosas, por tratarse de un contrato de prestación de servicios, tal como lo señala el artículo 2.2.1.2.1.4.5, del Decreto 1082 de 2015, el cual fija en su tenor literal: "No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".

10. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Se deja expresa constancia, que el presente proceso contractual no está cobijado por un acuerdo internacional o tratado de libre comercio, en los términos del numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

Se expide en Cubará, Boyacá, en el mes de agosto de dos mil veintiséis (2026).

ZAIRA ELISABET GARCÍA PABÓN
Secretaria de Gobierno y Desarrollo Social
Municipio de Cubará, Boyacá

Proyectó: Xavier Alejandro Mora Buitrago
Apoyo Profesional Sec. Gobierno y Desarrollo Social.