**PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**

# ESTUDIOS PREVIOS

## OBJETO

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 3 # 5-10, EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR, LA GUAJIRA, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 214-2215, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN.**

**OCTUBRE 2026**

## 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 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 3 # 5-10, EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR, LA GUAJIRA, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 214-2215, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN.**

## 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 |
| **Estudio previo** | *"Son todos los estudios, análisis y trámites, debidamente documentados, que sirven de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones, pliegos definitivos y del contrato, de manera que los proponentes o el eventual contratista respectivamente, puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad"*[1]. |
| **Descripción de la necesidad** | *"Argumento que justifica por qué la entidad o empresa requiere adquirir ese bien o servicio".* |
| **Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP)** | *"Es el documento que deja constancia de la asignación de recursos de un determinado rubro del presupuesto de la Entidad con el fin de destinarla a la selección de un contratista en un proceso determinado, y cuya función o propósito es reservar recursos presupuestales para la celebración de un contrato orientado a la ejecución de un proyecto o un programa específico, sin el cual dicho proyecto o programa se pueda llevar a cabo"*[2]. |
| **Registro Presupuestal** | *"El Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP), es un documento mediante el cual se garantiza la existencia del rubro y la apropiación presupuestal suficiente para atender un gasto determinado".*[3] |
| **Avalúo Comercial** | *"Análisis técnico y económico que determina el valor real de mercado de un bien (inmueble, vehículo o maquinaria) en un momento determinado, calculando el precio justo para su venta o compra.* |
| **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"*[4] |
| **Predio** | *"Inmueble identificado con un número de matrícula inmobiliaria y una cédula catastral, que puede estar constituido por terreno, edificaciones o ambos".* |
| **Lote de Terreno** | *"Porción de terreno delimitada, susceptible de ser objeto de ocupación, construcción o desarrollo, sin edificaciones permanentes".* |
| **Edificación** | *"Construcción fija adherida al terreno, destinada a vivienda, comercio, industria o servicios, que forma parte del inmueble".* |
| **Mejoras** | *"Obras o inversiones realizadas sobre un predio que aumentan su valor, utilidad o calidad, ya sean útiles, necesarias o suntuarias".* |
| **Área de Terreno** | *"Medida de la superficie plana del predio, expresada generalmente en metros cuadrados".* |
| **Área Construida** | *"Suma de las superficies cubiertas de todos los niveles de una edificación, medida por el perímetro externo".* |
| **Linderos** | *"Descripción técnica de los límites o colindancias que definen el perímetro de un predio respecto a sus vecinos.* |
| **Cabida y Superficie** | *"Término que hace referencia a la extensión total del terreno y la correspondencia entre los linderos descritos y el área real".* |

1 secretariajuridica.gov.co/sites/default/files/Estudios-previos-y-planeacion.pdf
2 https://www1.funcionpublica.gov.co/glosario/-/wiki/Glosario+2/Certificado+de+Disponibilidad+Presupuestal+%3COPEN_PARENTHESIS%3ECDP%3CCLOSE_PARENTHESIS%3E
3
4 Artículo 656 del Código Civil: https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111

| | |
|---|---|
| **Nomenclatura Urbana** | *"Sistema oficial de identificación de predios en áreas urbanas, asignado por la autoridad competente".* |
| **Folio de Matrícula Inmobiliaria** | *"Código alfanumérico único asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a cada inmueble para identificar su historial jurídico".* |
| **Cédula Catastral** | *"Identificador único asignado por la autoridad catastral para determinar las características físicas y económicas del predio".* |
| **Certificado de Tradición y Libertad** | *"Identificador único asignado por la autoridad catastral para determinar las características físicas y económicas del predio".* |
| **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"*[5] |
| **Vendedor** | *"El vendedor vende una cosa al comprador, mediante un precio"*[6] |
| **Comprador** | *"Quien mediante cierto precio adquiere la cosa que otro le vende"*[7] |
| **Gastos Notariales** | *"Derechos pecuniarios pagados al notario por la autorización de actos jurídicos (escrituras), regulados según la cuantía".* |
| **Impuesto de Beneficiencia** | *"Tributo de carácter departamental que grava la autorización de escrituras públicas, según ordenanza local".* |
| **Impuesto de Registro** | *"Impuesto que grava el registro de actos en la Oficina de Instrumentos Públicos, liquidado sobre la cuantía del contrato".* |
| **Retención en la Fuente** | *"Mecanismo de recaudo anticipado de impuestos (renta o ganancia ocasional) aplicado sobre el precio de la transacción".* |
| **Transferencia del Derecho de Dominio** | *Acto por el cual el vendedor traslada la propiedad (título y modo) al comprador.* |
| **Escritura pública** | *"Documento matriz autorizado por un notario donde se formaliza el contrato de compraventa de bienes inmuebles".* |
| **Otorgamiento de Escritura Pública** | *"Acto de firma por las partes y el notario, perfeccionando el contrato ante el despacho notarial".* |
| **Registro de la Escritura Pública** | *"Inscripción del título en la Oficina de Registro para que la transferencia sea oponible a terceros y surta efectos legales (tradición) ".* |
| **Certificado de Tradición y Libertad** | *Es un documento oficial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en Colombia, que contiene el historial jurídico de un inmueble.* |
| **Paz y Salvo Predial** | *"Certificación municipal que acredita el pago total de las obligaciones tributarias (impuesto predial) del inmueble".* |
| **Estudio de Títulos** | *Es el análisis jurídico detallado que se realiza sobre los documentos y antecedentes de un inmueble para verificar su situación legal.* |
| **Precio** | *"El dinero que el comprador da por la cosa vendida"*[8] |
| **Forma de pago** | *"Cláusulas que definen cómo, cuándo y en qué plazos se entregará el dinero acordado como precio".* |
| **Saldo del precio** | *"Parte del valor del inmueble que queda pendiente de pago tras un abono inicial o pago parcial.* |
| **Recursos presupuestales** | *"Fondos públicos asignados a la Entidad para cumplir con sus finalidades y pagar sus adquisiciones".* |
| **Avalúo comercial** | *"Precio que alcanzaría un bien en el mercado en condiciones normales de oferta y demanda.* |
| **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."*[9] |

## 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 económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia*

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

*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[10].

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"*.[11].

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. (…)".*

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

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.

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 2026, 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 del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira.

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 la carrera 2 No. 6-04, local 4 del Edificio San Tropel del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, 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 del propietario del inmueble ubicado en la Calle 3 No. 5-10 del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira; realizado el análisis que reposa en los anexos que hacen parte del presente, se determinó que dicho inmueble cumple con los parámetros exigidos para el funcionamiento de dependencias de la entidad.

El inmueble cuenta con un área construida de 349.00 $m^2$, el cual se encuentra clasificado como bien de uso comercial compatible con el 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 16 de septiembre de 2026, entidad contratada mediante contrato interadministrativo No. 203-2026.

Por otra parte, cabe resaltar la ubicación estratégica del inmueble, situado en el barrio Centro del municipio de San Juan del Cesar, departamento de La Guajira. Esta zona se distingue por concentrar una importante actividad comercial, institucional y de prestación de servicios, constituyéndose en uno de los principales puntos de desarrollo económico y administrativo del municipio.

En su área de influencia se encuentran diversos establecimientos de comercio, entre ellos supermercados, droguerías, restaurantes, ferreterías y almacenes de diferentes categorías, los cuales atienden tanto a la población urbana como a los habitantes de las zonas rurales cercanas.

De igual manera, el entorno cuenta con la presencia de entidades públicas, instituciones financieras y oficinas de atención a la ciudadanía, dentro de las que se destacan la Alcaldía Municipal de San Juan del Cesar y otras dependencias administrativas. Estas características consolidan al barrio Centro como un punto neurálgico para la realización de trámites, la prestación de servicios y el desarrollo de actividades de carácter económico e institucional.

En este contexto, la localización del inmueble ofrece condiciones favorables de accesibilidad, conectividad y proximidad a servicios complementarios, factores que favorecen el adecuado funcionamiento de la Procuraduría General de la Nación, facilitan el acceso de los ciudadanos a la oferta institucional y fortalecen la presencia de la Entidad en el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira.

Desde una perspectiva de viabilidad económica y administrativa, la adquisición del inmueble se proyecta como una alternativa eficiente para la Entidad. La operación no solo permite incorporar un activo estratégico al patrimonio institucional, sino que también contribuye a la optimización de los recursos públicos al reducir la dependencia de inmuebles tomados en arrendamiento y los costos asociados a su utilización. Asimismo, la adquisición genera mayor estabilidad en la prestación del servicio, facilita la planeación de inversiones a largo plazo en infraestructura física y fortalece la sostenibilidad financiera y operativa de la Procuraduría General de la Nación, garantizando condiciones adecuadas para el desarrollo de sus funciones misionales y la atención de la ciudadanía.

## 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:

| Eje 3 | Objetivo EJE 3 | Indicador |
|---|---|---|
| FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL | Renovar los recursos físicos y tecnológicos de la PGN, garantizando su modernización y fortalecimiento para el cumplimiento de la misión institucional. | CO1-R1 Porcentaje de satisfacción de la ciudadanía con los servicios de la PGN |

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/2025/Noviembre%202025/PEI%20disen%cc%83o%2010%20noviembre.pdf

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

## 5. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

**PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 3 # 5-10, EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR, LA GUAJIRA, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 214-2215, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN.**

### 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, en la fecha y en la Notaría única de San Juan del Cesar, La Guajira, 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 técnicas más relevantes del inmueble a adquirir, y que hacen parte integral de la compraventa en estudio:

| INMUEBLE | DIRECCION | AREA | MATRICULA | CEDULA CATASTRAL |
|---|---|---|---|---|
| **Casa** | Calle 3 # 5-10. | 349.00 m² | 214-2215 | 44650010200000028002200000000 |
| **Propietarios** | SOCIEDAD GAMEZ EDITORES S.A.S (Actualmente SISTEMA CARDENAL S.A.S, conforme el cambio de razón social). | | | |
| **Clasificación del Suelo** | La clasificación del suelo es urbano, de uso comercial compatible con uso institucional, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de San Juan del Cesar, la Guajira, y conforme a la certificación expedida por la Secretaría de Planeación y Valorización de fecha 4 de agosto de 2026. | | | |

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

La venta se hará como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, pozo, adecuaciones, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato, de conformidad con las especificaciones señaladas en el anexo técnico, del inmueble identificado con matrículas inmobiliaria No. 214-2215.

**- LINDEROS Y MEDIDAS CONFORME ESCRITURA PÚBLICA No. 37 DEL 9 DE FEBRERO DE 2010**

***NORTE:*** *Mide 14.30 Metros, y limita con la calle 3 en medio, y predios de Francisco Suárez Giovannetty.* ***SUR:*** *Mide 14.30 metros y limita con predios de Rafael Daza Fuentes.* ***ESTE****: Mide 35.50 metros y limita con Alfredo Daza Morales.* ***OESTE:*** *Mide 35.50 metros, limita con predios de Pedro Beltrán Daza Morales."*

## 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[12], 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 |

## 7. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

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

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.

### 9.1 VERIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS INMOBILIARIAS DEL ESTADO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6º del Decreto 0618 del 17 de junio de 2026, las entidades que integran el Presupuesto General de la Nación deben consultar a la Sociedad de Activos Especiales (SAE S.A.S.) y a Central de Inversiones S.A. (CISA) para la adquisición de bienes inmuebles, con el propósito de identificar si en el inventario estatal de predios o inmuebles particularmente aquellos derivados de procesos de extinción de dominio, podría existir alguno y ser útil para atender la necesidad objeto del presente estudio previo.

*Con el propósito de verificar la disponibilidad de bienes que satisfagan el requerimiento institucional, la Procuraduría General de la Nación elevó consulta ante la Sociedad de Activos Especiales (SAE S.A.S.) mediante comunicación de fecha 17 de julio de 2026, y radicado de gestión documental No. 20261301587352, con el fin de verificar a nivel nacional si esta entidad dispone de inmuebles que puedan ser transferidos a la PGN, consulta que se realizó a partir de un listado de todas sedes a nivel Nacional con el asunto de: "Solicitud de inmuebles a título de transferencia, gratuito o destinación definitiva o para Compra Directa o Enajenación"*

Lo anterior, con el objetivo de constatar si dentro de su inventario de bienes existen inmuebles que cumplan con las áreas aproximadas y las condiciones técnicas requeridas para atender la presente necesidad de la entidad, garantizando así espacios físicos adecuados para el cumplimiento de sus objetivos misionales.

Ante la citada solicitud, la Sociedad de Activos Especiales (SAE S.A.S.) dio respuesta mediante correo electrónico el 13 de agosto de 2026, en los siguientes términos:

*"...En alcance a la comunicación remitida el 17 de julio de 2026, y con radicado de Gestión Documental Nº. 20261301537542, De manera atenta, me permito remitir para su conocimiento, revisión y análisis la primera fase del Portafolio de Inmuebles Urbanos a Nivel Nacional, el cual contiene las respectivas fichas técnicas, gráficas e informativas de los inmuebles identificados, en atención a la solicitud realizada y dentro del proceso de búsqueda y evaluación de alternativas inmobiliarias para el asunto de referencia.*

Así mismo ante las citada solicitud de la PGN , la Sociedad de Activos Especiales (SAE S.A.S.) dio respuesta mediante correo electrónico el 1 de septiembre de 2026, en los siguientes términos: …"*De manera atenta, me permito remitir para su conocimiento, revisión y análisis la Segunda fase del Portafolio de Inmuebles Urbanos a Nivel Nacional, el cual contiene las respectivas fichas técnicas, gráficas e informativas de los inmuebles identificados, en atención a la solicitud realizada y dentro del proceso de búsqueda y evaluación de alternativas inmobiliarias para el asunto de referencia."*

Una vez revisada por parte del grupo de Inmuebles de la PGN, los dos portafolios enviados por la SAE, se verifico que dentro del mismo no existe un inmueble en la ciudad de San Juan del Cesar La Guajira que cumpla con las condiciones requerida por lo tanto se descartó la posibilidad de obtención de un bien inmueble por esta vía de gestión institucional en cumplimento del decreto 618 de 2026.

De la misma forma, mediante oficios del 9 y 16 de julio de 2026, la Procuraduría elevó consulta a Central de Inversiones S.A. (CISA) con el fin de determinar si dicha entidad contaba con inmuebles bajo su administración aptos para atender la necesidad institucional. Al respecto, CISA dio respuesta mediante comunicación No. VPN-859-2026, el 28 de julio de 2026, señalando lo siguiente:

"…En atención a la comunicación mediante la cual solicita inmuebles con las áreas aproximadas requeridas que puedan ser usados para las sedes descritas de la PROCURADURÍA, me permito informarle que una vez verificado el inventario de inmuebles propiedad de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA, en la actualidad, no contamos con inmuebles disponibles con las características técnicas requeridas…" (Subrayado fuera de texto).

Por consiguiente, tras haber agotado las consultas ante las entidades estatales responsables de la administración de bienes inmuebles, y habiéndose obtenido una respuesta negativa sobre la disponibilidad de activos que se ajusten a las necesidades técnicas y funcionales de la Procuraduría General de la Nación, se concluye que no es posible satisfacer el requerimiento mediante el uso de bienes de propiedad pública. Por lo tanto, la entidad se encuentra habilitada para proceder con la búsqueda de alternativas en el mercado inmobiliario privado, garantizando así la cobertura de los espacios necesarios para el cumplimiento eficiente de sus objetivos misionales.

En consecuencia, y ante la imperiosa necesidad de garantizar la continuidad de la función administrativa, la Procuraduría General de la Nación procederá con la adquisición de un inmueble de propiedad privada mediante la modalidad de contratación directa, de conformidad con las causales de ley vigentes, asegurando que el predio seleccionado cumpla estrictamente con las condiciones idóneas para albergar al personal del nivel central, de las Procuradurías Delgadas, que en este momento despachan en un inmueble en modalidad de arrendamiento ubicado en la ciudad de San Juan del Cesar la Guajira.

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

El día 10 de septiembre de 2026, la señora DEMIS PACHECO FERNANDEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 40.918.926, quien actúa en representación legal de Sistema Cardenal S.A.S, identificada con Nit 900270026-3; presentó oferta de Venta inmueble municipio San Juan del Cesa en, los siguientes términos:

*"(…) Yo Demis Adimis Pacheco Fernández identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.918.926 en calidad de representante Legal de SISTEMA CARDENAL S.A.S NIT 900270026-3 propietarito del inmueble presento formalmente, ante la Procuraduría General de la Nación oferta de compraventa del inmueble con las siguientes características:*

*1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:*
- *Dirección: Calle 3 # 5-10*
- *Folio de Matricula: 214-2215*
- *Área construida m2.: 349.00*
- *Área del lote m2: 507.65*
- *Estrato: 4*
- *Propiedad horizontal: NO*
- *Disponibilidad de ascensor: NO*

*• Cuenta con disponibilidad de servicios públicos de:*
*• Acueducto: SI*
*• Alcantarillado: SI*
*• Energía: SI*
*• Recolección de basuras: SI*
*• Alumbrado público: SI*
*• Gas Natural: SI*
*• Telefonía fija: SI*
*• Cobertura de Internet: SI*
*• Aires acondicionados: NO*
*• Acceso a discapacitados: SI*
*• Año de Construcción: 2011*

***2. PRECIO DE VENTA:***

*El valor del inmueble ofertado será Mil ciento ochenta y dos millones de pesos $ 1.182.000.000.*

***3. SANEAMIENTO Y TRADICIÓN***

*Con la presente oferta, declaramos que el inmueble objeto de esta propuesta se encuentra libre de hipotecas, gravámenes o afectaciones, así como de vicios ocultos o litigios que afecten la propiedad o cualquier parte de esta.*

*Frente a los tributos sobre el inmueble ofertado, declaro que se encuentran libres de cualquier gravamen, tasa, arancel e impuesto pendiente por declarar y/o pagar a la autoridad competente. Asimismo, manifiesto que durante los cinco (5) años anteriores a la fecha de suscripción de esta oferta, no hemos sido notificados por las autoridades tributarias del inicio de acciones de cobro que pudieran afectar la libre disposición del bien.*

*Así mismo, manifestamos que para la suscripción de la presente oferta no estamos incursos en causales de incompatibilidad, inhabilidad, impedimento o conflicto de intereses, establecidos en la Constitución Política y la Ley 1952 de 2019.*

*Igualmente, manifestamos que el inmueble no ha sido utilizado para actividades ilícitas y que los recursos derivados de la venta no se destinarán a la financiación del terrorismo o lavado de activos."*

*Los documentos que soportan la titularidad y /o estatus del inmueble están en trámite ante los organismos pertinentes*

*Finalmente, manifestamos nuestra total disposición para atender cualquier visita técnica o requerimiento adicional de información que la División Administrativa*

*considere pertinente para la evaluación de esta propuesta.*

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 04 de agosto de 2026 de 2026, la mencionada División señaló:

*"(…) Por lo anterior, esta Coordinación da concepto FAVORABLE, desde el punto de vista de la red eléctrica normal y la iluminación para que, en cada una de estas oficinas funcionen las dependencias relacionadas en el objeto del presente concepto…".*

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

Mediante concepto radicado a través del radicado No. I-2026-005735 del 05 de octubre de 2026, la Oficina de Tecnología, Innovación y Transformación Digital, conceptúo sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 3 No. 5-10,** del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, manifestando:

*(…) La Oficina de Tecnología, Innovación y Transformación Digital puede adelantar las adecuaciones correspondientes a **Red de Datos y Red Regulada** siempre y cuando cuente con el material necesario para ello, y con los recursos para el desplazamiento del personal. Estos últimos deben ser suministrados por la Secretaría General.*

***Cabe anotar que en caso de que el inmueble se encuentre ubicado en un edificio o esté afectado por propiedad horizontal, se requiere garantizar con la administración del inmueble los permisos para uso de ducterías de cableado o realización de obras civiles en los casos que el proveedor del canal lo requiera para su instalación.***

*En el siguiente cuadro se definen los costos máximos de instalación y de servicio mensual (sin IVA) para el canal dedicado redundante(doble) de datos MPLS–SDWAN con el ancho de banda requerido para la cantidad de usuarios para la sede. Se confirmó con el proveedor viabilidad positiva para la instalación de los servicios en la dirección del inmueble solicitado:*

| SEDE | ANCHO DE BANDA REQUERIDO | COSTO INSTALACIÓN | COSTO SERVICIO MENSUAL |
|---|---|---|---|
| San Juan del Cesar – La Guajira | Enlace de 20 Mbps. +SDWAN de 40 Mbps. | $ 2.190.500 | $ 3.211.007 |

*Nota. La duración de la instalación de los servicios tiene un tiempo aproximado de 60 días calendario. Los sesenta (60) días calendario se harán efectivos desde el momento que la División Administrativa informe a la Oficina de Tecnología, Innovación y Transformación Digital la aceptación definitiva de la instalación por parte de la entidad, y la Oficina de Tecnología, Innovación y Transformación Digital comunique oficialmente la solicitud al operador del servicio.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, es viable continuar desde el punto de vista tecnológico, con el proceso de contratación para la adquisición del inmueble."*

**10.3. Concepto Técnico División de Seguridad.**

Mediante comunicación del 15 de octubre de 2026, la División de Seguridad, emitió concepto FAVORABLE sobre el inmueble ubicado en la CALLE 3 No. 5-10, ZONA CENTRO DE SAN JUAN DEL CESAR, LA GUAJIRA, informando lo siguiente:

*"…Tras la evaluación y análisis de la información recolectada en campo, se determina que el entorno de la instalación presenta condiciones de seguridad propicias para el normal desarrollo de las actividades misionales y administrativas de la entidad. El inmueble se encuentra en la zona céntrica del municipio y no registra antecedentes o incidentes de seguridad reportados.*

*No obstante, como en cualquier entorno urbano, persisten riesgos del entorno y de la dinámica social, por lo cual se recomienda mantener y aplicar de manera permanente los protocolos, recomendaciones de seguridad y medidas preventivas institucionales.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, se conceptúa como **FAVORABLE…".***

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

En comunicación del 13 de marzo de 2026, el Grupo de Gestión de Bienestar y Seguridad y Salud en el Trabajo, a través de Belisario/positiva, relacionó las siguientes conclusiones respecto del inmueble:

*"… **3. CONCEPTO TÉCNICO: VIABILIDAD CONDICIONADA***

*El inmueble se considera viable para su adecuación y puesta en funcionamiento como sede de la Procuraduría General de la Nación, teniendo en cuenta los avances evidenciados en sus condiciones locativas.*

*En el marco del proceso de adecuación, se recomienda atender los aspectos identificados durante la inspección, principalmente en las áreas de cafetería, baños, accesibilidad y elementos para la atención de emergencias, con el fin de fortalecer las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y funcionamiento del inmueble.*

*Estos aspectos corresponden exclusivamente a la valoración técnica y de Seguridad y Salud en el Trabajo, sin que constituya pronunciamiento sobre la adquisición o toma en arrendamiento del inmueble**…".***

**10.5 Concepto jurídico – Estudio de títulos**

En el marco de la ejecución del contrato interadministrativo No. 203-2026 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 lo analizado en títulos de propiedad, en títulos antecedentes a los que otorgaron el dominio al actual propietario y el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 214-2215 respecto de la propiedad ubicada en la CL 3 # 5 Y 6 en el municipio de San Juan del Cesar – La Guajira, se encuentra dentro del comercio y es susceptible de enajenar, rentar, etc. Aunado a que no soporta embargos, anticresis, censos, condiciones resolutorias de dominio, posee una cadena de tradición sana y no presenta vicios que generen dudas acerca del titular del derecho de dominio. Además, no existen inconsistencias en la plena identificación del inmueble en lo que refiere a Nomenclatura y Cabida, entre los documentos jurídicos revisados.*

*Se confirma la correcta tradición de la propiedad privada. La titularidad de este inmueble se encuentra plenamente respaldada en el folio de matrícula Inmobiliaria No. 214-2215, el cual se encuentra activo. El origen de la propiedad está debidamente registrado bajo la anotación No. 1, que evidencia el acto de Compraventa por parte del Municipio de San Juan del Cesar a la señora Diaz de Daza Adela Mercedes, mediante Escritura Pública No. 75 del 21 de marzo de 1980 en la Notaria Única de San Juan del Cesar.*

*Así las cosas, el actual titular del derecho de dominio es la "**SOCIEDAD GÁMEZ EDITORES S.A.S"**, según consta en la compraventa celebrada con la señora Adela Díaz de Daza mediante Escritura Pública No. 37 del 9 de febrero de 2010 de la Notaría Única de San Juan del Cesar. No obstante, es preciso resaltar que la denominación del propietario sufrió una modificación posterior, pasando a ser denominada "**SISTEMA CARDENAL S.A.S"**, cambio aprobado según Acta No. 48 del 12 de marzo de 2025 de la Asamblea de Accionistas de Barranquilla, lo cual debe tenerse presente al momento de la enajenación del inmueble, para tramites notariales y efectos registrales.*

***CONCLUSIÓN:***

*Teniendo en cuenta lo anterior y la revisión de la tradición reflejada en consulta en Certificado de Tradición y Libertad - CTL del folio de matrícula inmobiliaria No 214-2215, 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.***

*Aunado a lo anterior, debido a que no se encontraron hallazgos o yerros en las condiciones jurídicas del inmueble susceptibles de saneamiento previo, no se desarrollará el acápite denominado **"6. SANEAMIENTO".** (…)".*

**11. VERIFICACIÓN RESPONSABLES FISCALES Y ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS.**

Se verificaron los antecedentes de la señora DEMIS ADIMIS PACHECO FERNANDEZ, identificada con cedula de ciudadanía No. 40.918.926, quien actúa en representación legal de Sistema Cardenal S.A.S, identificada con Nit No. 900.270.026-3:

| NOMBRE | CÉDULA DE CIUDADANÍA/ NIT | MEDIDAS CORRECTIVAS | PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN | CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA | REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS-REDAM |
|---|---|---|---|---|---|
| DEMIS ADIMIS PACHECO FERNANDEZ | 40.918.926 | 148989343 | 304264835 | 40918926261005121908 | Certificación expedida el 5 de octubre de 2026 con código de verificación M63BXA7RGF |
| SISTEMA CARDENAL S.A.S | 9002700263 | 148988988 | 304265519 | 900270026326100512201 5 | |

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 **MIL CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($1.182.000.000)**, de conformidad con la propuesta de venta presentada por la señora **DEMIS PACHECO FERNANDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 40.918.926, en nombre propio y en representación legal de **SISTEMA CARDENAL S.A.S.** Identificada con **Nit No. 900.270.026-3.**

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

El valor de la presente contratación se encuentra amparada por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 64726 del 14 de octubre de 2026, 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 2026, de conformidad con el certificado No. 2026-480 del 14 de octubre de 2026 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.

El contrato será suscrito por la señora **DEMIS ADIMIS PACHECO FERNÁNDEZ** en representación legal de **SISTEMA CARDENAL S.A.S.**, Identificada con **Nit No. 900.270.026-3,** sociedad propietaria del bien inmueble.

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

**15. FORMA DE PAGO**

El valor total del contrato de compraventa corresponde a la suma de **MIL CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. ($1.182.000.000)**, que LA PROCURADURÍA pagará al PROMITENTE VENDEDOR, sujeto a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC) y al cumplimiento de los procedimientos internos de pago de la Entidad, de la siguiente manera:

1. **ENTREGA DEL INMUEBLE.** Con la suscripción de la promesa de compraventa a través de la plataforma **SECOP II**, el PROMITENTE VENDEDOR hará entrega material del inmueble objeto del contrato a LA PROCURADURÍA, de lo cual se dejará constancia mediante la correspondiente **acta de entrega y recibo a satisfacción**, suscrita por las partes. La entrega material anticipada del inmueble **no comporta transferencia del derecho de dominio**, ni sustituye el otorgamiento de la escritura pública de compraventa ni su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

2. **PRIMER PAGO.** LA PROCURADURÍA pagará el **sesenta por ciento (60 %) del valor total del contrato**, equivalente a la suma de **SETECIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($709.200.000)**, una vez se haya otorgado y suscrito por las partes la correspondiente **escritura pública de compraventa**, en la Notaría Única de San Juan del Cesar, previo cumplimiento de los requisitos contractuales y documentales establecidos para el pago y de los procedimientos internos de LA PROCURADURÍA.

**3. SEGUNDO Y ÚLTIMO PAGO.** El saldo correspondiente al **cuarenta por ciento (40 %) del valor total del contrato**, equivalente a **CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($472.800.000)**, será pagado una vez se haya efectuado la inscripción de la escritura pública de compraventa ante la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP)** competente y se aporte a LA PROCURADURÍA el **folio de matrícula inmobiliaria actualizado y el certificado o constancia de calificación**, según corresponda, en los que se verifique la efectiva inscripción del acto de compraventa y la transferencia del derecho de dominio a favor de LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, así como el acta de entrega y recibo a satisfacción del inmueble, debidamente suscrita; todo ello sujeto al cumplimiento de los requisitos documentales, presupuestales, financieros y demás procedimientos internos de pago de LA PROCURADURÍA.

Los anteriores pagos se harán por parte de la **PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, al PROMITENTE VENDEDOR, 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 segundo pago se requiere la suscripción de la escritura pública y la verificación de la calificación e inscripción ante la ORIP en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
7. 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:** Por ser una entidad pública, LA PROCURADURÍA gozará de las exenciones en materia de derechos notariales y registrales que establezcan las normas vigentes. En particular, los derechos notariales se liquidarán de conformidad con lo previsto en la Resolución 2026-000964-6 del 20 de enero de 2026, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, y demás disposiciones que la modifiquen, sustituyan o complementen. En consecuencia, el PROMITENTE VENDEDOR asumirá los gastos notariales, registrales y de escrituración que legalmente le correspondan, conforme a la normativa vigente, efectuando directamente los pagos ante las entidades competentes.

## 16. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

Las partes acuerdan que la escritura pública mediante la cual se perfeccionará el contrato de compraventa prometido será otorgada dentro del mes siguiente a la suscripción del presente, o en la fecha y hora que sean determinadas y comunicadas por parte de la Procuraduría General de la Nación, de común acuerdo con la notaría Única de San Juan del Cesar, y el cumplimiento de los trámites, documentos, verificaciones y demás actuaciones requeridas para el otorgamiento y perfeccionamiento de la escritura pública.

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.

El lugar de ejecución es en la Calle 3 No. 5 - 10, del municipio de San Juan Del Cesar, La Guajira.

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

## 17. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### 17.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS 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 DE LOS VENDEDORES

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

2. Hacer entrega material del bien inmueble, ubicado en la Calle 3 # 5 - 10, barrio centro del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira. 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.

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 COMPRADOR**

1. Pagar el precio del inmueble en la forma, plazos y condiciones establecidos en el contrato de compraventa.

2. Adelantar los trámites presupuestales, financieros y administrativos requeridos para la adquisición del inmueble.

3. Designar el supervisor responsable del seguimiento a la ejecución del negocio jurídico.

4. Revisar y verificar la documentación jurídica, técnica, registral y catastral aportada por las vendedoras.

5. Comparecer en la fecha acordada por las partes a la Notaría Única de San Juan del Cesar-Guajira para la suscripción de la escritura pública de compraventa y demás documentos necesarios para perfeccionar la transferencia del dominio.

6. Recibir materialmente el inmueble una vez se cumplan las condiciones pactadas y se formalice la transferencia de la propiedad.

7. Asumir los gastos notariales, registrales, impuestos y demás costos que legal o contractualmente le corresponda como comprador.

8. Gestionar el registro presupuestal, los desembolsos y demás actuaciones necesarias para efectuar el pago del precio conforme a las condicione pactadas.

9. Verificar previamente al desembolso verificar que se encuentren satisfechos los requisitos legales, contractuales y documentales para la adquisición del inmueble.

10. Suscribir el acta de recibo del inmueble y los demás documentos requeridos para la legalización de la adquisición.

11. Las demás derivadas del objeto del contrato.

## 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:[13]

| 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 | Persona responsable | Fecha estimada en | Fecha estimada en | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad |
| 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 | 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 | 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 compra | Supervisión a las Actividades asignadas conforme a las obligaciones del vendedor | Permanente |
| 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 | Vencimiento del plazo | Supervisión a las Actividades asignadas conforme a las obligaciones s 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 | 1 | 2 | 2 | Bajo | Contratista | Saneamiento por parte del vendedor | 1 | 2 | 3 | Riesgo bajo | Si | PGN | Inicio de la ejecución del | Vencimiento del plazo | Supervisión a las Actividades asignadas conforme a las obligaciones s del | Mensual |

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

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | correctivo por parte del contratista | | | | | | | | | | | | | | vendedor | |
| **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 | Vencimiento del plazo | Verificación de normas expedidas en materia tributaria | Mensual |

**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 (…)"*[14]

En todo caso, es pertinente señalar que dentro del anexo 4 del citado manual titulado: *"Lista de excepciones a la aplicación de acuerdos comerciales"*[15], numeral 12, se encuentra *"La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos*".

Bogotá, D.C., 16 de octubre de 2026

Atentamente,

**CARLOS ILICH VIANA ZULUAGA**
Jefe División Administrativa

**VoBo**

**ANA MILENA ZABALETA ZABALETA**
Coordinadora Grupo de Inmuebles

Anexos:
Anexo No.2 Estudio del sector y del mercado.
Estudio de títulos.

14 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

Avalúo comercial.
Certificado de Libertad y Tradición
Certificado de uso de suelo
Paz y salvo
Escritura Pública No. 37 del 09 de febrero de 2010 de la Notaría Única de San Juan del Cesar, La Guajira.
RUT del propietario
Certificado de existencia y representación legal
Cédula del propietario
Concepto Grupo Inmuebles
Concepto Grupo Seguridad
Concepto Grupo Oficina de Tecnologías
Concepto Grupo de Bienestar