CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. 386 DE 2026 CELEBRADO ENTRE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN Y SISTEMA CARDENAL S.A.S.

Entre **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, representada por **ASTRID TORCOROMA ROJAS SARMIENTO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No.37.319.553 de Ocaña., quien actúa en calidad de Secretaria General (A), según consta en el Decreto No. 1889 del 23 de septiembre de 2026 con efectos fiscales a partir del 23 de septiembre de 2026, debidamente facultada para celebrar contratos, según Resolución No. 200 del 17 de mayo del 2017 "Por medio de la cual se delegan unas funciones en materia contractual y de ordenación del gasto", de una parte, quien en adelante se denominará **LA PROCURADURÍA,** con NIT 899.999.119-7, y de la otra, SISTEMA CARDENAL S.A.S., identificada con NIT 900.270.026-3, representada legalmente por DEMIS ADIMIS PACHECO FERNÁNDEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 40.918.926 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla el 1 de julio de 2026, debidamente facultada para contratar conforme el numeral 16, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, hemos convenido celebrar el presente Contrato de promesa de compraventa, previas las siguientes**: 1)** Que la Procuraduría General de la Nación, en el marco del Estado Social de Derecho y por mandato constitucional de conformidad con el artículo 277 de la Constitución Política, es un órgano de control que tiene entre otras funciones 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. **2)** Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 262 de 2000, artículo 64, numeral 3, el Grupo de Inmuebles de la Procuraduría General de la Nación identificó la necesidad 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, para lo cual, de acuerdo con el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.1.2.1.1, elaboró el documento de estudios previos que soporta la presente contratación. **3**) Que **LA PROCURADURIA**, 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 en el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira. **4)** Que la Ley 1150 de 2007 establece en el literal i) del numeral 4° del artículo 2°, como causal de contratación directa, la adquisición de inmuebles. **5)** Que el artículo 6 del Decreto 0618 del 17 de junio de 2026 establece disposiciones relacionadas con la adquisición de bienes inmuebles por parte de las entidades que integran el Presupuesto General de la Nación, contemplando la consulta a la Sociedad de Activos Especiales (SAE S.A.S.) y a Central de Inversiones S.A. (CISA), con el propósito de identificar alternativas inmobiliarias que puedan atender las necesidades institucionales, particularmente aquellas provenientes de procesos de extinción de dominio. **6)** Que, en cumplimiento de la citada disposición, la Procuraduría General de la Nación adelantó las consultas correspondientes ante la Sociedad de Activos Especiales (SAE S.A.S.) y Central de Inversiones S.A. (CISA), con el propósito de verificar la existencia y disponibilidad de inmuebles que reunieran las condiciones de ubicación, área y características técnicas requeridas para el funcionamiento de sus dependencias en el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira. **7)** Que, como resultado de las gestiones adelantadas, la Sociedad de Activos Especiales (SAE S.A.S.) remitió el documento denominado "Presentación Portafolio Dirección de Inmuebles Urbanos 2026", el cual fue considerado dentro de la revisión de alternativas inmobiliarias para atender la necesidad institucional identificada. **8)** Que, conforme a las consultas efectuadas y al análisis de las alternativas inmobiliarias documentado en los estudios previos, no se identificaron inmuebles dentro de las opciones estatales examinadas que satisficieran las condiciones requeridas por la Procuraduría General de la Nación para el funcionamiento de sus dependencias en el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, razón por la cual resultó necesario continuar con la evaluación de alternativas disponibles en el mercado inmobiliario privado.**9)** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 de 2015: "*Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: a) Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal. b). 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*" **10**) Que, en el Avalúo Comercial No. 040-2026 del 16 de septiembre de 2026, elaborado por Central

de Inversiones S.A. (CISA), respecto del inmueble ubicado en la calle 3 No. 5-10 del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, se consignaron, entre otras, las siguientes consideraciones técnicas: *"La ubicación del inmueble objeto de estudio dentro de un sector caracterizado por la predominancia de usos residenciales y comerciales, con frente sobre la Calle 3 de la nomenclatura urbana del municipio de San Juan del Cesar – La Guajira. Las vías de acceso al sector, el estado de conservación y el servicio de transporte público urbano, así como la facilidad de desplazamiento a cualquier lugar del municipio, incentivando una buena movilidad y desplazamiento. El estado de conservación y mantenimiento del inmueble objeto de estudio evidenciado al momento de la visita. El área de terreno de 507.65 m2, fue tomada con base en lo mencionado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 214-2215 de fecha 22 de julio de 2026 de la oficina de instrumentos públicos de San Juan del Cesar y la Escritura Pública No. 37 del 09 de febrero de 2010, otorgada por la Notaría Única de San Juan del Cesar - La Guajira. El área construida de 349.00 m2, fue tomada con base en lo mencionado en el certificado de paz y salvo de impuesto predial No. 0015406 del 04 de agosto de 2026 expedido por la tesorería municipal de San Juan del Cesar. Al momento de realizar el análisis normativo, el Acuerdo 006 de 2025 "Por el cual se Adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT del municipio de San Juan del Cesar – La Guajira de 2025 al 2039", no cuenta con parámetros de edificabilidad específicos para el tratamiento de renovación urbana en modalidad de reactivación. El presupuesto de obra empleado para la valoración de la construcción objeto de avalúo incluye la cubierta, bajo la cual se ubican los espacios de estacionamiento y el pozo de agua profundo. En la visita técnica realizada el día 19 de agosto de 2026, en el inmueble objeto de estudio se encontró una planta eléctrica; sin embargo, la misma no se considera dentro del presente informe de avalúo, toda vez que el encargo valuatorio, no contempla la valoración de esta clase de maquinaria y/o equipo."* ***11)*** Que, de acuerdo con el estudio adelantado por Central de Inversiones S.A. (CISA), el inmueble ubicado en la calle 3 No. 5-10 del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, con un área de terreno de 507,65 m² y un área construida de 349,00 m², presenta condiciones favorables para satisfacer la necesidad institucional identificada. 12) Que, efectuado el análisis y comparación de las condiciones de los inmuebles identificados y de las opciones de adquisición, conforme a los estudios que integran el expediente contractual, se determinó que el inmueble ubicado en la Calle 3 No. 5-10 satisface de manera favorable la necesidad de la Procuraduría General de La Nación, atendiendo, entre otros aspectos, sus condiciones técnicas, ubicación, características físicas, situación jurídica y condiciones económicas. **12)** Que, de acuerdo con el estudio adelantado por Central de Inversiones S.A. (CISA), el inmueble ubicado en la calle 3 No. 5-10 del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, con un área de terreno de 507,65 m² y un área construida de 349,00 m², presenta condiciones favorables para satisfacer la necesidad institucional identificada.**13)** Que, efectuado el análisis y comparación de las condiciones de los inmuebles identificados y de las opciones de adquisición, conforme a los estudios que integran el expediente contractual, se determinó que el inmueble ubicado en la Calle 3 No. 5-10 satisface de manera favorable la necesidad de la Procuraduría General de La Nación, atendiendo, entre otros aspectos, sus condiciones técnicas, ubicación, características físicas, situación jurídica y condiciones económicas.**14)** Que el inmueble objeto de adquisición se encuentra ubicado en la calle 3 No. 5-10 del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, identificado con matrícula inmobiliaria No. 214-2215 y cédula catastral No. 44650010200000028002200000000, con un área de terreno de 507,65 m² y un área construida de 349,00 m².**15)** Que, de conformidad con la Escritura Pública No. 37 del 9 de febrero de 2010, otorgada en la Notaría Única de San Juan del Cesar, los linderos y medidas del inmueble se encuentran descritos de la siguiente manera: "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."**16)** Que la adquisición del inmueble se efectuará como cuerpo cierto y comprenderá los derechos, anexidades, dependencias, pozo, adecuaciones, reformas, adiciones y modificaciones que correspondan al bien objeto del negocio jurídico, de conformidad con las especificaciones establecidas en el anexo técnico y las condiciones pactadas en el respectivo contrato.**17)** Que la División Administrativa de la Procuraduría General de la Nación solicitó la suscripción del contrato de promesa de compraventa conforme a la propuesta presentada el 10 de septiembre de 2026 por parte de la señora DEMIS ADIMIS PACHECO FERNÁNDEZ en su calidad de representante legal de la sociedad SISTEMA CARDENAL S.A.S. anteriormente GAMEZ EDITORES - SISTEMA CARDENAL S.A.S. anteriormente GAMEZ EDITORES S.A.S., por cumplir lo requerido por la Entidad conforme al análisis efectuado por la Central de Inversiones S.A.-CISA.**18)** Que la

sociedad GAMEZ EDITORES S.A.S., adquirió el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 214-0002.215, ubicado en la calle 3 No. 5-10 del perímetro Urbano de San Juan del Cesar, con un área de 507,65 M2, mediante la Escritura Pública Número Treinta y Siete (37) de fecha 09 de febrero de 2010, otorgada en la Notaría Única de San Juan del Cesar.19) Que verificada la consulta de la Ventanilla Única de Registro de fecha 13 de octubre de 2026, el inmueble con matrícula No. 214-2215, código catastral 44650010200000028002200000000, es de propiedad de la Sociedad GAMEZ EDITORES S.A.S. **19)** Que en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido el 1 de julio de 2026, por la Cámara de Comercio de Barranquilla, la sociedad se transformó en por acciones simplificada bajo la denominación de GAMEZ EDITORES SAS con inscripción del 31 de marzo de 2009, posteriormente la sociedad cambio su razón social a GAMEZ EDITORES-SISTEMA CARDENAL S.A.S., con inscripción de fecha del 12 de septiembre de 2017, por último la sociedad cambio su razón social a SISTEMA CARDENAL S.A.S., inscripción de fecha del 26 de marzo de 2025, verificándose las condiciones de existencia, representación legal de dicha sociedad y la capacidad jurídica para contratar. **20**) Que la sociedad SISTEMA CARDENAL S.A.S. y su representante legal, no se encuentran reportados como responsables fiscales según certificados de la Contraloría General de la República, consultados en el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales "SIBOR", con códigos de verificación 900270026326100512201 5 y 40918926261005121908 con códigos de verificación de fecha 5 de octubre de 2026; de igual manera en el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia en cuanto a infractores de la Ley 1801 de 2016, el número de identificación del representante legal no tiene medidas correctivas pendientes por cumplir según el Registro Interno de validación No. 148989343 del 5 de octubre de 2026, y de acuerdo con lo señalado en los certificados ordinarios Nos. 304265519 y 304264835 del 5 de octubre de 2026 expedidos por el Jefe División de Relacionamiento con el Ciudadano de la Procuraduría General de la Nación, la sociedad y su representante no registran sanciones e inhabilidades vigentes, así mismo, no se encuentra inscrita en el registro de deudores alimentarios morosos de acuerdo con el certificado expedido el 5 de octubre de 2026 por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, con código de verificación M63BXA7RGF valido hasta el 5 de enero de 2027. **21)** Que en aplicación del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, se expidió el respectivo acto administrativo de justificación de la contratación directa a través de la Resolución No. CN 149 del 21 de octubre de 2026. **22)** Que el contrato se regirá por la Ley 80 de 1993, sus Decretos Reglamentarios, la Ley 1150 de 2007, el Decreto No. 1082 de 2015, las demás disposiciones que regulen la materia y las estipulaciones contenidas en las siguientes cláusulas**: PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: 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**. **SEGUNDA - ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR:** El inmueble que se promete en venta cuenta con un área de terreno de 507.65 M2 y con un área de construcción de 349 M2, que corresponde al inmueble con número de cédula catastral 44650010200000028002200000000, matrícula inmobiliaria No 214-2215, ubicado en la Calle 3 # 5-10 en el Municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, de propiedad de la sociedad SISTEMA CARDENAL S.A.S. anteriormente SOCIEDAD GAMEZ EDITORES S.A.S. En adelante, para efectos del presente contrato, el inmueble objeto de promesa se denominará simplemente como el "Inmueble". **VENTA COMO CUERPO CIERTO -** 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. El área a adquirir se encuentra comprendida dentro de las siguientes cabidas y linderos: **B. LINDEROS Y MEDIDAS –** En relación con los linderos del inmueble, estos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 37 del 9 de febrero de 2010 de la Notaria Única de San Juan del Cesar, lo cual se encuentra conforme a lo publicitado en Folio de Matricula Inmobiliaria: "***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."* **TERCERA – DECLARACIONES Y GARANTÍAS: A. El PROMITENTE VENDEDOR declara y garantiza que:** 1. El Inmueble es de propiedad exclusiva del PROMITENTE VENDEDOR, lo posee real y materialmente, y ninguna persona distinta a él tiene ningún interés, posesión, derecho, acción o pretensión respecto de este. 2. El Inmueble está libre de hipotecas, servidumbres, censos, usufructos, anticresis, embargos, comunidades o sucesiones ilíquidas, demandas,

juicios, arrendamientos constituidos por escritura pública, ocupantes a cualquier título, poseedores, tenedores, comodatos y cualquier derecho de terceros incompatible con la entrega plena y pacífica y en general de toda limitación o gravamen que pueda afectarlo y que impidan el pleno goce y propiedad del Inmueble. 3. Contra el Inmueble no se adelanta proceso alguno de expropiación, división, petición de herencia, extinción del dominio, de adquisición por ningún organismo territorial ni descentralizado, se encuentra libre de toda afectación negativa por todo tipo de normas ambientales y no es objeto de reservas ambientales, urbanísticas o paisajísticas, a nivel local o regional por disposición del Código del Medio Ambiente y/o plan de ordenamiento territorial (POT), que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización, ni tampoco que restrinjan o impidan el uso del Inmueble para la instalación de las oficinas de LA PROCURADURÍA. 4. Las actividades que actualmente se realizan sobre el Inmueble no resultan violatorias de cualquier Ley aplicable. 5. El área física del Inmueble corresponde al área descrita en los títulos de los mismos y actualmente se encuentran registradas en el folio de matrícula inmobiliaria que le corresponde al Inmueble, el cual se adjunta al presente Contrato. No existen impuestos, gravámenes o afectaciones sobre el Inmueble que no hayan sido pagados, ni amenaza de su cobro contra el PROMITENTE VENDEDOR, ni litigio o condena ordenando su pago, que afecte el Inmueble o cualquier parte de los mismos. 6. Según el conocimiento de PROMITENTE VENDEDOR, no existe ninguna condición que afecte al Inmueble, o las mejoras sobre la misma, que exija reparación o corrección para restaurarlos a una condición de operación razonable. 7. Frente a los tributos sobre el Inmueble, declara que: (i) se encuentran libres de cualquier gravamen, tasa, arancel e impuesto pendiente por declarar y/o pagar a la autoridad competente; (ii) durante los cinco (5) años anteriores a la fecha de suscripción del Contrato, no le han notificado, por parte de las autoridades tributarias y aduaneras, del inicio de acciones de cobro de tributos que pudieran afectar la libre disposición del Inmueble; (iii) no han sido sujeto de acciones de cobro para el pago de obligaciones cambiarias durante los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha en que se suscribe el presente Contrato en relación con el Inmueble; y (iv) no existen bases para imponer sanciones por evasión de tributos de acuerdo con la ley Colombiana o con cualquier otra regulación tributaria aplicable en relación con las obligaciones impositivas del inmueble. 8. Manifiesta el PROMITENTE VENDEDOR bajo la gravedad de juramento, que para la suscripción del presente contrato no está incurso en causales de incompatibilidad, inhabilidad, impedimento o conflicto de intereses, establecidos en la Constitución Política y la Ley 1952 de 2019. 9. Manifiesta el PROMITENTE VENDEDOR bajo la gravedad de juramento que no está incumpliendo deberes, abusando o extralimitándose de los derechos y funciones, ni están incursos en prohibiciones, impedimentos, inhabilidades y conflictos de intereses. 10. Manifiesta bajo la gravedad de juramento que no tiene parentesco alguno con el señor Procurador General de la Nación, ni con el ordenador del gasto de LA PROCURADURÍA, dentro del cuarto grado de consanguinidad ni segundo de afinidad o primero civil. 11. Que LA PROCURADURÍA no tendrá la obligación de suscribir las Escrituras Públicas en el evento en que el PROMITENTE VENDEDOR sean incluido en los listados de control de autoridades nacionales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo tales como la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List) expedida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América ("OFAC") y/o en cualquier lista similar expedida por la OFAC de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra por extinción de dominio por estas mismas causas. 12. El vendedor garantiza que no existen afectaciones ambientales, urbanísticas o paisajísticas que impidan el uso para oficinas de la Procuraduría. **B. LA PROCURADURÍA declara y garantiza:** 1. Que tiene plena capacidad para celebrar este Contrato y para obligarse en virtud del mismo. 2. Puede suscribir el presente Contrato por la modalidad de contratación directa de conformidad con el literal i) del numeral 4° del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015. 3. Ha dado cumplimiento de todos los procedimientos internos de autorización (incluyendo los trámites presupuestales necesarios) que se le aplican a la suscripción, a la ejecución y el cumplimiento del presente Contrato. 4. Que llevó a cabo un estudio jurídico de debida diligencia y un avalúo sobre el Inmueble. **PARÁGRAFO:** Las Partes reconocen que las anteriores declaraciones y garantías constituyen una causa fundamental para la celebración del Contrato, y que su incumplimiento constituye un incumplimiento del presente Contrato. En consecuencia, dichas manifestaciones y declaraciones deberán tener vigencia al momento de otorgarse la Escritura Pública para la transferencia de las Áreas del Inmueble. **CUARTA - ESCRITURACION:** 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. **PARAGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE VENDEDOR acepta expresamente que la fecha inicialmente prevista o acordada para el otorgamiento de la escritura pública podrá ser modificada, anticipada o aplazada, cuando ello obedezca a la programación, disponibilidad o requerimientos de la Notaría o a la culminación de los trámites administrativos, presupuestales, jurídicos o documentales a cargo de la **PROCURADURÍA** que resulten necesarios para la formalización de la compraventa. Por lo anterior, cualquier modificación en la fecha y/o hora inicialmente prevista para la suscripción de la escritura pública, siempre que obedezca a las circunstancias antes señaladas y sea debidamente informada por la **PROCURADURÍA,** no constituirá incumplimiento de la promesa de compraventa ni dará lugar a la exigencia de cláusula penal, indemnización, intereses, perjuicios o cualquier otra consecuencia derivada de un supuesto retardo imputable a la Procuraduría General de la Nación o al **PROMITENTE VENDEDOR.** PARAGRAFO SEGUNDO**: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a comparecer a la Notaría en la fecha y hora que finalmente le sea informadas y coordinadas por parte de la **PROCURADURÍA** con dicha Notaría, siempre que medie comunicación previa y suficiente para tal efecto. **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá acreditar, exclusivamente mediante certificado de libertad y tradición actualizado, que el inmueble se encuentra libre de gravámenes. En caso contrario, no se celebrará el negocio jurídico y **EL PROMITENTE VENDEDOR** mantendrá indemne a **LA PROCURADURÍA** respecto de cualquier perjuicio por la no celebración de la compraventa. **QUINTA -OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR: OBLIGACIONES GENERALES DEL PROMITENTE VENDEDOR:** 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. **OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL PROMITENTE VENDEDOR:** 1. Suscribir las Escrituras Públicas de Compraventa en la fecha, hora y lugar convenidos en el presente Contrato. 2. Hacer entrega material del área del bien inmueble objeto de la compraventa, lo cual conlleva sus dependencias, usos, anexidades, pozo y los bienes que por su destinación o adherencia le correspondan, **l**ibre de ocupantes y terceros, con llaves, servicios, inventario, lectura de medidores y documentación correspondiente. 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, conforme a los plazos estipulados para la realización de las calificaciones registrales. 4. Mantener indemne a LA PROCURADURÍA y salir al saneamiento de la venta por evicciones 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 (predial 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 inscripción del negocio jurídico en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva. 7. Garantizar que posee y es propietario del inmueble objeto del contrato y que es de su propiedad única y exclusiva, conforme lo establecido en el Certificado de Tradición y Libertad. 8.Garantizar que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública, y que se halla libre 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, ocupantes, poseedores, tenedores 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 la totalidad de los derechos y costos notariales, una vez se surtan los tramites 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. **SEXTA - OBLIGACIONES DEL PROMITENTE 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 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. **SÉPTIMA - CONDICIONES DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** El PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar el inmueble objeto del presente Contrato a LA PROCURADURÍA en los términos establecidos en el presente Contrato y de conformidad con las características técnicas establecidas en los estudios previos, sus anexos y la propuesta del contratista, documentos que forman parte integral del Contrato. La entrega del inmueble con sus dependencias, usos, anexidades y bienes que por su destinación o adherencia le correspondan, se verificara conforme acta de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato designado por la Procuraduría General de la Nación. **OCTAVA - DESTINACIÓN:** LA PROCURADURÍA destinará el Inmueble para su funcionamiento en el municipio de San Juan del Cesar, departamento de La Guajira. **NOVENA- TRADICIÓN:** El Inmueble que el PROMITENTE VENDEDOR transferirá a LA PROCURADURÍA, fue adquirido por aquel mediante Escritura Pública Número Treinta y Siete (37) de fecha 09 de febrero de 2010, otorgada en la Notaría Única de San Juan del Cesar e inscrita en el FMI el día 9 de marzo de 2010, conforme la anotación N. 10 según consta en el certificado de la Ventanilla Única de Registro de fecha 13 de octubre de 2026. **DÉCIMA - VALOR DEL CONTRATO Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:** El valor total del contrato 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 FERNÁNDEZ en su calidad de representante legal de la sociedad SISTEMA CARDENAL S.A.S., propietaria del inmueble ubicado en la Calle 3 # 5 - 10, en el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira. La adquisición del inmueble, así como los costos directos e indirectos y los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan a la Entidad con ocasión de la celebración, formalización y ejecución del negocio jurídico, se encuentran amparados 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 conformidad con el certificado No. 2026-480 del 14 de octubre de 2026 expedido por el administrador del Plan. **DÉCIMO PRIMERA – 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: **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. **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. **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. **PARÁGRAFO PRIMERO**: Los anteriores pagos se harán por parte de la PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, a los PROMITENTES VENDEDORES, previo cumplimiento y entrega de los siguientes documentos: 1. Presentación de la factura de cuenta de cobro por parte del VENDEDOR según corresponda de acuerdo con las condiciones tributarias de los vendedores. a) Para el Primer Pago debe incluir adicional: Certificación Bancaria, RUT, Copia del documento de identidad, Paz y salvo del impuesto predial unificado de los últimos 5 años, Paz y salvo por concepto de contribuciones de valorización o estado de cuenta para trámite notarial, 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, Copia de las últimas facturas de servicios públicos canceladas, hasta la fecha de entrega física del predio objeto del presente estudio. b) 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. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: 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. **PARÁGRAFO TERCERO**: 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 está obligado a facturar electrónicamente será dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en la que la supervisión del contrato apruebe la factura electrónica 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 reclamaciones en contra de 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. **PARÁGRAFO CUARTO**: Dada la obligación a facturar electrónicamente (responsabilidad 52 en el R.U.T.), la factura deberá ser enviada al correo siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co como receptor único de las facturas electrónicas (inclusive notas débito y notas crédito electrónicas) emitidas a la Procuraduría General de la Nación, esto con el propósito de que dichas facturas sean enviadas por su sistema de facturación electrónica, junto con el contenedor electrónico -Documento zip (PDF, XML), para efectuar la correspondiente validación ante la DIAN. Para que la factura, nota débito o nota crédito electrónicos sean radicados correctamente a la Procuraduría General de la Nación, el PROMITENTE VENDEDOR deberá coordinar con el supervisor del contrato las instrucciones específicas de registro en los campos “Notas” u Observaciones” del documento electrónico y en el “asunto” del correo electrónico mediante el cual se remite la factura electrónica al buzón señalado. **DÉCIMO SEGUNDA - GASTOS:** 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. **DÉCIMO TERCERA -PROHIBICIÓN DE VENTA, DE CESIÓN DE DERECHOS Y DELEGACIÓN DE OBLIGACIONES:** El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a no transferir el derecho de propiedad sobre el Inmueble a un tercero distinto a LA PROCURADURÍA, ni a constituir gravámenes o limitaciones al derecho de dominio sobre los mismos, mientras esté vigente la promesa tampoco podrá, sin

autorización escrita arrendar; entregar tenencia; constituir derechos de terceros; alterar sustancialmente el inmueble; celebrar actos que comprometan su condición jurídica o material, sin la autorización previa y escrita de la PROCURADURÍA. Así mismo, el PROMITENTE VENDEDOR, no podrá ceder sus derechos ni delegar sus obligaciones por virtud de este Contrato a ningún tercero, salvo cuando cuente con el consentimiento expreso, previo y por escrito de LA PROCURADURÍA. **DÉCIMO CUARTA - SUPERVISIÓN Y CONTROL:** LA PROCURADURÍA 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 y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo. **PARÁGRAFO**: 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 el pago que deba efectuar al PROMITENTE VENDEDOR. c) Levantar y firmar las actas respectivas; d) Informar oportunamente a LA PROCURADURÍA sobre el desarrollo del contrato y sobre cualquier incumplimiento en que puedan incurrir el PROMITENTE VENDEDOR 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 PROCURADURÍA 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 el pago, que el PROMITENTE VENDEDOR se encuentre al día en el pago de sus obligaciones para con el inmueble, para lo cual se deberán anexar las certificaciones expedidas por las entidades en las cuales se realizan dichos pagos; h) Realizar seguimiento, aprobación, validación de las conficiones técnicas establecidas en todos los anexos que hacen parte integral del presente contrato. **DÉCIMO QUINTA - GASTOS ADMINISTRATIVOS, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES:** Se conviene expresamente que los impuestos incluido el de la valorización y las contribuciones que se lleguen a causar con posterioridad a la fecha de escrituración del inmueble, estarán a cargo exclusivo de LA PROCURADURÍA. Cualquier otro gasto administrativo que se derive de la administración del inmueble como servicios públicos, administraciones, vigilancia, entre otros, será asumido por LA PROCURADURÍA a partir de la fecha en se suscribe el acta de entrega material del inmueble. **DÉCIMO SEXTA - CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA:** 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. **PARÁGRAFO**: La cláusula penal no sustituye la restitución de recursos que deba efectuar el PROMITENTE VENDEDOR si fracasa la transferencia por causa imputable a este, ni las obligaciones de saneamiento cuya naturaleza deba subsistir. **DÉCIMO SÉPTIMA – FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** Las Partes quedarán exentas de toda responsabilidad por la mora en la ejecución y por el incumplimiento de sus obligaciones, cuando se determine que los hechos generadores de tal incumplimiento fueron resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana. **DÉCIMO OCTAVA - SANEAMIENTO:** El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el Inmueble libre de todo gravamen, incluyendo pero sin limitarse a embargos, pleitos pendientes, hipotecas, derechos de usufructo, uso, habitación, arrendamiento, pago de licencias, afectaciones de tipo urbanístico o ambiental, trámites ante entidades administrativas y gubernamentales y, en general, de cualquier pasivo o carga que recaiga sobre el Inmueble a la fecha de transferencia, o que puedan afectarlo con posterioridad por una situación generada antes de la transferencia. En todo caso, el PROMITENTE VENDEDOR saldrá al saneamiento, de conformidad con lo prescrito por la ley, y responderá por los tributos liquidados y no pagados frente a LA PROCURADURÍA o pagados de forma errónea frente a las autoridades fiscales y frente a terceros y mantendrán indemne a LA PROCURADURÍA frente a reclamaciones, perjuicios o procesos relacionados con la tradición o posesión del Inmueble y frente a los terceros a quienes les sea transferida en el futuro la propiedad del Inmueble, exonerando expresamente desde ahora de toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con el saneamiento del inmueble a LA PROCURADURÍA y a terceros, incluyendo aquellos eventos de extinción de dominio y de afectaciones por lavado de activos o inclusión de sus titulares en listas OFAC o similares. **PARÁGRAFO**: Las obligaciones previstas en esta cláusula sobrevivirán al otorgamiento de la escritura, registro, entrega material, pago del precio y terminación del contrato. **DÉCIMO**

NOVENA. INDEMNIDAD - RESPONSABILIDAD POR RECLAMACIONES DE TERCEROS Y SITUACIONES ANTERIORES A LA TRADICIÓN. El **PROMITENTE VENDEDOR** responderá frente a la **PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN** por las reclamaciones, acciones, requerimientos, cobros, procesos o controversias promovidas por terceros o por autoridades administrativas o judiciales que tengan origen o causa en hechos, actos, omisiones, obligaciones o situaciones jurídicas o materiales anteriores a la fecha en que se efectúe la tradición del inmueble, o que resulten imputables al PROMITENTE VENDEDOR. Esta responsabilidad comprenderá, entre otros, los asuntos relacionados con: **i)** la titularidad del derecho de dominio y la legitimación para disponer del inmueble; **ii)** la posesión, tenencia, ocupación o reclamaciones de terceros sobre el inmueble; **iii)** gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares, afectaciones o derechos de terceros no informados o no aceptados expresamente por la PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN; **iv)** impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y demás obligaciones tributarias o cargas asociadas al inmueble, causadas con anterioridad a la tradición y que legal o contractualmente correspondan al PROMITENTE VENDEDOR; **v)** obligaciones pendientes por concepto de servicios públicos domiciliarios o demás servicios asociados al inmueble, cuando correspondan a periodos anteriores a su entrega material o sean imputables al PROMITENTE VENDEDOR; **vi)** reclamaciones, derechos o pretensiones de terceros cuyo hecho generador sea anterior a la tradición; **vii)** actuaciones, infracciones, procedimientos, sanciones o situaciones de carácter urbanístico atribuibles a hechos u omisiones anteriores a la tradición o imputables al PROMITENTE VENDEDOR; y **viii)** cualquier acto u omisión del PROMITENTE VENDEDOR que afecte el pleno ejercicio del derecho de dominio que adquiere la PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. Cuando se presente cualquiera de las circunstancias anteriores, el PROMITENTE VENDEDOR deberá, a su costa, adelantar oportunamente las actuaciones necesarias para atender la reclamación, subsanar la situación que le sea imputable y mantener indemne a la PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN respecto de los perjuicios, gastos, condenas o erogaciones que legalmente le sean atribuibles como consecuencia de tales hechos, sin perjuicio de las obligaciones de saneamiento por evicción y por vicios ocultos que resulten legalmente aplicables. **VIGÉSIMA - DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS Y DESTINACIÓN DE RECURSOS:** Bajo la gravedad de juramento, el PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el origen de los recursos con los que se adquirió el Inmueble así como de los recursos empleados para la ejecución del objeto del presente Contrato son lícitos y ajenos a las actividades que comprenden el tipo penal de lavado de activos, conforme a las disposiciones legales vigentes, en especial el contenido en el artículo 27 de la Ley 1121 de 2006. **VIGÉSIMA PRIMERA - TRATAMIENTO DE DATOS:** El PROMITENTE VENDEDOR autoriza a LA PROCURADURÍA para tratar los datos personales que se suministren en desarrollo del presente contrato y después de terminada la relación siempre y cuando exista un deber de conservación legal o contractual por parte de LA PROCURADURÍA. **VIGÉSIMA SEGUNDA - REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y DE EJECUCIÓN:** El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes a través del SECOP II. Para su ejecución se requiere de la expedición del registro presupuestal. **VIGÉSIMA TERCERA - DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C. **VIGÉSIMA CUARTA- NOTIFICACIONES:** Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las Partes deban hacer en desarrollo del presente contrato, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si se entregan personalmente o por correo electrónico a la persona y direcciones indicadas a continuación: i) PROCURADURÍA, en la Carrera 5 No. 15-80 Piso 7 - Bogotá, D.C, o al correo electrónico grupocontratacionPGN@procuraduria.gov.co. ii) el PROMITENTE VENDEDOR, en la Calle 110 #75 A - 620 Bodega 4 Parque Industrial Rio Norte, Barranquilla, Atlantico; o al correo gerenciageneral@gamezeditores.com y/o acontable@gamezeditores.com.