Superintendencia de
Notariado y Registro

RESOLUCIÓN No.

Por medio de la cual se justifica la celebración de un contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Sur.

EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 209 de la Constitución Política, los artículos 11 y 12 de la Ley 80 de 1993, este último adicionado por el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 13, numerales 1 y 4, del Decreto 2723 de 2014, los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, y en atención a las competencias reasumidas mediante la Resolución RES-2026-024598-6 del 21 de septiembre de 2026, y

CONSIDERANDO:

Que la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** es una entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho.

Que la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

Que el Decreto 2723 de 2014, modificado y adicionado por el Decreto 1554 de 2022, establece la estructura y las funciones de la Entidad, entre ellas la implementación de sistemas administrativos y operativos para la eficiente prestación del servicio público registral.

Que, de conformidad con el artículo 28, numerales 2 y 12, del Decreto 2723 de 2014, corresponde a la Secretaría General dirigir las actividades de contratación pública y servicios administrativos, así como la gestión de bienes necesarios para el funcionamiento de la Entidad. Que el Grupo de Infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera,

Superintendencia de Notariado y Registro
Dirección: Calle 26 N° 13 – 49 Interior 201
Bogotá D.C., Colombia

RESOLUCIÓN No.

conforme a la Resolución 2863 del 16 de marzo de 2018, participa en la elaboración de estudios técnicos para la toma en arrendamiento de inmuebles.

NECESIDAD ESPECÍFICA

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014, la Superintendencia de Notariado y Registro tiene como objetivo ejercer la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, así como la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el propósito de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y la adecuada prestación del servicio público registral.

Que para el cumplimiento de estas funciones, la Entidad debe asegurar la disponibilidad de infraestructura física adecuada para el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los archivos documentales especializados, los espacios destinados a equipos y sistemas de respaldo, así como las dependencias administrativas del Nivel Central, garantizando condiciones apropiadas de seguridad, accesibilidad, funcionalidad, conservación documental y atención al ciudadano.

Que el artículo 1 de la Ley 1579 de 2012 reconoce el registro inmobiliario como servicio público. La conservación y consulta de los archivos registrales requiere espacios físicos adecuados, aun cuando se utilicen herramientas de trabajo remoto.

Que en desarrollo de esta obligación institucional, la Entidad identificó la necesidad de arrendar un inmueble complementario para el archivo y la cafetería de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Sur.

Que para Bogotá Sur a pesar de que el inmueble donde se presta el servicio registral es propiedad de la SNR, el área disponible resulta insuficiente para las necesidades documentales y de bienestar identificadas. Por ello, se requiere un inmueble complementario de aproximadamente 320 m² para el archivo y la cafetería, conforme al área identificada en el estudio de mercado.

Que el inmueble objeto de arrendamiento debe contar con características de ubicación, accesibilidad, área, distribución y condiciones técnicas compatibles con el uso previsto para archivo y cafetería, de manera que complemente la sede propia de la ORIP Bogotá Sur.

Que el artículo 6, literal a), del Decreto 0618 del 17 de junio de 2026, Plan de Austeridad del Gasto, exige adoptar medidas de reducción del gasto en arrendamientos considerando su

Superintendencia de Notariado y Registro

Por medio de la cual se justifica la celebración de un contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Sur.

EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 209 de la Constitución Política, los artículos 11 y 12 de la Ley 80 de 1993, este último adicionado por el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 13, numerales 1 y 4, del Decreto 2723 de 2014, los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, y en atención a las competencias reasumidas mediante la Resolución RES-2026-024598-6 del 21 de septiembre de 2026, y

CONSIDERANDO:

Que la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** es una entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho.

Que la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

Que el Decreto 2723 de 2014, modificado y adicionado por el Decreto 1554 de 2022, establece la estructura y las funciones de la Entidad, entre ellas la implementación de sistemas administrativos y operativos para la eficiente prestación del servicio público registral.

Que, de conformidad con el artículo 28, numerales 2 y 12, del Decreto 2723 de 2014, corresponde a la Secretaría General dirigir las actividades de contratación pública y servicios administrativos, así como la gestión de bienes necesarios para el funcionamiento de la Entidad. Que el Grupo de Infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera,

Superintendencia de Notariado y Registro
Dirección: Calle 26 N° 13 – 49 Interior 201
Bogotá D.C., Colombia

conforme a la Resolución 2863 del 16 de marzo de 2018, participa en la elaboración de estudios técnicos para la toma en arrendamiento de inmuebles.

NECESIDAD ESPECÍFICA

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014, la Superintendencia de Notariado y Registro tiene como objetivo ejercer la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, así como la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el propósito de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y la adecuada prestación del servicio público registral.

Que para el cumplimiento de estas funciones, la Entidad debe asegurar la disponibilidad de infraestructura física adecuada para el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los archivos documentales especializados, los espacios destinados a equipos y sistemas de respaldo, así como las dependencias administrativas del Nivel Central, garantizando condiciones apropiadas de seguridad, accesibilidad, funcionalidad, conservación documental y atención al ciudadano.

Que el artículo 1 de la Ley 1579 de 2012 reconoce el registro inmobiliario como servicio público. La conservación y consulta de los archivos registrales requiere espacios físicos adecuados, aun cuando se utilicen herramientas de trabajo remoto.

Que en desarrollo de esta obligación institucional, la Entidad identificó la necesidad de arrendar un inmueble complementario para el archivo y la cafetería de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Sur.

Que para Bogotá Sur a pesar de que el inmueble donde se presta el servicio registral es propiedad de la SNR, el área disponible resulta insuficiente para las necesidades documentales y de bienestar identificadas. Por ello, se requiere un inmueble complementario de aproximadamente 320 m² para el archivo y la cafetería, conforme al área identificada en el estudio de mercado.

Que el inmueble objeto de arrendamiento debe contar con características de ubicación, accesibilidad, área, distribución y condiciones técnicas compatibles con el uso previsto para archivo y cafetería, de manera que complemente la sede propia de la ORIP Bogotá Sur.

Que el artículo 6, literal a), del Decreto 0618 del 17 de junio de 2026, Plan de Austeridad del Gasto, exige adoptar medidas de reducción del gasto en arrendamientos considerando su

costo y las modalidades de trabajo no presencial. En este caso, según los estudios previos, la insuficiencia de espacio en la sede propia y la necesidad de custodia física del archivo justifican evaluar la continuidad del arrendamiento complementario, sin que el trabajo remoto sustituya por sí mismo dichos espacios.

Que es importante mencionar que la SNR adelantó consultas ante la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE y CENTRAL DE INVERSIONES SA CISA, con el fin de identificar alternativas como comodatos, arrendamientos o depósitos provisionales, asegurando que la decisión adoptada corresponda a la alternativa más eficiente y favorable que cumplan con los requerimientos y necesidades de la Superintendencia de Notariado y Registro para el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos a nivel nacional:

ITEM	Fecha de solicitud de información	Entidad	Inmuebles consultados	Fecha de respuesta	Respuesta
1	21/05/2026	CISA	47 inmuebles a nivel nacional		Sin respuesta oficial por parte de la Entidad, sin embargo se procedió con la consulta en la página web https://inmuebles.cisa.gov.co/PortalComercializacion/#/landing sin resultados positivos respecto de la necesidad de inmuebles para la SRN.
2	21/05/2026	SAE	47 inmuebles a nivel nacional	18/06/2026	" Una vez verificada la información de su solicitud, le invitamos a consultar la página web de la entidad con el objetivo de que valide la disponibilidad de predios de su interés a través del enlace: https://www.saesas.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/5-tramites-y-servicios/arriendos/arrendamientos (...)" razón por la que se procedió con la consulta en la página web sin resultados positivos respecto de la necesidad de inmuebles para la SRN.

Que, conforme a los estudios previos y de mercado, el 21 de mayo de 2026 se consultó a CISA y SAE respecto de 47 necesidades de arrendamiento nacionales. CISA no remitió respuesta formal y SAE, el 18 de junio de 2026, remitió a su portal institucional. La revisión de los portafolios no identificó alternativas que satisficieran integralmente la necesidad específica de Bogotá Sur.

Que el asunto fue sometido a consideración del Comité Asesor de Contratación en sesión extraordinaria No. 20 del 17 de noviembre de 2026, según se indica en el proyecto de acto administrativo.

Que el estudio de mercado identifica una oferta de 45 m² en Venecia por $2.000.000 mensuales, frente a una necesidad de aproximadamente 320 m². Dicha oferta no satisface el área requerida y constituye únicamente una referencia parcial del mercado local. La selección y razonabilidad del canon del inmueble propuesto deberán estar sustentadas en la

comparación de alternativas disponibles y en las condiciones económicas y técnicas particulares del bien.

Que en consecuencia, se hace necesario adelantar el proceso contractual para arrendar el inmueble complementario destinado al archivo y la cafetería de la ORIP Bogotá Sur, garantizando que las condiciones del bien correspondan a la necesidad institucional y a las obligaciones contractuales.

Que la presente contratación fue aprobada en sesión extraordinaria de comité de contratación No 20 realizada el día 17 de noviembre de 2026.

Que, de acuerdo con los fundamentos jurídicos y técnicos arriba expuestos, es viable la presente contratación.

Que, en este orden de ideas y teniendo en cuenta lo preceptuado en el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015, el Acto Administrativo de justificación contendrá: (i) La causal que se invoca para contratar directamente; (ii) El objeto del contrato; (iii) El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista y (iv) El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. Se enuncian a continuación:

A.- Causal que se invoca.

La causal de contratación directa corresponde al arrendamiento de inmuebles, prevista en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

B.- Condiciones que se exigirá al contratista.

El arrendador deberá acreditar su capacidad y facultad para entregar el uso y goce del inmueble y recibir el canon, garantizar su disponibilidad y condiciones de seguridad, sanidad y funcionalidad para archivo y cafetería, y cumplir las obligaciones y condiciones específicas de los estudios previos y del contrato.

C.- Determinación del Objeto a Contratar.

ENTREGAR A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, EL USO Y GOCE DE UN (1) INMUEBLE COMPLEMENTARIO

DESTINADO AL ARCHIVO Y LA CAFETERÍA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ SUR.

ALCANCE AL OBJETO:

Relación del inmueble: Diagonal 45 Sur No. 50-78, Bogotá D.C.; matrícula inmobiliaria 50S-114548; área requerida aproximada: 320 m²; destinación: archivo y cafetería de la ORIP Bogotá Sur:

N°	OFICINA	DEPARTAMENTO	DIRECCIÓN	USO
1	BOGOTÁ SUR	BOGOTÁ	DIAGONAL 45 SUR No. 50-78	Archivo y Cafetería

D.- Presupuesto Oficial y Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

El presupuesto estimado para presente contratación, de acuerdo con el plazo de ejecución previsto y las condiciones económicas del arrendamiento, asciende a la suma de **CIENTO OCHENTA MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE ($180.049.613,68)** incluido IVA y los impuestos a que haya lugar.

INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO Y LA CAFETERÍA DE LA ORIP BOGOTÁ SUR

TOTAL VIGENCIA 2026		
Canon antes de IVA	IVA Canon	Total Vigencia 2026
$ 16.328.270,24	$ 3.102.371,35	$ 19.430.641,59

TOTAL VIGENCIA 2027 (11 meses)		
Canon antes de IVA	IVA Canon	Total Vigencia 2027
$ 134.973.926,12	$ 25.645.045,97	$ 160.618.972,09

VALOR TOTAL DEL CONTRATO	$ 180.049.613,68

E.- Lugar de Ejecución:

El lugar de ejecución será la dirección del inmueble que a continuación se describe:

N°	ORIP	DEPARTAMENTO	DIRECCIÓN
1	BOGOTÁ SUR	BOGOTÁ	DIAGONAL 45 SUR No. 50-78

F.- Plazo de ejecución:

El plazo de ejecución correrá desde la suscripción del acta de inicio hasta el 30 de noviembre de 2027.

G.- Sitio de Consulta de los Estudios y Documentos Previos:

FÍSICO: Superintendencia de Notariado y Registro, Calle 26 No. 13 – 49, Interior 201, Secretaría General, Dirección de Contratación.

ELECTRÓNICO: Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II), en el expediente del proceso de contratación. Que el proyecto refiere la presentación de una oferta por el arrendador, cuyo contenido deberá coincidir con el inmueble, canon, reajuste y plazo pactados.

Que, con fundamento en los estudios y documentos previos debidamente consolidados, corresponde justificar la CONTRATACIÓN DIRECTA del inmueble complementario para archivo y cafetería de la ORIP Bogotá Sur, contemplado en la línea PAA DAF-INF-409.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar justificada y procedente la celebración de un contrato de arrendamiento de bien inmueble cuyo objeto es *"ENTREGAR A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, EL USO Y GOCE DE UN (1) INMUEBLE COMPLEMENTARIO DESTINADO AL ARCHIVO Y LA CAFETERÍA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ SUR".*

PARÁGRAFO PRIMERO: Las condiciones del Contrato de Arrendamiento son las señaladas en el estudio previo, el cual hace parte integral de la presente Resolución.

SEGUNDO: El plazo de ejecución correrá desde la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos legales de ejecución, hasta el 30 de noviembre de 2027.

TERCERO: El presupuesto estimado para presente contratación, de acuerdo con el plazo de ejecución previsto y las condiciones económicas del arrendamiento, asciende a la suma

de **CIENTO OCHENTA MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE ($180.049.613,68)** incluido IVA y los impuestos a que haya lugar.

Esta contratación será financiada con recursos provenientes del presupuesto rubro A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, recurso 20, respaldado con el **CDP No. 88626 del 2026-08-28.**

Asimismo, se cuenta con el oficio de aprobación de vigencias futuras Radicado: **2-2026-079296** de fecha 11 de noviembre de 2026, por valor de **DIEZ MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE $10.528.425.940** para la adquisición de bienes y servicios – gastos de funcionamiento, suscrito por la Directora General del Presupuesto Público Nacional.

CUARTO: Publicar el presente acto administrativo, y demás documentos asociados al presente proceso de contratación, según lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015, en el SECOP II.

QUINTO: Contra el presente acto no procede recurso alguno, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

SEXTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá, D.C., a los 19 días del mes de noviembre de 2026.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

JOAQUIN JOSÉ MÉNDEZ LLACH
SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO
ORDENADOR DEL GASTO

Proyectó: Daniel Fernando Palacios Naranjo – Dirección de Contratación. Daniel Palacios
Revisó: María Cristina Torrado Ramírez- Dirección de Contratación.
Reviso y aprobó: Maikol Alfredo Grandett Gastelbondo - Director de Contratación