19 de Noviembre de 2026

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 Cartagena – Bolívar.

EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 11 numeral 3 literal a) y el artículo 12 de la Ley 80 de 1993, este último adicionado por el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, modificado por el Decreto 1554 de 2022, y de conformidad con los artículos 209 y 211 de la Constitución Política, el artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007, los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, y la Resolución RES-2026-024598-6 del 21 de septiembre de 2026 [verificar alcance de reasunción], 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 de conformidad con lo establecido en los Decretos 2723 modificó la estructura y 2724 del 29 de diciembre de 2014, mediante los cuales se modificó la estructura y modificó la planta de personal la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO y REGISTRO - SNR, respectivamente se establecen, entre otras de sus funciones, las de: Implementar sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación de los servicios de notariado procurando su racionalización y modernización e Implementar sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación del servicio público de registro de instrumentos públicos.

Que la Superintendencia de Notariado y Registro es una entidad descentralizada de carácter técnico, con personería jurídica y autonomía administrativa, financiera y patrimonial, adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho. Conforme a los artículos 4 y 28 del Decreto 2723 de 2014, le corresponde asegurar la organización y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, y a

la Secretaría General dirigir la gestión administrativa y contractual. El Grupo de Infraestructura estructura las necesidades inmobiliarias de conformidad con la Resolución 2863 de 2018

NECESIDAD ESPECÍFICA

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014, la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) tiene como objetivo orientar, inspeccionar, vigilar y controlar los servicios públicos prestados por los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, así como organizar, administrar, sostener, vigilar y controlar 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, bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

Que en cumplimiento de su misión institucional, la Superintendencia de Notariado y Registro debe garantizar que sus servidores públicos, contratistas y ciudadanos usuarios dispongan de instalaciones adecuadas para el desarrollo de las funciones asignadas y la prestación de los servicios a su cargo, asegurando condiciones de seguridad, accesibilidad, comodidad y continuidad en la atención.

Que, de acuerdo con el artículo 1 de la Ley 1579 de 2012 y el artículo 13 de la Ley 594 de 2000, la prestación del servicio público registral exige infraestructura adecuada para atención al ciudadano y conservación de archivos. La ORIP Cartagena funciona actualmente en el Edificio Alcibia Prado, Avenida Pedro de Heredia, Calle 30 No. 25-23. Según los estudios previos, la sede cuenta con 1.020 m² construidos en dos pisos, terraza de 510 m², áreas administrativas, archivo y atención, planta eléctrica de 75 kVA y capacidad eléctrica reportada de 150 kVA. La propuesta del 4 de noviembre incluye parqueo para más de 30 vehículos y mobiliario operativo.

Que la Entidad posee un inmueble en Cartagena que, según los estudios previos, no se encuentra habilitado para el servicio; su puesta en funcionamiento requiere estudios, diseños y obras. Se consultó a SAE y CISA el 21 de mayo de 2026; SAE remitió a su portal el 18 de junio y CISA no respondió oficialmente, sin que las búsquedas reportadas permitieran identificar una alternativa adecuada. En atención al artículo 6 del Decreto 618 de 2026, se evaluó la continuidad del arrendamiento y la insuficiencia del trabajo remoto para sustituir las funciones presenciales y la custodia documental.

Que el estudio de mercado comparó siete inmuebles, incluida la sede actual. Las opciones de El Bosque y La Matuna presentan restricciones reportadas; El Prado excede el área requerida; Bocagrande presenta cánones mayores, y Parque Centenario exige adecuaciones y tiene área insuficiente. La oferta de la sede actual asciende a $91.638.461,54 mensuales antes de IVA, frente a $99.275.000,00 reportados como canon anterior, reducción nominal del 7.69 %. La permanencia por el periodo previsto permite aprovechar las adecuaciones existentes, limitar riesgos de interrupción y evitar costos de traslado mientras se define la sede propia.

Que la propuesta identifica los folios 060-34651 y 060-82454 y fue presentada por Carlos Alfonso Cardona Mora como apoderado de IDEAS BC S.A.S.

Que en particular, para garantizar la continuidad y adecuada prestación del servicio público registral en la ciudad de Cartagena, la Superintendencia de Notariado y Registro requiere mantener en arrendamiento el inmueble ubicado en la Avenida Pedro de Heredia, Calle 30 No. 25-23, donde actualmente funciona la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, toda vez que este reúne las condiciones físicas, técnicas, tecnológicas, operativas y de ubicación necesarias para el desarrollo de las actividades misionales y administrativas de la Entidad.

Que el inmueble cuenta con un área aproximada de 1.020 m², distribuidos entre el primer y segundo piso, y una terraza de 510 m², para responder a la demanda operativa actual de la Oficina: un número consolidado de funcionarios y contratistas que demanda los puestos de trabajo proyectados, la alta afluencia diaria de usuarios que requiere zonas de recepción y ventanillas de atención, y las necesidades de archivo técnico e histórico. Específicamente, el espacio contempla áreas para 60 puestos de trabajo y archivo (despacho, administrativa, jurídica, gestión documental, etc.), almacén, depósito, ventanillas de atención al público, depósito para archivo de folios y antiguo sistema, hall de público dotado con sillas tándem, planta eléctrica de 75 kVA, capacidad de carga eléctrica de 150 kVA, baterías de baños para funcionarios y públicos con accesibilidad total, y una terraza sobre la placa del segundo piso destinada al espacio para manejadoras de aires acondicionados, espacios que permiten el funcionamiento de las áreas administrativas, operativas, de atención al ciudadano y de gestión documental, así como la disposición de aproximadamente sesenta (60) puestos de trabajo.

Que adicionalmente, cuenta con adecuaciones de infraestructura acordes con los requerimientos institucionales, lo que permite mantener las condiciones actuales de operación y garantizar la continuidad del servicio sin generar traumatismos derivados de un eventual traslado.

Que así mismo, el inmueble dispone de mobiliario para el desarrollo de las actividades laborales y administrativas, incluyendo puestos de trabajo, salas de reuniones y demás elementos necesarios para la operación de la sede. Esta condición representa una ventaja operativa y económica para la Entidad, en la medida en que evita asumir inversiones adicionales relacionadas con la adquisición, transporte, instalación y adecuación de mobiliario e infraestructura complementaria.

Que en este sentido, teniendo en cuenta que la Superintendencia de Notariado y Registro no dispone de mobiliario propio suficiente para garantizar la operación de la ORIP de Cartagena, resulta necesario que el inmueble objeto de arrendamiento incluya, como parte integral del canon, la infraestructura física, tecnológica y la dotación requerida para su funcionamiento. En consecuencia, el inmueble deberá disponer, como mínimo, de mobiliario operativo completo, adaptado y adecuado para los puestos de trabajo, así como del rack de comunicaciones, las redes internas y los demás elementos tecnológicos y de infraestructura necesarios para garantizar la conectividad y el funcionamiento de los servicios institucionales, en cumplimiento de los requerimientos técnicos, ergonómicos y arquitectónicos establecidos por la Entidad.

Que la inclusión de estos componentes dentro del arrendamiento permite asegurar que las instalaciones se encuentren en condiciones adecuadas para su utilización, garantizar el correcto desarrollo de las actividades administrativas y misionales, facilitar la atención de los ciudadanos y optimizar los recursos públicos, evitando que la Entidad deba efectuar inversiones adicionales para

adquirir, transportar, instalar o adecuar los elementos necesarios para la puesta en funcionamiento de la sede.

Que de otra parte, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 594 de 2000 – Ley General de Archivos, particularmente de lo señalado en su artículo 13, las entidades públicas deben disponer de espacios e instalaciones adecuados para la organización, conservación y custodia de sus archivos. En este contexto, el inmueble objeto de arrendamiento cuenta con áreas que permiten atender los requerimientos documentales derivados de la función registral, contribuyendo a la preservación, organización y disponibilidad de la información institucional.

Que ahora bien, es importante señalar que la Superintendencia de Notariado y Registro cuenta con un inmueble de su propiedad en la ciudad de Cartagena; sin embargo, este no se encuentra actualmente habilitado para el funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo que, para su utilización, se requiere adelantar previamente los estudios y diseños técnicos, trámites administrativos, gestiones presupuestales y demás actuaciones necesarias para desarrollar las obras de construcción y adecuación de una sede propia que cumpla con las condiciones técnicas, operativas, normativas y de capacidad requeridas para la prestación del servicio público registral.

Que en consecuencia, mientras se adelantan las actuaciones necesarias para el desarrollo del proyecto de infraestructura institucional y la posterior entrada en funcionamiento de la sede propia, resulta indispensable mantener el arrendamiento del inmueble donde actualmente opera la ORIP de Cartagena. Esta medida permite garantizar la continuidad del servicio público registral, preservar las condiciones de operación existentes, evitar los costos e inversiones adicionales que implicaría un traslado temporal y asegurar la atención eficiente y oportuna de los ciudadanos.

Que adicionalmente, con el propósito de identificar alternativas inmobiliarias que pudieran satisfacer las necesidades de la Entidad y determinar opciones eficientes para el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, la Superintendencia de Notariado y Registro adelantó consultas ante la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y la Central de Inversiones S.A. (CISA), con el fin de verificar la disponibilidad de inmuebles susceptibles de ser utilizados mediante figuras como el comodato, el arrendamiento o los depósitos provisionales.

Que como resultado de estas gestiones, se obtuvo la siguiente información:

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 de acuerdo con lo anterior, y considerando las condiciones actuales de funcionamiento de la ORIP de Cartagena, las características y adecuaciones del inmueble que ocupa, la disponibilidad de mobiliario e infraestructura tecnológica, así como la inexistencia de una sede propia habilitada y de alternativas inmobiliarias identificadas a través de las consultas efectuadas ante SAE y CISA, se establece la necesidad de mantener el arrendamiento del inmueble ubicado en la Avenida Pedro de Heredia, Calle 30 No. 25-23.

Que en consecuencia, se requiere adelantar el correspondiente proceso contractual para el arrendamiento de dicho inmueble, cuyo canon deberá comprender la disponibilidad y utilización de la infraestructura física, tecnológica y de dotación necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento, incluyendo, como mínimo, las áreas construidas y externas requeridas, la disponibilidad de parqueaderos, el rack de comunicaciones, las redes internas y el mobiliario operativo para los puestos de trabajo.

Que la contratación permitirá garantizar la continuidad de la prestación del servicio público registral en la ciudad de Cartagena, la adecuada atención de los ciudadanos, el desarrollo de las funciones administrativas y misionales de la Entidad y la conservación de los archivos documentales, bajo condiciones de eficiencia y optimización de los recursos públicos, mientras se adelantan las actuaciones necesarias para la construcción y puesta en funcionamiento de la futura sede propia de la Superintendencia de Notariado y Registro en esta ciudad.

Que la presente contratación fue aprobada en sesión extraordinaria de comité de contratación y licitación 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:

RESOLUCIÓN No.

A.- Causal que se invoca.

La modalidad de contratación directa se fundamenta en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

B.- Condiciones que se exigirá al contratista.

Las condiciones se encuentran previstas en los estudios previos, la oferta aceptada y la minuta contractual. Comprenden la disponibilidad jurídica y material del inmueble, el mantenimiento, la dotación y la infraestructura acordada en inventario, sin cobros adicionales no pactados.

C.- Determinación del Objeto a Contratar.

ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. PEDRO DE HEREDIA CALLE 30 # 25-23 – EDIFICIO ALCIBIA PRADO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA, BOLÍVAR.

Alcance del Objeto:

El objeto contractual comprende el uso y goce del inmueble destinado al funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el cual cuenta con un área construida de 1.020 m² y un área complementaria de terraza de 510 m², así como con las adecuaciones físicas, locativas y tecnológicas necesarias para garantizar la continuidad de la prestación del servicio público registral.

En consecuencia, el canon de arrendamiento incluye la disponibilidad, uso y goce de los siguientes bienes y elementos complementarios:

- Mobiliario para sesenta (60) puestos de trabajo.
- Espacios destinados al estacionamiento de vehículos.
- Rack de comunicaciones y redes internas.
- Planta eléctrica con capacidad de 75 kVA.
- Instalaciones eléctricas y demás componentes de infraestructura física y tecnológica.
- Adecuaciones locativas y espacios complementarios necesarios para el adecuado funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

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 **CUATROCIENTOS**

VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M/CTE ($425.294.100,00) incluido IVA y los impuestos a que haya lugar.

El CDP global 88626 del 28 de agosto de 2026 y el oficio de autorización de vigencias futuras 2-2026-079296 del 11 de noviembre de 2026 respaldan las necesidades.

ARRENDAMIENTO INMUEBLE ORIP CARTAGENA

TOTAL VIGENCIA 2026		
Canon antes de IVA	IVA Canon	Total 2026
$ 128.293,846,16	$ 24.375.830,76	$ 152.669.676,92

TOTAL VIGENCIA 2027 (2,5 meses)		
Canon antes de IVA	IVA Canon	Total 2027
$ 229.096.153,84	$ 43.528.269,24	$ 272.624.423,08

VALOR TOTAL DEL CONTRATO		$ 425.294.100,00

E.- Lugar de Ejecución:

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

N°	ORIP	DEPARTAMENTO	DIRECCIÓN
1	CARTAGENA	BOLÍVAR	Av. Pedro de Heredia Calle 30 No. 25-23

F.- Plazo de ejecución:

El plazo de ejecución del contrato es a partir de la suscripción del acta de inicio hasta el 15 de marzo de 2027. No se reconocerán cánones por periodos anteriores al inicio de ejecución de este contrato.

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 Administrativa.

ELECTRÓNICO: www.supernotariado.gov.co; www.contratos.gov.co y la Plataforma del Secop II. Para una mayor información, en los referidos sitios, podrán consultar los estudios previos y demás documentos que obran como antecedentes.
Que, en atención a lo anterior, el arrendador presentó a la Superintendencia cartas de ofrecimiento para celebrar el contrato de arrendamiento, como se indicará en las consideraciones del contrato de arrendamiento resultante.

RESOLUCIÓN No.

Que, de acuerdo con los estudios y documentos previos, se estima viable y oportuna la celebración de los Contratos de Arrendamiento bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA.

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 TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. PEDRO DE HEREDIA CALLE 30 # 25-23 – EDIFICIO ALCIBIA PRADO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA, BOLÍVAR*".

PARÁGRAFO PRIMERO: Las condiciones del Contrato de Arrendamiento son las señaladas en el estudio previo, el cual hace parte integral de la presente Resolución, así como, la oferta aceptada y la minuta contractual, previa verificación de los requisitos legales.

SEGUNDO: El plazo de ejecución del contrato es a partir de la suscripción del acta de inicio hasta el 15 de marzo de 2027, previo cumplimiento de los requisitos legales y contractuales de ejecución. No se reconocerán cánones por periodos anteriores al inicio de ejecución de este contrato.

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 **CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M/CTE ($425.294.100,00**) 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 respaldado con el **CDP No. 88626 del 2026-08-28**, y para la vigencia 2027 con cargo al cupo autorizado mediante oficio 2-2026-079296 del 11 de noviembre de 2026

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.

Superintendencia de Notariado y Registro

RESOLUCIÓN No.

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los 19 de Noviembre de 2026

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