



## COMUNICACIÓN INTERNA

**PARA:** CARLOS ARTURO MOGOLLÓN PLAZA  
Profesional Especializado

**DE:** JUAN SEBASTIAN GARZÓN VERANO  
Abogado de la Oficina Asesora Jurídica

**ASUNTO:** Respuesta a la solicitud de consulta con radicado 2024IE03781.

**TEMAS:** Procedimiento para el pago de contratos de compraventa de inmuebles.

**FECHA:** 02 de septiembre de 2024

Cordial Saludo Dr. Mogollón,

De manera atenta y de conformidad con el asunto, la Oficina Asesora Jurídica —en adelante OAJ— de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres —en adelante UNGRD— se permite dar respuesta así:

### I. CONSULTA:

La Subdirección General remitió a este despacho la siguiente solicitud de concepto:

*"Respetado Doctor, acorde a los procesos de adquisición predial que se ha adelantado por parte de la Unidad Nacional para la Gestión de Riesgo de Desastres - UNGRD - FNGRD a través de la Fiduprevisora S.A., en representación del FNGRD, en el marco del convenio 9677-CV020-021 2023 celebrado entre el Fondo Nacional de Gestión de Riesgo de Desastres - FNGRD y la Agencia Nacional de Tierras - ANT, cuyo objeto es "Aunar esfuerzos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros para ejecutar las líneas de intervención contempladas en las diferentes estrategias en el marco de lo establecido en el decreto de desastres nacional 2113 de 2022 de acuerdo con las competencias de cada entidad", se solicita concepto jurídico respecto a la procedencia de avalar pagos en el marco de contratos de compra venta suscritos por el FNGRD (...)"*  
(Negrita fuera de texto)

### II. ANTECEDENTES:

Que el 20 de enero del 2023 se suscribió convenio No. 9677-CV020-021-2023 entre el FNGRD representada por Fiduprevisora S.A. y la Agencia Nacional de Tierras -ANT—.

Este convenio interadministrativo nace de las siguientes consideraciones:

1. De acuerdo con la información emitida por el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales -IDEAM— con Boletín 320 de septiembre de 2021 y 324 de febrero de 2022 el Fenómeno de La Niña inició el 1 de agosto de 2021.
2. Con el Boletín 171 de octubre de 2022 emitido por el IDEAM, se preveía la continuidad del fenómeno durante diciembre del 2022 a febrero 2023.
3. Con el Boletín 904 de octubre de 2022 emitido por el IDEAM se registró una amenaza moderada y alta a muy alta por probabilidad de inundaciones y crecientes súbitas en 22 departamentos del país.

4. En el informe denominado: **“Consolidado de Emergencia Fenómeno de la Niña 1 de agosto de 2021 a 28 de octubre 2022”** de la UNGRD, se documentó y cuantificaron los efectos causados por el Fenómeno de La Niña.
5. En el marco de los eventos históricos del fenómeno de La Niña y con base en los estudios realizados por el IDEAM, el **28 de octubre de 2022** el director de la UNGRD **convocó** a Comisión Nacional de Gestión de Riesgos de Desastres, en adelante CNGRD, a efectos de recomendar al señor presidente de la Republica la declaratoria de desastre de carácter nacional.
6. El **31 de octubre de 2022** el CNGRD consideró la presencia de una situación constitutiva de desastre emitiendo **concepto favorable**, junto con la recomendación al presidente de la república para declarar la situación de desastre nacional.
7. Finalmente, mediante Decreto 2113 de 01 de noviembre de 2022 declaró la existencia de una situación de desastre de carácter nacional por el **termino de 12 meses**.

Que dicho convenio tenía por **objeto**: *“Aunar esfuerzos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros para ejecutar las líneas de intervención contempladas en las diferentes estrategias en el marco de lo establecido en el Decreto de Desastre Nacional 2113 de 2022 de acuerdo con las competencias de cada entidad”* y su **alcance** *“se circunscribe a la compra y asignación de tierras rurales para proyectos productivos agropecuarios”*.

Que para amparar el presupuesto del convenio la cláusula decima segunda estipuló la afectación presupuestal con el CDP No. 22-2191 de 27 de diciembre de 2022 por un valor de **DOSCIENTOS UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PEOSOS** (\$201.584.300.000) M/CTE, con recursos 100% del FNGRD subcuenta Colombia Vital.

Que el convenio interadministrativo tenía un **plazo de ejecución de un (1) año** contado a partir de la suscripción del acta de inicio, con la **posibilidad de ser prorrogado** por voluntad de las partes y previa motivación ante el Comité Técnico – Administrativo y Aprobación del Ordenador del Gasto del FNGRD.

Que para la ejecución del objeto del convenio interadministrativo se celebraron 8 contratos de compraventa para 9 predios, realizándose anticipos en 4 de estos casos, conforme se relaciona en la siguiente tabla extraída de los anexos aportados en la solicitud de concepto:

	Municipio	Predio	No. Contrato de compraventa	Valor del contrato	Valor pagado	Valor pendiente de pagar
1	Sotará	Los Naranjos	9677-CV020-719-2023	\$ 4.630.765.170	\$ 2.315.382.585	\$ 2.315.382.585
2	Sotará	La Española	9677-CV020-1011-2023	\$ 4.014.671.650	\$ 3.613.204.485	\$ 401.467.165
3	Sotará	Leitón	9677-CV020-1093-2023	\$ 1.585.389.120	\$ 1.426.850.208	\$ 158.538.912
4	El Tambo	Charco del Burro	9677-CV020-1498-2023	\$ 1.133.209.400	\$ 0	\$ 1.133.209.400
5	Sotará	Santa Elena	9677-CV020-1468-2023	\$ 1.681.536.040	\$ 0	\$ 1.681.536.040
6	Sotará	La María	9677-CV020-1444-2023	\$ 828.080.200	\$ 0	\$ 828.080.200
7	Sotará	Guarangual	9677-CV020-1468-2023	\$ 2.157.656.680	\$ 0	\$ 2.157.656.680
8	Sotará	Camelias	9677-CV020-1469-2023	\$ 1.252.716.218	\$ 0	\$ 1.252.716.218
9	Piojó	Guayabetales	9677-CV020-946-2023	\$ 1.250.051.000	\$ 1.125.045.900	\$ 125.005.100
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 18.534.075.478</b>	<b>\$ 8.480.483.178</b>	<b>10.053.592.300</b>

Que el 04 de octubre del 2023, entre el Fondo representada por la Fidupervisora S.A. y la ANT suscribieron **otrosí No. 1** donde se evidencia como modificaciones más relevantes, las de reajustar las cláusulas concernientes a los compromisos de la ANT, de esta Unidad y la Fidupervisora S.A. como vocera administradora del FNGRD, eliminando la creación de un Fondo de Inversión Colectiva - FIC, así como la posibilidad de instruir el traslado de recursos en favor de la Agencia Nacional de Tierras – ANT.

Aunado a lo previamente modificado, se deja en cabeza de la UNGRD el adelantar los procesos de compra de acuerdo con los procedimientos de esta Unidad. Por otra parte, se redujo el valor del convenio, pasando de **DOSCIENTOS UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS** (\$201.584.300.000) a **CIENTO UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS** (101.584.300.000), y se suprimieron los párrafos contenidos en la cláusula decima segunda, relativos a la afectación presupuestal de los saldos, devoluciones y rendimientos.

Que, de acuerdo con lo documentado, el convenio interadministrativo presenta una fecha de terminación para el 19 de enero de 2024 y sobre el particular no se generó prorroga.

Que, sin perjuicio de lo anterior, este despacho hace la salvedad de que el presente concepto se motiva sobre 9 predios relacionados con la información aportada por el solicitante.

Que actualmente el convenio 9677-CV020-021-2023 se encuentra en proceso de liquidación.

### III. COMPETENCIA:

La competencia de la OAJ de la UNGRD, para atender peticiones y consultas tiene fundamento en los numerales 1º y 5º del artículo 12 del Decreto Ley 4147 de 2011, modificado por el artículo 3º del Decreto Ley 2672 de 2012.

Sin embargo, pese a que este despacho se encuentra presto a asesorar al Director General y a las dependencias de la Unidad en los asuntos jurídicos relacionados con la UNGRD, no implica el reemplazo de las funciones propias de cada una de las Subdirecciones o las delegaciones específicas realizadas en el marco de las competencias legales de cada una, correspondiéndole a éstas su cumplimiento.

En esa medida, con el fin de no dar lugar a equívocos frente al alcance del presente concepto, se aclara que la OAJ no es competente para *“avaluar pagos en el marco de contratos de compra venta suscritos por el FNGRD”*, pues de conformidad con la Resolución No. 0095 de 08 de febrero de 2024 por medio del cual se adoptó el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales, la función de “Revisar órdenes de pago y cuentas por pagar que deban ser expedidas por el área” se encuentra a cargo del Grupo de Apoyo Administrativo asignado a la Secretaría General y/o en su defecto, en la Subdirección General en coordinación con el Grupo de Apoyo financiero, según el procedimiento de adquisición predial de código PR-DG-1100-DG-18.

Por otro lado, debe aclararse también, que el oficio del 6 de mayo de 2024 al que se hace referencia en la solicitud de concepto, en el cual se consulta sobre el estado de trámite de pago de los contratos No. 9677-CV020-1468-2023 y No. 9677-CV020-1444-2023, le corresponde resolverlo al supervisor de estos, por tratarse de un tema derivado de sus funciones.

### IV. PROBLEMA JURÍDICO PARA RESOLVER:

Del contexto fáctico y normativo de la solicitud de consulta, el problema jurídico consiste en determinar ¿cuál es el trámite y los requisitos para avalar los pagos de los contratos de compraventa celebrados con ocasión del convenio 9677-CV020-021 2023 celebrado entre el Fondo Nacional de Gestión de Riesgo de Desastres – FNGRD y la Agencia Nacional de Tierras – ANT?

### V. ANÁLISIS JURÍDICO:

Para resolver el problema jurídico enunciado, este despacho considera necesario abordar los siguientes aspectos: (i) trámite y requisitos para avalar el pago de negociaciones directas inconclusos (ii) Compromisos en relación con los contratos de compraventa (iii) Compromisos con relación en los contratos de compraventa (iv) Recomendaciones frente a la liquidación.

### 1. Trámite y requisitos para avalar el pago de negociaciones directas inconclusos.

Como es de conocimiento del consultante, el procedimiento PR-1100-DG-18\_01 dispone que la **Subdirección General en coordinación con el Grupo de Apoyo financiero deberá verificar si se encuentran las condiciones cumplidas para proceder con la ejecución de las obligaciones de pago.**

Para el caso sobre el cual emerge el presente concepto, dentro del trámite de adquisición predial los pagos podrán realizarse en tres (3) momentos del procedimiento según se observa:

20	<b>Gestionar el pago</b>  Realizar el trámite de pago de obligaciones derivadas de la promesa de compraventa.  Nota: El proceso de pago se podrá realizar en tres momentos del procedimiento:		Profesional jurídico / Subdirección General  Grupo apoyo financiero	Bases de datos seguimiento de adquisición predial
		<b>Procedimiento para adquisición predial</b>  <b>GESTIÓN GERENCIAL</b>	CÓDIGO: PR-1100-DG-18  F.A: 13/03/2023	Versión 01  Página 8 de 8
No.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	REGISTRO	RESPONSABLE	CONTROL
	1. Actividad 17 luego de suscribir la promesa de compraventa y/o escritura pública. 2. Actividad 19 en los casos de expropiación. 3. Actividad 21 cuando se culmine el proceso de escrituración y registro.			

De la anterior lectura se puede concluir entonces que, la obligación de pago se solventa en torno a tres (3) momentos:

1. Al suscribirse la promesa de compraventa y/o escritura pública.
2. Al haber realizado la expropiación del bien.
3. Al culminarse el proceso de escrituración y registro.

De lo anterior, el párrafo tercero del artículo 66 de la Ley 1523 de 2012, establece que *“los contratos que celebre la sociedad fiduciaria para la ejecución de los bienes, derechos e intereses del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo (...) relacionados directamente con las actividades de respuesta, de rehabilitación y reconstrucción de las zonas declaradas en situación de desastre o calamidad pública, se someterán a los requisitos y formalidades que exige la ley para la contratación entre particulares”.*

En esta línea, es oportuno indicar que la obligación de pago surge de: (i) la negociación directa que involucra acuerdo de voluntades, entre ellos los relativos al precio, en cuyo caso deberá estudiarse en cada caso el querer de las partes frente a la obligación de pago del precio; y (ii) los casos de expropiación, frente a los cuales deberá acudirse a las normas de rango constitucional y legal para observar los límites frente a la obligación de indemnización con fundamento al artículo 58 de la Constitución Política, artículo 21 del Pacto de San José, con el alcance otorgado por la Corte Constitucional en sentencia C-1074 de 2002 y respecto de los cuales es claro que es inexistente la posibilidad de expropiación sin indemnización o que éstas resulten simbólicas o irrisorias.

En este sentido, cada caso deberá ser analizado por la Subdirección General en coordinación con el Grupo de Apoyo Financiero de manera particular, comoquiera que los contratos de compraventa suscritos se encuentran cobijados por el principio general del *pacta sunt servanda* consagrado en el artículo 1602 del Código Civil y que establece que todos los contratos legalmente celebrados son ley para las partes. En consecuencia, tales pagos sólo pueden ser invalidados por el consentimiento de las partes o por causas legales, lo que no sólo significa que los tratados deben ser formalmente acatados, sino que deben ser cumplidos de buena fe, esto es, con la voluntad de hacerlos efectivos, de tal manera que se honren los acuerdos económicos que se encuentran plasmados en éstos.

## **2. Compromisos en relación con el convenio interadministrativo.**

Sea oportuno mencionar que respecto a los instrumentos jurídicos para asegurar el cumplimiento de contratos y convenios interadministrativos, la sala de consulta y servicio civil del Consejo de Estado con radicación interna No. 2257 y número único 11001-03-06-000-2015-00102-00 del 26 de julio de 2016, en su respuesta establece que, para prevenir el incumplimiento, las entidades pueden implementar diversas medidas preventivas al momento de su celebración, como incluir un pacto de conocimiento y diligencia, requerir garantías de prevención del riesgo, contar con un supervisor o interventor, suscribir un pacto de terminación anticipada por mutuo disenso o condición resolutoria expresa, pactar multas o cláusulas penales, ejercer vigilancia continua sobre el cumplimiento y establecer de manera explícita las consecuencias del incumplimiento, incluyendo la posibilidad de indemnización. Estas acciones contribuyen a asegurar el cumplimiento de las obligaciones y mitigar los riesgos asociados.

En atención a los mecanismos resaltados previamente, se observa que en el convenio interadministrativo No. 9677-CV020-021-2023 no se estipularon garantías, pero se creó un comité de supervisión integrado por el funcionario designado por la ANT y por el ordenador del gasto de la UNGRD/FNGRD o su designado, encargado de hacer seguimiento a la ejecución de las actividades de vigilancia pactadas en el parágrafo primero de la cláusula decima quinta, así:

1. Suscribir el acta de inicio del convenio.
2. Realizar el seguimiento institucional, técnico, administrativo, financiero y jurídico a la ejecución del convenio.
3. Verificar que se cumpla con el objeto, el plazo, y los compromisos asumidos, conforme a lo establecido en el convenio.
4. Supervisar y evaluar periódicamente la evolución general del convenio y proponer las correcciones necesarias.
5. Realizar los trámites correspondientes a la modificación, suspensión, adición, prórroga de su plazo o cualquier otra novedad que incide en la ejecución del convenio.
6. **Adelantar los trámites necesarios para efectuar los desembolsos requeridos en el marco del convenio, previo informe del comité técnico-administrativo.**
7. Llevar a cabo reuniones ordinarias de forma semestral o en forma extraordinaria cuando la necesidad lo amerite.
8. Suscribir los documentos, actas y anexos a que haya lugar durante la ejecución del convenio.
9. Atender a todas las circunstancias imprevistas que pudieran obstaculizar de cualquier modo la ejecución del convenio.
10. Elaborar informes de supervisión conforme a las reuniones que se desarrollen en el marco del convenio (serán semestralmente o extraordinarios, según sea el caso).
11. Aprobar los informes de seguimiento que resulten del desarrollo y cumplimiento del convenio, con la periodicidad que sea requerida, presentados por el comité técnico, coordinador y administrativo.
12. Informará a las partes de manera oportuna, las demoras o incumplimientos de las obligaciones de las partes.
13. Recibir la correspondencia, informes y documentos que se presenten en la ejecución del convenio y/o hacer las observaciones que estime convenientes.
14. Solicitar informe sobre la inversión y ejecución de los asuntos relacionados con el desarrollo del convenio y realizar su evaluación.
15. Facilitar los espacios de discusión y debate de los asuntos relacionados con el desarrollo del

convenio, así como resolver las consultas o inquietudes que puedan presentarse durante la ejecución de éste.

16. Realizar seguimiento a los compromisos adquiridos en el marco del Comité Técnico, Coordinador y Administrativo.
17. Recomendar al comité directivo las autorizaciones del plan de adquisiciones, que se estime necesarios para el desarrollo del presente convenio, de acuerdo a los lineamientos generados por el comité técnico coordinador y administrativo.
18. Fijar los lineamientos del convenio y efectuar el seguimiento al desarrollo del mismo e impartir las directrices y recomendaciones necesarias para el cumplimiento del objeto.
19. Adelantar el trámite de liquidación o terminación del convenio, una vez se cumpla el término de ejecución pactado y se haya liquidado los convenios o contratos derivados.
20. Velar que el cumplimiento del convenio no afecte la buena imagen y las buenas relaciones de las Partes con la comunidad.
21. Las demás necesarias para el óptimo cumplimiento de sus funciones.

En esa medida, la UNGRD podrá acudir al apoyo de la ANT en el cumplimiento de las obligaciones conjuntas del comité de supervisión, en la medida que resulte procedente. En todo caso, tal y como se expone a continuación, el titular de las obligaciones de pago resulta ser específicamente la UNGRD, por lo cual las funciones del comité de supervisión deben entenderse como complementarias.

### 3. Compromisos en relación con los contratos de compraventa.

En atención a los compromisos originados en el convenio interadministrativo No. 9677-CV020-021 2023 del 19 de enero de 2023, se observa que el FNGRD pactó *“realizar los pagos y desembolsos de las obligaciones contraídas en virtud de los contratos y/o convenios derivados que se suscriban para dar cumplimiento al objeto del convenio”*. Atado a esto y con ocasión a la suscripción del otrosí No. 1 de fecha 04 de octubre de 2023, la UNGRD se comprometió a *“adelantar los procesos de compra de predios de acuerdo con las etapas que se encuentran establecidas en la normatividad vigente en los procedimientos internos de la UNGRD”*.

Ahora bien, habida cuenta de la suscripción del acta de entrega anticipada, que da cuenta de la entrega real y material de cada predio de forma irrevocable, se establecieron los siguientes momentos de pago en cada uno de los clausulados contractuales suscritos:

CONTRATO	CLAUSULA FORMA DE PAGO	DISTRIBUCION DE PAGOS
9677-CV020-946-2023	8	90% Firma contrato compraventa. 10% Otorgamiento escritura pública.
9677-CV020-1011-2023	7	90% Firma contrato compraventa. 10% Otorgamiento escritura pública.
9677-CV020-1093-2023	7	90% Firma contrato compraventa. 10% Otorgamiento escritura pública.
9677-CV020-1444-2023	7	80% Firma contrato compraventa. 20% Otorgamiento escritura pública.
9677-CV020-1468-2023	9	80% Firma contrato compraventa. 20% Otorgamiento escritura pública.
9677-CV020-1469-2023	7	70% Firma contrato compraventa. 10% Otorgamiento escritura pública. 20% Presente paz y salvo servicios públicos.
9677-CV020-1498-2023	7	80% Firma contrato compraventa. 20% Otorgamiento escritura pública.
9677-CV020-719-2023	7	50% Firma contrato compraventa. 50% Otorgamiento escritura pública.

Ahora bien, realizando un análisis de la cláusula cuarta en común de los contratos 1011-2023, 1093-2023, 1444-2023, 1469-2023, 1498-2023 y 719-2023 (La Española, Leitón, La María, Las Camelias, Charco del Burro, Los Naranjos), 5 del contrato 946-2023 (Guayabales) y 6 respecto del contrato 1468-2023 (Santa

Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres

Dirección: Av. Calle 26 # 92 - 32, edificio Gold 4, piso 2 | Bogotá, Colombia

Conmutador: (+57) 601 552 9696

Línea gratuita nacional: (+57) 01 8000 113200

Helena y Guarangual), encontramos las siguientes obligaciones del vendedor, las cuales deben entenderse como necesarias para recibir la contraprestación del pago por el respectivo predio:

1. Entrega del estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco años al día en pagos.
2. Garantizar la protocolización de la escritura pública de compraventa ante la respectiva Notaría designada.
3. Garantizar el Registro de la escritura Pública de Compraventa ante la Oficina de Instrumentos Públicos, de manera que permita la transferencia del derecho de dominio, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha del otorgamiento; el incumplimiento a dicha disposición causará intereses moratorios por mes o fracción, por cada mes de retardo; de acuerdo con el literal a) del artículo 231 de la Ley 223 de 1995.
4. Entrega de la primera copia de la Escritura Pública debidamente registrada.
5. Entrega del Certificado de Tradición del inmueble, actualizado, libre de gravámenes y limitaciones al dominio, donde se vea reflejada la transferencia del derecho de dominio.
6. Acreditar estar al día en paz y salvos de servicios públicos domiciliarios y demás erogaciones, hasta la fecha de la firma de la escritura pública.

De darse el cumplimiento de tales requisitos, la UNGRD, de conformidad con la cláusula decima segunda, relativa al otorgamiento de la escritura, se compromete, en calidad de ordenadora del gasto del FNGRD, a impartir las instrucciones a la Fiduprevisora para que, en calidad de administradora y representante legal del fondo, elabore la minuta del respectivo instrumento público dentro de los siguientes 15 días hábiles siguientes a la firma del contrato, documento que posteriormente se someterá al reparto notarial. El vendedor, por su parte, debe aportar los respectivos documentos que acrediten el saneamiento de gravámenes, afectaciones y/o limitaciones, así como los paz y salvo que evidencien estar al día en servicios públicos domiciliario e impuestos prediales conforme a lo pactado en cada contrato jurídico.

En este sentido, si no se cumplen con los requisitos de las cláusulas aquí citadas, la UNGRD podrá adquirir el dominio de los predios mediante expropiación por vía administrativa, situación en la que se debe tener en cuenta la estipulación consignada en todos los contratos de compraventa, por la cual se señala:

*“Si EL VENDEDOR no aporta los documentos necesarios para la elaboración de la minuta de compraventa a través de escritura pública debidamente registrada, o en general no concurrieren a perfeccionar este documento mediante la escritura respectiva en el plazo estipulado, o no dieran cumplimiento a las cláusulas y obligaciones de este contrato, la UNIDAD NACIONAL DE GESTION DE RIESGOS DE DESASTRES - UNGRD EN CALIDAD DE ORDENADOR DEL GASTO DEL FONDO NACIONAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES - FNGRD quien actúa a través de la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., dará inicio inmediato a la expropiación por vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el Artículo 75 de la Ley 1523 de 2012, sin perjuicio de las demás sanciones por la mora o el incumplimiento imputable a EL VENDEDOR.”*

Así las cosas, atendiendo al postulado bajo el cual el todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, se puede concluir que siempre que se cumplan, en términos de oportunidad y actividades, las cargas de la relación contractual, resultaría improcedente la renuencia, dilaciones o dubitación frente al pago.

#### **4. Recomendaciones frente a la liquidación.**

Si bien la consulta acá estudiada no tiene relación con el proceso de liquidación del convenio interadministrativo No. 9677-CV020-021 2023, esta Oficina considera pertinente recordar que en dicho proceso debe hacerse claridad sobre las obligaciones pendientes de cumplir con el fin de evitar futuras reclamaciones, bien sea entre las partes, o bien provengan de los terceros que suscribieron negocios jurídicos derivados, como es el caso de los contratos de compraventa analizados. Esto en tanto el objetivo de la liquidación es determinar si las partes pueden declararse a paz y salvo mutuo o si existen obligaciones por cumplir y la forma en que éstas deben ser cumplidas.

Vale la pena resaltar que sala de consulta y servicio civil del Consejo de Estado con radicación interna No. 2253 y número único 11001-03-06-000-2015-00067-00, señaló la importancia de la liquidación como instrumento para prever futuras reclamaciones derivadas del cumplimiento de las obligaciones acordadas:

*"La liquidación es, pues, una etapa o fase del proceso de contratación del Estado que **termina con un acuerdo o un acto administrativo**, en el que constará la extinción del vínculo contractual y cuya virtualidad es la de cerrar definitivamente la relación entre los contrayentes y dar certeza y seguridad jurídica de la situación en que queda luego de finalizar la ejecución del contrato y, además, es un escenario propicio para precaver y solucionar futuras controversias entre las partes con ocasión de su ejecución. Como puede apreciarse, su importancia es inobjetable, por lo que resulta paradójico para esta Sala que sea, en algunas ocasiones, desatendida por las partes del contrato estatal cuando ella se impone." (Subrayado y negrilla fuera de texto).*

En esa medida, se recomienda que la liquidación suponga aquellas etapas contractuales pendientes de cumplir en relación con los compromisos propio del convenio, así como de aquellas obligaciones derivadas del mismo y contenidas en otros negocios jurídicos.

#### IV. RESPUESTA:

En razón del análisis factico y jurídico expuesto, esta oficina considera a modo de conclusión que:

De conformidad con el procedimiento PR-1100-DG-18\_1, en los casos particulares enlistados en el acápite 2 del presente documento, la obligación de pago existe en 3 situaciones: el primero, al suscribirse la promesa de compraventa y/o escritura pública; el segundo, al culminarse el proceso de escrituración y registro; y el tercero, frente a la expropiación, relacionada con la no presentación de los documentos necesarios para la elaboración de la escritura pública y/o la ausencia del vendedor para el perfeccionamiento de la misma.

Aunado a esto, cada caso deberá ser analizado de manera particular comoquiera que los contratos de compraventa suscritos se encuentran cobijados por el principio general del *pacta sunt servanda* consagrado en el artículo 1602 del Código Civil y que establece que todos los contratos legalmente celebrados son ley para las partes. En consecuencia, solo pueden ser invalidados por el consentimiento de las partes o por causas legales, lo que no sólo significa que los contratos deben ser formalmente acatados, sino que deben ser cumplidos de buena fe, esto es, con la voluntad de hacerlos efectivos, de tal manera que se honren los acuerdos económicos que se encuentran plasmados en éstos.

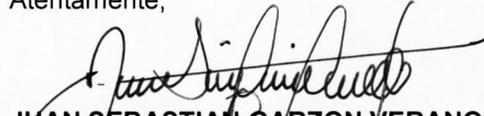
En todo caso, será responsabilidad de la Subdirección General en coordinación con el Grupo de Apoyo financiero realizar los análisis correspondientes.

Finalmente, se recomienda hacer claridad en la liquidación del convenio interadministrativo No. 9677-CV020-021 2023 sobre las responsabilidades de las partes no sólo frente a las obligaciones pendientes de cumplir respecto de dicho negocio jurídico, sino también respecto de las de otros contratos derivados de éste.

Se recuerda que los conceptos jurídicos son una opinión o juicio o apreciación sobre un tema de carácter particular o general, a la que se llega después de un análisis de los hechos, de la normatividad, jurisprudencia y doctrina vigentes y aplicables al tema en estudio, que generalmente se expone en términos de conclusiones, por lo que, al ser instrumentos de información, no tienen la entidad suficiente para definir o modificar una situación jurídica concreta debido a que no son vinculantes, no definen algún derecho subjetivo particular (individual o colectivo), no asignan obligaciones, no generan, crean o extinguen responsabilidades ni tampoco definen asuntos, actividades o funciones de trámite ordinario del desempeño de las labores de dependencias.

En los anteriores términos la OAJ de la UNGRD emite el pronunciamiento solicitado, informando por demás que, las opiniones jurídicas como la aquí contenida no serán de obligatorio cumplimiento, constituyéndose simplemente en un criterio orientador de la administración pública. Lo anterior, de acuerdo con el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,



**JUAN SEBASTIAN GARZON VERANO**  
Abogado Oficina Asesora jurídica - OAJ

Revisó: Carolina Rodríguez / Asesora OAJ

Aprobó: Camilo Torres / Asesor OAJ

Archivado en: Z:\1. ARCHIVO DIGITAL OAJ\DOCUMENTOS DE APOYO\OFICIOS ELABORADOS POR LA OAJ\OFICIOS 2024.



Juridica Juridica &lt;juridica@gestiondelriesgo.gov.co&gt;

## Respuesta a la solicitud de consulta con radicado 2024IE03781

1 mensaje

**JORGE ALEJANDRO MALDONADO GUTIERREZ**3 de septiembre de 2024,  
16:39

&lt;jorge.maldonado@gestiondelriesgo.gov.co&gt;

Para: Carlos Arturo Mogollon &lt;carlos.mogollon@gestiondelriesgo.gov.co&gt;

Cc: Juridica Juridica &lt;juridica@gestiondelriesgo.gov.co&gt;, Paula Andrea Ramirez Brand

&lt;paula.ramirez@gestiondelriesgo.gov.co&gt;, JUAN SEBASTIAN GARZON VERANO &lt;juan.garzon@gestiondelriesgo.gov.co&gt;,

CAROLINA RODRIGUEZ RUIZ &lt;carolina.rodriguez@gestiondelriesgo.gov.co&gt;, JUAN CAMILO TORRES NAIZAQUE

&lt;camilo.torres@gestiondelriesgo.gov.co&gt;

**PARA:** CARLOS ARTURO MOGOLLÓN PLAZA  
Profesional Especializado**DE:** JUAN SEBASTIÁN GARZÓN VERANO  
Abogado de la Oficina Asesora Jurídica**ASUNTO:** Respuesta a la solicitud de consulta con radicado 2024IE03781.**TEMAS:** Procedimiento para el pago de contratos de compraventa de inmuebles.

RADICACIÓN 2024 IE 05757

Atentamente,

**Jorge Maldonado****Jefe de la Oficina Asesora Jurídica**[jorge.maldonado@gestiondelriesgo.gov.co](mailto:jorge.maldonado@gestiondelriesgo.gov.co)

Teléfono: 6015529696 Ext:300

Av. Calle 26 No. 92 – 32, Ed. G4. Bogotá, Colombia

[www.gestiondelriesgo.gov.co](http://www.gestiondelriesgo.gov.co)

El contenido del presente mensaje enviado por correo electrónico, incluyendo los archivos adjuntos, contiene información de carácter confidencial y de uso reservado para la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgos de Desastres – UNGRD, y se establece para uso privilegiado de sus destinatarios. Así mismo, la información de datos personales que se hayan recogido a través de este medio serán tratados de conformidad con lo establecido en la ley 1581 de 2012 y la ley 1266 del 2008 de Habeas Data. Si por error, usted ha recibido este mensaje y no es el destinatario, por favor, notifíquese al remitente y no use, informe, distribuya, imprima, copie o difunda este mensaje por ningún medio, en caso contrario podrá ser objeto de sanciones legales conforme a las Leyes o Normativas vigentes.

 **2024IE05757.pdf**  
8249K