

ÁREA

NECESIDAD A SATISFACER

PLANEACION

La Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar (Comfamiliar) requiere enajenar comercialmente los bienes inmuebles denominados "CASA MONERIS", "CASA ROSARIO", "CENTRO MEDICO IPS" Y "FERRODUQUE" para frenar de manera definitiva las pérdidas económicas continuas provocadas por la tenencia de estos activos fijos improductivos, logrando así la liberación estratégica de recursos económicos significativos que se encuentran totalmente inmovilizados. Al no estar vinculado a ninguna línea de servicios sociales activa ni generar retorno operacional, mantener estos predios representa la salida de recursos por concepto de vigilancia física, mantenimiento técnico y tributos locales (impuesto predial). La venta de los activos mitiga el riesgo de afectación patrimonial derivado de pasivos por procesos judiciales ejecutivos y atiende los hallazgos de los entes de control, cumpliendo el objetivo primordial de eliminar estos gastos fijos de tenencia para transformar unos bienes raíz ilíquidos en capital de trabajo inmediato. Este saneamiento corporativo permite desmovilizar esos fondos atrapados y redireccionarlos prioritariamente hacia su verdadera vocación misional: el fortalecimiento, cobertura y sostenibilidad de los programas sociales dirigidos a los trabajadores afiliados y sus beneficiarios en el departamento de Bolívar, a excepción de los recursos que se generen con la venta de los bienes inmuebles denominados CENTRO MEDICO IPS, toda vez que estos fondos se redireccionaran hacia un fideicomiso de inversión estructurado que genere rendimientos recurrentes y pagar acreencias de la línea de IPS en los casos que opere.

OBJETO

Enajenar por compraventa por lote global los bienes inmuebles denominados "CASA MONERIS", "CASA ROSARIO", "CENTRO MEDICO IPS" y "FERRODUQUE", propiedad de Comfamiliar Cartagena y Bolívar. Llevando a cabo su transferencia en el estado material y jurídico actual, incluyendo todas sus mejoras y derechos anexos.

Especificaciones de los Bienes inmuebles:

- Nombre del Predio: **Casa Moneris.**
- Dirección: Calle 30 (Calle Real del Pie de la Popa) No. 21-125, Barrio Pie de la Popa, Cartagena de Indias, Bolívar.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria: No. 060-90190 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
- Referencia Catastral: No. 01-02-0060-0018-000.

- Nombre del Predio: **Casa Rosario.**
- Dirección: calle Real del Pie de La Popa (calle 30) con nomenclatura KRA 32 No. 21-161, Barrio Pie de la Popa, Cartagena de Indias, Bolívar.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria: No. 060-5869 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
- Cedula Catastral: No. 130010102006000016000.

- Nombre del Predio: **Centro Médico IPS.**

	• Dirección: calle 30 No. 21 - 183, Barrio Pie de la Popa, Cartagena de Indias, Bolívar. • Folio de Matrícula Inmobiliaria: No. 060-36775 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. • Cedula Catastral: No. 13001010200600015000. • Nombre del Predio: Bodega Ferroduque. • Dirección: avenida Pedro de Heredia (calle 32) no. 21 - 86, Barrio Pie de la Popa, Cartagena de Indias, Bolívar. • Folio de Matrícula Inmobiliaria: No. 060-27444 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. • Cedula catastral: No. 13001010200600010000.
FECHA DE ELABORACIÓN	7 de septiembre de 2026
VALOR	los valores base para efectuar la venta de los bienes inmuebles han sido fijado así: Nombre del Predio: Casa Moneris en MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE (\$1,365,718,789.76). En consecuencia, la validez del precio de venta se encuentra sujeta temporalmente a la vigencia del avalúo (hasta 14 de noviembre de 2026); conforme a la normatividad vigente, se deberá realizar un nuevo avalúo y reajustar el valor del inmueble si el negocio jurídico se materializa en una vigencia subsiguiente. Nombre del Predio: Casa Rosario en DOS MIL CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE (\$ 2,404,318,784.78). En consecuencia, la validez del precio de venta se encuentra sujeta temporalmente a la vigencia del avalúo (hasta 14 de noviembre de 2026); conforme a la normatividad vigente, se deberá realizar un nuevo avalúo y reajustar el valor del inmueble si el negocio jurídico se materializa en una vigencia subsiguiente. Nombre del Predio: Centro Médico IPS en TRES MIL CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS M/CTE (\$ 3,191,008,690.25). En consecuencia, la validez del precio de venta se encuentra sujeta temporalmente a la vigencia del avalúo (hasta 14 de noviembre de 2026); conforme a la normatividad vigente, se deberá realizar un nuevo avalúo y reajustar el valor del inmueble si el negocio jurídico se materializa en una vigencia subsiguiente. Nombre del Predio: Bodega Ferroduque en MIL CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS M/CTE (\$1,048,818,306.21). En consecuencia, la validez del precio de venta se encuentra sujeta temporalmente a la vigencia del avalúo (hasta 14 de noviembre de 2026); conforme a la normatividad vigente, se deberá realizar un nuevo avalúo y reajustar el valor del inmueble si el negocio jurídico se materializa en una vigencia subsiguiente.

TOTAL, DE LA VENTA POR EL LOTE GLOBAL DE BIENES INMUEBLES
por valor de **OCHO MIL NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y**
CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$8.009.864.571)

La Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar-COMFAMILIAR, es una Corporación privada, sin ánimo de lucro, de redistribución económica y naturaleza solidaria. El objetivo de su creación es mejorar la calidad de vida de las familias de los trabajadores de Cartagena y el departamento de Bolívar, prestando servicios sociales de calidad. En virtud de esta misión, la enajenación comercial de los bienes inmuebles "CASA MONERIS", "CASA ROSARIO", "CENTRO MEDICO IPS", "FERRODUQUE" y se fundamenta en razones de estricta conveniencia financiera y jurídica, plenamente alineadas con la justificación de la ficha técnica del proyecto:

- **Optimización del Portafolio y Saneamiento de Activos Ineficientes:** Mantener la propiedad dentro del patrimonio de Comfamiliar constituye una asignación ineficiente de recursos. Al haberse desactivado la línea de servicios sociales asociada a este predio, el inmueble pasó a ser un activo fijo totalmente improductivo que no genera ningún tipo de retorno operacional ni beneficio misional para los afiliados.
- **Eliminación de un Foco de Pérdida Financiera:** La permanencia del activo drena de forma constante y severa el flujo de caja corporativo. La tenencia del inmueble obliga a la corporación a asumir de manera permanente altos e injustificados gasto fijos en vigilancia física, mantenimiento técnico y tributos locales los cuales se sufragan en su totalidad sin retribución económica alguna, configurando una carga financiera insostenible.
- **Estrategia Preventiva Frente al Riesgo Jurídico:** La oportunidad del negocio responde a la necesidad de blindar el patrimonio consolidado de la Caja. Ante la existencia de pasivos reales registrados por múltiples procesos judiciales con sentencias ejecutoriadas en contra, la venta del inmueble opera como un mecanismo preventivo para anticiparse a la posible imposición de medidas cautelares (embargos o secuestros) por parte de terceros judiciales. Así, se protege el valor del activo y se cumple, además, con las directrices de los entes de control y los planes de mejoramiento institucional que exigen la depuración y protección de los bienes de la entidad.

**FUNDAMENTOS
JURIDICOS QUE
SOPORTAN LA
MODALIDAD DE
CONTRATACION**

MARCO LEGAL

- Constitución Política
- Código de comercio
- Código Civil
- Estatuto tributario
- Manual de Contratación de la Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar -Comfamiliar.
- Resolución AEI No. 0303 del 04 de mayo 2026, la cual aprueba el proceso de venta del bien inmueble "CASA MONERIS" en consonancia con su parte resolutoria, la autorización establecida en su artículo primero y su parágrafo primero sobre reincorporación de recursos al saldo para obras y programas de beneficio social.
- Resolución AEI No. 0305 del 04 de mayo 2026 la cual aprueba el proceso de venta del bien inmueble "Casa Rosario" en consonancia con su parte resolutoria, la autorización establecida en su artículo primero y su parágrafo primero sobre reincorporación de recursos al saldo para obras y programas

- de beneficio social.
- Resolución AEI No. 0304 del 04 de mayo 2026, la cual aprueba el proceso de venta del bien inmueble "Centro Médico IPS" en consonancia con su parte resolutoria, la autorización establecida en su artículo primero y su parágrafo primero.
 - Resolución AEI No. 0307 del 04 de mayo 2026, la cual aprueba el proceso de venta del bien inmueble "Bodega Ferroduque" en consonancia con su parte resolutoria, la autorización establecida en su artículo primero y su parágrafo primero sobre reincorporación de recursos al saldo para obras y programas de beneficio social.

El marco general normativo que rige la contratación de La Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar - Comfamiliar, está señalado por la Constitución Política, en lo que hace relación a los principios de la Función Administrativa del Estado artículo 209, y a los principios que le resulten aplicables descritos en el numeral 5.3 del Manual de Contratación de la Caja de Compensación de Cartagena y Bolívar - Comfamiliar.

En este orden, el régimen de contratación de la Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar - Comfamiliar, es de derecho privado, en consecuencia, se regirá por las normas del derecho civil y comercial en todo caso, se ajustará a las normas especiales del Régimen del Subsidio Familiar.

Considerando entonces la necesidad descrita en este documento, el presente contrato de compraventa deberá realizarse conforme a lo establecido en el Manual de Contratación de la Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar.

**ESTUDIO
TÉCNICO
ECONÓMICO QUE
SOPORTA EL
VALOR
ESTIMADO DEL
CONTRATO**

El valor base para efectuar la venta del lote general de los inmuebles ha sido fijado en **OCHO MIL NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$8.009.864.571)**, respaldado por los análisis técnicos de mercado y la evaluación detallada de sus características intrínsecas, ubicación estratégica, y condiciones del entorno.

El valor individual refleja el potencial de cada uno de los inmuebles, tanto en términos de valorización futura como de uso inmediato, dada su ubicación estratégica, accesibilidad, y versatilidad de usos permitidos por la reglamentación urbanística, el análisis del entorno muestra que la zona presenta un equilibrio entre oferta y demanda, lo que sustenta el valor propuesto en condiciones de mercado abierto y libre.

El valor de venta de los inmuebles se fijó con fundamento en los avalúos oficiales 2025 previamente realizados al cual se adicionó un tres por ciento (3%) como margen de negociación. Este porcentaje corresponde a un criterio reconocido en el corretaje inmobiliario para bienes urbanos y se adopta en aras de garantizar transparencia, razonabilidad y ajuste a las prácticas habituales del mercado, en concordancia con los principios de equidad y legalidad que rigen las operaciones de enajenación de activos institucionales.

INMUEBLE	AVALUO AÑO 2020	AVALUO AÑO 2021	AVALUO AÑO 2022	AVALUO AÑO 2023	AVALUO AÑO 2024	AVALUO AÑO 2025
PROFESIONAL AVALUADOR	CONSULTORIA ECONÓMICA GERENCIAL Y AUDITORES SAS	CARLOS HERNANDO DE LA PARRA NUÑEZ	VENDO & ARRIENDO - ASESORES INMOBILIARIO S.A.S.		VENDO & ARRIENDO - ASESORES INMOBILIARIO S.A.S.	Ing. José Alejandro Gracia Martínez
Inmueble ubicado en la calle 30 No. 21 - 125 Barrio Pie de la Popa, Cartagena, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 060-90190 y referencia catastral 01-02-0060-0018-000. (Casa Monerle).	\$ 1.224.196.185,67	\$ 1.217.499.814,38	\$ 1.285.785.840,00	En el año 2023 no se realizó avalúo	\$ 1.437.321.127,00	\$ 1.325.940.572,00

INMUEBLE	AVALUO AÑO 2020	AVALUO AÑO 2021	AVALUO AÑO 2022	AVALUO AÑO 2023	AVALUO AÑO 2024	AVALUO AÑO 2025
PROFESIONAL AVALUADOR	CONSULTORIA ECONÓMICA GERENCIAL Y AUDITORES SAS	CARLOS HERNANDO DE LA PARRA NUÑEZ	VENDO & ARRIENDO - ASESORES INMOBILIARIO S.A.S.		VENDO & ARRIENDO - ASESORES INMOBILIARIO S.A.S.	Ing. José Alejandro Gracia Martínez
Inmueble ubicado en la Carrera 32 No. 21-161, Barrio Pie de la Popa, Cartagena, identificado con matricula inmobiliaria No. 060-5869 y cédula catastral No. 130010102006000016000 (Casa Rosario)	\$ 1.830.973.466,49	\$ 1.776.908.081,00	\$ 2.208.065.393,70	En el año 2023 no se realizó avalúo	\$ 2.017.315.701,00	\$ 2.334.290.982,00

INMUEBLE	AVALUO AÑO 2020	AVALUO AÑO 2021	AVALUO AÑO 2022	AVALUO AÑO 2023	AVALUO AÑO 2024	AVALUO AÑO 2025
PROFESIONAL AVALUADOR	CONSULTORIA ECONÓMICA GERENCIAL Y AUDITORES SAS	CARLOS HERNANDO DE LA PARRA NUÑEZ	VENDO & ARRIENDO - ASESORES INMOBILIARIO S.A.S.		VENDO & ARRIENDO - ASESORES INMOBILIARIO S.A.S.	Ing. José Alejandro Gracia Martínez
Inmueble ubicado en la Calle 30 No. 21 - 183 Barrio Pie de la Popa, Cartagena, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 060-36775 y código catastral 130010102006000015000. (ANTIGUO CENTRO MEDICO IPS).	\$ 2.906.474.400,00	\$ 2.706.397.494,15	\$ 2.660.964.607,08	En el año 2023 no se realizó avalúo	\$ 2.952.430.825,30	\$ 3.098.064.689,00

INMUEBLE	AVALUO AÑO 2020	AVALUO AÑO 2021	AVALUO AÑO 2022	AVALUO AÑO 2023	AVALUO AÑO 2024	AVALUO AÑO 2025
PROFESIONAL AVALUADOR	CONSULTORIA ECONÓMICA GERENCIAL Y AUDITORES SAS	CARLOS HERNANDO DE LA PARRA NUÑEZ	VENDO & ARRIENDO - ASESORES INMOBILIARIO S.A.S.		VENDO & ARRIENDO - ASESORES INMOBILIARIO S.A.S.	Ing. José Alejandro Gracia Martínez
Inmueble ubicado en la Avenida Pedro de Heredia Calle 32 No. 21 - 88 Barrio Pie de la Popa, Cartagena, identificado con la matricula inmobiliaria No. 060-27444 y cédula catastral 130010102006000010900 (GRUPO PARAYAN)	\$ 779.469.167,63	\$ 880.299.460,91	\$ 744.311.355,75	En el año 2023 no se realizó avalúo	\$ 797.892.404,00	\$ 1.038.276.300,28

Nota: En concordancia con las normas NIIF aplicables a activos disponibles para la venta, si el proceso de comercialización inicial resulta infructuoso, la corporación deberá actualizar el estudio de mercado del inmueble mediante un nuevo peritaje técnico comercial. Este procedimiento se realizará con el objetivo de ajustar el precio contable del activo a las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

**IDENTIFICACION
Y DISTRIBUCION
DE LOS RIESGOS
DEL CONTRATO**

1. Riesgo de Pérdida de Vigencia Comercial del Avalúo
2. Riesgo de Desistimiento, Retracción o No Suscripción la promesa de compraventa o la escritura pública definitiva dentro de los plazos establecidos.
3. Riesgo de Incumplimiento o Mora en el Pago de Saldos Diferidos
4. Riesgo de Materialización de Medidas Cautelares
5. Riesgo de Dilación en el Trámite Registral y Notarial

GARANTIAS

En aras de proteger a LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE CARTAGENA Y BOLÍVAR - COMFAMILIAR, contra los riesgos e incumplimiento en la contratación se solicitarán las siguientes garantías:

1. **Garantía De Seriedad De La Oferta:** Por una cuantía del 10% del

valor mínimo de venta del inmueble, la cual deberá estar vigente desde la presentación de la oferta hasta la aprobación de la garantía que ampara los riesgos propios de la etapa contractual.

2. **Cumplimiento del contrato:** El amparo de cumplimiento cubre a la Corporación de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato. Su cuantía no será inferior al 20% del contrato.

**DETERMINACION
DE LOS
PERMISOS,
LICENCIAS Y
AUTORIZACIONES
REQUERIDOS**

Paz y Salvo de Impuesto Predial Unificado

**DETERMINACION
DEL IMPACTO
SOCIO
AMBIENTAL**

Impacto Social

La enajenación comercial de los inmuebles "CASA MONERIS", "CASA ROSARIO", "FERRODUQUE" genera un impacto social altamente positivo y transformador para la comunidad de afiliados y sus beneficiarios; al eliminar de raíz los gastos de tenencia y convertir los predios en recursos financieros dinámicos bajo criterios de eficiencia, la inyección de liquidez optimiza la estructura patrimonial y los indicadores de solvencia de la Caja asegurando la sostenibilidad, continuidad y resiliencia a largo plazo de la oferta de bienestar de la Caja. De este modo, los fondos liberados se redireccionarán de manera prioritaria al fortalecimiento, apalancamiento, ampliación de cobertura y mejora continua de los servicios sociales de los afiliados y sus beneficiarios, garantizando de fondo la función social del Subsidio Familiar en el departamento de Bolívar y dotando a la entidad de la flexibilidad presupuestal necesaria para la estructuración de nuevas opciones operativas que respondan con mayor pertinencia, oportunidad y cobertura geográfica a las demandas sociales y realidades actuales de toda su población beneficiaria.

En el caso de la enajenación de los inmuebles CENTRO MEDICO IPS no genera un impacto social, pero asegura recursos para pagar acreencias de la línea de IPS.

Impacto Ambiental

N.A.

**DETERMINACION
DE IMPUESTOS**

Este presupuesto también segmenta los impuestos y costos entre el comprador y COMFAMILIAR (vendedor), según lo establecido en la normativa y es segmentado teniendo en cuenta el valor base de venta, **pero que será ajustado en su oportunidad con base al valor que se adjudique**, como se detalla a continuación:

CONCEPTO	COSTO TOTAL	COMPRADOR	VENDEDOR
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 200.246.614,3	\$ 200.246.614,3	

2,5%			
DERECHOS NOTARIALES			
0,54%	\$ 43.253.268,68	\$ 21.626.634,34	\$ 21.626.634,34
DERECHOS DE REGISTRO			
1,67%	\$ 133.764.738,3	\$ 133.764.738,3	
CERTIFICADO Y TRAMITES	\$ 110.000,00		\$ 110.000,00
TOTAL, COSTOS	\$ 377.374.621,3	\$355.637.986,9	\$21.736.634,34

La aplicación, declaración y pago de la retención en la fuente por la venta del inmueble comercial dependerán exclusivamente de la naturaleza jurídica y las condiciones fiscales del comprador. En caso de que el comprador sea una persona natural común que no ostente la calidad de agente retenedor por ley, la transacción se realizará con una tarifa del cero por ciento (0%); por consiguiente, la Caja de Compensación Familiar vendedora recibirá la totalidad del dinero acordado.

Los Valores reflejados en la tabla anterior, pueden presentar variaciones por estar sujetos al valor final de la venta y a la carga impositiva aplicable en la fecha que se materialice el acto jurídico, así mismo, la Caja asumirá la carga impositiva que corresponda de acuerdo con normatividad tributaria aplicable.

OBLIGACIONES

OBLIGACIONES DEL OFERENTE COMPRADOR

1. Cancelar a Comfamiliar el valor ofertado mediante el cual salió favorecido en la enajenación del bien objeto del presente contrato, en los términos y plazos máximos definidos en la oferta de conformidad con los parámetros definidos por la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar - Comfamiliar.
2. Pagar el 20% del valor total del precio mínimo de la venta para poder suscribir el contrato de promesa de compraventa.
3. Realizar los pagos correspondientes a la legalización del futuro contrato.
4. Pagar los costos posteriores a la venta, como impuestos de registro, gastos notariales y de traslado y demás emolumentos a los que haya lugar.
5. Comparecer una vez adjudicada la oferta a suscribir el correspondiente contrato de promesa de compraventa y escritura, según aplique, en la notaría designada por la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar - Comfamiliar.
6. Realizar las gestiones necesarias para que la escritura pública quede registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar).
7. Garantizar las condiciones generales del contrato de compraventa de conformidad con la normativa legal colombiana aplicable.
8. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.
9. Atender las observaciones de quien ejerza Comfamiliar para la correcta y oportuna ejecución del acuerdo de venta.
10. Asumir en caso de incumplimiento los valores que por concepto de arras

de negocio y demás indemnizaciones haya lugar en caso de incumplimiento de sus obligaciones contractuales adquiridas para con la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar.

OBLIGACIONES DE LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE CARTAGENA Y BOLIVAR- COMFAMILIAR

1. Transferir la propiedad y entregar el bien en el plazo, lugar y condiciones pactadas.
2. Amparar al comprador ante reclamos de terceros (evicción) y responder por defectos o fallas ocultas que afecten el uso del bien (vicios ocultos).
3. Exigir al comprador el cumplimiento de sus obligaciones
4. Exigir al comprador la totalidad del pago.
5. Realizar la entrega física y material del bien inmueble objeto del presente contrato.
6. Firmar las escrituras públicas en aras de propiciar el cumplimiento efectivo de las obligaciones a su cargo y en favor de la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar.

FORMA DE PAGO

Hay 3 formas de pago:

- Pago de Contado
- Pago a Plazos (Diferido el 50% máximo 3 años)
- Pago a Plazos (Diferido el 70% máximo 3 años)

1. Pago de Contado

- Adjudicación de venta: El comprador dispondrá de tres (3) días hábiles para realizar el pago inicial equivalente al 20% del valor total de los inmuebles.
- Promesa de compraventa: Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al pago inicial, se suscribirá el contrato de promesa de compraventa. Previo a este acto, se deberá cancelar el 80% restante mediante transferencia certificada para completar el 100% del valor.
- Escrituración: Tras la verificación del pago total, se procederá a la firma de la escritura pública en un plazo máximo de quince (15) días hábiles.
- Entrega del inmueble: El vendedor entregará el bien dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la firma de la escritura, conforme a los artículos 1858 y siguientes del Código Civil y el artículo 866 del Código de Comercio.

✓ Fundamentos Jurídicos: Pago de Contado

1. El Precio como Elemento Esencial: Según el Artículo 1849 del Código Civil, el contrato de compraventa nace de la obligación de dar una cosa por un precio. Al no existir una estipulación de plazo (financiación), la ley presume que la obligación es de ejecución instantánea.

Artículo 1882 (C.C.): Establece que el vendedor es obligado a entregar la

cosa vendida inmediatamente después del contrato o a la época fijada en él. Por reciprocidad, el comprador debe pagar el precio en el mismo momento.

2. Autonomía de la Voluntad y Eficiencia: El Artículo 1602 del Código Civil (Los contratos son ley para las partes) permite que el vendedor condicione la transferencia de la propiedad al pago total e inmediato.

Esta modalidad garantiza la solvencia del negocio y evita el riesgo crediticio, lo cual es plenamente válido bajo el principio de libertad de configuración negocial.

3. Lugar y Tiempo del Pago: El Artículo 1929 del Código Civil es clave para esta justificación:

El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados; o en defecto de estipulación, en el lugar y el tiempo de la entrega.

Al establecer el "pago de contado" en los términos de referencia, se está fijando contractualmente que el tiempo del pago es previo o simultáneo a la tradición (escrituración), eliminando cualquier ambigüedad sobre plazos futuros.

4. La Resolución por Incumplimiento: El Artículo 1930 del Código Civil protege al vendedor en el pago de contado:

Si el comprador no paga el precio en el momento acordado (los 3 días tras la adjudicación, según tu texto), el vendedor tiene el derecho alternativo de exigir el pago o la resolución de la venta con resarcimiento de perjuicios.

5. Tradición y Entrega (Derechos Reales)

Bajo el Artículo 740 del Código Civil, la tradición es el modo de adquirir el dominio. En una venta de contado, el vendedor asegura que la tradición (el registro de la escritura) solo ocurra una vez que el patrimonio de la entidad haya recibido la contraprestación completa, protegiendo así el patrimonio público o institucional (como el de una Caja de Compensación).

2. Pago a Plazos (Diferido el 50% máximo 3 años)

- Adjudicación de venta: El comprador contará con tres (3) días hábiles para efectuar el pago inicial del 20% del valor del inmueble.
- Promesa de compraventa: Dentro de los tres (3) días hábiles posteriores al pago inicial, se suscribirá el contrato de promesa de compraventa con un abono adicional del 30%.
- Financiación: El saldo restante (50%) se diferirá en un plazo máximo de 36 meses. Las cuotas se ajustarán según la tasa de interés para crédito hipotecario vigente, establecida por el Banco de la República a la fecha de cada pago.

- **Escrituración e Hipoteca:** Una vez verificado el pago mínimo del 50% del valor total, se procederá a la firma de la escritura en un máximo de quince (15) días hábiles. Se constituirá obligatoriamente una hipoteca a favor de la Caja de Compensación Familiar Comfamiliar Cartagena y Bolívar.
- **Incumplimiento:** La mora en cualquiera de las cuotas facultará al vendedor para iniciar las acciones judiciales ejecutivas pertinentes.

3. Pago a Plazos (Diferido el 70% máximo 3 años)

- **Adjudicación de venta:** El comprador contará con tres (3) días hábiles para efectuar el pago inicial del 10% del valor del inmueble.
- **Promesa de compraventa:** Dentro de los tres (3) días hábiles posteriores al pago inicial, se suscribirá el contrato de promesa de compraventa con un abono adicional del 20%.
- **Financiación:** El saldo restante (70%) se diferirá en un plazo máximo de 36 meses. Las cuotas se ajustarán según la tasa de interés para crédito hipotecario vigente, establecida por el Banco de la República a la fecha de cada pago.
- **Escrituración e Hipoteca:** Una vez verificado el pago mínimo del 30% del valor total, se procederá a la firma de la escritura en un máximo de quince (15) días hábiles. Se constituirá obligatoriamente una hipoteca a favor de la Caja de Compensación Familiar Comfamiliar Cartagena y Bolívar.
- **Incumplimiento:** La mora en cualquiera de las cuotas facultará al vendedor para iniciar las acciones judiciales ejecutivas pertinentes.

NOTA: frente a la figura de la escrituración e hipoteca dentro del proceso de selección se le aplicara a cada bien inmueble en venta lo establecido como forma de pago en la propuesta de compra.

✓ Justificación Jurídica: Pago a Plazos

1. Autonomía de la Voluntad (Pacta Sunt Servanda)

El pilar fundamental se encuentra en el Artículo 1602 del Código Civil, que establece que "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes".

Aplicación: Las partes tienen la libertad de definir las condiciones económicas del negocio, incluyendo la división del pago en cuotas y los plazos para cumplirlas, siempre que no vulneren normas de orden público.

2. Elementos del Contrato de Compraventa

Según el Artículo 1849 del Código Civil, la compraventa requiere la obligación de dar una cosa a cambio de un precio. La ley no exige que el precio sea pagado en un solo contado.

Artículo 1928 (C.C.): Establece que la obligación principal del comprador es pagar el precio en el lugar y el tiempo estipulados. Esto otorga validez legal a los cronogramas de pagos extendidos o financiados.

3. El Pacto Comisorio y la Condición Resolutoria

Para que el pago a plazos sea seguro para el vendedor (en este caso, Comfamiliar Cartagena y Bolívar), el ordenamiento jurídico ofrece herramientas de protección:

- ✓ **Artículo 1935 (C.C.):** Permite el Pacto Comisorio, donde se estipula expresamente que, si no se paga el precio en el tiempo convenido, se resuelve el contrato.
- ✓ **Artículo 1546 (C.C.):** La condición resolutoria tácita, que permite al vendedor solicitar la resolución del contrato o su cumplimiento con indemnización de perjuicios en caso de mora del comprador.

4. La Garantía Real (Hipoteca)

En tu modelo de pago, se menciona la constitución de una hipoteca tras el pago del 50%. Esto se sustenta en el Artículo 2432 del Código Civil:

La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan de permanecer en poder del deudor. Es la herramienta idónea para respaldar el pago de los plazos restantes (36 meses) una vez que la propiedad ya ha sido transferida jurídicamente al comprador.

5. Normatividad Mercantil

Si la venta se considera un acto de comercio (según el Art. 20 del Código de Comercio), se refuerza con el Artículo 824, que ratifica la libertad de las partes para obligarse de la manera y en los términos que consideren, siempre que conste la voluntad por medios verificables

Nota 1 (Medio de pago): El pago se realizará mediante transferencia electrónica certificada a la cuenta bancaria designada por Comfamiliar Cartagena, cuenta número 570057770043438 del Banco Davivienda para el pago de los bienes inmuebles FERRODUQUE, CASA MONERIS, CASA ROSARIO y a la cuenta número 830109666 del Banco de occidente el bien inmueble denominado CENTRO MEDICO IPS, conforme a las certificaciones adjuntas.

Nota 2 (Titularidad): El oferente debe ser la misma persona que figura en la certificación de recursos, demostrando así la titularidad de los fondos.

Nota 3 (Estado del bien): El inmueble se entregará en el estado material y jurídico en que se encuentre al momento de la venta.

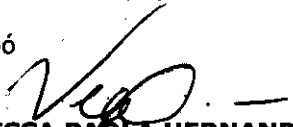
 Comfamiliar Cartagena y Bolívar Municipio de Cartagena	FORMATOS DE ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	CÓDIGO: JUR-FO-001-02	
		Versión: 005	Fecha de Versión: 26/02/2025
		Página 12 de 12	

	Nota 4 (Gastos): El adjudicatario asumirá la totalidad de los gastos legales vigentes a la fecha de entrega, incluyendo tasas, gastos notariales, impuestos y gravámenes derivados del traspaso de propiedad.
PLAZO DE EJECUCIÓN	El plazo de ejecución del proceso de venta del inmueble es variable dependiendo de la modalidad de pago y de los plazos máximos sujetos a las siguientes actividades: 1. Autorización de la venta por parte del Agente Especial de Intervención 2. Invitación pública para ofertar en la compra del bien inmueble que establecerá las condiciones de participación y criterios de evaluación de las ofertas para su selección. 3. Evaluación de las ofertas - Selección de la más favorable para la corporación. 4. Adjudicación del bien al oferente seleccionado. 5. Suscripción del contrato de promesa de compraventa. 6. Registro de ingreso de recursos y aplicación en la destinación indicada en la ficha técnica. 7. Firma de escritura publica 8. Entrega del inmueble
LUGAR DE EJECUCIÓN	Cartagena de Indias
SUPERVISOR DEL CONTRATO	Quien designe la Dirección Administrativa

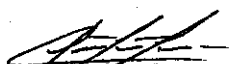
Elaboró


GABRIEL JAIME HENAO ARGUMEDO
 Profesional de Apoyo Planeación

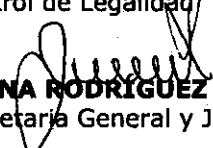
Aprobó


VANESSA PAOLA HERNANDEZ H.
 Subdirectora Administrativa

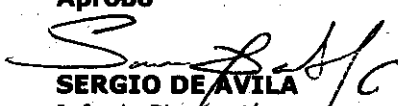
Elaboro


YEFERSON CAICEDO PARDO
 Asesor Dirección

Control de Legalidad


DIANA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
 Secretaria General y Jurídica

Aprobó


SERGIO DE AVILA
 Jefe de Planeación

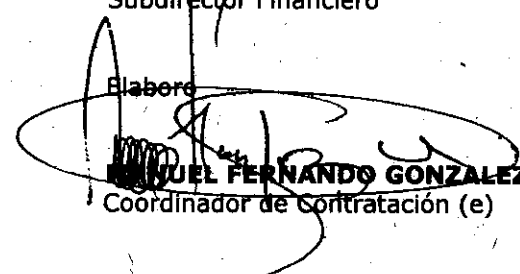
Elaboro

ANDREA CAMPO BARRIOS
 Coordinadora de compras, bienes y servicios

Aprobó


DIEGO REYES CARREÑO
 Subdirector Financiero

Elaboro


MANUEL FERNANDO GONZALEZ M
 Coordinador de Contratación (e)