ESTUDIOS PREVIOS SELECCIÓN ABREVIADA DE ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA

OBJETO: "ENAJENACIÓN DE PARQUEADEROS UBICADOS CARRERA 20 Y 21 CALLES 28 Y 29 DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, CALDAS CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS INDETIFICADOS CON LOS FMI - 100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83355, 100-83356 y 100-83357, DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES".

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 Estudios y Documentos previos y 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, contentivo del decreto único reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, INFI-MANIZALES procede a realizar los estudios en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación que adelante se describirá.

1. **DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.**

EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES es propietario de:

- **PARQUEADERO F-204:** FMI 100-83252 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, con un área aprox. de 12.50 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-203; por el Sur en 2,54 mts. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-205, en 0.80 mts. Aprox. con columna G-1 propiedad común, en 2.95.mts.aprox. con parqueadero F-205. Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 100-0083252 y un coeficiente de .1690027%

- **PARQUEADERO F-205:** FMI 100-83253 -Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, cuenta con un área aprox. de 12.50 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este, en 2.95 mts. Aprox. con parqueadero F-204, en 0.80.mts. aprox. con columna G-1 propiedad común, en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-204; por el Sur en 2.54 mts. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F.206. Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 100- 0083253 y un coeficiente de .1690027%.

- **PARQUEADERO F-206:** FMI 100-83254 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88; cuenta con un área aprox. de 11.40 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.28 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-205; por el Sur en 2.28 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-207. Por el Nadir con placa de piso

ESTUDIOS PREVIOS SELECCIÓN ABREVIADA DE ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA

OBJETO: "ENAJENACIÓN DE PARQUEADEROS UBICADOS EN LA CRA 21 No 28 43 CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS, IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA No 100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83355, 100-83356 Y 100-83357, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES -INFIMANIZALES".

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 Estudios y Documentos previos y 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, contentivo del decreto único reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, INFI-MANIZALES procede a realizar los estudios en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación que adelante se describirá.

1. **DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.**

EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES es propietario de:

- **PARQUEADERO F-204:** FMI 100-83252 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, con un área aprox. de 12.50 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-203; por el Sur en 2,54 mts. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-205, en 0.80 mts. Aprox. con columna G-1 propiedad común, en 2.95.mts.aprox. con parqueadero F-205. Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 100-0083252 y un coeficiente de .1690027%

- **PARQUEADERO F-205:** FMI 100-83253 -Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, cuenta con un área aprox. de 12.50 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este, en 2.95 mts. Aprox. con parqueadero F-204, en 0.80.mts. aprox. con columna G-1 propiedad común, en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-204; por el Sur en 2.54 mts. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F.206. Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 100- 0083253 y un coeficiente de .1690027%.

- **PARQUEADERO F-206:** FMI 100-83254 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88; cuenta con un área aprox. de 11.40 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.28 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-205; por el Sur en 2.28 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-207. Por el Nadir con placa de piso

nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit, con placa nivel 115.88. ## Le corresponde el Folio de Matrícula Nro. 100-0083254 y un coeficiente de .1541305%.

- **PARQUEADERO F-207:** FMI 100-83255 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, cuenta con un área aprox. de 12.50 M2 una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ### Por el Norte en 2.54 mts. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00.mts. aprox. con parqueadero F-206;por el Sur en 2.54 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-208, en 0.80 mts. aprox. con columna F-1 propiedad común, en 2.95 mts. aprox. con parqueadero F-208, Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde. el Folio de Matricule Inmobiliaria 100-0083255.

- **PARQUEADERO F-303:** FMI 100-83355 Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 115.88, cuenta con un área aprox. de 11.40 m2. una altura libre de 2.37 mts. Aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-5H son. # Por el Norte en 2.28 mts. Con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. Aprox. con parqueadero F-302; por el Sur en 2.28 mts. Aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 5.00 mts. Aprox. con parqueadero F-304, Por el Nadir con placa de piso nivel 115.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 118.88 propiedad común. ### Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-0083355 y un coeficiente de .1541305%.

- **PARQUEADERO F-304**: FMI 100-83356 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 115.88, cuenta con un área aprox. de 12.52 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-5H son: ### Por el Norte en 2.54 mts. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-303; por el Sur en 2.54 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.30 mts. aprox. con parqueadero F-305, en 0.70 mts aprox. con columna G-1 propiedad común, en 3.00 mts. aprox. con parqueadero F-305. Por el Nadir con placa de piso nivel 115.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 118.88 propiedad común. ## Le corresponde el Folio de Matrícula Nro. 100-0083356 y un coeficiente de .1692731%.

- **PARQUEADERO F-305**: 100-83357 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 115.88, cuenta con un área aprox. de 12.52 M2 una altura libre de 2.37. mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-5H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. con fachada propiedad común; por el Este en 3.00 mts. aprox. con parqueadero F-304, en 0.70 mts. aprox. con columna G-1 propiedad común, en 1.30 mts. aprox. con parqueadero F-304. por el Sur en 2.54 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-306. Por el Nadir con placa de piso nivel 115.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 118.88 propiedad común. ### Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-0083357 y un coeficiente de .1692731%.

A la fecha no están siendo utilizado por el instituto, por lo que se convierten en inmuebles inoficiosos e improductivos, que generan en el instituto incurrir en gastos de mantenimiento y conservación que no están generando una contraprestación en términos de uso o económicos, es por lo anterior que, de poder ser enajenado por el Instituto, representaría un ahorro en términos de conservación de bienes inmuebles que son de propiedad de INFIMANIZALES y una ganancia al obtener el ingreso producto de su venta conforme a la avalúo comercial realizado.

El artículo 33 de la Ley 9 de 1989 ordena a las Entidades Públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos, si así no lo hicieren, deberán enajenarlos.

Que de conformidad con artículo quinto del Acuerdo No. 1091 del 09 de agosto de 2021 "Por el cual se reforman los estatutos del Instituto de financiamiento, promoción y desarrollo de Manizales - INFIMANIZALES - establecimiento público de orden municipal, y se dictan otras disposiciones", el Gerente posee plenas facultades para celebrar todos los actos y contratos necesarios para el desarrollo del objeto social del Instituto. En el **Capítulo 1** denomina que el Instituto seguirá funcionando sin solución de continuidad como Establecimiento público de Orden Municipal, adscrito a la Alcaldía de Manizales, con personería jurídica, autonomía administrativa, presupuestal y de patrimonio propio e independiente. Además, en su **Capítulo 2. Artículo Cuarto:** define que el objeto de Infimanizales es, contribuir integralmente al fomento, promoción, y al desarrollo administrativo, económico, social, urbanístico, rural, cultural, deportivo, financiero, turístico y físico ambiental mediante la prestación de servicios de crédito, financiación, administración de recursos, administración de bienes e inversiones, gestión integral de proyectos, actividades de inversión, asesorías y eventualmente otros, en favor de obras de servicio público que se adelanten en el país, de preferencia las del Municipio de Manizales, y las de interés común en el territorio nacional; adicionalmente, en el **Articulo 5.3 EN RELACIÓN CON LAS FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN,** el literal d) Constituir, administrar o participar en fondos especiales o fondos cuenta para la realización de proyectos, planes o programas en cumplimiento de su objeto social; y el literal l) Gestionar los bienes del Instituto, o los que por mandato o convenio deba administrar. Y en el literal m) Ejercer control y seguimiento a las inversiones y bienes del Instituto. Y **Articulo 5.5 EN RELACIÓN CON SU FUNCIÓN ECONÓMICA**, en el literal f) Adquirir, enajenar, gravar, arrendar y limitar el derecho que tenga sobre sus bienes, cuando sea necesario o conveniente para el cumplimiento de su objeto y sus funciones.

Ahora bien y en virtud del principio de la planeación contractual que guarda relación directa e inmediata con los principios del interés general y la legalidad, es deber de las Entidades Públicas recoger para el régimen jurídico de los negocios del Estado el concepto según el cual la escogencia de contratistas, la celebración de contratos y/o convenios, la ejecución y liquidación de los mismos, no pueden ser, de ninguna manera, producto de la improvisación.

Es por esto que el Direccionamiento Estratégico Institucional 2024 – 2027 -DEI- tiene como objetivo "contribuir a la eficacia y la eficiencia en la gestión, pero además facilitar a los ciudadanos la comprensión y el acercamiento a la administración municipal". Es una de sus Metas Crucialmente Importantes -MCI- "la Unidad Estratégica de Negocio de Gestión de Bienes generará crecimiento, rentabilidad e innovación.".

En los inventarios de los bienes inmuebles de la entidad se evidencia que existen algunos bienes que no le reportan utilidad a la Entidad Pública ni a la comunidad, toda vez que no están siendo utilizados para desarrollar sus fines, razón por la cual, en cumplimiento del principio de eficiencia administrativa, y acorde con los principios de eficacia, moralidad y economía que rigen la Función Pública, consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política, surge la necesidad de enajenar bienes inmuebles que no le generan utilidad a la Entidad y sí ciertas cargas, tales como su custodia y mantenimiento, e igualmente riesgos como invasión y deterioro, los cuales podrán ser eliminados al

enajenarse los bienes, evitando el desgaste administrativo, dando cumplimiento así a lo dispuesto en la Ley 1952 de 2019, en su artículo 38, numeral 22, el cual preceptúa que es deber de los servidores públicos vigilar y salvaguardar los bienes y valores que le han sido encomendados y cuidar que sean utilizados debida y racionalmente, de conformidad con los fines a que han sido destinados.

En tal sentido, INFIMANIZALES ha desplegado acciones de mejora tendientes a: • Fortalecer los estándares de liquidez. • Gestionar nuevos proyectos que permitan captar mayores recursos, por la vía de venta de bienes inmuebles, que posibiliten generar mayores ingresos operacionales y disminuir los costos no operativos, que redunden en excedentes netos que permitan mantener un crecimiento real del patrimonio.

Así mismo, el concejo directivo de Infimanizales en sesión del 361 de 30 de mayo del 2025 según acta 361 se dio aprobación a la enajenación referida.

Dando cumplimiento a los actos administrativos mencionados la entidad requiere enajenar 7 parqueaderos identificados con los números F-204, F-205, F-206, F-207, F-303,F-304 y F-305, ubicados en el Centro Comercial Parque Caldas con los folios de matricula inmobiliaria 100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83355, 100-83356 y 100-83357, los cuales serán enajenados en la modalidad de lotes de la siguiente manera:

LOTE	VALOR
LOTE 1: PARQUEADERO F - 204	$45.000.000
LOTE 2: PARQUEADERO F- 205	$45.000.000
LOTE 3: PARQUEADERO F- 206	$43.000.000
LOTE 4: PARQUEADERO F- 207	$45.000.000
LOTE 5: PARQUEADERO F- 303	$43.000.000
LOTE 6: PARQUEADERO F- 304	$45.000.000
LOTE 7: PARQUEADERO F- 305	$45.000.000

Con el ánimo de asegurar el retorno de las inversiones de la entidad, resulta oportuno y conveniente impulsar proceso de subasta para enajenar 7 parqueaderos identificados con los números F-204, F-205, F-206, F-207, F-303,F-304 y F-305, ubicados en el Centro Comercial Parque Caldas en la ciudad de Manizales, Según la información contenida en los títulos de adquisición que reposan en la Entidad.

En razón a lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta el propósito de volver líquidos lo activos fijos, INFIMANIZALES estima necesario iniciar el proceso para enajenación directa, a través de subasta pública los bienes inmuebles de su propiedad: 7 PARQUEADEROS IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS F-204, F-205, F-206, F-207, F-303,F-304 Y F-305, UBICADOS EN EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83355, 100-83356 Y 100-83357.

2. OBJETO DEL CONTRATO

"ENAJENACIÓN DE PARQUEADEROS UBICADOS EN LA CRA 21 No 28 43 CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS, IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA No 100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83355, 100-83356 Y 100-83357, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES -INFIMANIZALES"

ALCANCE DEL OBJETO: La enajenación de los siete de los parqueaderos se realizará por lotes de la siguiente manera:

LOTE	VALOR
LOTE 1: PARQUEADERO F- 204	$45.000.000
LOTE 2: PARQUEADERO F- 205	$45.000.000
LOTE 3: PARQUEADERO F- 206	$43.000.000
LOTE 4: PARQUEADERO F- 207	$45.000.000
LOTE 5: PARQUEADERO F- 303	$43.000.000
LOTE 6: PARQUEADERO F- 304	$45.000.000
LOTE 7: PARQUEADERO F- 305	$45.000.000

2.1 CONDICIONES TÉCNICAS DEL BIEN INMUEBLE

Infi-Manizales se encuentra interesado en recibir ofertas para transferir, a título oneroso, del derecho de dominio que ejerce sobre unos inmuebles de su propiedad: 7 PARQUEADEROS IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS F-204, F-205, F-206, F-207, F-303,F-304 Y F-305, UBICADOS EN EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83355, 100-83356 Y 100-83357.

En armonía con el artículo 2.2.1.2.2.1.8 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad se permite hacer las siguientes precisiones a los interesados:

2.1.1 Localización y Tipo de Inmueble.

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION
17001010500000220090190000080, 17001010500000220090190000081, 17001010500000220090190000082, 17001010500000220090190000083, 17001010500000220090190000183, 17001010500000220090190000184 y 17001010500000220090190000185 - VUR	100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83355, 100-83356 y 100-83357	Carrera 20 y 21 Calles 28 y 29 Del Municipio De Manizales, Caldas.
DEPARTAMENTO	**MUNICIPIO**	**VEREDA/BARRIO**
CALDAS	MANIZALES	CENTRO



2.1.2 INFORMACIÓN CATASTRAL

Parqueadero	Matrícula Inmobiliaria	Área (m²)
PQ F-204	100-83252	12.50
PQ F-205	100-83253	12.50
PQ F-206	100-83254	11.40
PQ F-207	100-83255	12.50
PQ F-303	100-83355	11.40
PQ F-304	100-83356	12.52
PQ F-305	100-83357	12.52

2.1.2 ESTUDIO DE TÍTULOS:

Conforme los títulos de adquisición correspondientes la Entidad ostenta el 100% de la propiedad de los inmuebles objeto del proceso de enajenación, así:

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO: **INFIMANIZALES** **100%**	
TRADICION DEL INMUEBLE:	**EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFIMANIZALES,** adquiere la titularidad, mediante escritura Pública No. 509 del 06 de marzo de 2026, de la Notaria Cuarta de Manizales, a través de la cual se realizó el Cambio de Razón Social de la Entidad denominada **EMPRESAS PÚBLICAS DE MANIZALES** a **INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES, INFI-MANIZALES.**
ÁREAS Y LINDEROS:	**100-83252 - PARQUEADERO F-204:** Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, con un área aprox. de **12.50 M².** una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-203; por el Sur en 2,54 mts. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-205, en 0.80 mts. Aprox. con columna G-1 propiedad común, en 2.95.mts.aprox. con parqueadero F-205. Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 100-0083252 y un coeficiente de .1690027% **100-83253 - PARQUEADERO F-205:** Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, cuenta con un área aprox. de **12.50 M².** una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano

	A-4H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este, en 2.95 mts. Aprox. con parqueadero F-204, en 0.80.mts. aprox. con columna G-1 propiedad común, en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-204; por el Sur en 2.54 mts. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F.206. Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 100-0083253 y un coeficiente de .1690027%. **100-83254 - PARQUEADERO F-206:** Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88; cuenta con un área aprox. de **11.40 M2**. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.28 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-205; por el Sur en 2.28 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-207. Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit, con placa nivel 115.88. ## Le corresponde el Folio de Matrícula Nro. 100-0083254 y un coeficiente de .1541305%. **100-83255 - PARQUEADERO F-207:** Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, cuenta con un área aprox. de **12.50 M²** una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ### Por el Norte en 2.54 mts. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00.mts. aprox. con parqueadero F-206; por el Sur en 2.54 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-208, en 0.80 mts. aprox. con columna F-1 propiedad común, en 2.95 mts. aprox. con parqueadero F-208, Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde. el Folio de Matricule Inmobiliaria 100-0083255.

	100-83355 - PARQUEADERO F-303: Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 115.88, cuenta con un área aprox. de **11.40 m2**. una altura libre de 2.37 mts. Aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-5H son. # Por el Norte en 2.28 mts. Con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. Aprox. con parqueadero F-302; por el Sur en 2.28 mts. Aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 5.00 mts. Aprox. con parqueadero F-304, Por el Nadir con placa de piso nivel 115.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 118.88 propiedad común. ### Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-0083355 y un coeficiente de .1541305%. **100-83356 - PARQUEADERO F-304:** Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 115.88, cuenta con un área aprox. de **12.52 M².** una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-5H son: ### Por el Norte en 2.54 mts. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-303; por el Sur en 2.54 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.30 mts. aprox. con parqueadero F-305, en 0.70 mts aprox. con columna G-1 propiedad común, en 3.00 mts. aprox. con parqueadero F-305. Por el Nadir con placa de piso nivel 115.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 118.88 propiedad común. ## Le corresponde el Folio de Matrícula Nro. 100-0083356 y un coeficiente de .1692731% **100-83357 - PARQUEADERO F-305**: Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 115.88, cuenta con un área aprox. de **12.52 M²** una altura libre de 2.37. mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-5H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. con fachada propiedad común; por el Este en 3.00 mts. aprox. con parqueadero F-304, en 0.70 mts. aprox. con columna G-1 propiedad común, en 1.30 mts. aprox. con parqueadero F-304. por el Sur en 2.54 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común;

	por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-306. Por el Nadir con placa de piso nivel 115.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 118.88 propiedad común. ### Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-0083357 y un coeficiente de .1692731%.
SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
SEGREGACIONES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ninguna segregación.
GRAVAMENES VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ningún gravamen vigente.
MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta medidas cautelares inscritas.
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta condiciones Resolutorias vigentes.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTE:	Los inmuebles registran constitución de Reglamento de propiedad horizontal del Edificio Parqueaderos Parque Caldas, en la anotación 01 de los folios de matrícula inmobiliaria y una modificación al referido reglamento en la anotación 07.
TITULOS DE TENENCIA VIGENTES:	A la fecha el bien no presenta ningún tipo de tenencia.

2.1.3 Identificación e información predial.

Conforme los títulos de la Dirección de Bienes de la Entidad, la siguiente es la información predial del inmueble objeto del proceso:

FICHA CATASTRAL	UBICACIÓN – DIRECCIÓN	AREA	PARQUEADERO
17001010500000220090190000080	Carrera 20 y 21 Calles 28 y 29 Del Municipio De Manizales, Caldas.	12.50 m2	PQ F-204
17001010500000220090190000081		12.50 m2	PQ F-205
17001010500000220090190000082		11.40 m2	PQ F-206
17001010500000220090190000083		12.50 m2	PQ F-207
17001010500000220090190000183		11.40 m2	PQ F-303
17001010500000220090190000184		12.52 m2	PQ F-304
17001010500000220090190000185		12.52 m2	PQ F-305

2.1.4 uso de suelo:

Según informe I-C-O-SP-UDOT-2026-14544 del 28 de abril de 2026, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal:

suelo urbano, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio Centro que pertenece a la Comuna Cumanday y presenta las siguientes **condiciones**:

- Áreas de amenaza y riesgo por deslizamiento.

Respecto de la condición por áreas en amenaza y riesgo por deslizamiento:

El predio presenta áreas con condición de amenaza baja por deslizamiento, conforme a la delimitación establecida en el PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO, a su vez presenta áreas en condición de riesgo bajo por deslizamiento, según delimitación indicada en el PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.

Se anexan documentos gráficos con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 y del PLANO U-5.

Para realizar las intervenciones urbanísticas que sean permitidas en el predio objeto de la presente consulta, no se requiere realizar los estudios detallados indicados en el numeral 1.5.2.3. Criterio de actuación, en el Componente General del Documento Técnico de Soporte del POT.

Respecto del uso del suelo:

En este contexto, el Acuerdo 0958 de 2017-POT, establece que el predio está localizado en zona de asignación de usos denominada **Ámbito Normativo AN 3**, de conformidad con la demarcación establecida en el PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS. A su vez, dicho predio está ubicado en zona de asignación de usos correspondientes al **Ámbito Normativo AN 3.2**, según delimitación indicada en el PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.

Se anexan documentos gráficos con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 y del PLANO U-32.

En lo referente a los **usos del suelo** para el predio consultado, este se localiza en el **Ámbito Normativo AN 3.2**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P y los siguientes usos principales: Comercio Minorista Básico (C-1), Servicios Personales generales (S-8), Oficinas y Otros Servicios (S-12), Institucional Administrativo (IA-1) y en las tipologías de Vivienda Unifamiliar (VU), Vivienda Bifamiliar (VB), Vivienda Multifamiliar (VM) y las Agrupaciones Cerradas de Vivienda VAC en las tipologías de VU, VB y VM.**

En general para el predio en mención aplican los usos del suelo establecidos en la ficha normativa para el Ámbito Normativo AN 3.2, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 3.2**, establece que los usos que aparecen permitidos, debe cumplir con los requisitos estipulados en las "Condiciones a las Tipologías de Usos", y con requerimientos establecidos para cada uso en el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, y por consiguiente se debe tener en cuenta lo establecido en el numeral 2.4.6 USOS DEL SUELO DE LA ESTRUCTURA URBANA, del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte del POT, el cual contiene lo referente al CONTROL DE IMPACTOS, del numeral 2.4.6.7, entre otros.

Por su parte, el numeral 2.4.6.17 del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial, establece que las tipologías, características y requerimientos de los usos del suelo urbano, se encuentran señaladas en el "Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA", y en ese sentido, se debe cumplir con los requerimientos generales y específicos allí establecidos.

Adicionalmente es importante tener en cuenta lo dispuesto en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES, del Acuerdo 0958-2017-POT, en numeral 1.3.1.3 Tabla 13, en la que se señalan los usos que requieren del trámite del plan de implantación, y en este sentido, se ha de tener en cuenta lo señalado a continuación:

"(...) 1.3.1.3 USOS QUE REQUIEREN PLAN DE IMPLANTACIÓN

Los usos cuya localización obliga a la formulación de un Plan de Implantación en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y las excepciones de aplicación, se definen en la siguiente Tabla:

TABLA 13 – USOS CUYA LOCALIZACIÓN OBLIGA A LA FORMULACIÓN DE UN PLAN DE IMPLANTACIÓN, Y EXCEPCIONES DE APLICACIÓN

USOS CUYA LOCALIZACIÓN OBLIGA A LA FORMULACIÓN DE UN PLAN DE IMPLANTACIÓN, Y EXCEPCIONES DE APLICACIÓN		
USOS EN NIVEL DE IMPACTO ALTO		**EXCEPCIONES DE APLICACIÓN**
C-7	SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES	NO SE REQUIERE PARA LOS CASOS DE MODIFICACIONES SIEMPRE Y CUANDO LA TOTALIDAD DE LA ACTIVIDAD CUMPLA TODOS LOS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS VIGENTES.
S-4	ESTACIONES DE SERVICIO	N/A
S-11	SERVICIOS HOTELEROS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS)
S-12	OFICINAS Y OTROS SERVICIOS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).

S-14	SERVICIOS MORTUORIOS	N/A
S-17	SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	N/A
S-19	SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO	N/A
S-20	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE	N/A
IE-2	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-3	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-4	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE MENOS DE CINCO AULAS NUEVAS.
IS-2	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)	N/A
IS-3	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3)	N/A
ISG-2	INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)	N/A
IC-2	INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 1.000 M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
IA-1	INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 2.000M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
ICR	INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)	N/A
IM-3	INDUSTRIA MEDIANA	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IP-4	INDUSTRIA PESADA (IP-4)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IE-5	INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
V	VIVENDA	CUANDO NO SE ENCUENTRE DEFINIDO EN LA NORMATIVA ESPECIAL -VIVIENDA- ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL, CONTENIDA EN EL ANEXO A-3 FICHA NORMA URBANA.

Fuente: Elaboración Equipo POT."

El procedimiento para adelantar los Planes de Implantación se encuentra en el Anexo A - 5, Normas Generales, numeral 1.3.1., que hace parte integral del Acuerdo 0958 de 2017, los cuales se tramitan ante la Secretaría de Planeación.

3. OBLIGACIONES CONTRACTUALES

3.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA (COMPRADOR)

a) Suscribir los documentos relacionados con la respectiva enajenación del bien.
b) Cumplir con el pago pactado en el ofrecimiento realizado, en el proceso de Audiencia pública de apertura de sobres.
c) Presentar las garantías que se requieran
d) Pagar los derechos notariales, los gastos de fotocopias, autenticaciones y los impuestos a que haya lugar, de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia, a la realización de la escritura pública y la inscripción de la misma en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
e) Asumir los impuestos generados y demás cargas tales como: contribuciones que se lleguen a causar, así como cualquier otro gasto administrativo que se derive de la administración del inmueble

como servicios públicos, administraciones, cerramientos, vigilancia, entre otros, a partir de la fecha en que se suscriba el acta de entrega del inmueble.
f) Informar de manera inmediata cualquier eventualidad que pueda sobrevenir y que afecte el normal desarrollo del contrato.
g) Tener pleno conocimiento del bien inmueble objeto de venta de manera previa a la presentación de la oferta y/o a la suscripción del contrato de compraventa.
h) El promitente comprador solo podrá realizar mejoras al bien inmueble a partir del momento en que haya realizado el pago del 100% del valor adjudicado del bien inmueble.
i) Reintegrar inmediatamente el bien inmueble a INFIMANIZALES, con las mejoras realizadas (las cuales pasan a ser propiedad de la Entidad), si el promitente comprador incumple con la forma de pago.
j) En caso de generarse perjuicios a terceros como consecuencia del uso y goce del bien inmueble dado en venta, será responsabilidad del comprador las indemnizaciones a que hubiere lugar

3.2 OBLIGACIONES DE INFIMANIZALES

a. Vigilar la debida y oportuna ejecución del contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales.
b. Suministrar al contratista la información que requiera para el desarrollo del objeto contractual.
c. Realizar los trámites notariales respectivos, a fin de otorgar la titularidad del inmueble mediante escritura pública objeto del contrato de compraventa vinculado a este documento, durante los cuarenta y cinco (45) días calendario, posteriores a la cancelación del valor pactado.
d. Entregar el inmueble dentro de los diez (10) días calendario, siguientes a la fecha de registro de la compraventa
e. Entregar el bien inmueble, libre de condiciones resolutorias de dominio, hipotecas, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio.
f. Entregar los certificados de paz y salvo del inmueble por todo concepto tales como, tasas, contribuciones, plusvalías, en especial gastos de administración, impuesto predial, y servicios públicos, al momento de realizar el proceso de escrituración.

4. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La presente contratación se adelantará mediante la modalidad de SELECCIÓN ABREVIADA de conformidad con lo establecido en la Ley 80 del 1993, articulo 2 literal e) de la Ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.2.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, en donde Establece.

Artículo 2.2.1.2.2.1.1 Decreto 1082 de 2015: "(...) La selección abreviada es la modalidad para la enajenación de bienes del Estado, la *cual se rige por las disposiciones contenidas en el presente capitulo, salvo por las normas aplicables a la enajenación de los bienes a cargo del fondo para la Rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado y la enajenación de que tratan la Ley 226 de 1995, el Decreto Ley 254 del 2000 y la Ley 1105 de 2006, (...)*".

El decreto 1082 de 2015 reglamento los mecanismos de enajenación y dispuso de tres modalidades para ello:

*Enajenación Directa por oferta con sobre cerrado
***Enajenación directa a través de subasta publica**
*Enajenación a través de intermediarios idóneos

Además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, numeral 2, literal e) de la Ley 1150 de 2007, se tiene que:

"La Selección abreviada corresponde a la modalidad de selección objetiva prevista para aquellos casos en que, por las características del objeto a contratar, las circunstancias de la contratación o la cuantía o destinación del bien, obra o servicio, puedan adelantarse procesos simplificados para garantizar la eficiencia de la gestión contractual. El Gobierno Nacional reglamentará la materia. Serán causales de selección abreviada las siguientes:" (...)

(...) e) La enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995."

Atendiendo lo anterior, el Decreto 1082 de 2015, establece en el artículo 2.2.1.2.2.1.4 "*Las Entidades Estatales que no están obligadas a cumplir con lo establecido en el artículo anterior, pueden realizar directamente la enajenación, o contratar para ello promotores bancas de inversión, martillos, comisionistas de bolsas de bienes y productos, o cualquier otro intermediario idóneo, según corresponda al tipo de bien a enajenar*"

De acuerdo con lo anterior, el instituto considera que la modalidad de selección que mejor satisface la necesidad de la entidad es la enajenación directa a través de subasta pública. Por su parte el articulo 2.2.1.2.2.2.2 regula la enajenación directa a través de subasta publica y dice que debe seguir el procedimiento establecido para la subasta inversa "*La entidad estatal que enajene bienes con el mecanismo de subasta pública debe seguir el procedimiento establecido en el articulo 2.2.1.2.1.2.2 del presente decreto, teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y en consecuencia el margen mínimo debe ser al alza*".

5.EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO – PRECIO MÍNIMO DE VENTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.2.3.2. del decreto 1082 de 2015 el precio mínimo de venta cada uno de los 7 los parqueaderos, se discrimina de la siguiente manera:

VALOR COMERCIAL					
DESCRIPCION	**AREA M2**	**VALOR UNITARIO M2**		**VALOR TOTAL**	**LOTE**
PQ F-204	12,5	$	3.600.000	$ 45.000.000	1
PQ F-205	12,5	$	3.600.000	$ 45.000.000	2
PQ F-206	11,4	$	3.771.930	$ 43.000.000	3
PQ F-207	12,5	$	3.600.000	$ 45.000.000	4
PQ F-303	11,4	$	3.771.930	$ 43.000.000	5
PQ F-304	12,52	$	3.594.249	$ 45.000.000	6
PQ F-305	12,52	$	3.594.249	$ 45.000.000	7

El avalúo se realizó atendiendo a lo dispuesto por el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de octubre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la firma Lonja de Propiedad Raíz el 24 de abril de 2026.

En aplicación del artículo 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015, para establecer el valor del inmueble objeto del proceso, Infi-Manizales acudió a la firma Lonja de Propiedad Raiz de Caldas, que de conformidad al avalúo comercial No. 10258 del 24 de abril de 2026, el siguiente es el valor de los inmuebles objeto del presente proceso de enajenación:

Inmuebles	Fecha de Realización	Valor
7 parqueaderos con números F-204, F-205, F-206, F-207, F-303, F-304 y F-305, los cuales hacen parte de la Propiedad Horizontal denominada Edificio Parqueaderos Parque Caldas	24/04/2026	**$311.000.000**

INFIMANIZALES es propietario de siete parqueaderos los cuales hacen parte de la Propiedad Horizontal denominada Edificio Parqueaderos Parque Caldas, por lo que en atención al avalúo de los inmuebles el cual arrojó un valor de **TRESCIENTOS ONCE MILLONES DE PESOS M/CTE** ($311.000.000), el valor comercial de cada uno de ellos es independiente correspondiente a la determinante de su área conforme se procede a señalar:

VALOR COMERCIAL			
DESCRIPCION	**AREA M2**	**VALOR UNITARIO M2**	**VALOR TOTAL**
PQ F-204	12,50	$ 3.600.000	$ 45.000.000
PQ F-205	12,50	$ 3.600.000	$ 45.000.000
PQ F-206	11,40	$ 3.771.930	$ 43.000.000
PQ F-207	12,50	$ 3.600.000	$ 45.000.000
PQ F-303	11,40	$ 3.771.930	$ 43.000.000
PQ F-304	12,52	$ 3.594.249	$ 45.000.000
PQ F-305	12,52	$ 3.594.249	$ 45.000.000

6. FORMA DE PAGO

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, el oferente deberá consignar a favor de INFIMANIZALES, el valor equivalente al 20% del precio mínimo de venta del bien inmueble ofrecido en venta. Al oferente cuya propuesta no fuere seleccionada, se le devolverá el valor consignado dentro del término establecido en el respectivo pliego de condiciones, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses o rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras. La persona natural o jurídica a la cual se le adjudique el bien inmueble, deberá cancelar, el VALOR RESTANTE DEL PRECIO OFERTADO DEL INMUEBLE, en un plazo de hasta un (1) mes contado a partir de la adjudicación.

Posterior al pago total del inmueble, se contará el término de cuarenta y cinco (45) días calendario, como plazo máximo para suscribir la escritura pública en la Notaría de reparto correspondiente y realizar el respectivo registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

De igual forma, quien resulte adjudicatario del proceso, deberá tener en cuenta que el 20%, consignado como garantía de seriedad del ofrecimiento, será imputado al precio del inmueble resultante de la Audiencia de apertura de las ofertas económicas presentadas, así mismo, quienes no resulten adjudicatarios del proceso, INFIMANIZALES les devolverá el valor consignado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la adjudicación del mismo, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses o rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras. La solicitud de devolución deberá realizarse a través de oficio, expedido por el representante legal debidamente facultado para ello, o a quien este delegue, debiendo aportar para tal fin, el acto de delegación y deberá radicarse en la oficina de recepción y radicación de correspondencia de INFIMANIZALES, en fecha posterior a la audiencia de apertura de sobres, al cual se le deberá adjuntar la certificación bancaria, certificado de existencia y representación legal y la copia de la cédula.

Conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.1.2.2.3.3. del Decreto 1082 de 2015, si el contratista requiere pagar el precio con un crédito o un leasing, en la propuesta debe acreditar esta circunstancia con la presentación de una carta de compromiso, expedida por la entidad financiera, en la cual conste la preaprobación del crédito. Debe también indicar si requiere de la firma de una promesa de compraventa como requisito para el desembolso de un crédito o para el retiro de cesantías. En el evento de presentarse alguna circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a las partes, estas pueden de común acuerdo modificar la fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante documento suscrito por las partes. No se firmará la escritura de venta antes de la acreditación del pago total del saldo, salvo en el evento que sea necesaria para cumplir condiciones para el desembolso del precio de venta.

Los soportes de pago deberán ser presentados ante la Entidad acompañados de la *"declaración de origen de fondos"* establecida en el Anexo correspondiente del pliego de condiciones, sin perjuicio de la posibilidad de pago anticipado en beneficio del adjudicatario del proceso

Conforme el numeral 4.3 del pliego de condiciones, los interesados deberán consignar en beneficio de Infi-Manizales una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio señalado en el apartado anterior en la Cuenta de Ahorros 0637000200071200 del Banco BBVA a nombre de Infi-Manizales, aclarando que dicha suma será plenamente imputada al precio final de venta del bien en caso de que este le fuere adjudicado.

Con respecto al ochenta por ciento (80%) restante deberá ser pagado de hasta un (1) mes contado a partir de la adjudicación, teniendo en cuenta lo siguiente:

El Adjudicatario se compromete a realizar todos los trámites notariales tendientes a la escrituración del predio ante la notaría a la que, por reparto se le asigne la minuta, y a comparecer a firmar cuando la notaría se lo notifique, en un término que no podrá superar los 10 días hábiles contados a partir de la correspondiente asignación, para lo cual el Infimanizales informará médiate correo electrónico al adjudicatario la notaría favorecida.

Los gastos notariales serán cancelados conforme a lo dispuesto en el Decreto 188 de 2013, que en su artículo 39 determina: *"En los actos o contratos en que concurran los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen..."*.

De igual manera los Derechos de registro, de conformidad con el Decreto 2280 de 2008, Artículo 17 que determina en el segundo inciso del literal E "*Sin embargo, cuando los particulares contraten con gobiernos extranjeros, en los términos previstos en el presente literal, o con alguna de las entidades estatales a que se refiere el parágrafo de este Artículo, aquellos pagaran los derechos de registro sobre el 50% de la tarifa normal vigente.*" A su vez el Parágrafo del literal F del mismo artículo, contempla: "*Parágrafo. - Para efectos del presente decreto son entidades estatales, entre otras: ... los establecimientos públicos.*

Respecto del Impuesto de Registro y Anotación, el Decreto 650 de 1996, Artículo 3o, establece que: "*Tampoco genera el impuesto de registro, el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato, o negocio jurídico o la proporción del capital suscrito o capital social que corresponda a las entidades públicas, cuando concurran entidades públicas y particulares*".

En ese sentido la escritura pública que solemnice la compraventa del inmueble se deberá correr en los términos de lo indicado en el artículo 2.2.1.2.2.3.3., del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 "Otorgamiento de la escritura pública. La escritura pública debe otorgarse en la notaría de reparto correspondiente, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en la cual el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta. Solamente puede otorgarse la escritura pública antes del pago total del saldo del inmueble cuando esto sea necesario para cumplir condiciones para el desembolso del precio de venta.

En el evento de presentarse alguna circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a las partes, estas pueden de común acuerdo modificar la fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante documento suscrito por las partes.

El adjudicatario se obliga a registrar la escritura pública que solemnice la compraventa dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que la notaría correspondiente le haga entrega de las copias con destino a la Oficina de Registro y a la Unidad Administrativa Especial de Catastro e igual manera la entrega del inmueble se efectuará en los términos del artículo 2.2.1.2.2.3.5. del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. "La Entidad Estatal debe entregar el inmueble dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha del registro, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la escritura pública de venta del inmueble.

Las obligaciones generadas sobre el inmueble con posterioridad al registro del bien están a cargo del comprador

7. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será hasta de 3 meses, a partir del día de la adjudicación, y en todo caso tiempo en el cual el adjudicatario del bien, deberá pagar la suma correspondiente al valor del inmueble, los gastos notariales, cargas impositivas y demás emolumentos a los que haya lugar y deberá realizar las gestiones necesarias para que la escritura pública quede registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

8. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.2.2.2. del decreto 1082 de 2015, el bien inmueble objeto de subasta pública se adjudicará al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar.

En ese orden de ideas, la adjudicación se hará mediante el procedimiento de subasta abierta establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2. del decreto 1082 de 2015, en la cual el margen mínimo debe ser al alza. Para efectos de adjudicación, y conforme el numeral 7 del artículo 2.2.1.2.2.2.2 ibídem, resultará adjudicatario del mismo el proponente "que haya ofrecido el mejor precio para la Entidad".

Metodología

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, el proceso de ENAJENACION A TRAVES DE SUBASTA PUBLICA, se realizará como sigue:

"***Artículo 2.2.1.2.2.2.2. Enajenación directa a través de subasta pública.*** *La Entidad Estatal que enajene bienes con el mecanismo de subasta pública debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del presente decreto, teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y en consecuencia, el Margen Mínimo debe ser al alza".*

Margen Mínimo

El incremento mínimo de mejora de ofertas será el que superen el 2%, los lances por debajo de este ofrecimiento no serán aceptados:

Precio Mínimo de Venta individual	Margen Mínimo
Lote 1: PQ F-204	$900.000

Precio Mínimo de Venta individual	Margen Mínimo
Lote 2: PQ F-205	$900.000

Precio Mínimo de Venta individual	Margen Mínimo
Lote 3: PQ F-206	$860.000

Precio Mínimo de Venta individual	Margen Mínimo
Lote 4: PQ F-207	$900.000

Precio Mínimo de Venta individual	Margen Mínimo
Lote 5: PQ F-303	$860.000

Precio Mínimo de Venta individual	Margen Mínimo
Lote 6: PQ F-304	$900.000

Precio Mínimo de Venta individual	Margen Mínimo
Lote 7: PQ F-305	$900.000

En consecuencia, sólo serán válidos los lances múltiplos que superen el margen.

El instituto en uso del módulo de subasta electrónica en SECOP II informara por medio del chat el valor del lance valido sin especificar quien lo presentó.

El Instituto advierte a los interesados que cuando pretendan hacer valer crédito condicionado a la adjudicación, deberán aportar carta de compromiso de la entidad bancaria respectiva con fecha de suscripción inferior a cinco (05) días hábiles contados a partir del cierre del proceso de selección, donde conste nombre del proponente, plazo, valor del desembolso, y las condiciones para el pago del mismo en favor de Infi-Manizales una vez adjudicado el proceso al beneficiario de la carta de compromiso.

9. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Se estima que en el presente proceso de contratación no se presentaran riesgos, dada la naturaleza del objeto, las obligaciones a cargo del contratista y el plazo de ejecución, no obstante, lo señalado, se consideran como factores de riesgo, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato, Ver anexo – Riesgos.

10. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

GARANTÍA DE SERIEDAD DE OFRECIMIENTO.

El proponente debe incluir en su propuesta una garantía de seriedad, consistente en consignación a favor de INFIMANIZALES, el valor equivalente al 20% del precio mínimo de venta del bien inmueble ofrecido en venta, como requisito habilitante para participar en el proceso y que se imputará al precio, en caso de serle adjudicado el contrato de compraventa, consignación que deberá hacerse con cargo a una cuenta designada en el pliego de condiciones, a favor de INFIMANIZALES, tal como lo establece el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015.

Al oferente cuya propuesta no fuere seleccionada se le devolverá el valor consignado dentro del término establecido en el respectivo pliego de condiciones, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras o cualquier otro gasto en que el proponente incurra en razón de la consignación de dicha garantía y de la presentación de la propuesta. En este caso, INFIMANIZALES descontará de la suma a devolver, los dineros correspondientes a las erogaciones antes mencionadas.

Conforme lo contempla el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, una vez recibida la oferta, el oferente NO PODRÁ RETRACTARSE, y en caso de hacerlo o de incumplir las condiciones de pago, firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, perderá de pleno derecho el valor consignado que se entiende como GARANTIA DE SERIEDAD DEL OFRECIMIENTO, sin perjuicio de que la entidad reclame los perjuicios derivados del incumplimiento. En consecuencia, no se exigirá garantía adicional a los oferentes o al comprador.

El oferente que no resulte adjudicatario puede solicitar a la Entidad Estatal mantener el valor consignado para otro proceso de enajenación que adelante la Entidad Estatal, valor al cual puede adicionar recursos cuando sea necesario.

En consideración al análisis del riesgo expuesto en el presente estudio, donde no se encuentran riesgos que puedan afectar el equilibrio económico del contrato, por la naturaleza del mismo, se considera innecesario exigir garantías adicionales para la presente contratación.

Recibo de consignación de la Garantía: El proponente deberá allegar copia del recibo de consignación del vente (20%) del precio mínimo de venta, entendido como garantía de seriedad de la propuesta, consignada en la cuenta definida por INFIMANIZALES. y la cual deberá realizarse previa entrega de la propuesta, es decir, con anterioridad a la fecha de cierre y hora del proceso de selección.

Beneficiario de la Garantía: La consignación deberá hacerse a nombre del Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales – INFIMANIZALES- con **NIT 890801059 – 0**, a la cuenta bancaria designada.

Cuando el ofrecimiento sea presentado por un proponente plural bajo la figura de Unión Temporal, Consorcio o Contrato de Asociación Futura, la garantía deberá ser consignada por el consorcio o unión temporal

La solicitud de devolución deberá realizarse a través de oficio, expedido por el representante legal debidamente facultado para ello, o a quien este delegue, debiendo aportar para tal fin el acto de delegación, y deberá radicarse en el Oficina de correspondencia de INFIMANIZALES, en fecha posterior a la audiencia de apertura de sobres, al cual se le deberá adjuntar la certificación bancaria, certificado de existencia y representación legal y la copia de la cédula.

11. LA INDICACIÓN DE SÍ EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en artículo 2.2.1.2.4.1.2 del Decreto 1082 de 2015, se realizó consulta en la página Web del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, encontrando que el objeto del presente proceso de contratación no se encuentra dentro de la cobertura de los Acuerdos o Tratados Internacionales suscritos por Colombia.

ANEXOS

- Escritura Pública.
- Certificado de Libertad y Tradición del inmueble.
- Avalúo vigencia 2026.
- uso de suelo.
- Estudio jurídico catastral.
- Certificado de no ocupación.

Manizales, Mayo de 2026.

JULIANA PATIÑO ALCALÁ
Directora de Bienes
INFIMANIZALES

Proyectó: Margarita Ospina Guzmán – Abogada Dirección Bienes.