ESTUDIOS PREVIOS

OBJETO: *"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO, LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CARRERA 23 Y 24 CON CALLES 31 Y 32 BARRIO FUNDADORES, ESTACIÓN DEL CABLE AÉREO, COMUNA CUMANDAY DE LA CIUDAD DE MANIZALES".*

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.**

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 RELACION 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 FUNCION 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 estos, no pueden ser, de ninguna manera, producto de la improvisación.

Es por esto por lo 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 arrendar bienes inmuebles para generar utilidad a la Entidad e igualmente evitar riesgos como invasión y deterioro, 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.

Sin embargo, debido a ello la Entidad al estar incursa en una inhabilidad temporal para adelantar procesos de contratación mediante la modalidad de Contratación Directa, acudirá a la modalidad de enajenación de bienes de los que trata la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 así como demás que adicionen o modifiquen, esto como un mecanismo transitorio de poder salir a desarrollar un proceso de arrendamiento acudiendo a algunas de las modalidades de selección y que no están restringidas a la fecha.

Por lo anterior, surge la necesidad actual surge de una coyuntura jurídica y administrativa específica de arrendar el Lote de terreno urbano en la carrera 23 y 24 con calles 31 y 32 barrio fundadores, estación del cable aéreo, comuna cumanday de la ciudad de Manizales, del cual es propietario el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES, con base en unas condiciones de mercado, a partir de un Avalúo comercial y de renta, que permitan aprovechar los espacios disponibles, hoy no aprovechados.

El aprovechamiento de estos espacios físicos, ubicados estratégicamente, plantea el reto inmediato de evitar el lucro cesante y el deterioro por falta de uso o administración, toda vez que, por la aplicación de la Ley de garantías electorales – ley 996 de 2005, se restringe la contratación directa por parte de todos los entes del Estado desde el día 31 de enero de 2026 y hasta la elección en segunda vuelta, si fuere el caso, es decir, hasta el 21 de junio en caso de requerirse segunda vuelta en las elecciones presidenciales.

Finalmente, un inmueble fiscal desocupado no solo deja de aportar ingresos al Instituto, sino que también implica asumir responsabilidades operativas, de seguridad y de mantenimiento que podrían gestionarse de manera más eficiente mediante terceros especializados, en línea con la estrategia de negocio orientada a la explotación comercial.

El Estado Colombiano se constituye como un actor preponderante en el mercado de bienes inmuebles a nivel nacional y regional. A través de sus entidades territoriales y organismos descentralizados, el Estado posee una infraestructura inmobiliaria diversa, adquirida mediante procesos de inversión directa, daciones en pago, disolución de sociedades o recuperación de activos fiscales. La gestión de estos activos no es una tarea meramente administrativa, sino que representa un componente estratégico de la gestión pública que impacta directamente en las finanzas de las entidades y en la prestación de servicios a la comunidad.

Dentro del ciclo de vida de los bienes inmuebles estatales, surge frecuentemente la necesidad de enajenar o arrendar propiedades que no están siendo utilizadas para el desarrollo directo de las funciones misionales de la entidad, con el fin de evitar su deterioro, mitigar riesgos de invasión y eliminar las cargas financieras derivadas de su mantenimiento y vigilancia.

En este contexto, Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales - INFIMANIZALES, como motor de desarrollo del municipio, gestiona una cartera de activos hoy convertida en un complejo de servicios mixtos de vital importancia para la ciudad.

2. OBJETO DEL CONTRATO

"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO, LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CARRERA 23 Y 24 CON CALLES 31 Y 32 BARRIO FUNDADORES, ESTACIÓN DEL CABLE AÉREO, COMUNA CUMANDAY DE LA CIUDAD DE MANIZALES"

Clasificación UNSPSC

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

2.1 CONDICIONES TÉCNICAS DEL BIEN INMUEBLE:

- **IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:**

  INFORMACION CATASTRAL PREDIO 1
  Número predial: 17001010500000278000100000000

Matrícula: 100-3264

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 2
Número predial: 17001010500000278000200000000
Matrícula: 100-79868

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 3
Número predial: 17001010500000278000300000000
Matrícula: 100-42997

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 4
Número predial: 17001010500000278000400000000
Matrícula: 100-12898

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 5
Número predial: 17001010500000278000500000000
Matrícula: 100-9635

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 8
Número predial: 17001010500000278001800000000
Matrícula: 100-32116

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 10
Número predial: 17001010500000278001700000000
Matrícula: 100-67007

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 11
Número predial: 17001010500000278001600000000
Matrícula: 100-59686

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 12
Número predial: 17001010500000278001600000000
Matrícula: 100-54155

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 13
Número predial: 17001010500000278090190000000
Matrícula: 100-108922

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 14
Número predial: 17001010500000278001400000000
Matrícula: 100-94622

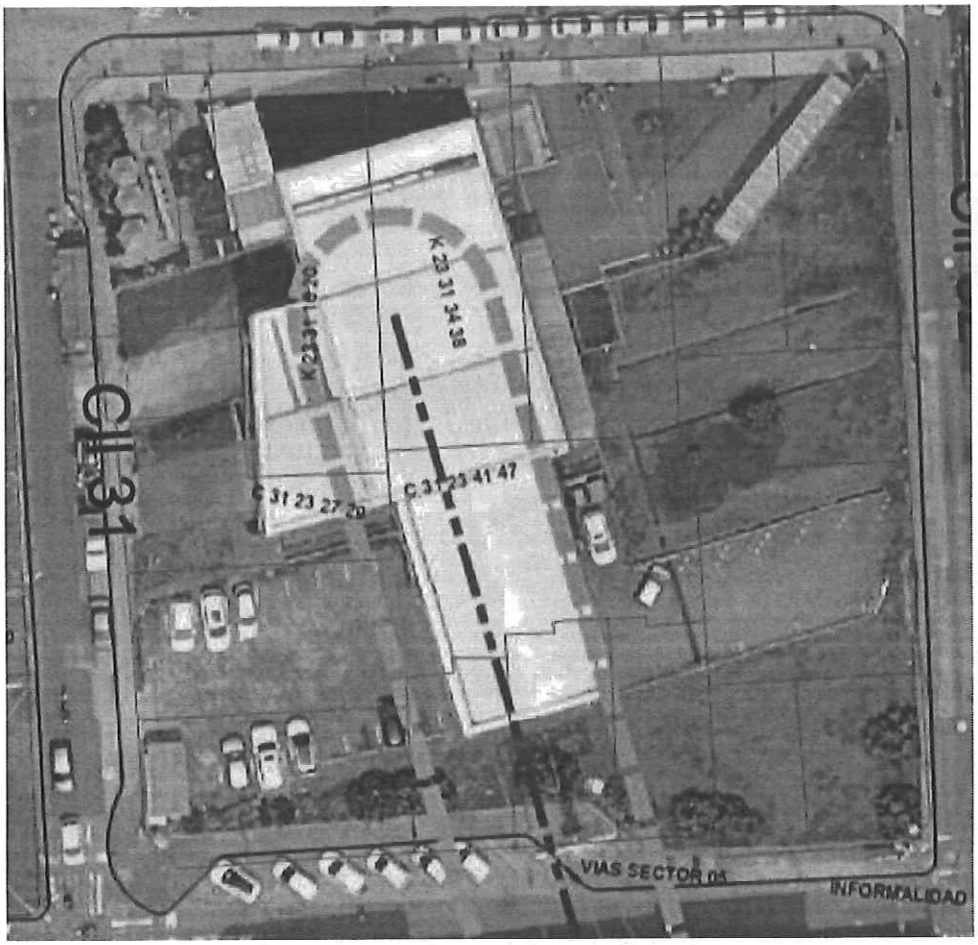
INFORMACION CATASTRAL PREDIO 15
Número predial: 17001010500000278001300000000
Matrícula: 100-10665

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 16
Número predial: 17001010500000278001200000000
Matrícula: 100-496

2.2 Localización.

Este lote se encuentra ubicado en la Manzana 278 del Sector 05. El Lote tiene frentes sobre la Calle 32, la Carrera 24 y la Calle 31 por donde corresponde su acceso a nivel de la vía, por lo tanto, los inmuebles se encuentran localizados en la carrera 23 y 24 con calles 31 y 32 barrio fundadores, estación del cable aéreo, comuna Cumanday de la ciudad de Manizales.

PANORÁMICA DEL SECTOR



Localización del predio en el sector

2.3 Propiedad.

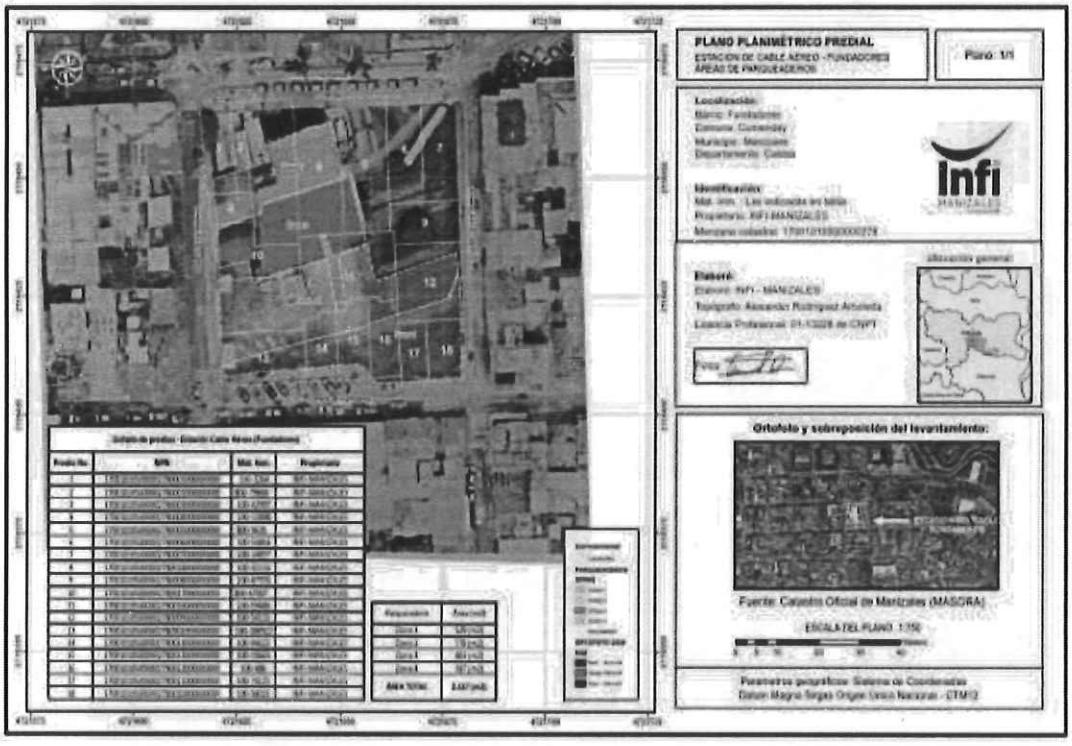
Conforme los títulos de adquisición correspondientes la Entidad ostenta el 100% de la propiedad del inmueble objeto del proceso de arrendamiento.

- Propietario: Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales (INFIMANIZALES).
- Titulación: El inmueble hace parte de los activos transferidos o adquiridos conforme a los títulos de propiedad que reposan en los archivos de la entidad, incluyendo escrituras públicas debidamente registradas ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales.
- Matrículas Inmobiliarias: Los trece (13) predios están vinculados a folios de matrícula inmobiliaria específicos conforme al anterior listado completo de matrículas y códigos catastrales se encuentra relacionados.

2.4 Área del Lote:

Las áreas del lote, conforme a la indicación del avalúo se identifican de la siguiente manera:

- Zona 2: 778,00 m2.
- Zona 3: 463,00 m2.
- Zona 4: 347,00 m2.



Fuente: Plano planimétrico predial de la Estación de cable aéreo – Fundadores, realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.

3. OBLIGACIONES CONTRACTUALES

3.1 OBLIGACIONES GENERALES ARRENDADOR

a) **Pago del Canon:** Cancelar el canon mensual dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes. Mes 1 (Periodo de Gracia): El ARRENDATARIO estará exonerado del pago del canon de arrendamiento, fijándose una tarifa de cero pesos ($0 M/CTE) para este periodo mensual, tiempo durante el cual iniciará de forma perentoria las Obras de Adecuación e Instalación y los trámites de Permisos y/o Autorizaciones necesarios para la explotación del inmueble. Mes 2 y Mes 3 (Canon Diferencial): El ARRENDATARIO cancelará únicamente el cincuenta por ciento (50%) del valor del canon mensual que haya resultado adjudicado en el proceso de selección. A partir del Mes 4 (Canon Pleno): A partir del primer (1) día del cuarto (4) mes de ejecución contractual y hasta la finalización del plazo de ejecución, el ARRENDATARIO pagará el cien por ciento (100%) del canon mensual ofertado y adjudicado, el cual se incrementará anualmente con base en el IPC acumulado del año inmediatamente anterior.

b) **Destinación Exclusiva:** Utilizar el inmueble única y exclusivamente para el servicio de parqueadero y servicios complementarios (cuidado y estética vehicular, asistencia técnica básica, infraestructura de recarga, soporte administrativo y logística de custodia básica - casilleros).

c) **Obras de Adecuación e Instalación:** A partir de la firma del Acta de Inicio, según sea el caso, iniciar y ejecutar las obras de adecuación e Instalación del espacio por su cuenta y riesgo, garantizando que se cumplan en forma técnica y segura sin afectar la estructura de la Estación del Cable Aéreo, efectuando los trabajos de adaptación del espacio Comercial dado en arrendamiento para el cumplimiento de su actividad económica. Las modificaciones o intervenciones no constituyen mejoras imputables al ARRENDADOR, sino adecuaciones inherentes al objeto comercial de la PARTE ARRENDATARIA, bajo su exclusiva responsabilidad, razón por la cual no habrá lugar a consideración ni existencia de mejoras en ningún evento, ni circunstancia, El ARRENDADOR no reconocerá tal concepto en caso de solicitud por parte del ARRENDATARIO, quien desde ya desiste de cualquier pretensión legal o extralegal con relación a éstas. Las labores materiales a su cargo tendrán que cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar las instalaciones, ni la estructura general de la ESTACIÓN DEL CABLE AÉREO y deberán realizarse con sujeción a las reglas que establezca EL ARRENDADOR, quien no reconocerá ningún momento pago alguno por las mismas. Consecuentemente a la finalización del contrato por cualquier causa, la PARTE ARRENDATARIA deberá restituir el predio en su estado natural inicial, sin intervenciones ni construcciones. En ningún caso la PARTE ARRENDATARIA tendrá derecho a reclamar mejoras, a las cuales renuncia expresamente; ni a efectuar retención sobre el inmueble, o solicitar indemnización alguna por tal concepto.

d) **Permisos y/o Autorizaciones:** Tramitar, gestionar y obtener ante las autoridades municipales competentes de la ciudad de Manizales (Secretaría de Planeación, Secretaría de Interior, entre otras) todos los permisos, licencias, autorizaciones y registros requeridos para la legal apertura y operación de la actividad comercial de parqueadero, condiciones de uso de suelo, seguridad, sanitarias y ambientales, dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la suscripción del Acta de Inicio.

e) **Mantenimiento y Seguridad:** Realizar por su cuenta reparaciones locativas, aseo y

recolección de basuras, garantizando su adecuada conservación, funcionalidad y estado físico, así como la seguridad y vigilancia a que haya a lugar.

f) **Servicios Públicos:** Realizar las diligencias necesarias para la instalación y pago de los servicios públicos que requiera para desarrollar el objeto contractual, si fuere el caso.
g) **Responsabilidad ante terceros:** Responder frente a terceros por hechos ocurridos al interior del lote entregado en arrendamiento y por aquellos externos que se deriven de su actividad social y comercial.
h) **Responsabilidad frente al uso:** Asumir la obligación a que hubiere lugar, haciéndose responsable directo por cualquier tipo de sanción, multas o similares a que se haga acreedor por la operación del negocio y la tenencia del bien, por acción o por omisión.
i) **Cumplimiento Laboral:** Responder por salarios y seguridad social de su personal, dejando indemne a INFIMANIZALES.
j) **Reserva:** Guardar absoluta reserva sobre la información técnica o financiera del INFIMANIZALES.
k) **Informe:** Informar de manera inmediata cualquier eventualidad que pueda sobrevenir y que afecte el normal desarrollo del contrato.
l) Cuando se encuentre obligado, EL CONTRATISTA deberá presentar la facturación electrónica, previamente validada por la DIAN, como requisito para el pago de los bienes y/o servicios contratados, conforme con las disposiciones legales vigentes. Las facturas o cuentas de cobro correspondientes deberán ser presentadas según la periodicidad establecida.
m) Responder en los plazos establezca la entidad, los requerimientos de aclaración o de información que le sean formulados.
n) Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular. El desconocimiento de esta obligación acarreará consecuencias de índole civil, penal y/o disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la entidad.
o) Informar, por escrito y dentro de los 3 días hábiles siguientes a su materialización, cualquier eventualidad de fuerza mayor o caso fortuito que afecte la normal y correcta ejecución del contrato.
p) Dar a conocer a INFIMANIZALES cualquier reclamación, petición, orden o similar de terceros que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre la ejecución del contrato o sobre sus obligaciones.
q) Restituir a INFIMANIZALES, al finalizar el contrato, los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, en caso de que se hayan suministrado.
r) Las demás que se estimen de acuerdo con la naturaleza de la contratación.

3.2 OBLIGACIONES DE INFIMANIZALES

a) **Garantía de Uso:** Entregar el inmueble libre de perturbaciones.
b) **Facturación:** Emitir mensualmente la factura o documento equivalente.
c) **Supervisión:** Ejercer control a través de la Dirección de Gestión de Bienes.

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

La selección del contratista se realizará a través de la modalidad de selección de Mínima Cuantía, con fundamento en lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y reglamentado por el por el Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

La Ley 80 de 1993 señala que los contratos que celebren las entidades estatales estarán sujetos a las normas comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por esta ley.

Sin embargo, debido a ello la Entidad al estar incursa en una inhabilidad temporal para adelantar procesos de contratación mediante la modalidad de Contratación Directa, acudirá a la modalidad de enajenación de bienes de los que trata la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 así como demás que adicionen o modifiquen, esto como un mecanismo transitorio de poder salir a desarrollar un proceso de arrendamiento acudiendo a algunas de las modalidades de selección y que no están restringidas a la fecha.

Ahora bien, en el entendido de la coyuntura actual de la prohibición de la celebración de contratación directa, toda vez la vigencia actual de la Ley de Garantías, de la que trata la Ley 995 del 2005, esto con ocasión de las elecciones parlamentarias y presidenciales programadas para el mes de marzo y mayo del año 2026, según cronograma de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

En atención a la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento respecto de un bien inmueble de propiedad de la entidad, se precisa que, en condiciones ordinarias, este tipo de negocio jurídico se adelanta mediante la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo previsto en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, atendiendo la naturaleza especial de los bienes inmuebles y las condiciones particulares que inciden en su uso y destinación.

No obstante, para el caso concreto, la entidad se encuentra dentro del ámbito temporal de aplicación del artículo 33 de la Ley 996 de 2005, el cual dispone:

> *"Durante los cuatro (4) meses anteriores a la elección presidencial queda prohibida la contratación directa por parte de todos los entes del Estado (...)".*

Dicha prohibición ha sido entendida por la jurisprudencia del Consejo de Estado como una restricción de carácter imperativo y temporal, que limita el ejercicio de la competencia contractual en su modalidad directa. En este sentido, esa Corporación ha señalado que las disposiciones de la Ley de Garantías:

"constituyen limitaciones excepcionales al ejercicio de la función administrativa, orientadas a salvaguardar los principios de transparencia, igualdad e imparcialidad en el proceso electoral" (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, criterio reiterado).

Así mismo, la Consejo de Estado ha indicado que dichas restricciones son de aplicación estricta y obligatoria, lo que implica que las entidades públicas deben abstenerse de acudir a la contratación directa, incluso en aquellos eventos en los que esta sería la modalidad ordinaria.

En el mismo sentido, la Colombia Compra Eficiente ha precisado, a través de sus conceptos, que:

la prohibición contenida en la Ley 996 de 2005 recae exclusivamente sobre la modalidad de contratación directa, sin extenderse a los demás mecanismos de selección objetiva previstos en la ley.

En consecuencia, se configura una imposibilidad jurídica sobreviniente para acudir a la modalidad de contratación directa en el presente caso, lo cual impone a la entidad el deber de adoptar una alternativa jurídicamente viable que permita satisfacer la necesidad contractual, sin desconocer el marco normativo vigente.

Bajo este escenario, y en garantía de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva consagrados en la Ley 80 de 1993, la entidad considera procedente acudir a la modalidad de selección de mínima cuantía, prevista en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

La adopción de esta modalidad se justifica en tanto:

a) No se encuentra prohibida por la Ley de Garantías, al tratarse de un procedimiento de selección objetiva y competitivo.
b) Materializa los principios de la contratación estatal, en especial la transparencia y la selección objetiva, al permitir la participación de pluralidad de oferentes y la escogencia de la oferta más favorable.
c) Se ajusta al principio de economía, en razón a que el valor del contrato se encuentra dentro de los límites legales establecidos para su aplicación, permitiendo un trámite ágil y eficiente.
d) Desarrolla la finalidad de la Ley de Garantías, en la medida en que evita el direccionamiento de la contratación y fortalece la imparcialidad en la gestión pública durante el periodo electoral.

Adicionalmente, la Consejo de Estado ha reconocido que, en aplicación del principio de continuidad del servicio y de la prevalencia del interés general, las entidades públicas deben

adoptar las medidas necesarias para garantizar la satisfacción de sus necesidades, siempre que estas se enmarquen en las modalidades de selección permitidas por el ordenamiento jurídico.

En ese orden de ideas, la utilización de la modalidad de mínima cuantía no constituye una forma de eludir la prohibición legal, sino una adecuación legítima del procedimiento de selección a las restricciones temporales impuestas por la Ley 996 de 2005.

Por lo anterior, la entidad concluye que la escogencia de la modalidad de mínima cuantía resulta jurídicamente procedente, necesaria y proporcional, en tanto permite satisfacer la necesidad contractual planteada, garantiza el cumplimiento de los principios de la contratación estatal y asegura la observancia del régimen de garantías electorales.

Ahora bien, según la circular de la Secretaria General No 01 del 02 de enero del 2026, plantea que las modalidades de selección para INFIMANIZALES, están ajustadas de conformidad con el presupuesto aprobado para la respectiva vigencia 2026, así, para la modalidad de mínima cuantía, es necesario que el presupuesto del respectivo contrato no sea superior a la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE ($49.025.340).

Así las cosas, desde el área de Contratación de la Secretaría General de INFIMANIZALES, se plantea que el contrato de arrendamiento a adjudicar no tiene valor presupuestal para la entidad pública, toda vez no tiene apropiación ni ejecución presupuestal alguna, razón además por la cual no se expide certificado de disponibilidad presupuestal, al tratarse de sumas o valores que ingresan a las arcas presupuestales de INFIMANIZALES y no representan gastos algunos. En tal sentido el contrato a suscribir con el posible arrendatario será de suma cero ($0), habida cuenta la entidad no realizara ejecución presupuestal, es decir, no representa gasto alguno, al contrario, la celebración de este representa un ingreso a la Entidad.

Sin menoscabo de lo anterior, el canon de arrendamiento si tendrá valor, y corresponde al resultado de avalúo realizado al bien inmueble. Dicho valor será cancelado a INFIMANIZALES, en el término estipulado en los pliegos de condiciones y el contrato a suscribir.

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DE ESTE – PRECIO MÍNIMO DE ARRIENDO

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 02 febrero de 2026, así:

ITEM	AREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	1.588,00	$ 1.440.000	$ 2.286.720.000
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**$ 2.286.720.000**

AREA DISPONIBLE O UTIL POR ZONA

ZONA	AREA M2
zona 4	156,17
zona 3	290,0
zona 2	446,2
Area Total de ocupacion	892,4

NUMERO DE PARQUEADEROS EN CADA ZONA

ZONA	No parqueaderos
zona 4	7
zona 3	13
zona 2	20
TOTALES	**40**

DESCRIPCION	VALORES
Valor de Venta del Lote	$ 2.286.720.000
Valor por M2	$ 1.440.000
Valor Total del Area Util	$ 1.285.056.000
Renta obtenida para el area util 0, 4%	$ 5.140.224

VALOR DEL CÁNON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.

ITEM	VALOR TOTAL DEL AREA UTIL PARA PARQUEADERO	PORCENTAJE	VALOR TOTAL RENTA MES
Valor de Terreno Util para el servicio de parqueadero	1.285.056.000,00	0,4%	$ 5.140.224

- **Canon Mensual Estimado: CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($5 .140.224),** IVA incluido.
- **Meses Estimados:** 104 meses.
- **Valor Total del Contrato: QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($534.583.296,00).**

NOTA: El ARRENDATARIO deberá pagar a INFI-MANIZALES el canon de arrendamiento mensual en forma anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, conforme al principio de Planeación y Economía, al tratarse de un lote que requiere obras de adecuación e instalación para operar como parqueadero, exigir el 100% del canon desde el día uno (1) de

ejecución, rompería el Equilibrio Económico del Contrato, dado que el contratista no puede explotar económicamente el inmueble mientras tramita permisos y ejecuta obras. Por lo anterior, se definió:

1) **Mes 1 (Periodo de Gracia):** El ARRENDATARIO estará exonerado del pago del canon de arrendamiento, fijándose una tarifa de cero pesos ($0 M/CTE) para este periodo mensual, tiempo durante el cual iniciará de forma perentoria las Obras de Adecuación e Instalación y los trámites de Permisos y/o Autorizaciones necesarios para la explotación del inmueble.

2) **Mes 2 y Mes 3 (Canon Diferencial):** El ARRENDATARIO cancelará únicamente el cincuenta por ciento (50%) del valor del canon mensual que haya resultado adjudicado en el proceso de selección.

3) **A partir del Mes 4 (Canon Pleno):** A partir del primer (1) día del cuarto (4) mes de ejecución contractual y hasta la finalización del plazo de ejecución, el ARRENDATARIO pagará el cien por ciento (100%) del canon mensual ofertado y adjudicado, el cual se incrementará anualmente con base en el IPC acumulado del año inmediatamente anterior.

Ver ANEXO 1. Avalúo Lonja.

El presente proceso de selección NO tendrá apropiación presupuestal por tratarse de un contrato que no deriva gasto alguno para la Entidad, por tanto, no tendrá Certificado de Disponibilidad Presupuestal alguno.

6. FORMA DE PAGO

a) **Periodicidad:** Mensualidad anticipada, pagadera dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.
b) **Medio de Pago:** Transferencia electrónica a la cuenta de INFIMANIZALES.
c) **Requisitos:** Presentación de soportes de pago de seguridad social y parafiscales.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será por 104 meses, contados a partir del día de la adjudicación.

8. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

En aplicación del principio de selección objetiva y con el fin de garantizar la selección de la propuesta más beneficiosa para la Entidad, la adjudicación del presente proceso de selección se hará mediante comunicación de aceptación de la oferta, a la propuesta con el mayor precio ofertado como canon mensual de arrendamiento, teniendo en cuenta el avalúo realizado al bien, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas. Esta comunicación junto con la oferta constituye para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal.

9. REQUISITOS HABILITANTES

9.1. CAPACIDAD JURÍDICA:

Los interesados podrán participar como proponentes bajo alguna de las siguientes modalidades siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos en el pliego de condiciones:

A. Individualmente como: a) personas naturales nacionales o extranjeras, b) personas jurídicas nacionales o extranjeras.
B. Conjuntamente, como proponentes plurales en cualquiera de las formas de asociación previstas en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

Los proponentes, además, deben:

A. Tener capacidad jurídica para la presentación de la oferta.
B. Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.
C. No estar incursos en ninguna de las circunstancias de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés o prohibición para contratar previstas en la Constitución y en la Ley.
D. No estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales vigente publicado por la Contraloría General de la República. Esta disposición aplica para el proponente e integrantes de un proponente plural con domicilio en Colombia. Tratándose de proponentes extranjeros sin domicilio o sin sucursal en Colombia, deben declarar que no son responsables fiscales por actividades ejercidas en Colombia en el pasado y que no tienen sanciones vigentes en Colombia que impliquen inhabilidad para contratar con el Estado.

El Instituto debe consultar los antecedentes judiciales en línea, en los registros de las bases de datos, al igual que el certificado de antecedentes disciplinarios conforme el artículo 1 de la Ley 1238 de 2008 y el Registro Nacional de Medidas Correctivas del Ministerio de Defensa Nacional – Policía Nacional, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana–.

DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LA CAPACIDAD JURÍDICA:

a) Certificado de existencia y representación legal o RUT de persona natural.

El proponente persona natural o jurídica y cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal debe allegar con su oferta copia del certificado de existencia y representación legal con una fecha de expedición no mayor a (30) días anteriores al cierre del proceso de selección y/o Registro Único Tributario – RUT, con actividad comercial que le permita desarrollar el objeto contractual con fecha de impresión actualizada.

b) Cedula de ciudadanía del Representante Legal

c) Haber sido constituida como mínimo dos (2) años de antelación al cierre del presente proceso.

d) Certificación de pago a seguridad social y aportes parafiscales:

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de Ley 1150 de 2007, a la fecha de la presentación de la propuesta el proponente deberá aportar certificaciones del cumplimiento de sus obligaciones y pago de aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este se encuentre inscrito en el Certificado de existencia y representación legal o, en su defecto, por el representante legal, el cual, en todo caso, acreditará el cumplimiento de la obligación como mínimo en los seis (6) meses anteriores a la presentación de la oferta.

En el caso que las sociedades (y asimiladas) colombianas que sean contribuyentes declarantes del impuesto de renta y que se encuentren exoneradas del pago de Salud, SENA e ICBF respecto de los empleados que devenguen menos de 10 SMLMV en los términos del artículo 65 de la ley 1819 de 2016 que modificó el artículo 114-1 del Estatuto Tributario, deberán ponerlo de presente por medio de un documento emanado por el representante legal y revisor fiscal.

e) Certificado de antecedentes fiscales – CGR:

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura
asociativa o promesa de sociedad futura) deberá presentar certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la Republica, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.

En caso de que el proponente o alguno de los integrantes del Consorcio o Unión temporal se encuentre incluido en el boletín y/o inhabilitado no podrá contratar con la entidad, salvo que acredite que tiene un acuerdo de pago vigente y que está cumpliendo con el mismo.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

f) Certificado de antecedentes disciplinarios – PGN:

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura
asociativa o promesa de sociedad futura) deberá presentar certificado de antecedentes disciplinarias de la Procuraduría General de la Republica, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.

En caso de que el proponente o alguno de los integrantes del Consorcio o Unión temporal se encuentre incluido en el boletín y/o inhabilitado no podrá contratar con la entidad.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

g) Certificado de antecedentes judiciales:

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura
asociativa o promesa de sociedad futura) deberá presentar certificado de antecedentes judiciales, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

h) Certificado del Registro nacional de medidas correctivas:

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura
asociativa o promesa de sociedad futura) deberá presentar certificado de medidas correctivas, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

i) Certificado de Registro de inhabilidades por delitos sexuales:

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura

asociativa o promesa de sociedad futura) deberá presentar certificado de inhabilidades por delitos sexuales antecedentes judiciales, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

j) 5.2.1.17 Certificado Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM:

El proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica, integrante de la figura
asociativa o promesa de sociedad futura) deberá aportar junto con su oferta el certificado señalado por Ley 2097 de 2021 a su nombre.

Para obtener el certificado, el proponente deberá seguir las instrucciones señaladas en la página web: https://www.redam.gov.co

En el proceso de verificación, la entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes y el proponente deberá presentarlas en el término establecido para el efecto.

k) Registro Único de Proponentes (RUP):

Teniendo en cuenta lo contemplado en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, los interesados en participar en este proceso deberán estar inscritos en el Registro Único de Proponentes – RUP. Los proponentes deben allegar el certificado de inscripción en el RUP expedido por la respectiva Cámara de Comercio de la jurisdicción donde tenga el asiento principal de sus negocios (personas naturales) o el domicilio principal (personas jurídicas), con una fecha de expedición no superior a un (1) mes previo cierre del presente proceso de selección.

El proponente debe renovar el RUP a más tardar el quinto día hábil del mes de abril de cada año, de lo contrario cesan sus efectos. Al cierre del Proceso de contratación, es decir, hasta el plazo para presentar ofertas, el RUP debe encontrarse vigente, esto es, que el proponente haya presentado la información para renovar el registro en el término anteriormente establecido.

La información contenida en el RUP, previa a la suministrada para renovar el registro, continúa en firme hasta que finalice el trámite de renovación correspondiente. Así, en el periodo comprendido entre el momento de la solicitud de renovación y el instante en que adquiera firmeza la información renovada, es válido el RUP del año anterior, cuyos efectos no han cesado y se encuentra vigente y en firme.

Tanto en el evento de presentación de la oferta en forma individual como conjunta, el oferente y cada uno de los integrantes de dicha persona deben cumplir con la inscripción exigida en el presente documento. En caso de proponentes extranjeros se aplicarán las reglas previstas en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

La Entidad verificará que la inscripción en el RUP se encuentre vigente y en firme a la fecha de la presentación de la oferta y que no existan sanciones que puedan inhabilitar al proponente. El RUP deberá estar en vigente al momento de la adjudicación.

Inscripción de personas extranjeras en el Registro Único de Proponentes (RUP)
Las personas naturales extranjeras con domicilio en el país y las personas jurídicas privadas extranjeras que tengan establecida sucursal en Colombia deberán estar inscritas en el Registro Único de Proponentes para poder participar en este proceso de selección.

Las personas naturales extranjeras sin domicilio en el país y las personas jurídicas privadas extranjeras que no tengan establecidas sucursales en Colombia no requerirán inscripción en el Registro Único de proponentes, pero en todo caso la entidad verificará directamente el cumplimiento de los requisitos habilitantes. Dichas personas deberán, en su lugar, acreditar los requisitos previstos en estos estudios.

l) Experiencia

Conforme las directrices de la AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE, especialmente en su MANUAL DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA (2024), debido al riesgo identificado en la etapa de planeación, de las características del sector y del objeto del contrato, debe referirse a la experiencia del oferente en las actividades objeto del proceso de selección.

La Entidad verificará que la inscripción en el RUP se encuentre vigente y en firme a la fecha de la presentación de la oferta y que no existan sanciones que puedan inhabilitar al proponente.

El RUP deberá estar en vigente al momento de la adjudicación. El Proponente debe acreditar la experiencia con el siguiente código UNSPSC el cual será verificado en el RUP:

Experiencia requerida:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

Teniendo en cuenta el valor del contrato, el proponente singular o plural, deberá relacionar **máximo Dos (02) actas de liquidación o certificación de los contratantes de contratos con objeto igual o similar, clasificados en el RUP en el código descrito, celebrados con entidades públicas o privadas, que sumados sus valores sean o iguales o mayores a 291 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) discriminados y registrados en el Registro Único de Proponentes, el cual debe estar en firme.**

Si el proponente relaciona un mayor número de contratos, únicamente se tendrán en cuenta los Dos (02) contratos de mayor cuantía, en el orden que fueron relacionados en la propuesta.

El Proponente debe acreditar su experiencia con el RUP. Los contratos que el Proponente acredite como experiencia deben identificarse y señalarse claramente en el RUP con **resaltador o con cualquier tipo de marca que permita su visualización rápidamente.**

La cuantía de la experiencia se analizará de acuerdo con los contratos reportados en el RUP, el cual debe estar **RENOVADO Y EN FIRME.**

Si el Proponente es plural, su experiencia corresponde a la suma de la experiencia que acredite cada uno de sus integrantes. Si un Proponente adquiere experiencia en un contrato como integrante de un Proponente plural, la experiencia derivada de ese contrato corresponde a la ponderación del valor del Contrato por el porcentaje de participación.

El RUP constituye plena prueba respecto de la información relacionada, cuyo registro se encuentre en firme al cierre del proceso.

9.2. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL:

Conforme las directrices de la AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE, especialmente en su MANUAL DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA (2024), la Entidad Estatal puede, discrecionalmente, exigir una capacidad financiera, por lo que el Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales, en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, mediante el ESTUDIO DEL SECTOR realizado, se efectuó el Análisis de Indicadores financieros y organizacionales para el proceso de contratación, de manera que los proponentes puedan conocer los lineamientos utilizados para la definición de los criterios financieros y organizacionales, que regirán el proceso de selección, así:

INDICADOR	ÍNDICE REQUERIDO
Índice de Liquidez	Mayor o Igual a 3
Índice de Endeudamiento	Menor o Igual a 0,30
Razón Cobertura de Intereses	Mayor o Igual a 10
Rentabilidad del Patrimonio	Mayor o igual a 0,03
Rentabilidad del Activo	Mayor o igual a 0,02

Ver ANEXO 2. Estudio de Sector

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5, del artículo 7º de la Ley 1150 de 2008 y en el artículo 2.2.1.1.16.1 del Decreto 1082 de 2015, el proponente favorecido deberá constituir una garantía única en favor de INFIMANIZALES, para amparar los siguientes riesgos:

No.	AMPARO	CUANTÍA	VIGENCIA

1	**CUMPLIMIENTO** de las obligaciones surgidas del Contrato. Este amparo debe incluir de manera expresa la cobertura de la cláusula penal pecuniaria y de las multas. Así como los perjuicios que se deriven del proceso de responsabilidad fiscal que eventualmente se adelante.	20% del valor del contrato. En ningún caso será inferior al valor de la cláusula penal pecuniaria	Vigencia del contrato y 6 meses más
2	**RESPONSABILIDAD CIVL EXTRACONTRACTUAL**	Cuantía mínima de 200 SMMLV, amparando daños a vehículos y terceros bajo su custodia.	Termino de ejecución del Contrato

El CONTRATISTA deberá ajustar las garantías a la fecha de inicio del contrato y ampliar, modificar y prorrogar las mismas en el evento en que se aumente el valor del contrato o se prorrogue o suspenda su vigencia, dentro de los 2 días siguientes a la suscripción del documento que dé origen a la respectiva modificación.

EL CONTRATISTA deberá hacer entrega de estas garantías a la entidad contratante para su aprobación de acuerdo con lo señalado en el inciso segundo del artículo 41 de la ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, dentro de los dos días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato respectivo.

En todo caso, y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.3.1.18 del Decreto 1082 de 2015, cuando con ocasión de eventuales reclamaciones efectuadas por el municipio de Manizales o la suscripción de prórrogas y/o adiciones, el valor de la garantía se reduzca, el contratista se obliga a restablecer el valor inicial de la garantía. Igualmente, cuando el contrato sea modificado para incrementar su valor o prorrogar el plazo, el contratista deberá adicionar el valor o modificar la vigencia, según el caso.

11. FACTOR PROPUESTA ECONÓMICA:

Para el presente proceso el factor de evaluación es el que se describe a continuación:

PROPUESTA ECONÓMICA	ESCOGENCIA Y CALIFICACIÓN
Valor ofrecido por concepto de canon de arrendamiento, el cual debe ser superior al valor mínimo identificado en el numeral 5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DE ESTE – PRECIO MÍNIMO DE ARRIENDO: **Canon Mensual Estimado:** CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($5.140.224).	Mayor Precio de Canon Mensual Estimado, en la propuesta económica presentada por el proponente.

En consecuencia, sólo serán válidos los valores presentados por el proponente en su oferta que superen el valor aquí indicado.

Ver ANEXO 3. Formato Propuesta Económica.

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

Se estima que en el presente proceso de contratación se presentarán riesgos dada la naturaleza del objeto, las obligaciones a cargo del comprador y el plazo de ejecución, las cuales estarán identificados a partir de:

Clase de Riesgo	Evento Posible	Mitigación	Asignación
Financiero	Mora en el pago del canon.	Garantía de cumplimiento y cláusula penal.	Contratista
Operacional	Daños o hurtos a vehículos.	Póliza de RCE y vigilancia 24/7.	Contratista
Locativo	Deterioro de infraestructura por uso normal del bien.	Acta de inventario y reparaciones locativas.	Contratista

13. 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.

Manizales, junio de 2026

JULIANA PATIÑO ALCALÁ
DIRECTORA GESTIÓN DE BIENES

ESTEBAN RESTREPO URIBE
SECRETARIO GENERAL.

LISTA DE ANEXOS Y FORMATOS

- ANEXO 1. Avalúo Lonja.
- ANEXO 2. Estudio de Sector.
- ANEXO 3. Formato Propuesta Económica.