ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

A. ANÁLISIS DE MERCADO

INTRODUCCIÓN:

El Estado Colombiano es un actor importante en el mercado de bienes raíces, éste mediante sus Entidades, ya sean de carácter Nacional, Departamental o Municipal posee un sin número de bienes inmuebles que se adquieren directa o indirectamente (Disolución de sociedades, pago de acreencias, entre otros), con regularidad se presenta la necesidad por parte de las Entidades de enajenar sus bienes por diferentes circunstancias, motivo por el cual el Estado ha fijado toda una normativa con los procesos necesarios para llevar a cabo esta venta. Es frecuente que los bienes involucrados en este proceso sean de un valor comercial alto por lo cual el impacto de las acciones del Estado en el mercado de los bienes raíces es de gran importancia.

Enajenación de bienes del Estado:

Es la venta de los bienes del Estado debido a diferentes razones, como lo son el deterioro de estos, la falta de productividad y utilidad, el incumplimiento de los índices de eficiencia de las Entidades Estatales, entre otros; estos bienes a enajenar pueden ser muebles o inmuebles.

La enajenación se realiza por medio de los procedimientos que dicta la Ley en este ámbito, ya sea la transferencia de dichos bienes a la Central de Inversiones S.A., la contratación de un intermedio idóneo o mediante la enajenación directa, esta última se puede llevar a cabo ya sea por oferta en sobre cerrado o por subasta pública. Para todos los casos en este aspecto, las Empresas Estatales deben tener en cuenta aspectos importantes como el otorgamiento de la Escritura Pública al finalizar el proceso, el precio mínimo de venta por el al cual se podrán enajenar los bienes y el avalúo comercial del bien que tendrá vigencia de no más de un año, este último es el aspecto fundamental a la hora de realizar la enajenación, ya que es un insumo importante a la hora de calcular el precio mínimo de venta, por esta razón, se tendrá en cuenta los aspectos más relevantes de este sector en Colombia.

Avalúo Comercial:

Es realizado por un perito que es contratado por una persona, empresa o banco para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables del entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio.

Generalmente, estos avalúos tienen una caducidad de 12 meses, pues los precios reales de las propiedades varían con el paso del tiempo. (El precio real hace referencia al valor en que se negocia una propiedad dentro de una relación justa de oferta y demanda. Por su parte, el precio nominal es el que fija un propietario para la venta de una propiedad y es susceptible de negociación).

Normatividad sobre Enajenación de Bienes del Estado:

Estas son las principales normas y orientaciones legales sobre las tarifas y ejercicio de la enajenación de bienes del estado en Colombia.

Decreto 1082 de 2015, establece los criterios que las Entidades Públicas deben seguir con respecto a la enajenación de bienes del Estado.

Decreto 1420 de 1998, señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos:

- Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
- Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
- Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
- Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa
- Determinación del efecto de plusvalía
- Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación
- Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
- Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

Ley 388 de 1997, se refiere a las plusvalías, el concepto de vivienda de interés social y la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial; dentro del marco del ordenamiento Territorial, la Función Pública del Urbanismo, las Acciones Urbanísticas y la Clasificación del Suelo.

Al examinar los datos desde una perspectiva regional, se observa que, de las 20 regiones analizadas, diez registraron incrementos anuales en ventas, entre las que se encuentran Meta, Quindío, Antioquia, Atlántico y Bogotá con variaciones que superan el 20% (Ver Tabla 1). Cabe destacar que, en estas tres últimas regiones, los programas locales de subsidios para la compra de vivienda han desempeñado un papel clave al incentivar la adquisición de vivienda. En cuanto a los lanzamientos, diez regiones también presentaron crecimientos anuales. Por su parte, las iniciaciones muestran una tendencia generalizada de caídas a nivel regional, sólo 3 regiones registraron crecimientos.

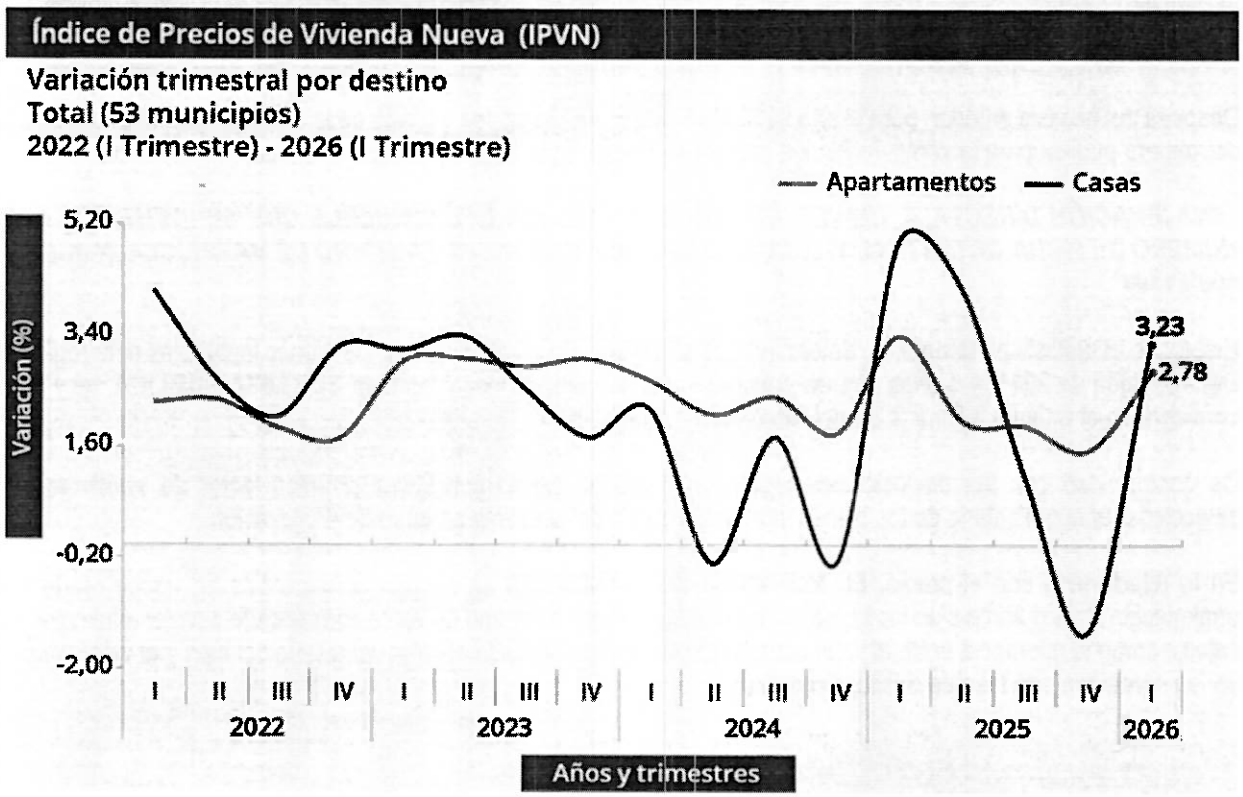
Tabla 1: Indicadores líderes de vivienda nueva – Nivel regional Año completo Región Lanzamientos Ventas Iniciaciones 2024 2025 Var. % 2024 2025 Var. % 2024 2025 Var. % Antioquia 11.267 22.641 100,9% 18.039 23.762 31,7% 18.012 17.187 -4,6% Atlántico 11.278 9.753 -13,5% 12.652 15.528 22,7% 9.301 6.238 -32,9% Bogotá 27.811 37.962 36,5% 39.015 47.273 21,2% 34.773 37.036 6,5% Cundinamarca 13.370 15.426 15,4% 19.058 20.999 10,2% 17.265 13.010 -24,6% Bolívar 5.485 5.484 0,0% 8.745 8.025 -8,2% 5.089 4.831 -5,1% Boyacá 1.693 2.102 24,2% 1.929 1.894 -1,8% 2.138 2.037 -4,7% Caldas 1.947 2.933 50,6% 2.461 2.740 11,3% 2.148 1.247 -41,9% Cauca 1.963 995 -49,3% 2.161 1.703 -21,2% 1.490 1.214 -18,5% Cesar 2.422 1.584 -34,6% 2.234 1.652 -26,1% 1.318 1.254 -4,9% Córdoba & Sucre 2.161 1.017 -52,9% 2.024 1.671 -17,4% 1.037 857 -17,4% N. Santander 2.655 1.339 -49,6% 2.511 1.717 -31,6% 2.519 1.847 -26,7% Huila 1.695 1.976 16,6% 2.554 2.237 -12,4% 1.511 1.288 -14,8% Magdalena 3.627 4.825 33,0% 5.386 5.831 8,3% 3.687 4.178 13,3% Meta 1.967 3.913 98,9% 2.272 3.573 57,3% 2.919 1.732 -40,7% Nariño 678 300 -55,8% 754 538 -28,6% 484 380 -21,5% Quindío 2.028 2.940 45,0% 1.870 2.737 46,4% 1.482 927 -37,4% Risaralda 4.872 3.329 -31,7% 4.450 4.153 -6,7% 3.179 2.968 -6,6% Santander 3.685 4.235 14,9% 5.141 5.827 13,3% 2.219 3.694 66,5% Tolima 5.444 4.012 -26,3% 6.553 7.602 16,0% 6.584 3.941 -40,1% Valle 15.640 13.599 -13,0% 14.616 14.170 -3,1% 22.833 9.821 -57,0% Total 121.688 140.365 15,3% 154.425 173.632 12,4% 139.988 115.687 -17,4%

Fuente: Coordenada Urbana – Cálculos Camacol A pesar de los resultados positivos en materia comercial en 2025, el sector de la construcción enfrenta riesgos importantes para 2026.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Por un lado, el incremento del 23,0% en el salario mínimo elevaría los costos de construcción entre un 10% y un 15%, a la vez que genera presiones sobre las tasas de interés. Adicionalmente, al menos desde 2023 se han tomado medidas en materia arancelaria que encaren insumos críticos para el sector. A ello se suman los efectos que introduciría el Proyecto Decreto que busca eliminar topes de precios para la VIS, y obliga a fijar precios en pesos desde la separación de la vivienda. Esta medida podría afectar al 35% del mercado actual (una afectación de 132 mil viviendas) (ver Datos que Construyen No. 25). El sector vivienda es un sector llamado a jalonar el aparato productivo nacional. Por ello, es fundamental que la política pública tenga en cuenta los efectos adversos que pueden generar diversas disposiciones normativas cuando incrementan la incertidumbre, desincentivan la inversión y, en consecuencia, reducen el acceso de los hogares a vivienda formal en el país[1].

El Índice de precios de la vivienda nueva -IPVN experimentó un aumento del 2,79% durante el primer trimestre de 2026, comparado con el cuarto trimestre del año anterior. Este resultado significa una reducción de 0,67 puntos porcentuales respecto al primer trimestre de 2025, cuando se evidenció un incremento de los precios de 3,46%[2].



[1] https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Datos%20que%20construyen%20-%2009feb2026.pdf.
[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

NO. DE PROCESO	OBJETO	VALOR	ESTADO PROCESO
EBE-004-2026	ENAJENACION DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 17001010400000197003100000000 Y No DE MATRICULA INMOBILIARIA 100-54576	$257.580.000,00	No se presentaron ofertas
EBE-001-2026	"ENAJENACION DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 17001010100000127000500000000 Y No DE MATRICULA INMOBILIARIA 100-4357". "	$ 58.430.060,41	No se presentaron ofertas
EBE-002-2026	ENAJENACION DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE LA CUOTA PARTE CORRESPONDIENTE AL 18,72% INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 17001010100000157090290000361 Y No DE MATRICULA INMOBILIARIA 100-159507".	$ 4.000.000,00	No se presentaron ofertas

Después del análisis anterior, para el año 2026 el Municipio de Manizales a través de la Secretaría de Hacienda, convoca de manera pública para la venta de Bienes Inmuebles Fiscales y posterior suscripción del que tiene por objeto:

"*ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 17001010300000383001800000000 Y NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-21348*".

Efectuado el análisis pertinente, se determinó que el proceso de enajenación de los bienes inmuebles será regido por el Decreto 1082 de 2015, y demás normas concordantes, apegado al mecanismo de **SUBASTA PÚBLICA**, tal y como se consagra en el artículo 2.2.1.2.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, el precio constituirá el único factor de ponderación para seleccionar al adjudicatario de los bienes inmuebles objeto del presente proceso de enajenación.

En lo relacionado con el precio, **EL MUNICIPIO DE MANIZALES** se encuentra interesado en recibir oferta para la enajenación del siguiente bien inmueble, aclarando que el precio mínimo de venta corresponde al valor mínimo el cual se calcula como la diferencia entre el valor actualizado del ingreso incluido el valor del avalúo del bien y el valor actualizado de los egresos a una tasa de descuento dada.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

VALORACION TOTAL			
ITEM	**AREA M2**	**VALOR M2**	**VALOR TOTAL**
Lote	60,00	1.030.000	61.800.000
Area construída	115,00	890.000	102.350.000
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**164.150.000**

SON EN TOTAL: CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.

El municipio de Manizales es propietario del inmueble en mención, por lo que en atención al avalúo del inmueble el valor inicial del predio será de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/C ($164.150.000)**.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, **el interesado deberá consignar a favor de la Entidad una cifra no inferior al 20% del precio mínimo de venta del inmueble sobre el cual señala su interés** y que es objeto del proceso de enajenación como requisito habilitante.

Se recuerda que la consignación del 20% del precio mínimo de venta es requisito habilitante para participar en el proceso de contratación.

El pago del valor restante del precio final de los inmuebles se verificará dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha del perfeccionamiento del contrato de enajenación (contrato promesa de compraventa).

Podrán **participar** en el presente proceso de enajenación, las personas naturales y/o jurídicas, tanto nacionales como extranjeras, que se encuentren debidamente acreditadas, y no se hallen incursas en causales de inhabilidad e incompatibilidad contenidas en la constitución, la Ley 80 de 1993 y la Ley 1474 de 2011, y demás normas que les sean complementarias y/ concordantes.

ANÁLISIS: Se tiene que las variables establecidas en el presente proceso de selección cumplen con las mismas condiciones establecidas por el Municipio de Manizales en vigencias anteriores, es así como en el año 2020 se adelantó el proceso de Selección Abreviada Enajenación Directa a través de Subasta Pública No. **S-001-2020,** a través del cual se enajenaron tres inmuebles, lo que demuestra que las condiciones técnicas y presupuestales del presente proceso garantizan pluralidad de oferentes y equilibrio económico a percibir por los contratistas que resulten adjudicatarios de los contratos.

B. PRECIO MÍNIMO DE VENTA.

En el precio mínimo de los predios a enajenar de conformidad con lo establecido en el numeral 2.2.1.2.2.2, se constituye 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Atendiendo lo establecido en el artículo **2.2.1.2.2.3.1** del Decreto 1082 de 2015, la Administración Municipal cuenta con el avalúo comercial realizado por la Lonja Propiedad Raíz, que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores; cabe agregar que este avalúo fue realizado en el mes de julio del año 2025, razón por la cual se encuentran vigentes para determinar el precio mínimo de venta se aplicó la siguiente metodología contenida en el artículo **2.2.1.2.2.3.1** y **2.2.1.2.2.3.2** del Decreto 1082 de 2015.

C. ANALISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Ver Anexo No. 1 del Estudio Previo.

Manizales, julio de 2026.

NATALIA DÍAZ JURADO
Secretaria de Despacho
Secretaría de Hacienda

DANIELA SOTO GIRALDO
Profesional Universitario
Oficina Coordinadora de Bienes

Ajustó: Paula Tatiana Duque Zapata – Secretaría de Hacienda

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANEXO 1. MATRIZ DE RIESGOS

NO.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO / CONTROL A SER IMPLEMENTADO	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO				¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?	RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN	
													PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA					¿CÓMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PROBABILIDAD
1	General	Externo	Contratación	Operacional	Se hace cuando el oferente seleccionado no hace el desembolso en el plazo establecido	Afectación de la transferencia del recuso al municipio y retrasa la formalización del contrato	3	2	5	Alto	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos por el contratista	Incluir cláusulas estrictas de plazos de pago en el contrato y garantía de seriedad de la oferta.	3	2	52	Bajo	NO	Municipio de Manizales	Al verificar el cumplimiento de los plazos establecidos	Hasta el pago total ofertado por el oferente seleccionado	Revisión de los soportes de pago, hasta antes de escriturar	durante la ejecución
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Riesgo por cambios en el régimen legal de seguridad social integral.	Afectación de las condiciones pactadas en el contrato	1	2	3	Bajo	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista	Toda norma de obligatorio cumplimiento para el municipio de Manizales que modifique las condiciones pactadas en el contrato, y que afecte las condiciones de seguridad social integral que el contratista proyectó en su oferta, serán introducidas al contrato, sin que medie negociación alguna con el contratista, toda vez que el municipio de Manizales no tiene la facultad de negociar apartes normativos de obligatorio cumplimiento.	1	1	2	Bajo	NO	Municipio de Manizales	Una vez se conozca la normativa	Hasta el momento de perfeccionar el cambio normativo en el contrato	Revisión periódica de las normas de laborales.	Mensual
3	General	Externo	Ejecución	Financiero	Se presenta cuando el contratista no firma el contrato en el plazo establecido	Retraso en el cumplimiento de las obligaciones a la entidad contratante. mayor tiempo de ejecución del contrato	1	1	2	Bajo	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista	Adelantar los requerimientos al contratista a través de citaciones oficiales y escritas, dejando las constancias en el expediente	1	1	2	bajo	NO	Municipio de Manizales	Desde el primer retraso del contratista	Hasta el momento en que el contratista firme los documentos precontractuales, contractuales y poscontractuales	Citaciones oficiales y escritas.	Mensual
4	General	Externo	Ejecución	Operacional	Se presenta cuando surgen problemas legales en la transferencia del dominio si existen inconsistencias en las escrituras públicas o registros catastrales o limitaciones al dominio no identificadas. como gravámenes. embargos o condiciones resolutorias no detectadas previamente.	Afectación de la ejecución del contrato. Incumplimiento de las obligaciones y actividades pactadas en el contrato.	1	2	3	Bajo	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el municipio	Revisión de la documentación jurídica por un equipo especializado	1	2	2	bajo	NO	Supervisor del contrato	Antes de la ejecución del contrato	Durante la etapa precontractual y hasta la adjudicación.	Verificación exhaustiva a través de estudio de título por personal especializado	Previo a la adjudicación

5	General	Externo	Ejecución	Financiero	Cambios en la legislación tributaria municipal	Afectación en los valores liquidados y pagados al contratista como consecuencia de los impuestos, tasas y tarifas aplicados.	1	1	2	Bajo	Este riesgo es asumido por ambas partes	Los efectos, favorables o desfavorables, de las variaciones en la legislación tributaria, de tal manera que la administración municipal no asumirá los efectos derivados de la variación de las tarifas impositivas, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes, y en general cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta.	1	1	2	bajo	NO	Municipio de Manizales	Una vez se conozca el marco normativo	Hasta el momento de perfeccionar el cambio normativo en el contrato	Revisión de las normas y leyes tributarias en forma periódica.	Mensual
6	General	Externo	Ejecución	Financiero	Se presenta por la situación de cualquier emergencia sanitaria que ocasiona dificultades de tipo económico y social, las cuales inciden en la normal ejecución del contrato.	Dificultades para el desarrollo y ejecución del contrato.	1	1	2	mayor	Este riesgo es asumido por ambas partes	Revisión constante de los Decretos Nacionales y, si es del caso, trámite de permisos para el desplazamiento.	1	1	2	bajo	NO	Municipio de Manizales	Una vez se conozca la necesidad de suspender	Hasta el momento de perfeccionar el cambio normativo en el contrato	Verificación constante de las medidas que tome el Gobierno Nacional en el marco de la Emergencia Sanitaria y enviar informes al área de contratación.	Inmediata
7	General	Externo	Planeación	Planeación	Libre competencia, transparencia y equidad	El valor del contrato corresponde a precios de mercado y la descripción del servicio es clara, en un marco de transparencia, equidad y competencia entre proponentes	2	2	2	medio	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista por hechos que sean imputables a éste.	La entidad mitiga este evento con el análisis de mercado para lo cual se solicitaron cotizaciones a diferentes empresas que presten el servicio por este concepto.	1	1	1	BAJO	NO	Municipio de Manizales	Una vez se conozca la necesidad de suspender	Hasta el momento de que el contratista firme los documentos precontractuales, contractuales y pos contractuales	Información permanente de la ejecución del contrato por parte de la supervisión o interventoría	Inmediato
8	General	Interno	Ejecución	Operacional	Retrasos administrativos en la elaboración, revisión y firma de la escritura pública.	Afectación a la satisfacción de las necesidades previstas con la enajenación e incremento de costos legales o administrativos para la transferencia del dominio	2	3	5	Bajo	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por ambas partes.	Verificar previamente la situación jurídica del bien inmueble y tomar acciones legales.	1	2	1	BAJO	NO	Municipio de Manizales	Antes de la ejecución del contrato	Hasta el momento de que el contratista firme los documentos precontractuales, contractuales y pos contractuales	Información permanente de la ejecución del contrato por parte de la supervisión.	Inmediato

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES