

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
1700101050000063000300000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

De conformidad con los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los artículos 2.2.1.2.2.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, que regula la enajenación de bienes del Estado por parte de la Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de la Contratación de la Administración pública, se elabora el siguiente estudio previo, con el propósito de realizar el proceso de Selección Abreviada de Enajenación de Bien Inmueble.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER.

En virtud del principio de la planeación contractual el cual 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.

Así, la ausencia de planeación ataca la esencia misma del interés general con consecuencias gravosas y muchas veces nefastas, no sólo para la realización efectiva de los objetos pactados, sino también respecto del patrimonio público, que en últimas es el que siempre está involucrado en todo contrato estatal, desconociendo reglas fundamentales y requisitos previos dentro de los procesos contractuales; es decir, en violación del principio de legalidad, ya que su presencia como uno de los principios rectores se infiere de los artículos 25 y 26 de la Ley 80 de 1993, según los cuales para el manejo de los asuntos públicos y el cumplimiento de los fines estatales, con el fin de hacer uso eficiente de los recursos y desempeño adecuado de las funciones, debe existir un estricto orden para la adopción de las decisiones que efectivamente deban materializarse a favor de los intereses comunales.

De conformidad con lo dispuesto por la ley 136 de 1994, el Municipio es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio. Para tal efecto, a través de sus diferentes Secretarías, dirige la acción administrativa del municipio, asegura el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo

EL MUNICIPIO DE MANIZALES es propietario del bien inmueble identificado con el folio de matrícula 100-9624, ubicados en la ciudad de Manizales – Caldas, que a la fecha no están siendo utilizados por el ente territorial, por lo que se convierte en unos inmuebles inoficiosos e improductivos que puede llegar a tener un aprovechamiento económico de terceros, no generando ningún tipo de rentabilidad para el ente territorial; es por lo anterior que, de poder ser enajenados por el ente territorial, éstos podrán ser desarrollado por el particular que los adquiera.

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.

La percepción general de la comunidad respecto del bien inmueble es negativa, dado que lleva mucho tiempo sin estar habitado u ocupado, se identifica como unas de las problemáticas principales el consumo de estupefacientes, lo cual genera preocupación en la comunidad, refieren que en horas de la noche la inseguridad aumenta a pesar de tener el Caí de Policía cerca. Los habitantes de calle en el sector generan basuras y desconfianza para los transeúntes.

El alcalde del municipio de Manizales se encuentra facultado para enajenar bienes inmuebles por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 1162 del 30 de mayo de 2024, por el cual se adopta plan de desarrollo del municipio de Manizales 2024-2027" y el artículo 01 del acuerdo 1221 del 1 de junio de 2026 "por el cual se concede autorización al alcalde para enajenar unos bienes inmuebles de propiedad del municipio de Manizales, tal y como se relaciona a continuación:

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010105000000630003000000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

IDENTIFICACION	FICHA CATASTRAL	FICHA CATRASTAL
KR 19 # 20 -16-30	170010105000000630003000000000	100-9624

Por lo anteriormente expuesto se justifica efectuar la venta del inmueble, conforme a los estudios jurídicos – catastrales- sociales y se atiende las recomendaciones realizadas de aprovechamiento de dicho predio dadas sus características físicas y ubicación, el predio presenta potencial para:

Ser tenido en cuenta para desarrollo de proyectos comerciales o habitacionales lo cual generaría beneficios como lo son el mejoramiento del entorno, mejoraría la perspectiva de seguridad del sector, eliminaría el desarrollo de actividades contrarias a la ley en el inmueble producto del mal aprovechamiento que se le está dando por vías de hecho por parte de la comunidad.

Producto de la venta se tendría el aprovechamiento de los recursos que se reciban producto de la compraventa los cuales corresponden a recursos de capital que pueden ser direccionados a inversión de los recursos que componen el erario y adicionalmente la opción de aumentar los ingresos corrientes con el Impuesto Predial que desde allí se pueda generar.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO Y CONTRATO A CELEBRAR, CON SUS ESPECIFICACIONES.

2.1. OBJETO:

“ENAJENACION DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 170010105000000630003000000000 Y No DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-9624”.

2.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES	
DIRECCIÓN VUR:	KR 19 # 20 Y 21 20 26 28 20 30 32
MUNICIPIO:	Manizales
CEDULA CATASTRAL:	170010105000000630003000000000 - VUR
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-9624
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCION GENERAL:	Un lote de terreno con casa de habitación

2.3. ESTUDIO DE TÍTULOS:

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010105000000630003000000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO:	
MUNICIPIO DE MANIZALES	100%

TRADICION DEL INMUEBLE:	El MUNICIPIO DE MANIZALES, es titular del 100% del predio mediante Escritura Pública Nro. 1044 del 30 de abril de 2007 de la Notaria Tercera de Manizales, suscrita entre el Municipio y la Compañía promotora de inversiones del Café S.A.
LINDEROS EP	/// Por el Norte con la carrera 19 antes 9 con la anterior nomenclatura, por el Oriente con propiedad que fue de Marco Peñalosa; Por el occidente con propiedad que fue de Erasmo Gómez y por el Sur con muro de Calicanto que lo separa de la propiedad que fue de Miguel Salazar. /// Según Escritura Pública Nro. 1044 del 30 de abril de 2007 de la Notaria Tercera de Manizales.
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Proyecto reubicación vendedores del centro de comercio informal
ÁREA VUR	15 varas o sean 12 metros de frente por 40 varas o sean 32 metros de centro
ESCRITURA PÚBLICA NRO. 332 M2 1044 DEL 30 DE ABRIL DE 2007 DE LA NOTARIA TERCERA DE MANIZALES	
SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
SEGREGACIONES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ninguna Compraventa parcial
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 no existen medidas cautelares vigentes.
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta condiciones Resolutorias vigentes.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTE:	

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010105000000630003000000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

2.4. USO DE SUELO:

Según informe I-C-O-SP-UDOT-2025-36299 del 08 de octubre de 2025, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal

PREDIO 12, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 170010105000000630003000000000

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 0958 del 02 de agosto de 2017, "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDOS DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES", el predio identificado con ficha catastral 170010105000000630003000000000 y matrícula inmobiliaria 100-9624, está clasificado como 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.
- Área de influencia Centro Histórico de Manizales.

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 1, de conformidad con la demarcación establecida en el PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS y 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 1, 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), Institucional Educativo Grupo 1 (IE-1), Institucional Educativo Grupo 2 (IE-2), Institucional Educativo Grupo 3 (IE-3), Institucional Educativo Grupo 4 (IE-4), Institucional Cultural Grupo 1 (IC-1), Institucional Cultural Grupo 2 (IC-2) y en las tipologías de la Vivienda Unifamiliar (VU), Vivienda Bifamiliar (VB), Vivienda Multifamiliar (VM).

En general para el predio en mención aplican los usos del suelo establecidos en la ficha normativa para el

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010105000000630003000000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

Ámbito Normativo AN 1, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el Ámbito Normativo AN 1, 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

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010105000000630003000000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

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. PLAZO ESTIMADO DEL CONTRATO

Se estima que el contrato de enajenación (contrato de promesa de compraventa), se perfeccionará en un plazo de cincuenta días (50) días calendario, después de adjudicado.

Después de la Resolución de adjudicación, el oferente favorecido tendrá un término de 5 días calendario para el pago del valor restante del precio final del bien inmueble adjudicado.

Acto seguido se deberá dar cumplimiento a los términos dispuestos en el artículo 2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015, le cual reza:

📍 Calle 19 No. 21 - 44, Manizales, Caldas, Colombia 📞 +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 988

🌐 www.manizales.gov.co 📱 Alcaldía de Manizales. 📧 @CiudadManizales

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010105000000630003000000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

"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.

Si el oferente pretende pagar el precio con un crédito o un leasing, en la subasta debe acreditar esta circunstancia con la presentación de una carta expedida por la entidad financiera en la cual conste la pre aprobación 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".

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN, SU JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El artículo 2º, numeral 2º, literal e) de la Ley 1150 de 2007, señala como una de las causales de selección abreviada, la enajenación de bienes del Estado, norma ésta que fue reglamentada por el decreto nacional 1082 de 2015, el cual faculta a la entidad pública para que dichos bienes puedan ser enajenados por subasta, utilizando para el efecto el mecanismo de enajenación descrito en el artículo 2.2.1.2.2.2 del referido Decreto 1082 de 2015, según el cual se adjudicará el bien al proponente que haya ofertado el mayor precio.

El decreto 1082 de 2015 también 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 pública.**
- Enajenación a través de intermediarios idóneos.

De acuerdo con lo anterior, la Secretaría de Hacienda considera que la modalidad de selección que mejor satisface la necesidad de la entidad es la Enajenación directa a través de subasta pública, el cual se regula en el artículo 2.2.1.2.2.2, "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".

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO- PRECIO MINIMO DE VENTA.

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 Valora Metro Cuadrado, que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores; cabe agregar que el avalúo fuero realizado en el mes de diciembre 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:

CÁLCULO DEL PRECIO MÍNIMO DE VENTA (PMV):

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010105000000630003000000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

El precio mínimo de venta se calcula como la diferencia entre el valor actualizado de los ingresos incluido el valor del avalúo del bien y el valor actualizado de los egresos a una tasa de descuento dada, para lo cual se tiene en cuenta las siguientes variables:

VALOR DEL AVALUO: Se solicitó a Lonja Propiedad Raíz, la práctica del correspondiente avalúo comercial el cual arrojó como resultado el 13 de diciembre de 2025, lo siguiente:

ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	384.00	\$ 2,000,000	\$ 768,000,000
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			\$ 768,000,000

SON EN TOTAL: SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE.

FORMA DE PAGO: Teniendo en cuenta que la enajenación de inmuebles está regulada en el Decreto 1082 de 2015, Para participar en el proceso, el oferente debe consignar a favor del municipio el 20% del precio mínimo de venta de conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015 y de ser adjudicatario dicho valor se le imputará al precio.

Un segundo pago correspondiente al ochenta por ciento (80%) restante del valor total del predio por el cual se presentó oferta o postura inicial dentro de los cinco (5) días calendario siguientes de la audiencia de adjudicación.

CONDICIONES A OBSERVARSE FRENTE AL PAGO

Acto seguido se deberá dar cumplimiento a los términos dispuestos en el artículo 2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015, le cual reza:

“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.

Si el oferente pretende pagar el precio con un crédito o un leasing, en la subasta debe acreditar esta circunstancia con la presentación de una carta expedida por la entidad financiera en la cual conste la pre aprobación 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”.

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 municipio de Manizales informará mediante correo electrónico al adjudicatario la notaría favorecida.

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010105000000630003000000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

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 párrafo de este Artículo, aquellos pagaran los derechos de registro sobre el 50% de la tarifa normal vigente." A su vez el Párrafo del literal F del mismo artículo, contempla: "Párrafo. - 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.

Si el oferente pretende pagar el precio con un crédito o un leasing, en la subasta debe acreditar esta circunstancia con la presentación de una carta 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. "

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. "

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Manizales debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del mencionado 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.

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DIRECTA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010105000000630003000000000
Y MATRÍCULA 100-9624**

7. ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Ver Anexo No. 1 del Estudio Previo.

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS

Se aplicará lo previsto en el inciso 3 del artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015 que establece:

(...)

Si el oferente incumple cualquiera de las obligaciones derivadas de la oferta, tales como las condiciones de pago, la firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, pierde la suma de dinero depositada a favor de la Entidad Estatal que se entiende como garantía de seriedad del ofrecimiento, sin perjuicio de que la Entidad Estatal reclame los perjuicios derivados del incumplimiento. En consecuencia, no se exigirá garantía adicional a los oferentes o al comprador

(...)

9. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

El presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por un acuerdo comercial.

Manizales, julio de 2026.



NATALIA DÍAZ JURADO
Secretaría de Despacho
Secretaría de Hacienda



DANIELA SOTO GIRALDO
Profesional Universitario
Oficina Coordinadora de Bienes