

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

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:

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

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.

A. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Una vez analizada la información con la que cuenta la Alcaldía Municipal, se encuentra que para el año 2020 se realizó un proceso de convocatoria Pública para la venta de unos Bienes Inmuebles de propiedad de la Alcaldía Municipal, llevándose a cabo por la modalidad de **SELECCIÓN ABREVIADA –ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA-**

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 170010103000000190138000000000 Y NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-167608". //////////

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.

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

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 ofertas 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.

ITEM	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	273,00	336.000	\$ 91.728.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO			\$ 91.728.000

SON EN TOTAL: NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE.

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 incurso 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, asimismo en la vigencia 2026 se adelantó el proceso de Selección Abreviada Enajenación Directa a través de Subasta Pública No. **EBE-005-2026** a través del cual se enajenó una cuota parte correspondiente al 1.2645% del predio identificado con la ficha inmobiliaria **100-101417**, lo que demuestra que

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

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.

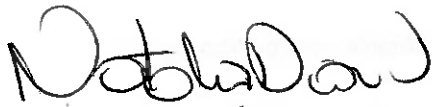
En el precio mínimo de los predios a enajenar de conformidad con lo establecido en el numeral 2.2.1.2.2.2, se constituye que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y, en consecuencia, el Margen Mínimo debe ser al alza.

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 fueron realizados 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
Secretaría de Despacho
Secretaría de Hacienda



DANIELA SOTO GIRALDO
Profesional Universitario
Oficina Coordinadora de Bienes

Proyectado por: Paula Tatiana Duque Zapata-Profesional Universitario-Secretaría de Hacienda.