

ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576

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, así como el Acuerdo 0930 del 15 de Diciembre de 2016; 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.

EL MUNICIPIO DE MANIZALES es titular del 100% del predio mediante escritura Pública No. 1140 del 08 de julio de 1959 de la Notaría Segunda de Manizales, ubicado en la ciudad de Manizales - Caldas

Que a la fecha no está siendo utilizado por el ente territorial, por lo que se convierte en inmueble inoficioso e improductivo que puede llegar a ser objeto de un aprovechamiento económico de terceros, no generando ningún tipo de rentabilidad para el ente territorial; es por lo anterior que, de poder ser enajenado por el ente territorial, éste podrá ser desarrollado por el particular que lo adquiera.

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 1197 del 25 de julio de 2025 "por el cual se concede autorización al alcalde para enajenar el 100 % del bien inmueble que actualmente figura como bien fiscal, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-54576, tal y como se relaciona a continuación:

El municipio de Manizales es propietario del 100 % del predio identificado con la ficha catastral número 170010104000001970031000000000 y matrícula número 100-54576, por lo que en atención al avalúo del inmueble el cual arrojó un valor de **DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTAY UN MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$274.271.184)**, valor que determina el estado patrimonial actual del activo y sirve como base financiera para la presente enajenación.

Por lo anteriormente expuesto se justifica proceder a efectuar la venta del inmueble mencionado anteriormente, lo cual generaría beneficios como son el traslado de las obligaciones derivadas del mantenimiento y custodia que se requiere para los predios que son de propiedad del ente territorial, adicionalmente, el recibo del dinero producto de la compraventa, que corresponderían a recursos de capital pueden ser direccionados a inversión.

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

OBJETO: "ENAJENACION DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 170010104000001970031000000000 Y No DE MATRICULA INMOBILIARIA 100-54576".

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION
170010104000001970031000000000	100-54576	Calle 3 – A carrera 2 A
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	BARRIO
CALDAS	MANIZALES	CENTENARIO

Los linderos del predio se encuentran consignados en la Escritura Pública No 1140 del 8 de Julio de 1959 de la Notaria Segunda de Manizales y son:

“###1- Por el Occidente, en longitud de nueve metros, treinta centímetros (9.30), con la Calle 3 A; 2- por el Sur, en longitud de diez y siete metros, treinta centímetros (17.30 mts), con la carrera 2 A; 3- por el Oriente, con propiedad que fue de Pablo Robledo Arango, en longitud de catorce metros, cincuenta centímetros (14.50 mts); y 4- por el Norte, en longitud de veintidós metros (21 mts), con propiedad que fue del mismo Pablo Arango###”

4. ESTUDIO DE TÍTULOS:

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE
MUNICIPIO DE MANIZALES	NIT. 8908010537	100 %

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION
170010104000001970031000000000	100-54576	Calle 3-A Carrera 2 – A
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	BARRIO
CALDAS	MANIZALES	CENTENARIO

ÁREAS

En la información que reposa ante el Gestor Catastral se indica que el área del lote de terreno urbano es de 243 m2, situación que no tiene incidencia negativa en el proceso, pues la venta es sobre el cien (100%) por ciento del bien inmueble.

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

LINDEROS GENERALES

Se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1140 del 08 de Julio de 1959 Notaria Segunda de Manizales y son:

“###1- son por el occidente en una longitud de 9,30m con la calle tercera, 2- por el sur en una longitud de 17,30m con la carrera segunda, 3- por el oriente con propiedad que fue de Pablo Robledo Arango en una longitud de 14,5m y 4- por el norte en una longitud de 21m con propiedad que fue de Pablo Robledo Arango... ###”

SECUENCIA DE ÁREAS

SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A 10 AÑOS

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

Los actuales titulares del derecho real de dominio sobre el predio objeto de estudio son: **MUNICIPIO DE MANIZALES**

- ❖ **MUNICIPIO DE MANIZALES** es propietario del 100 % por Transferencia escritura pública 1140 del 8 de julio de 1959.

La tradición estudiada comprende un período de diez (10) años, sin que se evidencien problemas de falsas tradiciones causadas en sucesiones ilíquidas, ventas de derechos herenciales o transferencias incompletas de derecho de dominio.

HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información extraída del Folio de Matrícula Inmobiliaria que reposa en el expediente, se concluye **EL MUNICIPIO DE MANIZALES**, es titular del 100% del predio mediante escritura Pública No. 1140 del 08 de julio de 1959 de la Notaria Segunda de Manizales, celebrada con el señor Pablo Robledo Arango.

GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

Revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-54576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales – Caldas, se encontró que NO tiene limitaciones al dominio inscritas.

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

ANÁLISIS JURÍDICO

De la titularidad del predio: De acuerdo con el análisis realizado el estudio de títulos se puede concluir que los actuales titulares del derecho real de dominio sobre el predio es el MUNICIPIO DE MANIZALES, con relación a la existencia y validez de la tradición, esta figura con objeto y causa lícita, libre consentimiento y solemnidades necesarias, sin encontrar causales de nulidad, es decir que el inmueble se encuentra jurídicamente saneado respecto de los actos inscritos y vistos a la fecha del estudio.

De la capacidad y libertad de enajenación: El municipio obtuvo autorización para enajenar mediante el Acuerdo número 1197 del 25 de julio de 2025 del Concejo Municipal.

CONCEPTO JURÍDICO

Se considera que la venta de este predio de propiedad del Municipio de Manizales es VIABLE, de acuerdo a la Ley 1551 de 2012 la cual cita:

"Artículo 18. El artículo 32 de la Ley 136 de 1994 quedará así:

Artículo 32. Atribuciones. Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes.

PARÁGRAFO 4º. De conformidad con el numeral 3º. del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

(...)

3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles."

"ARTÍCULO 3º. FUNCIONES DE LOS MUNICIPIOS. Corresponde al municipio:

(...)

3. Promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal."

3.1.1. USO DE SUELO:

Según informe I-C-O-SP-UDOT-2025-14239 del 09 de octubre de 2025, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal:

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

PREDIO 2, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 170010104000001970031000000000

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 170010104000001970031000000000 y matrícula inmobiliaria 100-54576, está clasificado como suelo urbano, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio Centenario que pertenece a la Comuna La Macarena y presenta las siguientes condiciones:

- Áreas de amenaza y riesgo por deslizamiento.

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

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

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

Para realizar las intervenciones urbanísticas en el mismo, no requiere realizar los estudios detallados, indicados en el numeral 1.5.2.3 CRITERIOS DE ACTUACIÓN según lo dispuesto en el Componente General del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT.

Respecto del uso del suelo:

En este contexto, el Acuerdo 0958 de 2017-POT, establece que el predio está localizado en zona de asignación de usos denominada Ámbito Normativo AN 6, de conformidad con la demarcación establecida en el PLANO U-29 ÁMBITOS NORMATIVOS. A su vez, dicho predio está ubicado en zona de asignación de usos correspondientes al Ámbito Normativo AN 6.1, según delimitación indicada en el PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

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 6.1**, 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) y en las tipologías de Vivienda Unifamiliar (VU), Vivienda Bifamiliar (VB), Vivienda Multifamiliar (VM) y las Agrupaciones Cerradas de Vivienda VAC en las tipologías de VU, VB y VM.**

En general para el predio en mención aplican los usos del suelo establecidos en la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 6.1**, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 6.1**, 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 en el **Anexo 1**:

Planos y ficha normativa:

- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.
- Una (1) Ficha normativa con los usos del suelo para el **Ámbito Normativo AN 6.1**, aplicables al predio.

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

4. 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 cinco (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:

“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”.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, SU JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El artículo 2°, numeral 2°, 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.

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

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".

6. 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 Lonja Propiedad Raíz de Caldas, que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores; cabe agregar que este avalúo fue realizado en el mes de julio del año 2026, razón por la cual se encuentra vigente 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):

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 lo siguiente:

13. RESULTADOS DE AVALÚO

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

Lote de terreno urbano Calle 10 A No. 32 -57 barrio Centenario			
ITEM	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Lote de terreno urbano	243,00	\$ 1,128.688	\$ 274.271.184
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			\$ 274.271.184

SON EN TOTAL: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

El municipio de Manizales es propietario del **100 %**, por lo que en atención al avalúo del inmueble el cual arrojó un valor comercial por concepto de **DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTAY UN MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$274.271.184)**.

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 (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.

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.

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 concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen..."

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

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

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

**ESTUDIO PREVIO ENAJENACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL
170010104000001970031000000000
Y MATRÍCULA 100-54576**

7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.2 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.

8. ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Ver Anexo No. 1 del Estudio Previo.

9. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

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

(...)

10. 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
Secretaria de Despacho
Secretaría de Hacienda



DANIELA SOTO GIRALDO
Profesional Universitario
Oficina Coordinadora de Bienes

Proyectó: Rafael Andrés Morales Gómez – Contratista Oficina de bienes - Secretaría de Hacienda