## ESTUDIO DEL SECTOR PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROCESO DE CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, según el cual, las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar y siguiendo las indicaciones dadas por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente mediante instructivo publicado en el SECOP, se hace el siguiente análisis del sector:

### A. ANALISIS DE MERCADO

### INTRODUCCIÓN

El Estado Colombiano es un actor importante en el mercado de bienes inmuebles, 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.

**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, 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.

EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES es propietario de:

- **PARQUEADERO F-204:** FMI 100-83252 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, con un área aprox. de 12.50 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-203; por el Sur en 2,54 mts. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-205, en 0.80 mts. Aprox. con columna G-1 propiedad común, en 2.95.mts.aprox. con parqueadero F-205. Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 100-0083252 y un coeficiente de .1690027%

- **PARQUEADERO F-205:** FMI 100-83253 -Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, cuenta con un área aprox. de 12.50 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este, en 2.95 mts. Aprox. con parqueadero F-204, en 0.80.mts. aprox. con columna G-1 propiedad común, en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-204; por el Sur en 2.54 mts. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F.206. Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 100- 0083253 y un coeficiente de .1690027%.

- **PARQUEADERO F-206:** FMI 100-83254 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88; cuenta con un área aprox. de 11.40 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ## Por el Norte en 2.28 mts. aprox. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-205; por el Sur en 2.28 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-207. Por el Nadir con placa de piso
nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit, con placa nivel 115.88. ## Le corresponde el Folio de Matrícula Nro. 100-0083254 y un coeficiente de .1541305%.

- **PARQUEADERO F-207:** FMI 100-83255 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 112.88, cuenta con un área aprox. de 12.50 M2 una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-4H son: ### Por el Norte en 2.54 mts. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00.mts. aprox. con parqueadero F-206;por el Sur en 2.54 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.25 mts. aprox. con parqueadero F-208, en 0.80 mts. aprox. con columna F-1 propiedad común, en 2.95 mts. aprox. con parqueadero F-208, Por el Nadir con placa de piso nivel 112.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 115.88. ### Le corresponde. el Folio de Matricule Inmobiliaria 100-0083255.

- **PARQUEADERO F-304**: FMI 100-83356 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 115.88, cuenta con un área aprox. de 12.52 M2. una altura libre de 2.37 mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-5H son: ### Por el Norte en 2.54 mts. con fachada propiedad común; por el Este en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-303; por el Sur en 2.54 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 1.30 mts. aprox. con parqueadero F-305, en 0.70 mts aprox. con columna G-1 propiedad común, en 3.00 mts. aprox. con parqueadero F-305. Por el Nadir con placa de piso nivel 115.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 118.88 propiedad común. ## Le corresponde el Folio de Matrícula Nro. 100-0083356 y un coeficiente de .1692731%.

- **PARQUEADERO F-305**: 100-83357 - Destinado para parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 115.88, cuenta con un área aprox. de 12.52 M2 una altura libre de 2.37. mts. aprox. cuyos linderos y dimensiones que encierran entre los puntos del plano A-5H son: ## Por el Norte en 2.54 mts. con

fachada propiedad común; por el Este en 3.00 mts. aprox. con parqueadero F-304, en 0.70 mts. aprox. con columna G-1 propiedad común, en 1.30 mts. aprox. con parqueadero F-304. por el Sur en 2.54 mts. aprox. con zona de circulación vehicular propiedad común; por el Oeste en 5.00 mts. aprox. con parqueadero F-306. Por el Nadir con placa de piso nivel 115.88 propiedad común. Por el Cenit con placa nivel 118.88 propiedad común. ### Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-0083357 y un coeficiente de .1692731%.

**Avalúo comercial**

El avalúo comercial de las unidades de parqueadero realizado por la firma Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la cual es una empresa reconocida y respetada en la región, la cual presentó las credenciales para cumplir con los requisitos para realizar avalúos para el instituto. El avalúo se llevó a cabo por medio de visitas al predio para tomar registro fotográfico.

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Comparación de o Mercado, de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complemente.

**Método de Comparación o de Mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**INFORMACION JURIDICA**

**PROPIETARIO (TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO)**

Empresas Públicas de Manizales hoy INFIMANIZALES.

**TITULACION**

Escritura Pública No. 456 del 12-07-1988 de la Notaría de Neira, Caldas.

**MATRICULAS INMOBILIARIAS PARQUEADEROS**

| DESCRIPCION | MATRICULA INMOBILIARIA | TITULACION | FECHA EXPEDICIÓN CERTIFICADO TRADICION |
|---|---|---|---|
| PQ F-204 | 100-83252 | Escritura Pública 456 de 12-07-1988, Notaría de Neira, Caldas | 6/04/2026 |
| PQ F-205 | 100-83253 | | 6/04/2026 |
| PQ F-206 | 100-83254 | | 6/04/2026 |
| PQ F-207 | 100-83255 | | 6/04/2026 |
| PQ F-303 | 100-83355 | | 6/04/2026 |
| PQ F-304 | 100-83356 | | 6/04/2026 |
| PQ F-305 | 100-83357 | | 6/04/2026 |
| PQ F-321 | 100-83373 | | 6/04/2026 |
| PQ F-322 | 100-83374 | | 6/04/2026 |

***Nota:** El parqueadero F-303, ya se encuentra fuera del comercio dado que ya fue enajenado a través de proceso de subasta pública No INFI-SSP-002-2026.

**Fuente:** Certificados de Tradición con las anteriores Matrícula Inmobiliarias, expedidos el 06/04/2026 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales

**CLASE DE DESARROLLO**

Mixto. En su vecindario predomina el uso comercial, residencial, institucional y de servicios, edificaciones antiguas con locales comerciales en los primeros pisos, que han cambiado su uso a comercial.

En el sector hay servicios complementarios de educación como el Liceo Isabel La Católica, el Instituto Universitario, el Liceo Arquidiocesano de Nuestra Señora, a pocas cuadras se encuentra La Parroquia de La Inmaculada, el Centro de Convenciones Teatro Fundadores y los Centros Comerciales Parque Caldas y Fundadores. Los parques ornamentales de Fundadores y Caldas, sobre las carreras 20, 21, 22 y 23 se desarrolla comercio de almacenes de ropa, calzado, cafeterías y misceláneas.



## SERVICIOS PUBLICOS

El sector los posee todos a saber: acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, red de gas domiciliario, recolección de basuras y televisión satelital.

## NIVEL SOCIOECONOMICO

Edificación ubicada en estrato 3, correspondiente a un nivel socio-económico medio.

## NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

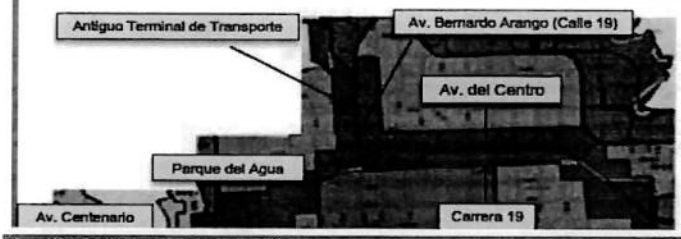
Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de agosto de 2017, Consejo Municipal de Manizales. El inmueble se encuentra en el Ámbito Normativo AN 2.1.

**AMBITO NORMATIVO**
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES








**AREA DE ACTIVIDAD:**
Eje Estructurante.
**TRATAMIENTO:**
Renovación Urbana
Modalidad Reactivación

**BARRIOS:**
-Av. Centenario (Calle 10), desde el restaurante el Peñón hasta la intersección con la Carrera 24. Y sobre la misma Carrera 24 hasta la Calle 14, sobre la Calle 14 entre Carreras 21 y 22.

NORMATIVO AN 2.1

**USOS PERMITIDOS**

**USOS PRINCIPALES**

$C_1$, $C_{-3}$, $S_{-8}$, $S_{-11}$, VU, VB, VM, VAC

| CODIGO | NIVEL DE IMPACTO | CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS |
|---|---|---|
| C-2 | Medio-Alto | |
| C-4 | Medio-Alto | |
| C-5 | Bajo - Medio | |
| C-6 | Alto | Unicamente se podrán ubicar en las calles 22 a 29 entre carreras 17 y 19. |
| C-7 | Medio-Alto | |
| C-8 | Alto | |
| C-11 | Alto | |
| S-1 | Medio-Alto | |
| S-2 | Alto | |
| S-4 | Alto | |
| S-5 | Bajo-Medio | |
| S-6 | Alto | Unicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27 |
| S-7 | Alto | Unicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27 |
| S-9 | Medio-Alto | Requiere insonorización. |
| S-12 | Bajo-Medio-Alto | |
| S-13 | Alto | |
| S-15 | Medio-Alto | |
| S-16 | Medio - Alto | |
| S-17 | Medio-Alto | |
| S-18 | Medio-Alto | |
| S-19 | Medio-Alto | |
| S-20 | Alto | Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad |
| S-21 | Alto | |
| S-23 | Bajo | |
| IE-1 | Medio-Alto | |
| IE-2 | Bajo-Medio-Alto | Requiere edificación especializada |
| IE-3 | Bajo-Medio-Alto | Requiere edificación especializada |
| IE-4 | Alto | Requiere edificación especializada |
| IS-1 | Medio-Alto | |
| IS-2 | Medio-Alto | Requiere edificación especializada |
| IS-3 | Alto | Requiere edificación especializada |
| IS-4 | Bajo-Medio-Alto | |
| ISG-1 | Bajo-Medio | |
| ISG-2 | Alto | Requiere edificación especializada |
| IC-1 | Medio-Alto | |
| IC-2 | Alto | |
| ICR | Medio-Alto | Requiere insonorización |
| IA-1 | Medio-Alto | |
| IDA-1 | Bajo | |
| IL-2 | Medio | |

*OBSERVACIONES GENERALES*

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente Ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

AMBITO NORMATIVO AN 2.1

5

**INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

**RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS PARA EL PARQUEADERO.**

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para la determinación del valor comercial, se realizó un estudio de mercado encontrando ofertas de inmuebles semejantes al predio, ubicados en el centro de la ciudad y edificaciones sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

| ITEM | INMUEBLE | AREA PRIVADA | LINK | VALOR OFERTA |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Parqueadero en Nogales | 13,42 | hthttps://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-3521622592-parqueadero-en-venta-en-sector-nogalesmanizales-279057150-_JM#polycard_client=search-desktop&search_layout=grid&position=1&type=item&tracking_id=c2ea8547-c3e9-4f67-880d-c9f02fadea62&price_drop=not_apply | $ 35.000.000 |
| 2 | Parqueadero Ed. Sudameris - Centro | 11,00 | https://www.facebook.com/groups/678047316728641/posts/1464076624792369/ | $ 55.000.000 |
| 3 | Parqueadero en Palogrande | 12,40 | https://vopropiedadraiz.co/garaje-venta-palogrande-manizales/6981389 | $ 38.000.000 |
| 4 | Parqueadero San Andresito | 13,25 | https://administrabienesraices.com/garaje-venta-los-agustinos-manizales/9697162 | $ 26.000.000 |
| 5 | Parqueadero en Versalles | 13,90 | https://administrabienesraices.com/garaje-venta-versalles-manizales/9094935 | $ 33.000.000 |
| 6 | Parqueadero frente Mercaldas Centro | 12,00 | https://www.facebook.com/groups/2308466936216 45/posts/26486874524258837/ | $ 62.000.000 |

**DEPURACION DEL MERCADO**

El análisis de oferta y demanda es una herramienta fundamental sobre el que se basa una economía de mercados, que puede ser utilizada para analizar una amplia variedad de problemas, como entender las variaciones del mercado y el impacto de este. El modelo de la oferta y demanda se puede utilizar cuando asumimos que, a un precio dado se basa en la mayoría de los casos en el juego de oferta y demanda, una pequeña parte en las necesidades del vendedor y el comprador.

La curva de demanda muestra la relación entre la cantidad de un bien que los consumidores están dispuestos a comprar y el precio del bien, mientras que la curva de oferta muestra la relación entre la cantidad de un bien que los productores están dispuestos a vender y el precio del bien.

El punto de equilibrio, es aquel en donde se iguala la cantidad ofrecida con la cantidad demanda. Para llegar al punto de equilibrio hay que hablar de dos situaciones: Exceso de oferta, es decir, el precio al que se están ofreciendo los productos es mayor que el precio de equilibrio. Por tanto, la cantidad ofrecida es mayor que la cantidad demandada. Con lo consiguiente, los oferentes bajarán los precios para aumentar las ventas. La segunda situación es escasez de productos lo cual significa el precio del bien ofrecido es menor que el precio de equilibrio. La cantidad demandada es mayor que la cantidad ofrecida. De modo que los oferentes aumentarán el precio, dado que hay muchos compradores para pocas unidades del bien para que el número de demandantes disminuya.

Si bien, existen ofertas en el mismo sector, en algunos casos, no se pueden comparar y por consiguiente homogenizar. Pero si pueden existir ofertas en otros lugares que se pueden comparar ya que existen características o actividad de mercado similares, por ejemplo, sobre avenidas con comportamiento o mercado similar.

Se seleccionan las ofertas 2,3,5 y 6.

**HOMOGENIZACIÓN OFERTAS DEL MERCADO**

Lo primero que se debe realizar es la depuración de las ofertas, es decir, el mercado inmobiliario. El factor de negociación, si es una oferta directa o a través de un agente inmobiliario, cuanto tiempo está la oferta en el mercado.

El orden de las variables relacionadas, se dan de acuerdo al grado de importancia de un inmueble o mejor a la actividad y uso que en última será el factor que determina el valor comercial y este se encuentra en la normatividad contemplada en los Planes de Ordenamiento Territorial de cada Municipio.

A este se agrega otras variables no siempre son las mismas para todos los predios que se vaya a homogenizar. El orden y la apreciación juegan un papel importante con el fin de minimizar errores y subjetividad.

**Variables de importancia que inciden en el valor o precio**

Las variables en el orden de importancia que inciden en el valor del inmueble son: normatividad, actividad del sector, ubicación, entorno, topografía, adecuación del terreno, paisajismo, tamaño, servicios públicos, vías de acceso, transporte público, factores ocultos.

Dicho lo anterior y teniendo en cuenta que el coeficiente de variación de la investigación de mercado antes presentada fue superior al 7.5% como lo reglamenta la Res. 620 del IGAC, se procede a realizar la respectiva depuración y homogenización de las ofertas para así tratar de hallar el valor correspondiente por metro cuadrado para los parqueaderos en estudio, tomando las muestras que de acuerdo a la experticia del Avaluador, se pueden ajustar en mejor comparación con las características propias del inmueble avaluado.

**CALCULOS VALOR COMERCIAL**
**PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

Para determinar el valor comercial del Inmueble objeto de avaluó, se tuvieron en cuenta los resultados del estudio de mercado y se realizó el procedimiento estadístico con los datos obtenidos en las ofertas empleadas.

A continuación, se presentan los análisis estadísticos obtenidos a partir del estudio de mercado.

| INMUEBLE | AREA PRIVADA | VALOR OFERTA | % HOMOLOGACIÓN | VALOR PARQUEADERO |
|---|---|---|---|---|
| Parqueadero Ed. Sudameris - Centro | 11,00 | $ 55.000.000 | 0,20 | $ 44.000.000 |
| Parqueadero en Palogrande | 12,40 | $ 38.000.000 | 0,20 | $ 45.600.000 |
| Parqueadero en Versalles | 13,90 | $ 33.000.000 | 0,40 | $ 46.200.000 |
| Parqueadero frente Mercaldas Centro | 12,00 | $ 62.000.000 | 0,30 | $ 43.400.000 |
| Promedio | | | | $ 44.800.000 |
| Desviación Estandar | | | | $ 1.316.561 |
| Coeficiente de variación | | | | 2,94% |
| Limite Superior | | | | $ 46.116.561 |
| Limite Inferior | | | | $ 43.483.439 |

De acuerdo con lo consignado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta muestra.

**VALOR ADOPTADO UNIDAD DE PARQUEADERO $ 45.000.000**
**para los parqueaderos que miden 12.50 m2.**

**VALOR ADOPTADO UNIDAD DE PARQUEADERO $ 43.000.000**
**para los parqueaderos de menor área.**

**Resultados del estudio de mercado y homologación de ofertas tomadas**

El estudio de mercado presentado se fundamenta en cuatro (4) ofertas de parqueaderos ubicados en el sector centro y zonas con características urbanas comparables, lo cual resulta pertinente dado el uso del inmueble objeto de avalúo y la relativa homogeneidad de este tipo de bienes en cuanto a su destinación.

No obstante, se evidencia una variación en variables físicas como el área privada (entre 11,00 $m^2$ y 13,90 $m^2$) y en las condiciones de localización específica (edificio, entorno inmediato y cercanía a nodos comerciales), lo cual hace necesaria la aplicación de un proceso de homologación para llevar las muestras a condiciones equivalentes.

En este caso, los factores de homologación aplicados (entre 0,20 y 0,40) ajustan los valores ofertados, obteniendo valores unitarios homogenizados que oscilan entre $43.400.000 y $46.200.000. Es importante señalar que los ajustes aplicados son coherentes con las diferencias observadas en ubicación, tamaño y potencial de demanda.

El valor promedio resultante de $44.800.000 refleja adecuadamente la tendencia central del mercado para este tipo de inmuebles en el sector analizado. Adicionalmente, la desviación estándar de $1.316.561 y un coeficiente de variación del 2,94% indican una baja dispersión de los datos, lo cual otorga un buen nivel de confiabilidad y consistencia al estudio.

Los límites superior ($46.116.561) e inferior ($43.483.439) delimitan un rango estrecho dentro del cual se comporta el mercado, confirmando la estabilidad de los precios para parqueaderos en esta zona, posiblemente influenciada por la alta consolidación urbanística del centro de Manizales y la escasez de oferta disponible.

En conclusión, el ejercicio de homologación se considera adecuado y el valor promedio obtenido es representativo del mercado, pudiendo adoptarse como base para la determinación del valor comercial del bien, sin perjuicio de realizar los ajustes finales que correspondan según las características particulares del inmueble objeto de avalúo

**RESULTADOS DE AVALUO**

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:

| VALOR COMERCIAL | | | |
|---|---|---|---|
| **DESCRIPCION** | **AREA M2** | **VALOR UNITARIO M2** | **VALOR TOTAL** |
| PQ F-204 | 12,5 | $ 3.600.000 | $ 45.000.000 |
| PQ F-205 | 12,5 | $ 3.600.000 | $ 45.000.000 |
| PQ F-206 | 11,4 | $ 3.771.930 | $ 43.000.000 |
| PQ F-207 | 12,5 | $ 3.600.000 | $ 45.000.000 |
| PQ F-304 | 12,52 | $ 3.594.249 | $ 45.000.000 |
| PQ F-305 | 12,52 | $ 3.594.249 | $ 45.000.000 |
| | | | **TOTAL: 268.000.000** |

**SON EN TOTAL: TRESCIENTOS ONCE MILLONES DE PESOS M/CTE.**

**B. ANALISIS DE LA DEMANDA**

De acuerdo a las bases de datos de la entidad, desde el 2017 se ha hecho una (1) enajenación bajo el Contrato: 2019-03-038 por modalidad de selección abreviada por sobre cerrado cuyo objeto dicta así: INFIMANIZALES SE ENCUENTRA INTERESADO EN RECIBIR OFERTAS PARA TRANSFERIR, A TITULO ONEROSO, DEL DERECHO DE DOMINIO QUE EJERCE SOBRE UN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD: LOTE TERRENO UBICADO EN LA AVENIDA KEVIN ANGEL ENTRE LAS CALLES 63 Y 64, BARRIO LA TOSCANA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, CALDAS. Por un valor final de venta de $4.900.200.000 CUATRO MIL NOVECIENTOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS.

En cuanto a entidades externas, revisando en la base de datos de Secop II encontramos que la entidad MUNICIPIO DE MANIZALES, realizo una enajenación de bienes con subasta del bien inmueble bajo número de proceso: EBE-001-2024,, el día 17 de septiembre de 2024, cuyo objeto es ENAJENACION DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 17001010100000114004900000000 Y No DE MATRICULA INMOBILIARIA 100-231607Por un valor final de venta de 1.008.549.998,67 COP.

## C. PRECIO MINIMO DE VENTA.

En el precio mínimo del lote de bienes Inmuebles 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.

**Precio mínimo de venta:** Se Discrimina el precio de venta por unidad privada de parqueadero:

| VALOR COMERCIAL | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DESCRIPCION** | **AREA M2** | **VALOR UNITARIO M2** | **VALOR TOTAL** | **LOTE** |
| PQ F-204 | 12,5 | $ 3.600.000 | $ 45.000.000 | 1 |
| PQ F-205 | 12,5 | $ 3.600.000 | $ 45.000.000 | 2 |
| PQ F-206 | 11,4 | $ 3.771.930 | $ 43.000.000 | 3 |
| PQ F-207 | 12,5 | $ 3.600.000 | $ 45.000.000 | 4 |
| PQ F-304 | 12,52 | $ 3.594.249 | $ 45.000.000 | 5 |
| PQ F-305 | 12,52 | $ 3.594.249 | $ 45.000.000 | 6 |

## D. ANALISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

Ver anexo, estudios previos

Manizales, julio de 2026

**JULIANA PATIÑO ALCALA**
Directora de Bienes
**INFIMANIZALES**

Proyectó: Margarita Ospina Guzmán – Abogada Unidad de Bienes.