EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015, EL MUNICIPIO DE MANIZALES CONVOCA A TODAS LAS PERSONAS NATURALES, JURÍDICAS, EN FORMA INDIVIDUAL O CONJUNTA (CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES), QUE CUMPLA CON LOS REQUERIMIENTOS DE LEY, Y QUE CUMPLAN CON LA CAPACIDAD JURÍDICA Y LOS REQUISITOS HABILITANTES SEÑALADOS EN EL PLIEGO DE CONDICIONES, PARA PARTICIPAR EN EL PRESENTE PROCESO DE ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EL CUAL A PARTIR DE LA FECHA PODRÁ SER CONSULTADO EN LA PLATAFORMA SECOP II.

1. **LUGAR FÍSICO O ELECTRÓNICO EN DÓNDE SE PUEDEN CONSULTAR Y RETIRAR LOS PLIEGOS DE CONDICIONES, LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS.**

Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.4 del Decreto 1082 de 2015, el municipio de Manizales publicará toda la información relacionada con el presente proceso de contratación N°. **EBE-015-2026**, en el SECOP II, por tal motivo allí aparecerá disponible para consultar en el pliego de condiciones definitivo del presente proceso y toda la documentación relacionada.

OBJETO: "ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON LA FICHA CATRASTAL 17001000200000031018500000000 Y CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-76566".

2. **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**

Ver **Anexo No. 1 del pliego de condiciones.**

3. **DATOS IDENTIFICADORES DEL BIEN:**

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION
17001000200000031018500000000	100-76566	Sin dirección – Vereda Cuchilla Atravesada
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA/BARRIO
CALDAS	MANIZALES	Vereda Cuchilla

Los linderos del bien inmueble en mención se encuentran consignados en la Escritura Pública Compraventa No. 1280 del 19 de diciembre de 1936 de la Notaría Segunda de Manizales, los cuales son:

De un mojón que está en la orilla del camino que conduce a Palestina, en línea recta a otro mojón que está al pie de una palma de corozo; de éste a la raíz de un pomo, en línea recta; de éste a otro mojón que está en la orilla del mismo camino de Palestina, cerca de un desagüe, y de allí por el camino al mojón punto de partida. ###.

4. ESTUDIO DE TÍTULOS:

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO:	
MUNICIPIO DE MANIZALES	100%
TRADICIÓN DEL INMUEBLE:	El MUNICIPIO DE MANIZALES, es titular del 100% mediante escritura Pública No. 1280 del 19 de diciembre de 1936 de la Notaría Segunda de Manizales, suscrita con el señor José Jesús López Quintero.
LINDEROS EP	/// De un mojón que está en la orilla del camino que conduce a Palestina, en línea recta a otro mojón que está al pie de una palma de corozo; de éste a la raíz de un pomo, en línea recta; de éste a otro mojón que está en la orilla del mismo camino de Palestina, cerca de un desagüe, y de allí por el camino al mojón punto de partida/// Según escritura pública No. 1280 del 19 de diciembre de 1936 de la Notaría Segunda de Manizales.
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Escuela de San Peregrino
ÁREA VUR	No registra áreas
ÁREA ESCRITURA PÚBLICA 1280 DEL 19/12/1936	No registra áreas
ÁREAS MASORA	No registran
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:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta limitaciones al dominio vigentes.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:
Al analizar el título de adquisición del predio, se evidencia que el mismo fue adquirido con una destinación específica – construcción de la Escuela de San Peregrino, de esta manera nos encontramos frente a un bien inmueble de

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

carácter fiscal, en el cual se realizaba la prestación de servicios educativos; según informe de la profesional social de Infimanizales, actualmente la estructura donde funcionaba la escuela no se encuentra en uso y cerca de dicho inmueble existe un megacolegio, el cual logra satisfacer la demanda de servicios educativos en la vereda,

De esta manera, para que el Municipio pueda aprovechar el inmueble se recomienda:

1. Solicitar concepto a la Secretaría de Educación de Manizales, con el fin de obtener certeza sobre si esta Institución es requerida o no en el Sector.
2. En el caso, de que la Secretaría manifieste que no existe la necesidad de contar con dicha Infraestructura, se debe solicitar al Concejo Municipal autorización para el cambio de la destinación del predio, sea porque el mismo vaya a ser enajenado a un tercero o para que el Municipio adelante programas institucionales y/o comunitarios en el.
3. Finalmente se indica que, en el caso de establecerse que el mismo será objeto de enajenación debe contar con autorización del Concejo de Manizales para ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia.

ANÁLISIS JURÍDICO

Se considera que la venta del predio identificado con el folio de matrícula 100-120944 de propiedad del Municipio de Manizales es VIABLE, de acuerdo con 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 4°. De conformidad con el numeral 3°. 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 3°. FUNCIONES DE LOS MUNICIPIOS. Corresponde al municipio:

(...)

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

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

Adicionalmente, porque corresponde a un predio que no se encuentra prestando un servicio público, pues su propiedad se comparte con particulares. 1|

RECOMENDACIONES

La enajenación del inmueble se debe de realizar mediante lo contemplado en el Decreto 1082 de 2015, lo cual dice:

> *"ARTÍCULO 2.2.1.2.2.2.1. **Enajenación directa por oferta en sobre cerrado.** La Entidad Estatal que enajene bienes con el mecanismo de oferta en sobre cerrado debe seguir el siguiente procedimiento.*
>
> *1. La Entidad Estatal debe publicar la convocatoria, los estudios previos, el proyecto de pliegos de condiciones, en los cuales debe incluir la lista de bienes sometidos al proceso de enajenación.*
> *2. Recibidas y respondidas las observaciones al proyecto de pliegos de condiciones, la Entidad Estatal debe expedir el acto administrativo de apertura y publicarlo en el SECOP junto con los pliegos de condiciones definitivos.*
> *3. Una vez recibidas las ofertas, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes de los oferentes y publicar el informe correspondiente en el SECOP junto con la lista de los bienes sobre los cuales se recibieron ofertas.*
> *4. La Entidad Estatal debe convocar la audiencia en el lugar, día y hora señalados en los pliegos de condiciones.*
> *5. En la audiencia la Entidad Estatal debe abrir las ofertas económicas de los oferentes habilitados e informar la mejor oferta para la Entidad Estatal.*
> *6. La Entidad Estatal concede a los oferentes la oportunidad para mejorar la oferta por una sola vez.*
> *7. Surtido este paso, la Entidad Estatal debe adjudicar el bien al oferente que haya ofrecido el mejor precio para la Entidad Estatal.*
>
> *(...)*
> *ARTÍCULO 2.2.1.2.2.2.2. **Enajenación directa a través de subasta pública.** 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."*

El municipio de Manizales es propietario del 100%, en atención al avalúo del inmueble el cual arrojó un valor de **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/C ($238.548.000,00).**

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

4. USO DE SUELO:

Según informe S- CO-SP-UDOT – 17154 del 19 de mayo de 2026, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal:

PREDIO 2, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 17001000200000031018500000000

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 **17001000200000031018500000000**, está clasificado como **suelo rural** y se encuentra ubicado en el Centro Poblado Rural San Peregrino, conforme a la delimitación señalada en el PLANO G-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL, se localiza en la Vereda San Peregrino, que pertenece al Corregimiento Panorama, y presenta las siguientes **condiciones**:

- Área de Interés Ambiental.
- Área con zonas de amortiguamiento del paisaje cultural cafetero.
- Área centros poblados.
- Áreas de clases agrologicas.
- Áreas de servicios públicos.
- Áreas con amenaza y riesgo por deslizamiento.
- Áreas con susceptibilidad arqueológica.
- Áreas con equipamientos rurales.

Respecto del Área de Interés Ambiental:

El predio presenta franjas con Áreas de Interés Ambiental denominada *"Nodo cuenca La Trinidad"*, según delimitación indicada en el PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio en el contexto del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, con la delimitación del Área de Interés Ambiental.

Por su parte, el Componente Rural del DTS, del POT, en el numeral 3.2.1.1.1.1, Tabla 1, define las Áreas de Interés Ambiental, como elementos constitutivos de la estructura ecológica principal rural, tratamientos y objetivos así:

"(...)

3.2.1.1.1.1 INFRAESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL (EEPR)

En el suelo rural la Estructura Ecológica Principal está conformada por las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y las Áreas de Interés Ambiental del orden municipal.

TABLA 1 – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL (EEPR)

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

SUBCATEGORÍA	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL	DEFINICIÓN
Áreas de interés Ambiental	Conservación y desarrollo sostenible (educación, investigación turismo de naturaleza, senderismo)	Son aquellas zonas de terreno de importancia estratégica municipal y de soporte que permiten la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, con condiciones especiales para su uso y manejo. Hacen parte de esta subcategoría los Humedales Alto Andinos incluyendo las fajas de protección de los mismos, por ser ecosistemas de especial importancia ecosistémica no contenidos en las áreas del SINAP registradas. **Humedales Alto Andinos:** Estos ecosistemas se ubican por encima de los 2.600 metros sobre el nivel del mar, a lo largo de la cordillera Central en los municipios de Villamaría, Manizales, Marulanda, Neira, Aranzazu y Salamina, se caracterizan por estar conformados por turberas, pantanos y lagunas, los cuales dada su ubicación alimentan los principales ríos de la región (Río Chinchiná, Tapias, Chamberí, Guarino, La Miel, Arma, entre otros), cumpliendo funciones de regulación hídrica, recarga, retención de nutrientes y contaminantes, además de servir de hábitat a un gran número de especies tanto endémicas como migratorias.[1]
Objetivos	Conservar las zonas con representatividad de las coberturas boscosas que se encuentran en la zona rural para así contribuir a la conservación de la biodiversidad con el objetivo de permitir la dispersión de plantas y animales y el intercambio de genes para mantener su viabilidad. Conservar y restaurar áreas en las cuales la regulación hídrica sea importante, es decir, conservar aquellas áreas en las cuales las coberturas del suelo, su uso y la forma de ocupación del territorio ejerzan una influencia sobre el comportamiento del recurso hídrico y que éste a su vez impacte sobre la calidad de vida de los habitantes. Regular a través de la conservación y mejoramiento de las áreas de interés ambiental la calidad acústica y la calidad del aire, convirtiendo estos ecosistemas en áreas funcionales ecológica y ambientalmente. Realzar el valor simbólico, espiritual y de recreación de las áreas de interés ambiental que permita identificar, delimitar, valorar, caracterizar y zonificar los diferentes lugares en relación a los servicios Ecosistémicos Culturales y que a su vez de cuenta de la relación sistémica con los servicios de aprovisionamiento, regulación y soporte. Aprovisionar de agua frente a la influencia de fenómenos climáticos de macro escala de variabilidad climática y bajo el escenario de aumento de temperaturas en un cambio global. Garantizar el uso sostenible y el mantenimiento de la biodiversidad y productividad biológica de los humedales Alto Andinos de la jurisdicción de Manizales.	

ÁREAS	PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN				
	BIODIVERSIDAD		SERVICIOS ECOSISTÉMICOS		
	Estructura y composición	Funcionalidad	Aprovisionamiento	Regulación y soporte	Cultural

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

	Vulnerabilidad de especies Relictualidad en biomas	Representatividad de biomas	Estado de transformación de ecosistemas	A partir de Conectividad estructural	Alimentos Recursos forestales Aprovisionamiento de agua superficial	Regulación hídrica Regulación recarga de acuíferos	Moderación de eventos extremos por precipitación	Moderación de eventos de inundaciones y avenidas torrenciales	Moderación movimientos en masa (rural)	Almacenamiento de carbono en biomasa aérea	Valor cultural, estético y paisajístico
10. Nodo cuenca La Trinidad	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦		♦	♦

Fuente: Elaboración Equipo POT, a partir del Estudio Estructura Ecológica de Manizales 2013 y Normatividad Ambiental

(...)"

Las Áreas de Interés Ambiental localizadas en el predio, forman parte de la estructura ecológica principal, según el Gráfico 2 -ESQUEMA DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, del numeral 3.2.1.1 del Componente Rural del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT.

A su vez, las áreas de la Estructura Ecológica de Soporte Rural e Infraestructura Ecológica Rural, delimitadas en el Plano R-1, y en el Plano R-2, forman parte del **suelo de protección rural**, tal como lo estipula el Componente Rural del Documento Técnico de Soporte del POT, en el numeral 3.2.1.1, el cual señala lo siguiente:

"3.2.1.1 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Esta categoría se acoge en el presente Plan a través de la Estructura Ecológica de Soporte, que incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente pero con alto grado de transformación (como Infraestructura Ecológica) y las que hacen parte de la estructura ecológica principal.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE

Teniendo en cuenta la definición de Estructura Ecológica de Soporte que se encuentra en el Componente General como un "Sistema interconectado de áreas que da sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio y a la oferta de servicios ecosistémicos (actual y futura), con la finalidad de brindar capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico y cultural de la población" en el suelo rural para cumplir esta finalidad serán asumidos los componentes de Estructura Ecológica Principal e Infraestructura Ecológica y su valoración según el resultado del estudio de Estructura Ecológica realizado. Esta categoría hace parte de los suelos de protección del municipio y se encuentra delimitada en los Planos G-2 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE GENERAL, R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL y R-2 CAUCES Y RETIRO DE FAJAS DE PROTECCIÓN DE CORRIENTES HIDRICAS RURALES, que hacen parte integral del presente Plan".

Se consideran las franjas colindantes de las Areas de Interés Ambiental (AIA) sobre las cuales tiene influencia los usos rurales como el agropecuario, vivienda rural y de desarrollo restringido (suburbano, centros poblados), las cuales deberán orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, con los objetivos de conservación y aportar a la preservación de los elementos biofísicos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las AIA, por lo cual deberán tener usos sostenibles que permitan procesos de transición, compatibilidad y sostenibilidad.

(...)"

TABLA 3 –ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO RURAL

ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO			
ZONAS COLINDANTES DE LAS ÁREAS	**TRATAMIENTOS**	**CONDICIONANTE**	**Ámbito de aplicación de instrumentos**
Paisaje cultural cafetero y su zona de amortiguamiento	Tratamiento de la Clasificación rural en el que se encuentren	Se permiten actividades controladas, y de uso sostenible de recursos naturales, con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos del Paisaje Cultural Cafetero, y acogiendo las condiciones establecidas por el Ministerio de Cultura o quien haga sus veces.	Ámbito IV: Áreas de interés Paisajístico y Cultural

Fuente: Elaboración Equipo POT, a partir del Estudio Estructura Ecológica de Manizales 2013 y Normatividad Ambiental"

Por lo anterior las directrices se deben solicitar al Ministerio de Cultura.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, con la delimitación del Paisaje Cultural Cafetero.

Respecto de las áreas con condición de centros poblados:

El Acuerdo 0958 del 02 de agosto de 2017 – POT, establece que el predio en consulta, se encuentra localizado en el Centro Poblado Rural San Peregrino, según la delimitación indicada en el PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, con la delimitación de Centros Poblados.

Respecto de la condición de las áreas condición de clases agrologicas:

El predio presenta áreas de clases agrologicas 6, según el PLANO R-3 CLASES AGROLOGICAS, a su vez, presenta la clasificación de suelos, conforme a la delimitación indicada en el PLANO R-5 CLASES AGROLOGICAS – CLASIFICACIÓN SUELO.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

Se anexan documentos gráficos con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-3 y del PLANO R-5.

Por su parte, el Componente Rural del DTS, del POT, en el numeral 3.2.1.2, señala lo siguiente:

> ***"3.2.1.2 ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES.***
>
> *Incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales.*
>
> *De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.*
>
> *Dentro de esta categoría se incluyen, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-Ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenecen a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que son necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.*
>
> *Los suelos que forman parte de las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales en el municipio de Manizales se determinan a partir del "Estudio Semidetallado de Suelos de los municipios de Manizales, Chinchiná, Palestina, Neira y Villamaría, Departamento de Caldas (IGAC-CORPOCALDAS, 2013)," y son los señalados en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan, asimismo se presenta el plano de vocación de uso del suelo rural ajustado a lo establecido en el estudio del POMCA en cuanto a la zonificación de uso y manejo propuesto.*
>
> *Su delimitación es la indicada en los Planos R-3 CLASES AGROLÓGICAS, R-4 CLASES AGROLÓGICAS_CORREGIMIENTOS COLOMBIA, CRISTALINA Y REMANSO, R-5 CLASES AGROLÓGICAS_CORREGIMIENTOS PANORAMA Y CORREDOR AGROTURÍSTICO, R-6 CLASES AGROLÓGICAS_CORREGIMIENTOS MANANTIAL Y RIO BLANCO, y R-7 VOCACIÓN DE USOS DEL SUELO RURAL.*
>
> *Para efectos de una adecuada interpretación de las Clases Agrológicas en los diferentes corregimientos del municipio de Manizales, se presenta a continuación la siguiente terminología y clasificación, tomada del "Estudio Semidetallado de Suelos de los municipios de Manizales, Chinchiná, Palestina, Neira y Villamaría, Departamento de Caldas (IGAC-CORPOCALDAS, 2013)":*
>
> ***-Capacidad de uso de las tierras:** Las tierras tienen limitaciones por pendiente, erosión, suelo, drenaje, clima y la combinación entre ellas. Cada una de las limitaciones poseen grados que van desde muy ligeros a extremadamente severos. El grado de la limitación da origen a las clases; el número y grado de*

limitaciones generales a las subclases y la ubicación en los diferentes climas a los grupos de manejo.

*-**Clases de Tierra:** Con base en los criterios anteriores las tierras se agruparon en **6 clases, 27 subclases y 42 grupos de manejo. Las clases agrológicas son 2, 3, 4, 6, 7 y 8** cuya extensión en hectáreas y porcentaje se registra en la tabla 13. **Las subclases son** por suelo (**s**), pendiente (**p**), clima (**c**), erosión-suelo (**es**), pendiente-erosión-suelo (**pes**), pendiente-suelo (**ps**), pendiente-clima (**pc**), pendiente-erosión (**pe**), pendiente- erosión-clima (**pec**), humedad-clima (**hc**). **Cada una de las subclases puede tener de 1 o más grupos de manejo**.(Snft)*

CLASE	SUBCLASES	LIMITANTES	USOS RECOMENDADOS
6	6p-2	Pendientes ligeramente escarpadas; en menor grado de severidad fuerte acidez, fertilidad baja y en algunos erosión ligera	Cultivo densos, de semibosque; sistema agroforestales.

(...)

Respecto de la condición de las áreas de servicios públicos:

Por el predio cruza una red que está calificada como servicios públicos correspondiente a la red de Acueducto (AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P- ACUEDUCTO), según delimitación señalada en el PLANO R-8 SERVICIOS PÚBLICOS, dicha área forma parte de la categoría del suelo de protección rural, tal como lo establece el numeral 1.4.4 del Componente General del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT, el cual es un suelo que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, antes descrito.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-8.

En cuanto al suelo de protección, el numeral 1.4.4 del Componente General del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT, determina lo siguiente:

"1.4.4 SUELO DE PROTECCIÓN

Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones del suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Las categorías del suelo de protección se establecen en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural, y en el presente Plan corresponden a:

(...)

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

Respecto del uso del suelo:

Respecto de los usos en las Áreas de Interés Ambiental:

En lo referente a las **Áreas de Interés Ambiental**, como elementos constitutivos de la estructura ecológica principal rural (EEPR), el Componente Rural del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017, en el numeral 3.2.1.1.1.1, Tabla 1, determina los usos, teniendo en cuenta que para el desarrollo de los usos, se requiere de un **Plan de Manejo**, el cual se debe tramitar por la autoridad ambiental, Secretaría de Medio Ambiente, cumpliendo con todos los requisitos establecidos en el POT, con los Criterios de Priorización, Estrategias de Desarrollo y Condicionante de Uso. Los usos, condicionantes de usos para las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, se ilustran a continuación:

"(...)

USOS	
Principal	***Usos de preservación:*** *Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.*
Compatible	***Usos de restauración, rehabilitación y recuperación:*** *Comprenden todas las estrategias de restauración para restablecer los procesos ecológicos y mantener la composición, estructura y función del ecosistema; de rehabilitación la cual no implica llegar a un estado original y se enfoca en el restablecimiento de manera parcial de elementos estructurales o funcionales del ecosistema*

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

	deteriorado, así como de la productividad y los servicios que provee el ecosistema, y de recuperación que implica retomar la utilidad de un ecosistema sin tener como referencia el estado inicial, en la que se reemplaza un ecosistema degradado por un ecosistema recuperado, pero estas acciones no llevan al ecosistema original, integran ecológica y paisajísticamente el área degradada con su entorno. Estos usos comprenden las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo. ***Usos de Conocimiento:** Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.*
Condicionado	***De uso sostenible:** Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura preexistente, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades forestales y los proyectos de desarrollo siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada área.* *Los Cruces de vías y poliductos, redes de servicios públicos domiciliarios, y disposición de residuos sólidos, se permiten, según la zonificación de cada áreas del Plan de Manejo Ambiental PMA en las zonas de desarrollo sostenible y uso público, en las demás zonas se permitirá sólo en aquellos casos en que técnicamente no es posible su ubicación en las otras zonas y se demuestre que no genera riesgo o amenaza en la zona de influencia.* ***Usos de disfrute:** Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada área.*
Prohibido	*Toda clase de actividades que no estén contempladas en los usos permitidos, compatibles y condicionados, de acuerdo a la zonificación establecida en el PMA de cada área, o que afecte los principios y criterios priorizados para cada una de ellas. Se restringe la posibilidad de urbanizarse.*
CONDICIONANTES DE USO	
Condiciones Generales	*Las condiciones generales aplican para los usos condicionados, los cuales deben estar definidos en la zonificación de cada área, por lo tanto su aplicación solo se dará cuando se haya realizado dicha zonificación, en caso contrario solo podrán desarrollarse usos principales y compatibles.* *El instrumento de planificación que orienta la gestión y conservación de las Áreas de Interés Ambiental será el PLAN DE MANEJO, el cual será aprobado por Decreto Municipal una vez elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente en el corto plazo del Plan.* *Solo requerirán Plan de Manejo las áreas que en sus condiciones específicas así lo requieran.* *Si bien se definen los usos generales para las áreas de interés ambiental, cada área de acuerdo a los principios y criterios que se priorizaron, responde a un objetivo de conservación los cuales deberán respetarse y asegurarse en el desarrollo de los usos permitidos en las áreas y a la zonificación ambiental definida para cada área de interés ambiental según el Plan de Manejo PM (la cartografía con la zonificación de cada área hace parte integral).* *Para el caso de las áreas que no cuentan con PM para cualquier intervención que se encuentre contenida en los usos establecidos en esta categoría, deberán realizar un estudio descriptivo del área y de ordenamiento, donde se realice la zonificación al interior del área, delimitando las zonas de preservación, restauración, uso sostenible y de uso público, precisando las zonas en las cuales se pueden realizar las actividades que se planteen (se debe referir a lo indicado en el artículo sexto Acuerdo 0786 de 2012 "Por el cual se modifica el Acuerdo No. 603 de 2004 que crea el sistema municipal de áreas naturales protegidas del municipio de Manizales"), el estudio deberá ser validado y aprobado por la Alcaldía de Manizales.* *En todo caso para explotación de recursos se deberá asegurar la conservación de los principios y criterios priorizados y contar con los permisos y requerimientos de la autoridad ambiental. En*

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

	actividades de exploración o explotación minera deberán asegurar la NO alteración de los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos, en especial en las áreas abastecedoras de agua deberán asegurar el aprovisionamiento y calidad del recurso hídrico. Las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo no deben fragmentar la reserva, por lo tanto una vez implementada la solución se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida. Las obras para la instalación de redes de servicios deben contar con estudios de mitigación de impactos ambientales, de riesgo y paisajísticos (en relación con el impacto visual que puedan causar en el entorno). En lo posible deberán ubicarse, de acuerdo a la zonificación interna de cada área, en las zonas de uso sostenible o en la de uso público. Las áreas que así lo permitan en sus condiciones específicas podrán realizar el desarrollo, de acuerdo a la zonificación ambiental interna de las mismas en las zonas de uso sostenible y de uso público, siempre y cuando cumpla con la función social establecida y los objetivos de conservación, cumpliendo con el Plan de intervención: **Plan de intervención:** Para los desarrollos complementarios a realizarse en las áreas de interés ambiental, asociados a los usos condicionados se deberá presentar ante la Secretaría de Planeación(que para sus efectos deberá convocar a las Secretarías de Medio Ambiente, Tránsito, UGR y demás dependencias de acuerdo a la propuesta) un Plan de intervención integral para análisis y viabilidad del proyecto, como instrumento de gestión y planificación que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios, que responda a los valores para el desarrollo y manejo de cada área que se indica en las condiciones específicas como estrategias de desarrollo de cada una de ellas, el cual deberá tener en cuenta: • El sustento de la propuesta a la luz de los principios y criterios priorizados para el área de interés ambiental. • El área del plan tendrá un aprovechamiento máximo de 15% de área bruta del plan, incluyendo las áreas colindantes de desarrollo condicionado. Con lo cual deberán definir los índices de construcción y ocupación y demás normas urbanísticas según la propuesta. Los usos actuales y los propuestos. Para el caso de las áreas que cuenten con Plan de Manejo Ambiental deberán contar con la aprobación del estudio de zonificación anteriormente mencionado, que precise las condiciones y zonas que pueden ser intervenidas. • En el caso de incluir infraestructura de apoyo (a las actividades de recreación, ecoturismo, conocimiento o equipamientos) las propuestas deberán homologarse a los usos definidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. Las construcciones deberán responder al carácter de conservación del área. También deben tenerse en cuenta las condiciones de amenaza o riesgo identificadas en la zona, (en zonas de riesgo implícito) y de acuerdo al nivel de riesgo se deben acoger las exigencias para intervención prescriptiva que aplique en la zona según las disposiciones de los determinantes de riesgo del presente POT (Tipos de intervenciones asociadas a niveles de riesgo). "La intervención prescriptiva plantea el tipo de análisis y exigencias que se deben cumplir con el fin de reducir o controlar (asegurarse de no dejar aumentar) la amenaza, y si es del caso la exposición en las áreas propensas a los fenómenos peligrosos. Dichas exigencias deben obedecer a una normativa propia de requisitos mínimos de idoneidad y seguridad que no serían más que las reglas del juego para establecer la posible mitigabilidad de la amenaza y el riesgo"[2]. En todo caso

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN

MODALIDAD: Selección Abreviada, Enajenación Directa a través de Subasta Pública, de conformidad con lo establecido en la ley 80 del 1993, artículo 2º literal e) de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.2.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, en donde se establece:

Artículo 2.2.1.2.2.1.1 Decreto 1082 de 2015: *"(...) La selección abreviada es la modalidad para la enajenación de bienes del Estado, la cual se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo, salvo por las normas aplicables a la enajenación de los bienes a cargo del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado y la enajenación de que tratan la Ley 226 de 1995, el Decreto-Ley 254 de 2000 y la Ley 1105 de 2006., (...)".* Artículo 2.2.1.2.2.2.2. Enajenación directa a través de subasta pública.

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. PLAZO DE EJECUCIÓN 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 perfeccionado el contrato, el oferente favorecido tendrá un término de 30 días calendario para el pago del valor restante del precio final del bien inmueble adjudicado; y dentro de los 30 días siguientes al pago total, se correrá la Escritura Pública en la notaría que corresponda según el reparto y su posterior registro en la Oficina de Instrumentos Públicos.

7. PLAZO, LUGAR Y FORMA PARA PRESENTAR OFERTAS:

El plazo para presentar las ofertas será el indicado en el CRONOGRAMA del proceso en el SECOP II..

Las ofertas deberán ser presentadas a través del SECOP II.

8. PRESUPUESTO OFICIAL:

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 estos avalúos fueron realizados en el mes de Agosto del año 2021, 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

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 la lonja propiedad raíz, la práctica del correspondiente avalúo comercial el cual arrojó como resultado lo siguiente:

ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	1.079,20	$ 40.000	$ 43.168.000
Construccion principal	284,0	$ 532.000	$ 151.088.000
Pavimento Cancha	126,0	$ 40.000	$ 5.040.000
Estructura metalica cubierta cancha	126,0	$ 252.000	$ 31.752.000
Cerramiento malla y postes de concreto	60,0	$ 125.000	$ 7.500.000
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			$ 238.548.000

SON EN TOTAL: DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.

El municipio de Manizales es propietario del 100% de un bien inmueble, por lo que en atención al avalúo del inmueble el cual arrojó un valor de **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/C ($238.548.000,00).**

9. INDICACIÓN SI LA CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA COBIJADA POR ACUERDO COMERCIAL:

No le aplican los acuerdos comerciales.

10. CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES:

No aplica la limitación a MiPymes.

11. ENUMERACIÓN Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-015-2026

Se informa que los requisitos habilitantes para participar en el presente proceso de selección están contenidos en el Pliego de Condiciones, siendo estos de orden jurídico.

12. PRECALIFICACIÓN

En el presente proceso de contratación no hay lugar a precalificación.

13. CRONOGRAMA

VER CRONOGRAMA EN EL SECOP II.

Adicionalmente, el interesado en participar podrá solicitar por medio del SECOP II, información relacionada con el proceso contractual aquí indicado.

Manizales, julio de 2026.

NATALIA DÍAZ JURADO
Secretaria de Despacho
Secretaría de Hacienda

DANIELA SOTO GIRALDO
Profesional Universitario
Oficina Coordinadora de Bienes

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

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES