

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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 las 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 la: **“ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON LA FICHA CATRALSTAL 170010002000000310185000000000 Y CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-76566”**.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER.

En virtud del principio de la planeación contractual el cual guarda relación directa e inmediata con los principios del interés general y la legalidad, es deber de las entidades públicas recoger para el régimen jurídico de los negocios del Estado el concepto según el cual la escogencia de contratistas, la celebración de contratos y/o convenios, la ejecución y liquidación de los mismos, no pueden ser, de ninguna manera, producto de la improvisación.

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

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

EL MUNICIPIO DE MANIZALES es propietario de del **100%** del bien inmueble identificado con el folio de matrícula 100-76566, 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 un inmueble inoficioso e improductivo que puede llegar a tener un aprovechamiento económico de terceros, no generando ningún tipo de rentabilidad para el ente territorial; es por lo anterior que, de poder ser enajenado por el ente territorial, éste podrá ser desarrollado por el particular que lo adquiera.

El artículo 33 de la Ley 9 de 1989 ordena a las Entidades Públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos, si así no lo hicieren, deberán enajenarlos.

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 2° del Acuerdo Municipal 1221 del 1 de junio de 2026 *“Por el cual se faculta y*

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

se autoriza al alcalde para cambiar la destinación y enajenar unos bienes inmuebles de propiedad del municipio de Manizales”.

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).**

Por lo anteriormente expuesto, se justifica efectuar la venta del bien inmueble identificado con el folio de matrícula 100-76566, lo cual generaría beneficios adicionales 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: “ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-76566”.

3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

CEDULA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCION
170010002000000310185000000000	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

EL MUNICIPIO DE MANIZALES, es titular del 100% del predio mediante escritura Pública de Compraventa No. 1280 del 19 de diciembre de 1936 de la Notaría Segunda de Manizales.

**ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES**

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION
170010002000000310185000000000	100-76566	Sin dirección – Vereda Cuchilla Atravesada
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA/BARRIO
CALDAS	MANIZALES	Vereda Cuchilla

LINDEROS GENERALES

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. ###.

SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

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

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

**ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES**

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 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.

De la capacidad y libertad de enajenación como del cambio de destinación: El municipio obtuvo autorización para enajenar mediante el 1221 del 1 de junio de 2026 del Concejo Municipal.

CONCEPTO JURÍDICO

Se considera que la venta del predio identificado con el folio de matrícula 100-76566 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:

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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."

(...)

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.*

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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. 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).**

4.1. 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. 170010002000000310185000000000

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 170010002000000310185000000000, 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

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

	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. Nudo 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".

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

Se consideran las franjas colindantes de las Áreas 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.

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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

**ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES**

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. (Snfi)

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:

(...)

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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 (EEPRT), 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

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

	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 0788 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

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO 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 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". En todo caso
--	--

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

5. PLAZO ESTIMADO DEL CONTRATO

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

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

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

"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".

6. 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.

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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 2.2.1.2.2.2.2, "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".

7. 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 fueron realizados en el mes de julio del año 2025, 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:

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.

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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)**.

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..."*.

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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 solemniza 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 solemniza 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."

8. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Manizales debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del mencionado Decreto, teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y en consecuencia, el Margen Mínimo debe ser al alza.

9. ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Ver Anexo No. 1 del Estudio Previo.

10. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

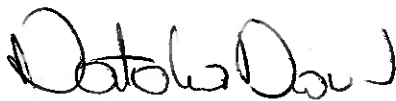
Se aplicará lo previsto en el inciso 3 del artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015 que establece:

"(...) 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 (...)"

11. 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

ANEXO 1. MATRIZ DE RIESGOS

NO.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA	¿A QUIÉN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO / CONTROL A SER IMPLEMENTADO	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO				¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?	RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN	
													PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA					¿CÓMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PROBABILIDAD
1	General	Externo	Contratación	Operacional	Se hace cuando el oferente seleccionado no hace el desembolso en el plazo establecido	Afectación de la transferencia del recuso al municipio y retrasa la formalización del contrato	3	2	5	Alto	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos por el contratista	Incluir cláusulas estrictas de plazos de pago en el contrato y garantía de seriedad de la oferta.	3	2	52	Bajo	NO	Municipio de Manizales	Al verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas	Hasta el pago total ofertado por el seleccionado	Revisión de los soportes de pago, hasta antes de escribir	durante la ejecución
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Riesgo por cambios en el régimen legal de seguridad social integral.	Afectación de las condiciones pactadas en el contrato	1	2	3	Bajo	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista	Toda norma de obligatorio cumplimiento para el municipio de Manizales que modifique las condiciones pactadas en el contrato, y que afecte las condiciones de seguridad social integral que el contratista proyecta en su oferta, serán introducidas al contrato, sin que medie negociación alguna con el contratista, toda vez que el municipio de Manizales no tiene la facultad de negociar apartes normativos de obligatorio cumplimiento.	1	1	2	Bajo	NO	Municipio de Manizales	Una vez se conozca la normativa	Hasta el momento de perfeccionar el cambio normativo en el contrato	Revisión periódica de las normas de laborales.	Mensual
3	General	Externo	Ejecución	Financiero	Se presenta cuando el contratista no firma el contrato en el plazo establecido	Retraso en el cumplimiento de las obligaciones a la entidad contratante, mayor tiempo de ejecución del contrato	1	1	2	Bajo	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista	Adelantar los requerimientos al contratista a través de citaciones oficiales y escritas, dejando las constancias en el expediente	1	1	2	bajo	NO	Municipio de Manizales	Desde el primer retraso del contratista	Hasta el momento en que el contratista firme los documentos precontractuales, contractuales y poscontractuales	Citaciones oficiales y escritas.	Mensual
4	General	Externo	Ejecución	Operacional	Se presenta cuando surgen problemas legales en la transferencia del dominio si existen inconsistencias en las escrituras públicas o registros catastrales a limitaciones al dominio no identificadas, como gravámenes, embargos o condiciones resolutorias no detectadas previamente.	Afectación de la ejecución del contrato, incumplimiento de las obligaciones y actividades pactadas en el contrato.	1	2	3	Bajo	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el municipio	Revisión de la documentación jurídica por un equipo especializado	1	2	2	bajo	NO	Supervisor del contrato	Antes de la ejecución del contrato	Durante la etapa precontractual y hasta adjudicación.	Verificación exhaustiva a través de estudio de título por personal especializado	Previo a la adjudicación

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

• Calle 19 N° 21-44, Manizales, Caldas, Colombia • +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 988
Teléfono 887 97 00 ext. 71500 - Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000 968988
• www.manizales.gov.co • Alcaldía de Manizales • Ciudad Manizales

www.manizales.gov.co



5	General	Externo	Ejecución	Financiero	Cambios en la legislación tributaria municipal	Afectación en los valores liquidados y pagados al contratista como consecuencia de los impuestos, tasas y tarifas aplicados.	1	1	2	Bajo	Este riesgo es asumido por ambas partes	Los efectos, o desfavorables, de las variaciones en la legislación tributaria, de tal manera que la administración municipal no asumirá los efectos derivados de la variación de las tarifas impositivas, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes, y en general cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta.	1	1	2	bajo	NO	Municipio de Manizales	Una vez se conozca el marco normativo	Hasta el momento de perfeccionar el cambio normativo en el contrato	Revisión de las normas y leyes tributarias en forma periódica.	Mensual
6	General	Externo	Ejecución	Financiero	Se presenta por la situación de cualquier emergencia sanitaria que ocasiona dificultades de tipo económico y social, las cuales inciden en la normal ejecución del contrato.	Dificultades para el desarrollo y ejecución del contrato.	1	1	2	Mayor	Este riesgo es asumido por ambas partes	Revisión constante de los Decretos Nacionales y, en el caso, trámite de permisos para el desplazamiento.	1	1	2	bajo	NO	Municipio de Manizales	Una vez se conozca la necesidad de suspender	Hasta el momento de perfeccionar el cambio normativo en el contrato	Verificación constante de las medidas que tome el Gobierno Nacional en el marco de la Emergencia Sanitaria y enviar informes al área de contratación.	Inmediata
7	General	Externo	Planeación	Planeación	Libre competencia, transparencia y equidad	El valor del contrato corresponde a precios de mercado y la descripción del servicio es clara, en un marco de transparencia, equidad y competencia entre proponentes	2	2	2	media	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista por hechos que sean imputables a éste.	La entidad mitiga este evento con el análisis de mercado para la cual se solicitaron cotizaciones a diferentes empresas que presten el servicio por este concepto.	1	1	1	BAJO	NO	Municipio de Manizales	Una vez se conozca la necesidad de suspender	Hasta el momento de que el contratista firme los documentos precontractuales, contractuales y pos contractuales	Información permanente de la ejecución del contrato por parte de la supervisión interventoría	Inmediata
8	General	Interno	Ejecución	Operacional	Retrasos administrativos en la elaboración, revisión y firma de la escritura pública.	Afectación a la satisfacción de las necesidades previstas con la enajenación e incremento de costos legales o administrativos para la transferencia del dominio	2	3	5	Bajo	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por ambas partes.	Verificar previamente la situación jurídica del bien inmueble y tomar acciones legales.	1	2	1	BAJO	NO	Municipio de Manizales	Antes de la ejecución del contrato	Hasta el momento de que el contratista firme los documentos precontractuales, contractuales y pos contractuales	Información permanente de la ejecución del contrato por parte de la supervisión.	Inmediata

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

☎ Calle 19 N° 21-44, Manizales, Caldas, Colombia ☎ +57 (606) 892 80 00 - +57 (018 000) 698 988
 ☎ Teléfono 887 97 00 ext. 71500 - Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000 968988
 ☎ www.manizales.gov.co ☎ Alcaldía de Manizales ☎ Ciudad Manizales

www.manizales.gov.co