DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones	**No. Plan de Adquisiciones**	2026
	Consecutivo	77101600 95101800
Tipo de Presupuesto Asignado	ILCD LEY 99 – DESTINO AMBIENTAL	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Anual de Adquisiciones	Prestación de servicios profesionales en la revisión, actualización, ajuste y socialización de los manuales del área financiera del Municipio de Palestina Caldas.	
Registro Banco De Proyectos Código BPIM	202500000046037	
Numero de certificado de compatibilidad del gasto	0249 0250	
Programa, subprograma, Objetivo Plan de Desarrollo Municipal	Compra de predios para la conservación y restauración de las áreas de la Estructura Ecológica que así lo requieran y/o pago por servicios ambientales, Conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos, Servicio de recuperación de cuerpos de agua lénticos y lóticos	
DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo: (dd/mm/aaaa)	29/08/2026	
Nombre del Secretario de Despacho y/o Coordinador responsable del Estudio Previo:	**JUAN SEBASTIAN RODRIGUEZ MEJIA** **Secretario de Planeación**	
Modalidad de Contratación	**DIRECTA**	
Tipo de Contrato:	Compraventa de bien inmueble	**Otro:**

1. **DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN:**

El presente estudio se formula de conformidad con los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011; el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007; los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015; el artículo 111 de la Ley

99 de 1993 modificado por la Ley 2320 de 2023; el Decreto 1076 de 2015; y la autorización conferida mediante el Acuerdo Municipal Nro. 429 del 31 de julio de 2026.

Los artículos 2, 8, 79, 80, 209, 311 y 366 de la Constitución Política de Colombia estipulan el deber del Estado de velar por la protección del medio ambiente, la conservación de las áreas de especial importancia ecológica y la garantía del servicio de agua potable para la comunidad.

La Ley 99 de 1993 artículo 1, numeral 4° y el artículo 111 modificado por la Ley 2320 de 2023 declaran de interés público las áreas estratégicas para la conservación de recursos hídricos que surten acueductos municipales, disponiendo que los municipios deben destinar no menos del 1% de sus Ingresos Corrientes de Libre Destinación (ICLD) a la adquisición y mantenimiento de dichas zonas.

En el Municipio de Palestina, Caldas, la degradación de ecosistemas en microcuencas abastecedoras genera un riesgo directo sobre la seguridad hídrica regional. En concordancia con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT con el Acuerdo Municipal 370 de 2023 y el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 Acuerdo Municipal 376 de 2024, la Administración Municipal ha priorizado la incorporación al dominio público de áreas estratégicas en la vereda El Cacique / Arauca.

CORPOCALDAS, mediante el radicado 2025-IE-00023664 del 9 de julio de 2025, emitió concepto técnico favorable determinando la pertinencia de adquirir el predio por superponerse con Áreas Abastecedoras de Acueductos (ABACOS), Fajas Forestales Protectoras de cauces y nacimientos, y parches de Bosque Seco Tropical (BST).

Mediante Acuerdo Municipal Nro. 429 del 31 de julio de 2026, el Honorable Concejo Municipal de Palestina Caldas autorizó al Alcalde para adquirir por enajenación voluntaria el área requerida.

La Secretaría de Planeación y Desarrollo Integral de Palestina, mediante la Resolución Nro. 053 del 25 de agosto de 2026, aprobó la licencia de subdivisión rural del predio matriz, autorizando la segregación del Lote B con destino a la reforestación y conservación ambiental.

2. DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1 Objeto

Realizar la adquisición, mediante compraventa por enajenación voluntaria, del predio rural denominado Lote B, con una extensión de 16.140,27 m² (1,614027 ha), segregado del predio matriz con Matrícula Inmobiliaria 100-265767, ubicado

en la vereda El Cacique Arauca, jurisdicción del Municipio de Palestina, Caldas, con destino a la conservación, protección y restauración ecológica de las áreas estratégicas de la Estructura Ecológica municipal.

2.2 Clasificación UNSPSC

Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto / Descripción
F	77000000	77100000	77101600	77101602 - Servicios Medio Ambientales / Gestión Medio Ambiental / Planificación de la estrategia de conservación forestal
G	95100000	95101800	95101800	95101800 - Terrenos, Edificios y Estructuras / Parcelas de Tierra / Lotes de terrenos gubernamentales

3. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE CON LAS ESPECIFICACIONES Y ESTUDIO JURÍDICO.

3.1 Especificaciones del Bien Inmueble

Nombre del Predio: Lote B (desenglobado del predio matriz con Matrícula Inmobiliaria 100-265767).
Zona: Rural.
Ubicación: Vereda El Cacique, Arauca, Municipio de Palestina, Caldas.
Uso del Suelo y Destinación: Conservación, protección ambiental y reforestación de conformidad con el concepto de norma ambiental del oficio SP-389-2026 de la Secretaria de Planeación Municipal.

3.2 Identificación de los Titulares Inscritos (Vendedores)

Tipo	Nombres y Apellidos	Identificación	Participación	Capacidad para Contratar
Persona Natural	JOSÉ BERNARDO PINEDA PELÁEZ	C.C. 10.283.018	21,02%	Plena
Persona Natural	CLAUDIA MARÍA PINEDA PELÁEZ	C.C. 30.315.674	7,81%	Plena
Persona Natural	BEATRIZ ELENA PINEDA PELÁEZ	C.C. 30.322.605	7,81%	Plena
Persona Natural	MÓNICA PINEDA PELÁEZ	C.C. 30.332.819	7,81%	Plena

Nota: El Municipio de Palestina posee el 55,55% restante del derecho de dominio sobre el predio matriz derivado de englobe formalizado en la Escritura 61 de 2026.

3.3 Identificación del Inmueble y Áreas

A continuación se presenta la identificación del inmueble y la relación de sus áreas, conforme a los antecedentes jurídicos, la Escritura Pública Nro. 61 de 2026 y la Resolución Nro. 053 del 25 de agosto de 2026:

La Identificación del Predio Inicial con Matrícula Inmobiliaria N° 100-191878, El inmueble de origen corresponde al lote de terreno denominado Lote La Perlita I, ubicado en la vereda Arauca del municipio de Palestina, Departamento de Caldas. Se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 100-191878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y la ficha catastral matriz Nro. 17524020000000105000100000000. Este inmueble contaba con un área privada inicial de 40.752 m².

Con el Englobe mediante Escritura Pública Nro. 61 de 2026 se forma un Nuevo Predio: Lote Mediante la Escritura Pública Nro. 61 del 4 de junio de 2026, otorgada en la Notaría Única de Palestina Caldas, se formalizó el englobe del inmueble Lote La Perlita I Matrícula 100-191878, de 40.752 m² con el predio colindante denominado Lote La Perlita II Matrícula 100-191879, con un área de 50.917 m², de propiedad del Municipio de Palestina. Como resultado de dicho englobe, se constituyó un solo predio de mayor extensión denominado Lote La Perlita III, situado en la vereda El Cacique Arauca del municipio de Palestina, Caldas, con un área total englobada de 91.669 m² (equivalente a 9 hectáreas y 1.669 m²). Para este nuevo inmueble, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales abrió el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-265767, procediendo al cierre de las matrículas anteriores.

Con la Subdivisión del Inmueble mediante Resolución Nro. 053 del 25 de agosto de 2026 y Adquisición del Lote B Posteriormente, mediante la Resolución Nro. 053 del 25 de agosto de 2026, emitida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Integral del Municipio de Palestina Caldas, se concedió licencia de subdivisión rural sobre el predio con la Matrícula Nro. 100-265767, fraccionando la extensión total de 91.669 m² en tres (3) lotes resultantes, distribuidos de la siguiente manera:

Lote A: Cuenta con una extensión superficiaria de 50.917,00 m².

Lote B: Cuenta con una extensión superficiaria de 16.140,27 m², cuyo destino específico fue determinado para reforestación, siendo este el lote que adquirirá el Municipio de Palestina.

Lote C: Cuenta con una extensión superficiaria de 24.611,73 m², destinado de manera permanente para vivienda campesina.

3.4 Linderos Específicos del Lote B

Los linderos delimitados mediante plano topográfico oficial y consagrados en el estudio del avalúo técnico corresponden a los puntos de coordenadas MAGNA-

SIRGAS Origen Nacional, atendiendo la Resolución Nro. 053 del 25 de agosto de 2026, aprobó la licencia de subdivisión rural del predio matriz:

El Bien Inmueble identificado con nombre “LOTE “B”, situada en el corregimiento de Arauca vereda El cacique, jurisdicción del Municipio de Palestina Caldas, Levantado con el Método de Captura Directo, y con un área de : 16.140,27 M2 O SEA 1HA 6.140,27 M2 Presenta Los Siguientes Linderos referidos al Sistema de Referencia Magna Sirgas con Proyección Cartográfica CTM12 Origen Nacional, EPSG 9377: ### POR EL OESTE: Lindero 1: Partiendo del punto J con coordenadas planas E4700745.200m. y N2123051.005m. ubicado en el lindero con Predios de La Hda Veracruz NUPRE 17524000200000001000700000000 se sigue en sentido occidente oriente del plano y en una extensión de 44.45 metros lineales en línea quebrada y por un cerco arriba hasta llegar al punto I con coordenadas planas E4700786.492m. y N2123037.065m. del plano. LINDERO 2 POR EL ORIENTE: De este punto I con coordenadas planas E4700786.492m. y N2123037.065m. en sentido oriente sur del plano y en una extensión de 90 metros lineales y en línea quebrada y por un cerco se llega al punto H con coordenadas planas E4700824.507m. y N2122974.332m. punto más alto del monte que empezará en el punto J del plano y colindancia con predios de Hacienda Veracruz. LINDERO 3: De este punto H con coordenadas planas E4700824.507m. y N2122974.332m. y en sentido oriente-sur del plano en una extensión de 31.24 metros lineales y en línea quebrada y por un cerco abajo hasta llegar al punto G con coordenadas planas E4700810.366.m. y N2122948.090m. del plano y en colindancia con predios de Hda Veracruz NUPRE 17524000200000001000700000000, LINDERO 4: en este punto G con coordenadas planas E4700810.366.m. y N2122948.090m. y en sentido Norte-sur del plano en una extensión de 51.37 metros lineales y en línea quebrada y descendente hasta llegar al Punto R con coordenadas planas E4700787m..384 N2122895.953m del plano en colindancia con predios de Hda Pajui NUPRE 17524000200000001001000000000. LINDERO 5: POR EL SUR: De este Punto R con coordenadas planas E4700787m..384 N2122895.953m se sigue en línea semi recta en sentido Este-Oeste en una extensión de 218.61 metros lineales y en colindancia con El lote “A” hasta llegar al PUNTO Q con coordenadas planas E4700581.209m. N2122965.355m ubicado en el lindero con Predio que es de Municipio Palestina 17524020000000105000200000 0 . LINDERO 6 POR EL OESTE QUE ES SU FRENTE Y ACCESO LINDERO6: desde este PUNTO Q con coordenadas planas E4700581.209m. N2122965.355m ubicado en el lindero con Predio que es de Municipio Palestina 17524020000000105000200000 se sigue en sentido Sur norte en una extensión de 3.14 metros lineales y con colindancia Predio que es de Municipio Palestina 17524020000000105000200000, hasta llegar al Punto P con coordenadas planas E4700582.115 N2122968.354. del Plano. LINDERO 7: de este Punto P con coordenadas planas E4700582.115 N2122968.354. del Plano se sigue en sentido oeste y en línea recta hasta llegar al Punto O con coordenadas planas E4700732.165 N2122926.686. del plano con una distancia aproximada de 155.71 metros y en colindancia con El Lote C. LINDERO 8: De este Punto O con coordenadas planas E4700732.165

N2122926.686 y en línea recta en sentido sur-norte y en colindancia con Lote C hasta llegar al Punto N con coordenadas planas E4700720.249 N2122948.422 del Plano con una distancia aproximada de 24.81 metros y en colindancia con El Lote C. LINDERO 9: De este Punto N con coordenadas planas E4700720.249 N2122948.422 y en línea recta en sentido sur-norte y en colindancia con Lote C hasta llegar al Punto M con coordenadas planas E4700747.534 N2123036.913 del Plano con una distancia aproximada de 92.60 metros y en colindancia con El Lote C. LINDERO 10: De este Punto M con coordenadas planas E4700747.534 N2123036.913 y en línea recta en sentido sur-norte y en colindancia con Lote C hasta llegar al punto J con coordenadas planas E4700745.200m. y N2123051.005m. del Plano con una distancia aproximada de 14.28 metros y en colindancia con El Lote C., punto de partida y cierra. ####

3.5 Estudio Jurídico y Tradición

Tradición del Inmueble: El predio matriz con Folio de Matrícula Inmobiliaria 100-265767 se abrió el 24 de junio de 2026 mediante la Escritura Pública No. 61 del 4 de junio de 2026 de la Notaría Única de Palestina, producto del englobe de los folios 100-191878 y 100-191897. La adquisición inicial proviene de los procesos sucesorales de los causantes Mario Pineda Hurtado y Gustavo Pineda Hurtado con la Escritura 394 del 28 de abril de 2026, Notaría 3ª de Manizales. La titularidad del derecho de dominio es plena en cabeza de los copropietarios.

Gravámenes y Medidas Cautelares, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales, el bien se encuentra activo y libre de toda limitación, hipoteca, embargo, pleito pendiente o condición resolutoria.

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

a. Obligaciones de los Vendedores (Contratistas)

1. Entregar la posesión real y material del bien inmueble Lote B - 16.140,27 m² libre de ocupantes, gravámenes, limitaciones e impuestos al Municipio de Palestina.

2. Suscribir la Escritura Pública de compraventa en la Notaría designada y adelantar la entrega de la primera copia registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

3. Aportar el Certificado de Paz y Salvo Municipal por concepto de Impuesto Predial Unificado al día.

4. Asumir el 100% de los gastos notariales y el 100% de los impuestos de registro que serán asumidos por el vendedor.

5. Sanear la venta en los casos de evicción y vicios redhibitorios conforme a la ley.

b. Obligaciones del Municipio de Palestina

1. Cancelar a los vendedores el valor pactado en la forma y oportunidad estipuladas.

2. tramitar las exenciones legales registrales.

3. Expedir el Registro Presupuestal y supervisar la debida ejecución de la compraventa.

4. Recibir el bien inmueble a satisfacción.

5. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato será ejercida por el Secretario de Planeación y Desarrollo Integral del Municipio de Palestina, Caldas, o por el funcionario en quien se delegue, quien verificará el estricto cumplimiento del objeto contractual y los trámites de titulación y registro.

6. FUNDAMENTO JURÍDICO Y ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN

A. Modalidad: Contratación Directa.

B. Tipo de Contrato: Compraventa de bien inmueble rural.

C. Sustento Legal: Artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007; y Artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

D. Acto Administrativo: En cumplimiento de la normativa contractual, se expedirá la Resolución de Justificación de Contratación Directa suscrita por el Alcalde Municipal de Palestina.

7. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

A. Plazo: Se iniciará con el perfeccionamiento del contrato y se extenderá hasta la inscripción definitiva de la Escritura Pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y la expedición del Certificado de Libertad donde conste el Municipio de Palestina como propietario exclusivo.

B. Lugar: Municipio de Palestina, Departamento de Caldas.

8. ESTUDIO DEL SECTOR, AVALÚO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

8.1 Avalúo Comercial

En cumplimiento del Decreto 1082 de 2015, se cuenta con avalúo comercial elaborado en septiembre de 2025 por el Evaluador Profesional José David Pastrana Salazar, Registro A.N.A. AVAL-7540405, quien aplicó la metodología de consulta a expertos y estudio de mercado conforme a la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

8.2 Valor del Contrato

Ítem / Descripción	Área (Ha)	Área (m²)	Valor Unitario m²	Valor Total Estimado
Lote B - La Perlita	1,614027 ha	16.140,27 m²	$22.100 M/CTE	$356.699.967 M/CTE

Valor total pactado para la compraventa es por la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($356.699.967).**

9. FORMA DE PAGO Y CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

9.1 Forma de Pago

El Municipio de Palestina efectuará un único pago de contado por la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($356.699.967)**, una vez los vendedores entreguen la primera copia de la Escritura Pública debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, junto con el Certificado de Libertad y Tradición actualizado a nombre exclusivo del Municipio de Palestina, libre de todo gravamen.

9.2 Imputación Presupuestal

El valor del contrato se encuentra respaldado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) Nro. 512 del 30 de mayo de 2026, expedido por la Jefatura de Presupuesto Municipal, asociado al proyecto BPIN 202500000046037:

Código Rubro	Fuente de Financiación	CDP No.	Fecha CDP	Valor Afectado
2.3.2.01.03.001.001	ICLD Ley 99 - Destino Ambiental	512	30/05/2026	$ 48.660.507,45

2.3.2.01.03.001.003	ICLD Ley 99 - Destino Ambiental	512	30/05/2026	$ 308.039.459,55
TOTAL				**$ 356.699.967,00**

10. ACTOS NOTARIALES, REGISTRALES E IMPUESTOS

A. Derechos Notariales: el 100% de los gastos notariales serán asumidos por el vendedor.

B. Derechos de Registro: el 100% de los gastos registrales serán asumidos por el vendedor.

C. Retención en la Fuente: se practicará retención del 1%, que será asumido en el 100% por el vendedor.

11. ANÁLISIS DE RIESGOS Y GARANTÍAS

11.1 Matriz de Riesgos Previsibles

Tipo de Riesgo	Descripción	Asignación Municipio	Asignación Vendedores	Mitigación
Financiero	Ausencia o retraso en la disponibilidad de PAC	X		Contar con CDP N.º 512 y Registro Presupuestal previo.
Operacional	Demora en los trámites notariales y registrales		X	Requerir celeridad al vendedor para protocolización.
Jurídico	Aparición de gravámenes o deudas sobre el predio		X	Exigir certificados de libertad y paz y salvo predial actualizados antes de desembolso.

11.2 Exención de Garantías

En aplicación del artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, el Municipio se abstiene de exigir póliza de garantía contractual, considerando que:

1. El contrato es de ejecución instantánea.
2. No habrá entregas de dinero en calidad de anticipo ni pago anticipado.

12. ANEXOS

1. Acuerdo Municipal Nro. 429 del 31 de julio de 2026 del Concejo Municipal.
2. Aceptación de oferta de la compra de predio.
3. Informe de Avalúo Comercial.
4. Certificado de Tradición y Libertad del Predio folios de matrícula 100-265767 y 100-191878.
5. Copia de la escritura 061 del 04 de junio de 2026
6. Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 512 de 2026.
7. Certificado de Compatibilidad del Gasto BPIN 202500000046037.
8. Concepto Técnico de Viabilidad CORPOCALDAS Radicado 2025-IE-00023664.
9. Resolución Nro. 053 del 25 de agosto de 2026 Licencia de Subdivisión.
10. Paz y Salvo de Impuesto Predial Municipal.

Cordialmente,

JUAN SEBASTIÁN RODRÍGUEZ MEJÍA
Secretario de Planeación y Desarrollo Integral
Municipio de Palestina, Caldas