MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

SECRETARÍA GENERAL Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

ANÁLISIS DEL SECTOR

SELECCIÓN ABREVIADA — OFERTA EN SOBRE CERRADO No. OSC-002-2026

"ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO DEL DERECHO DE CUOTA PROINDIVISA DEL 11,40% QUE OSTENTA EL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA SOBRE EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 024-22459, PARCELA 21A DE LA PARCELACIÓN VILLAS DE LA ANTIGUA P.H., VEREDA PASO REAL, ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA"

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, la Entidad realiza el siguiente análisis del sector así:

INTRODUCCIÓN

El Estado colombiano es titular de un inventario significativo de bienes inmuebles, adquiridos a distinto título (compra, dación en pago, adjudicación judicial, cesión, entre otros), muchos de los cuales dejan de cumplir una función social, institucional o de prestación de servicios con el paso del tiempo. Cuando ello ocurre, el artículo 33 de la Ley 9 de 1989 impone a la entidad pública propietaria el deber de enajenarlos, en lugar de mantenerlos ociosos generando cargas de mantenimiento, custodia y riesgo de deterioro u ocupación irregular, sin contraprestación alguna para el patrimonio público.

El presente análisis del sector se elabora en el marco del proceso de enajenación directa por oferta en sobre cerrado del derecho de cuota proindivisa del 11,40% que el Municipio de Santa Fe de Antioquia ostenta sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 024-22459 (Parcela 21A, Parcelación Villas de La Antigua P.H., vereda Paso Real, zona rural), cuota que el Municipio adquirió como resultado de la adjudicación de bienes dentro del proceso de liquidación judicial de Inversiones Palo de Rosa S.A., y que actualmente no presta un servicio público específico ni tiene destinación institucional en ejecución, generando en cambio obligaciones periódicas de administración frente a la copropiedad.

BASE LEGAL

En relación con la modalidad de selección, el literal e) del numeral 2° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 dispone que la enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995, se realiza a través de la modalidad de selección abreviada, para lo cual se podrán utilizar instrumentos de subasta y, en general, todos los mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre que se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva. Adicionalmente, la norma establece que para la venta de los bienes se debe tomar como base el valor del avalúo comercial, ajustado con los gastos asociados al tiempo de comercialización esperado, administración, impuestos y mantenimiento, para determinar el precio mínimo al que se debe enajenar el bien.

La Subsección 2 de la Sección 2 del Capítulo II del Decreto 1082 de 2015 establece tres mecanismos de enajenación de los bienes del Estado: (i) la enajenación directa por oferta en sobre cerrado —mecanismo aplicable al presente proceso—, que se lleva a cabo mediante el procedimiento previsto en el artículo 2.2.1.2.2.2.1 del citado decreto; (ii) la enajenación directa a través de subasta pública, para lo cual la Entidad debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.2.2.2 del mismo decreto; y (iii) la enajenación a través de intermediarios idóneos, en cuyo caso

Palacio Consistorial Juan Antonio Mon y Velarde,
Carrera 9 # 9 - 22 | Código Postal 057050.
Línea de Atención: (604) 853 11 36.
https://www.santafedeantioquia-antioquia.gov.co/

la venta debe realizarse a través de subasta pública o mediante el mecanismo de derecho privado que se convenga con el intermediario.

La Subsección 3 de la Sección 2 del Capítulo II del Decreto 1082 de 2015, referida a los bienes inmuebles, establece los siguientes aspectos aplicables al presente proceso: (i) el bien objeto de enajenación debe contar con avalúo comercial vigente, a cargo de una persona inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores; (ii) el precio mínimo de venta debe establecerse con base en las variables señaladas en el artículo 2.2.1.2.2.3.2 del citado decreto; (iii) 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; (iv) los derechos notariales, gastos de fotocopias, autenticaciones e impuestos de venta y registro se liquidarán y pagarán de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia; y (v) el inmueble debe entregarse 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.

A lo anterior se suma el marco constitucional y legal específico de la autorización municipal: el artículo 313, numeral 3°, de la Constitución Política, en concordancia con el parágrafo 4° del artículo 32 de la Ley 136 de 1994 (modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012), exige la previa autorización del Concejo Municipal para la enajenación y compraventa de bienes inmuebles municipales, autorización que en el presente caso fue otorgada mediante el Acuerdo Municipal No. 018 del 21 de noviembre de 2025.

CLASIFICACIÓN UNSPSC

El objeto del presente análisis del sector puede codificarse en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) de dos maneras, según se atienda al bien inmueble propiamente dicho o al servicio de venta del mismo:

Enfoque	Segmento	Familia	Clase / Producto
Bien inmueble (lote de terreno)	95 — Terrenos, Edificios, Estructuras y Vías	9510 — Parcelas de tierra	95101800 — Lotes de terrenos gubernamentales
Servicio de venta (usado en el numeral 2.7 del estudio previo)	80 — Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	8013 — Servicios inmobiliarios	80131600 — Venta de propiedades y edificios

Se recomienda a la Entidad verificar cuál de los dos enfoques resulta aplicable de manera uniforme en los estudios previos y demás documentos del proceso, de forma que la codificación UNSPSC sea consistente en todo el expediente contractual.

1. ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO

La enajenación de bienes inmuebles del Estado responde, entre otras, a las siguientes finalidades de eficiencia y sostenibilidad en el manejo del patrimonio público:

- Generar ingresos para su reinversión en la adquisición de otros bienes de mayor utilidad para la Entidad, conforme lo autoriza el Acuerdo Municipal No. 018 de 2025 respecto de los recursos que se recauden en el presente proceso.

Palacio Consistorial Juan Antonio Mon y Velarde,
Carrera 9 # 9 - 22 | Código Postal 057050.
Línea de Atención: (604) 853 11 36.
https://www.santafedeantioquia-antioquia.gov.co/

- Reducir las cargas de mantenimiento, vigilancia y custodia que representan para la Entidad los bienes fiscales sin uso o destinación específica.
- Evitar el deterioro físico o la conversión del bien en foco de conflictos con los demás copropietarios, riesgo propio de los predios en comunidad sin uso ni control unificado.
- Favorecer el aprovechamiento del bien por parte de terceros, en la medida en que la permanencia del Municipio como comunero de un predio sin destinación específica no genera valor para la Entidad, mientras que su enajenación permite reinvertir los recursos obtenidos en bienes de mayor utilidad.

El mecanismo de enajenación se realiza conforme a los procedimientos que señala la ley, ya sea mediante la transferencia del bien a la Central de Inversiones S.A. (CISA), la contratación de un intermediario idóneo, o la enajenación directa, esta última desarrollada mediante oferta en sobre cerrado o subasta pública. En todos los casos se exige el otorgamiento de escritura pública al finalizar el proceso y la determinación previa de un precio mínimo de venta con base en el avalúo comercial del bien.

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1. Contexto macroeconómico

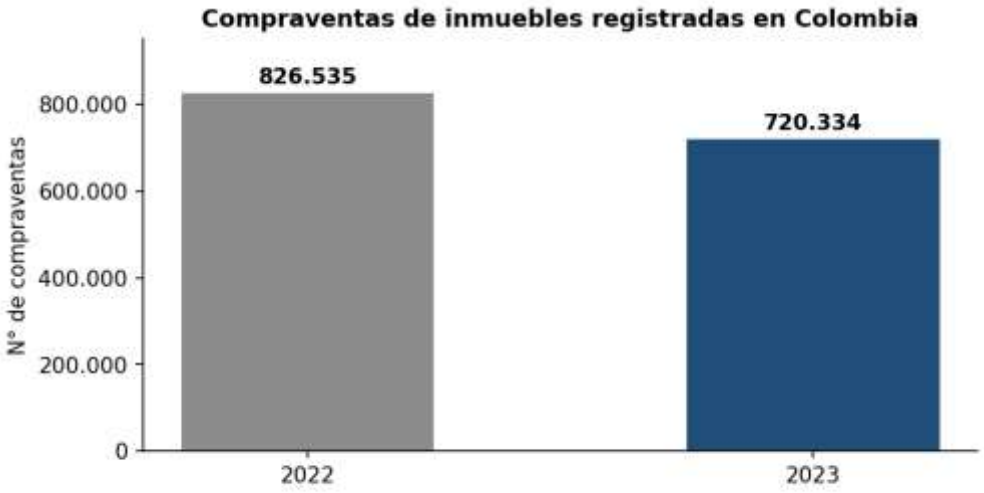
BBVA Research proyecta que la economía colombiana crecerá 2,5 % en 2025 y 2,9 % en 2026, en un entorno de inflación decreciente (del 5,2 % en 2024 al 4,4 % proyectado en 2025 y 3,5 % en 2026) y de reducción de la tasa de interés del Banco de la República (del 9,50 % en 2024 al 8,50 % en 2025 y 6,50 % en 2026). Este entorno de menores tasas de interés e inflación es uno de los factores más relevantes para el dinamismo del mercado inmobiliario, en la medida en que reduce el costo de financiación tanto para compradores de vivienda como para constructores y desarrolladores de proyectos urbanísticos.

2.2. Dinámica nacional del sector construcción y vivienda

Según cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), a junio de 2026 el país registraba 577.000 viviendas en desarrollo (315.000 en construcción y 262.000 en etapa de preventa), proyectos que representan inversiones cercanas a $206 billones y la generación de 4,7 millones de empleos directos e indirectos. El mercado mantiene una oferta de 161.000 viviendas distribuidas en 3.010 proyectos, desarrollados por 1.259 constructoras en el país. La inversión en vivienda representó el 3,6 % del PIB en 2025 y movilizó bienes y servicios equivalentes al 55 % del aparato productivo nacional, lo que evidencia el peso estructural del sector inmobiliario y de la construcción dentro de la economía colombiana.

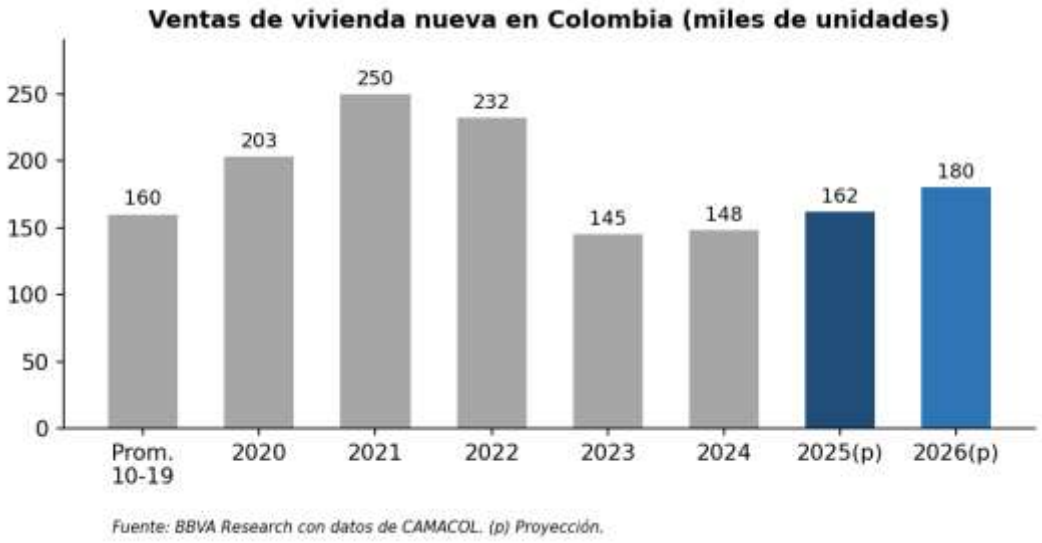
De acuerdo con cifras de la Superintendencia de Notariado y Registro, en 2023 se registraron 720.334 compraventas de inmuebles en Colombia en las 920 notarías del país, un 12,8 % menos que las 826.535 registradas en 2022. Por su parte, BBVA Research proyecta que las ventas de vivienda nueva en Colombia crecerán 9,0 % en 2025 y 11,5 % en 2026, impulsadas por la reducción de la tasa de interés hipotecaria —que ha caído cerca de 8 puntos porcentuales desde mediados de 2023— y la persistencia del déficit habitacional.

Palacio Consistorial Juan Antonio Mon y Velarde,
Carrera 9 # 9 - 22 | Código Postal 057050.
Línea de Atención: (604) 853 11 36.
https://www.santafedeantioquia-antioquia.gov.co/



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).

Gráfico 1. Compraventas de inmuebles registradas en Colombia, 2022–2023.



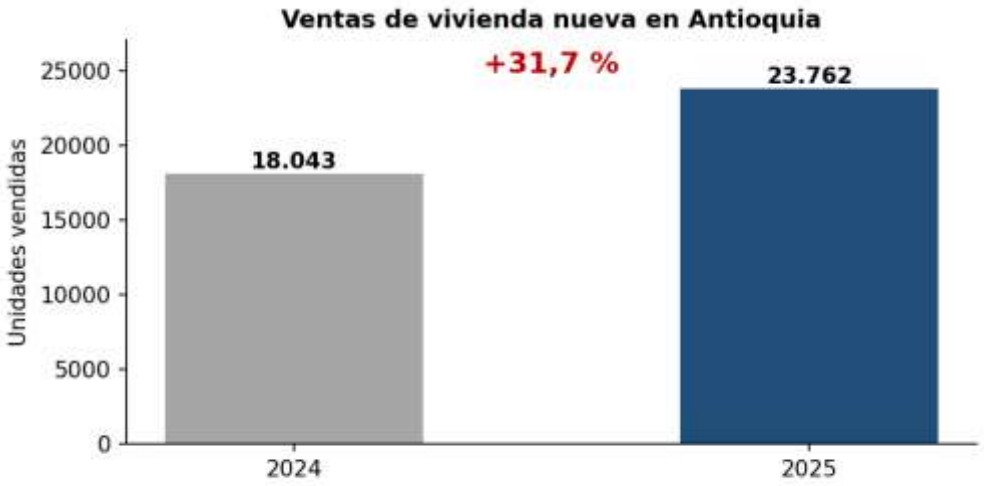
Fuente: BBVA Research con datos de CAMACOL. (p) Proyección.

Gráfico 2. Ventas de vivienda nueva en Colombia, miles de unidades (2010-2019 a 2026p).

2.3. Dinámica del mercado inmobiliario en Antioquia

A nivel departamental, Camacol Antioquia reportó que 2025 cerró con un crecimiento del 31,7 % en la venta de vivienda nueva frente a 2024, alcanzando 23.762 unidades comercializadas, después de tres años consecutivos de caídas en ventas y en actividad edificadora. En el mismo periodo, el departamento acumuló 17.187 viviendas iniciadas, 22.641 unidades lanzadas en nuevos proyectos y 3.707.840 m² de licencias de construcción aprobadas, equivalentes al 19 % del área licenciada en el país. Camacol Antioquia estimó que esta dinámica generó más de 490.000 empleos directos e indirectos en el departamento durante 2025.

Palacio Consistorial Juan Antonio Mon y Velarde,
Carrera 9 # 9 - 22 | Código Postal 057050.
Línea de Atención: (604) 853 11 36.
https://www.santafedeantioquia-antioquia.gov.co/



Fuente: Camacol Antioquia (2026). 2024 estimado a partir de la variación reportada.

Gráfico 3. Ventas de vivienda nueva en Antioquia, 2024–2025.

A julio de 2025, Antioquia ya reportaba más de 13.000 unidades de vivienda nueva vendidas, con un crecimiento del 30,1 % que llevó al gremio a organizar el Salón del Inmueble (agosto de 2025) con más de 190 proyectos de 35 empresas constructoras y promotoras afiliadas. Para 2026, Camacol Antioquia proyecta una oferta récord de 518 proyectos de vivienda y otras edificaciones en Expoinmobiliaria 2026, con la participación de 86 expositores entre constructoras, bancos y cajas de compensación, en un mercado que actualmente cuenta con 381 proyectos activos y 19.440 unidades disponibles, y una proyección de construcción superior a los 2,2 millones de m² en los próximos dos años.

2.4. Mercado laboral y contexto local

El comportamiento del mercado laboral es un indicador relevante de la capacidad de la demanda para absorber nueva oferta de suelo urbano. Para el trimestre móvil junio–agosto de 2025, Medellín y su área metropolitana se ubicó como una de las ciudades con menor tasa de desocupación del país, en 6,4 %, muy por debajo del promedio nacional de 8,2 % para el mismo periodo, y con una reducción de 2,0 puntos porcentuales frente al año anterior. Este comportamiento favorable del empleo en la región, sumado a la condición de Santa Fe de Antioquia como municipio de vocación turística y patrimonial ubicado a aproximadamente una hora de Medellín, sustenta un entorno de demanda relativamente favorable para la enajenación de suelo urbano en el municipio.

Si bien el objeto del presente proceso no corresponde a la venta de vivienda nueva sino a la enajenación de una cuota-parte de un lote rural sometido a Parcelaciones de Vivienda Campestre (PVC), el panorama general del mercado inmobiliario en Antioquia —crecimiento sostenido de ventas, mayor actividad edificadora y mejores condiciones de empleo y financiación— constituye un contexto relevante para valorar el interés general del mercado por la adquisición de inmuebles en la región. Se advierte, no obstante, que las cifras de los numerales 2.1 a 2.5 provienen de fuentes centradas en el mercado de vivienda urbana (Camacol, BBVA Research), por lo que no reflejan de manera específica la dinámica del mercado de lotes rurales o de vivienda campestre en parcelaciones como Villas de La Antigua; se recomienda que la Entidad las tome como contexto general y no como referente directo de precio o demanda para este segmento.

2.5. Principales actores del mercado inmobiliario en Antioquia

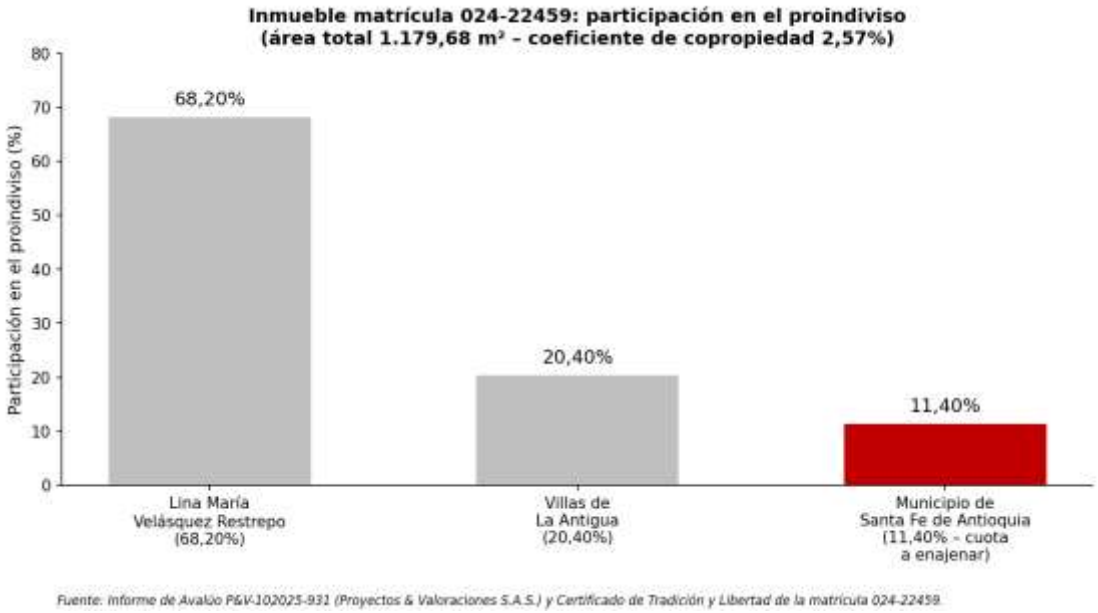
Palacio Consistorial Juan Antonio Mon y Velarde,
Carrera 9 # 9 - 22 | Código Postal 057050.
Línea de Atención: (604) 853 11 36.
https://www.santafedeantioquia-antioquia.gov.co/

El mercado de la construcción y la comercialización de inmuebles en Antioquia está agremiado principalmente a través de Camacol Antioquia, que agrupa a más de 400 empresas afiliadas con más de 60 años de trayectoria en el departamento. La oferta de proyectos se encuentra atomizada entre un número amplio de constructoras y promotoras (35 empresas participaron en el Salón del Inmueble 2025 y 86 expositores —incluyendo entidades financieras y cajas de compensación— están previstos en Expoinmobiliaria 2026), lo que evidencia un mercado con pluralidad de actores y sin posiciones dominantes que puedan distorsionar el interés por la adquisición de suelo urbano en la región.

3. AVALÚO COMERCIAL

El avalúo comercial es el instrumento mediante el cual un perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) determina el valor real de un inmueble en un momento dado, a partir de sus características físicas, jurídicas y urbanísticas, y de las variables del entorno que inciden en el precio de transacción del bien. De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, dicho avalúo es requisito indispensable para determinar el precio mínimo de venta en todo proceso de enajenación de inmuebles del Estado, y de conformidad con el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto 1070 de 2015, su vigencia es de un (1) año contado desde su expedición.

El Municipio de Santa Fe de Antioquia contrató la elaboración del avalúo comercial del inmueble matrícula 024-22459 con la firma Proyectos & Valoraciones S.A.S. (Informe de Avalúo No. P&V-102025-931, suscrito por el Gerente de Valoración de Inmuebles Luis Fernando Quintero Quintero, RAA-8.061.854), aplicando el método de comparación de mercado previsto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con los siguientes resultados:



Fuente: Informe de Avalúo P&V-102025-931 (Proyectos & Valoraciones S.A.S.) y Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula 024-22459.

Gráfico 3. Participación en el proindiviso del inmueble matrícula 024-22459.

Concepto	Área (m²) / Cuota (%)	Valor unitario ($/m²)
Predio matrícula 024-22459 (total)	1.179,68	$ 151.100
Cuota a enajenar (11,40% proindiviso)	11,40%	N/A (venta de cuota, no de área)
Precio mínimo de venta estimado	—	**$ 20.325.972**

Palacio Consistorial Juan Antonio Mon y Velarde,
Carrera 9 # 9 - 22 | Código Postal 057050.
Línea de Atención: (604) 853 11 36.
https://www.santafedeantioquia-antioquia.gov.co/

Para efectos de este análisis del sector, el avalúo comercial cumple la misma función que en un mercado de bienes de características uniformes cumplirían las cotizaciones de proveedores: constituye el parámetro objetivo, técnico e independiente que fija el precio de referencia de la negociación, sin que se requiera ni resulte procedente solicitar cotizaciones adicionales a terceros para este tipo de bien.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

4.1. Factores que impulsan la demanda

- Crecimiento sostenido del mercado inmobiliario en Antioquia (+31,7 % en ventas de vivienda nueva en 2025) y mejores condiciones de financiación (tasas de interés a la baja).
- Baja tasa de desocupación en Medellín y su área metropolitana (6,4 % jun-ago 2025), muy por debajo del promedio nacional.
- Vocación turística y patrimonial de Santa Fe de Antioquia, a una hora de Medellín, que favorece la demanda de suelo para vivienda, segunda residencia y desarrollo turístico.

4.2. Cifras relevantes

A nivel departamental, Antioquia se mantiene entre los mercados inmobiliarios más dinámicos del país, con 23.762 unidades de vivienda nueva vendidas en 2025 (+31,7 % frente a 2024) y una tasa de desocupación en Medellín y su área metropolitana de apenas 6,4 % (jun-ago 2025), muy por debajo del promedio nacional, lo que constituye un indicador favorable respecto del interés general del mercado y de la capacidad de la demanda local por la adquisición de inmuebles en la región. A nivel municipal, Santa Fe de Antioquia es un municipio de reconocida vocación turística y patrimonial, ubicado a aproximadamente una hora de la ciudad de Medellín, condición que de manera general favorece la demanda de suelo urbano para vivienda, segunda residencia y desarrollo turístico e inmobiliario.

4.3. Limitaciones de información

No obstante, el Municipio no cuenta con cifras propias desagregadas sobre número de compraventas, precio promedio por m² o absorción de suelo urbano específicamente para su jurisdicción; este dato no se encuentra documentado en las fuentes consultadas para este análisis. Se recomienda que, de requerirse un mayor nivel de precisión, la Entidad consulte el Observatorio de Datos de la Superintendencia de Notariado y Registro para obtener cifras municipales específicas antes de la apertura del proceso.

4.4. Mecanismo de determinación de la demanda efectiva

Tratándose de una enajenación directa por oferta en sobre cerrado, la demanda efectiva del bien se determinará por el número de interesados que presenten propuesta habilitada dentro del proceso, sin que la normativa exija acreditar una pluralidad mínima de oferentes en el mercado como condición previa para adelantarlo.

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

A diferencia de un bien de características técnicas uniformes, en el que la oferta está representada por múltiples proveedores de un mismo bien, en el presente proceso el objeto de la enajenación es un derecho único e infungible: la cuota proindivisa del 11,40% que el Municipio ostenta sobre el inmueble matrícula 024-22459. En consecuencia, la "oferta" relevante para este análisis no es la de bienes sustitutos en el mercado, sino la disposición del Municipio —único titular de dicha cuota— a transferirla en las condiciones fijadas en el pliego de condiciones y a partir del precio mínimo de venta establecido en el avalúo comercial, quedando el adjudicatario en comunidad con los demás copropietarios del inmueble (Lina María Velásquez Restrepo y Villas de La Antigua).

Palacio Consistorial Juan Antonio Mon y Velarde,
Carrera 9 # 9 - 22 | Código Postal 057050.
Línea de Atención: (604) 853 11 36.
https://www.santafedeantioquia-antioquia.gov.co/

Como contexto de la oferta general de suelo y proyectos inmobiliarios en la región, Antioquia cuenta actualmente con 381 proyectos activos que representan 19.440 unidades disponibles, con una proyección de construcción superior a los 2,2 millones de m² en los próximos dos años, lo que evidencia una oferta amplia y diversificada de suelo y proyectos en desarrollo en el departamento, dentro de la cual se inserta la oferta puntual de la cuota-parte objeto del presente proceso.

El uso del suelo del predio y sus condiciones urbanísticas, que determinan el potencial de aprovechamiento del bien por parte de terceros interesados, se encuentran desarrollados en el numeral 2.6 del estudio previo, con base en el Certificado de Uso del Suelo expedido el 7 de octubre de 2025 por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

6. BÚSQUEDA DE PROCESOS SIMILARES EN EL ESTADO

Con el fin de identificar antecedentes de contratación que permitan definir parámetros para la estructuración del presente proceso, se realizó una búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP) de procesos de enajenación directa por oferta en sobre cerrado adelantados por entidades territoriales, encontrándose el siguiente antecedente relevante:

Entidad	Referencia	Objeto	Cuantía
Municipio de Medellín (Antioquia)	ENAC_0001_2017	Enajenación directa por oferta en sobre cerrado de un bien inmueble de propiedad del Municipio, matrícula inmobiliaria No. 01N-5292917 (sector Santo Domingo)	Adjudicado

El antecedente identificado corresponde al mismo mecanismo previsto en el artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015 que se aplicará en el presente proceso. Dado que se trata de un antecedente de 2017 y que no se encontraron en la búsqueda realizada procesos más recientes de enajenación de bienes fiscales de características comparables en municipios de Antioquia, se recomienda que la Entidad complemente este numeral con una búsqueda adicional en el SECOP de procesos de enajenación de cuotas proindivisas o de lotes rurales de características comparables, de considerarlo necesario para su planeación contractual.

7. CONCLUSIÓN

Del análisis del sector realizado se concluye que: (i) el mecanismo de enajenación directa por oferta en sobre cerrado cuenta con soporte normativo suficiente y ha sido utilizado por otras entidades territoriales de similar naturaleza; (ii) el precio de referencia de la cuota-parte está adecuadamente soportado en el avalúo comercial P&V-102025-931, vigente para la fecha de estructuración del proceso; (iii) el contexto general del mercado inmobiliario nacional y departamental es favorable a la enajenación de inmuebles, si bien las cifras disponibles no son específicas del segmento rural o de vivienda campestre al que pertenece este bien; y (iv) no se identificaron restricciones de mercado que impidan u obstaculicen la adecuada estructuración y ejecución del presente proceso de contratación, más allá de la naturaleza de comunidad del bien, ya advertida en el numeral 5 anterior.

Redactor: Secretaría General y Servicios Administrativos — Municipio de Santa Fe de Antioquia.

Palacio Consistorial Juan Antonio Mon y Velarde,
Carrera 9 # 9 - 22 | Código Postal 057050.
Línea de Atención: (604) 853 11 36.
https://www.santafedeantioquia-antioquia.gov.co/