MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

AVISO DE CONVOCATORIA

SECRETARÍA GENERAL Y DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
SELECCIÓN ABREVIADA — ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE 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 Y CÓDIGO CATASTRAL No. 04220010000029009570001000021, UBICADO EN LA VEREDA PASO REAL, PARCELACIÓN VILLAS DE LA ANTIGUA P.H., ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA"

SEPTIEMBRE DE 2026.

EL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA POR ENAJENACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, BAJO EL MECANISMO DE ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO No. OSC-002-2026.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, el Municipio de Santa Fe de Antioquia convoca a todas las personas naturales, jurídicas, en forma individual o conjunta (consorcios o uniones temporales), que cumplan con la capacidad jurídica y los requisitos habilitantes señalados en el pliego de condiciones, para participar en el presente proceso de enajenación directa a través de oferta en sobre cerrado, el cual a partir de la fecha podrá ser consultado en la plataforma SECOP II.

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

Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.4 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Santa Fe de Antioquia publicará toda la información relacionada con el presente proceso de contratación No. OSC-002-2026 en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II) — www.colombiacompra.gov.co, lugar en el cual estarán disponibles para consulta el proyecto de pliego de condiciones, los estudios y documentos previos, el avalúo comercial, el Certificado de Uso del Suelo y demás documentación relacionada.

OBJETO: "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 Y CÓDIGO CATASTRAL No. 04220010000029009570001000021, UBICADO EN LA VEREDA PASO REAL, PARCELACIÓN VILLAS DE LA ANTIGUA P.H., ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA".

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.
No aplica levantamiento topográfico ni plano de segregación, por tratarse de la venta del derecho de cuota proindivisa del 11,40% sobre la totalidad del inmueble. Ver el plano de localización y forma catastral del predio incluido como anexo del Informe de Avalúo No. P&V-102025-931, que hace parte del pliego de condiciones y de los estudios y documentos previos.

3. DATOS IDENTIFICADORES DEL BIEN.

CÓDIGO CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CUOTA A ENAJENAR (PROINDIVISO)
04220010000029009570001000 21	024-22459	11,40% (proindiviso)
DEPARTAMENTO	**MUNICIPIO**	**VEREDA / UBICACIÓN**
ANTIOQUIA	SANTA FE DE ANTIOQUIA	PASO REAL – VILLAS DE LA ANTIGUA P.H.
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	**COEFICIENTE DE COPROPIEDAD**	**CUOTA A ENAJENAR**
1.179,68 m²	2,57%	11,40%

Los linderos generales del inmueble constan en la Escritura Pública No. 1170 del 25 de junio de 2013 de la Notaría Quinta de Medellín (aclarada por la Escritura Pública No. 1204 del 28 de junio de 2013): tomados del plano 02R, del punto 71A al punto 67A, en una extensión de 24,08 metros, linda con la vía interna de circulación; del punto 67A al punto 70A, en una extensión de 50,83 metros, linda con la parcela No. 20A; del punto 70A al punto 73A, pasando por el punto 72A, en una extensión de 29,6 metros, linda con la vía interna de circulación; y del punto 73A al punto 71A, punto de partida, en una extensión de 50,72 metros, linda con la parcela N.° 22A. La presente enajenación no requiere segregación ni levantamiento topográfico independiente, por tratarse de la venta de un derecho de cuota proindivisa del 11,40% sobre la totalidad del inmueble.

4. ESTUDIO DE TÍTULOS.

TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO	MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA — NIT 890.907.569 — 11,40% del derecho real de dominio (en comunidad con Lina María Velásquez Restrepo, aproximadamente 68,20%, y Villas de La Antigua, 20,40%)
TRADICIÓN DEL INMUEBLE	El Municipio adquirió su cuota-parte del 11,40% no por compra ni por acto voluntario, sino como resultado de la adjudicación de bienes decretada por la Superintendencia de Sociedades – Intendencia Regional de Medellín, dentro del proceso de liquidación judicial de la sociedad Inversiones Palo de Rosa S.A. (Expediente 45.682), a título de pago del impuesto predial adeudado por la concursada sobre el inmueble. NOTA: el Auto de adjudicación aportado se identifica como No. 2024-02-002716 del 23 de febrero de 2024, mientras que el Informe de Avalúo P&V-102025-931 y la VUR citan el mismo acto como Auto No. 2024-02-004503 del 22 de marzo de 2024; se recomienda verificar el dato con la Superintendencia de Sociedades antes de la apertura del proceso.
COMUNIDAD DE BIENES	El inmueble se encuentra en comunidad (proindiviso) entre el Municipio (11,40%), Lina María Velásquez Restrepo (aproximadamente 68,20%) y Villas de La Antigua (20,40%); no se presentan segregaciones físicas del predio.
GRAVÁMENES VIGENTES	A la fecha del presente estudio la cuota del Municipio 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 sobre la cuota del Municipio.

LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTES	A la fecha del presente estudio la cuota del Municipio no presenta limitaciones al dominio vigentes.

ANÁLISIS JURÍDICO

Se considera que la venta de la cuota-parte proindivisa del 11,40% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 024-22459, de la cual es titular el Municipio de Santa Fe de Antioquia, es VIABLE, de acuerdo con la Ley 1551 de 2012, la cual establece:

"Artículo 18. El artículo 32 de la Ley 136 de 1994 quedará así: Artículo 32. Atribuciones. Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes. (...) PARÁGRAFO 4°. De conformidad con el numeral 3°. del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos: (...) 3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles."

En el presente caso, la enajenación fue debidamente autorizada por el Honorable Concejo Municipal mediante el Acuerdo No. 018 del 21 de noviembre de 2025, sancionado el 25 de noviembre de 2025, dando cumplimiento al requisito previsto en el numeral 3° del artículo 313 de la Constitución Política y en el parágrafo 4° del artículo 32 de la Ley 136 de 1994 (modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012).

5. USO DE SUELO.

Según Certificado de Uso del Suelo expedido el 7 de octubre de 2025 por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con fundamento en el Acuerdo Municipal No. 005 del 22 de diciembre de 2023 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), el predio se clasifica así: tipo de suelo rural, con uso del suelo Mixto Urbano-Rural; tratamiento urbanístico Parcelaciones de Vivienda Campestre (PVC), con usos principales A1 (unifamiliar puntual) y D4 (espacios públicos), usos complementarios A2 (unifamiliar agrupada) y D2 (sector de servicios sociales y comunitarios), usos condicionados B1, B2, B6 y C4, y usos prohibidos A3, A4, B3, B4, B5, C1, C2, C3 y C5. El Certificado de Uso del Suelo aportado no incluye información sobre amenaza por movimiento en masa, inundación o avenida torrencial para el predio; se recomienda que la Secretaría General la solicite al Departamento Administrativo de Planeación antes de la apertura del proceso.

Esta información se pone en conocimiento de los futuros oferentes como parte de los documentos del proceso, junto con la advertencia de que el bien se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal de la Parcelación Villas de La Antigua (Ley 675 de 2001), sin que ello constituya impedimento legal para la enajenación del bien.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN.

MODALIDAD: Selección Abreviada, Enajenación Directa a través de Oferta en Sobre Cerrado, de conformidad con lo establecido en el literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.2.2.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, el cual establece el siguiente procedimiento:

1. La Entidad Estatal debe publicar la convocatoria, los estudios previos y el proyecto de pliego de condiciones, en los cuales debe incluir la identificación del bien sometido al proceso de enajenación.
2. Recibidas y respondidas las observaciones al proyecto de pliego de condiciones, la Entidad Estatal debe expedir el acto administrativo de apertura y publicarlo en el SECOP junto con el pliego de condiciones definitivo.
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.
4. La Entidad Estatal debe convocar la audiencia en el lugar, día y hora señalados en el pliego de condiciones.
5. En la audiencia, la Entidad Estatal debe abrir las ofertas económicas de los oferentes habilitados e informar cuál es la mejor oferta para la Entidad Estatal.
6. La Entidad Estatal concede a los oferentes la oportunidad de mejorar la oferta por una sola vez.

7. Surtido este paso, la Entidad Estatal debe adjudicar el bien al oferente que haya ofrecido el mejor precio para la Entidad Estatal.
El único criterio de selección de la oferta más favorable es el mayor valor a pagar por el bien objeto de enajenación, sin que dicho valor pueda ser inferior al precio mínimo de venta.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Perfeccionado el contrato de promesa de compraventa mediante la Resolución de Adjudicación, el plazo de ejecución se surtirá así: (i) pago del saldo del precio (80% restante) dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la Resolución de Adjudicación; (ii) otorgamiento de la escritura pública dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la acreditación del pago total del precio, conforme al artículo 2.2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015; (iii) registro de la escritura pública dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de las copias por la notaría; y (iv) puesta en posesión de los derechos de copropietario dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de registro, conforme al artículo 2.2.1.2.2.3.5 del Decreto 1082 de 2015.

8. PLAZO, LUGAR Y FORMA PARA PRESENTAR OFERTAS.

El cierre del proceso y la presentación de ofertas (Sobre No. 1 y Sobre No. 2) se surtirá el 24 de septiembre de 2026 a las 2:00 p.m., conforme al cronograma del proceso publicado en el SECOP II. Las ofertas deberán presentarse únicamente a través del SECOP II; no se aceptarán propuestas enviadas por correo electrónico ni por medios distintos a dicha plataforma.

9. PRESUPUESTO OFICIAL — PRECIO MÍNIMO DE VENTA (PMV).

Atendiendo lo establecido en los artículos 2.2.1.2.2.3.1 y 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio 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), con visita técnica del 19 de septiembre de 2025 e informe del 20 de octubre de 2025, aplicando el método de comparación de mercado previsto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

CUOTA A ENAJENAR	VALOR TOTAL DEL AVALÚO	PRECIO MÍNIMO DE VENTA ESTIMADO
11,40%	$ 178.298.000	$ 20.325.972

SON EN TOTAL: VEINTE MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($20.325.972,00). Precio base en SMMLV: a la tarifa del salario mínimo mensual legal vigente para 2026 ($1.750.905, Decreto 0159 del 19 de febrero de 2026), el precio mínimo de venta estimado equivale aproximadamente a 11,61 SMMLV.

Conforme al artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, todo interesado en presentar oferta deberá consignar previamente, a favor del Municipio de Santa Fe de Antioquia, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta ($4.065.194), a título de garantía de seriedad de la oferta; el saldo restante (80% — $16.260.778) se pagará dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la adjudicación. Cifras sujetas a ajuste una vez se confirme el precio mínimo de venta definitivo en el pliego de condiciones.

El presente proceso corresponde a una operación generadora de INGRESO para el Municipio y no de gasto, por lo cual no se requiere Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP). Los recursos que se recauden deberán destinarse exclusivamente a la adquisición de inmuebles, conforme al artículo tercero del Acuerdo Municipal No. 018 del 21 de noviembre de 2025.

10. INDICACIÓN SI LA CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA COBIJADA POR ACUERDO COMERCIAL.

En el presente proceso el Municipio de Santa Fe de Antioquia actúa como VENDEDOR de un bien inmueble de su propiedad, en un negocio jurídico de compraventa que no constituye una adquisición pública de bienes, obras o servicios. En consecuencia, el proceso NO se encuentra cobijado por ningún Acuerdo Comercial vigente suscrito por Colombia, y no procede la aplicación de trato nacional por este concepto.

11. CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES.

No aplica la limitación a Mipymes, por tratarse de un proceso de enajenación de bienes del Estado y no de adquisición de bienes, obras o servicios.

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

Los requisitos habilitantes para participar en el presente proceso de selección están contenidos en el pliego de condiciones, siendo estos de orden jurídico. Como requisito habilitante y garantía de seriedad de su participación, todo interesado deberá efectuar la consignación previa a favor del Municipio de Santa Fe de Antioquia por el veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta del bien, antes del cierre del proceso, anexando el soporte respectivo a la propuesta presentada a través del SECOP II.

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

14. CRONOGRAMA.
Ver cronograma completo en el SECOP II. A continuación se relacionan las etapas principales:

ETAPA	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación del aviso de convocatoria	14 de septiembre de 2026 a las 10:00 a.m.	SECOP II
Publicación de estudios previos y proyecto de pliego de condiciones	14 de septiembre de 2026 a las 10:00 a.m.	SECOP II
Plazo para presentar observaciones al proyecto de pliego de condiciones	21 de septiembre de 2026 a las 10:00 a.m.	SECOP II – Sección Mensajes Públicos y/u observaciones
Respuesta a observaciones al proyecto de pliego de condiciones	21 de septiembre de 2026 a las 12:00 m.	SECOP II
Publicación del pliego de condiciones definitivo	21 de septiembre de 2026 a las 01:00 p.m.	SECOP II
Expedición y publicación del acto administrativo de apertura del proceso de selección	21 de septiembre de 2026 a las 01:00 p.m.	SECOP II
Visita voluntaria al inmueble (no obligatoria)	22 de septiembre de 2026 a las 10:00 p.m.	Predio ubicado en la vereda Paso Real, Parcelación Villas de La Antigua P.H.
Presentación de observaciones al pliego de condiciones definitivo	24 de septiembre de 2026 a las 01:00 p.m.	SECOP II

Respuesta a las observaciones al pliego definitivo / plazo para expedición de adendas	24 de septiembre de 2026 a las 02:00 p.m.	SECOP II
Cierre del proceso – presentación de ofertas (Sobre No. 1 y Sobre No. 2)	25 de septiembre de 2026 a las 02:00 p.m.	SECOP II
Apertura del Sobre No. 1 – verificación de requisitos habilitantes	25 de septiembre de 2026 a las 02:01 p.m.	SECOP II
Publicación del informe de verificación de requisitos habilitantes	25 de septiembre de 2026 a las 03:00 p.m.	SECOP II
Traslado para presentar observaciones al informe de verificación y subsanaciones	30 de septiembre de 2026 a las 03:00 p.m.	SECOP II – Sección Mensajes Públicos y/u observaciones
Respuesta a observaciones y publicación de proponentes habilitados	30 de septiembre de 2026 a las 04:00 p.m.	SECOP II
Audiencia de apertura del Sobre No. 2 (oferta económica) e informe de la mejor oferta	30 de septiembre de 2026 a las 05:00 p.m.	SECOP II – Sala virtual / física de audiencias
Oportunidad única para mejorar la oferta económica	30 de septiembre de 2026 a las 05:00 p.m.	SECOP II – Misma audiencia
Publicación del acto administrativo de adjudicación o de declaratoria de desierta	01 de octubre de 2026 a las 11:00 a.m.	SECOP II
Pago del saldo del precio (80% restante) por parte del adjudicatario	Dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la adjudicación	N/A
Otorgamiento de la escritura pública	Dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la acreditación del pago total	Notaría de reparto
Plazo de validez de las ofertas	Noventa (90) días calendario	N/A

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

Santa Fe de Antioquia, septiembre de 2026.

NOREIDA PUERTA ALCARAZ
Secretaria General y de Servicios Administrativos

Proyectó: Daniel Felipe Robledo Franco – Asesor – Secretaría General y de Servicios Administrativos.