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-001-2026.

"ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO DE UN ÁREA DE 1.059,66 M² DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 024-19936 Y CÉDULA CATASTRAL No. 05042010000010160001500000000, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA, UBICADO EN EL BARRIO LLANO DE BOLÍVAR"

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-001-2026.

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-001-2026 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 Concepto de Uso del Suelo y demás documentación relacionada.

OBJETO: "ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO DE UN ÁREA DE 1.059,66 M² DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 024-19936 Y CÉDULA CATASTRAL No. 05042010000010160001500000000, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA, UBICADO EN EL BARRIO LLANO DE BOLÍVAR".

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.
Ver Anexo Técnico (levantamiento topográfico del área a segregar) del pliego de condiciones y de los estudios y documentos previos.

3. DATOS IDENTIFICADORES DEL BIEN.

CÉDULA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN / UBICACIÓN

05042010000010160001500000000	024-19936	Barrio Llano de Bolívar (predio atravesado por la Carrera 5)
DEPARTAMENTO	**MUNICIPIO**	**VEREDA / BARRIO**
ANTIOQUIA	SANTA FE DE ANTIOQUIA	LLANO DE BOLÍVAR
ÁREA DEL PREDIO MATRIZ	**ÁREA A ENAJENAR**	**ÁREA REMANENTE**
11.867,79 m²	1.059,66 m²	10.808,13 m²

Los linderos generales del predio matriz constan en la Escritura Pública No. 691 del 30 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Antioquia: "Partiendo de la puerta de entrada, por el Oriente con vía interna de 6 metros de ancho, por el Norte con predio que fue de Blanca Martínez, hoy de otros, por el Occidente con caño seco La Maquea y por el Sur con Ángela Martínez de Rodríguez". Los linderos específicos del área de 1.059,66 m² objeto de enajenación se encuentran determinados por las coordenadas de los vértices P48 a P57, P63 y P66 del levantamiento topográfico que hace parte integral de los anexos del pliego de condiciones y del estudio previo; dicha área colinda, de un lado, con el área remanente (Lote 1) de propiedad del Municipio y, de otro, con la vía pública (Carrera 5).

4. ESTUDIO DE TÍTULOS.

TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO	MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA — NIT 890.907.569-1 — 100% del derecho real de dominio
TRADICIÓN DEL INMUEBLE	El Municipio adquirió el inmueble a título de donación mediante Escritura Pública No. 691 del 30 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Antioquia, suscrita por la señora Ángela Martínez de Rodríguez a favor del Municipio.
SEGREGACIONES	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta segregaciones parciales previas.
GRAVÁMENES 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 VIGENTES	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta limitaciones al dominio vigentes.

ANÁLISIS JURÍDICO

Se considera que la venta del área de 1.059,66 m² del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 024-19936, de propiedad del 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. 005 del 28 de junio de 2026, sancionado el 30 de junio de 2026, 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 Concepto de Uso del Suelo expedido el 26 de marzo de 2026 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 urbano; tratamiento urbanístico Consolidación Nivel 3 – Cualificación (CN3_3), con índice de ocupación del 60%, índice de construcción de 2,5, altura máxima de 5 pisos y densidad de 200 viviendas/hectárea; área de actividad predominantemente residencial, de baja mixtura; usos principales permitidos A1, A2, A3 y A4 (residencial unifamiliar y multifamiliar, puntual y agrupado), con usos complementarios B2, C1, C2, D1, D2 y D4, usos condicionados B3, B4 y D3, y usos prohibidos C3 y C4 (industria fabril incompatible e industria extractiva). El predio presenta amenaza ALTA por movimiento en masa; no aplica amenaza por inundación ni por avenida torrencial.

Esta información se pone en conocimiento de los futuros oferentes como parte de los documentos del proceso, sin que la condición de amenaza y el tratamiento urbanístico aplicable constituyan 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 cinco (5) 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) entrega material del inmueble 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 024-19936 con la firma KyR Avalúos y Asesorías Inmobiliarias (Avalúo No. AV-0048-2026, suscrito por la Ingeniera Catastral y Geodesta Kelly Johanna Gallo Ramírez, RAA-1072668028), con visita técnica del 30 de marzo de 2026 e informe del 28 de mayo de 2026, aplicando el método (técnica) residual previsto en los artículos 4° y 14° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

ÁREA A ENAJENAR	VALOR UNITARIO ($/m²)	PRECIO MÍNIMO DE VENTA ESTIMADO
1.059,66 m²	$ 245.502	$ 260.148.649

SON EN TOTAL: DOSCIENTOS SESENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($260.148.649,00). 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 148,58 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 ($52.029.730), a título de garantía de seriedad de la oferta; el saldo restante (80% — $208.118.919) se pagará dentro de los cinco (5) 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. 005 del 28 de junio de 2026.

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	11 de septiembre de 2026, 10:00 a.m.	SECOP II
Publicación de estudios previos y proyecto de pliego de condiciones	11 de septiembre de 2026, 10:00 a.m.	SECOP II
Plazo para presentar observaciones al proyecto de pliego	18 de septiembre de 2026, 10:00 a.m.	SECOP II
Publicación del pliego de condiciones definitivo y acto de apertura	18 de septiembre de 2026, 1:00 p.m.	SECOP II
Visita voluntaria al inmueble (no obligatoria)	21 de septiembre de 2026, 10:00 a.m.	Predio en el barrio Llano de Bolívar
Cierre del proceso — presentación de ofertas (Sobre No. 1 y No. 2)	24 de septiembre de 2026, 2:00 p.m.	SECOP II
Publicación del informe de verificación de requisitos habilitantes	24 de septiembre de 2026, 3:00 p.m.	SECOP II
Audiencia de apertura del Sobre No. 2 y oportunidad de mejora de oferta	29 de septiembre de 2026, 5:00 p.m.	SECOP II — sala de audiencias
Publicación del acto de adjudicación o declaratoria de desierta	30 de septiembre de 2026, 11:00 a.m.	SECOP II

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.