



ALCALDÍA DE
SANTA FE DE ANTIOQUIA

CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA
Decreto 1082 de 2015

MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

SECRETARÍA GENERAL Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

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, PARCELACIÓN VILLAS DE LA ANTIGUA P.H.)”

SEPTIEMBRE DE 2026



ALCALDÍA DE
SANTA FE DE ANTIOQUIA

CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA Decreto 1082 de 2015

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA PRETENDE SATISFACER

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, y de las normas especiales que regulan la enajenación de bienes del Estado contenidas en la Sección 2.2.1.2.2 del mismo decreto, se elabora el presente estudio previo, el cual integra la estructura documental del proceso de contratación que se adelanta.

El artículo 2° de la Constitución Política establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

El artículo 209 Superior consagra los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad que rigen la función administrativa. Por su parte, el artículo 311 dispone que corresponde al municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

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 no lo hicieren, deberán enajenarlos. De igual manera, 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 que la enajenación y compraventa de bienes inmuebles municipales cuente con la previa autorización del Concejo Municipal.

El Municipio de Santa Fe de Antioquia es titular de un derecho de cuota parte equivalente al once punto cuarenta por ciento (11,40%) del proindiviso sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 024-22459 y código catastral No. 0422001000002900957000100021, correspondiente a la Parcela 21A de la Parcelación Villas de La Antigua P.H., ubicada en la vereda Paso Real, zona rural del Municipio de Santa Fe de Antioquia, con un área total de 1.179,68 m² y coeficiente de copropiedad de 2,57% dentro del régimen de propiedad horizontal constituido mediante Escritura Pública No. 1170 del 25 de junio de 2013 de la Notaría Quinta de Medellín. El Municipio adquirió dicha cuota-parte 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, mediante Auto No. 2024-02-002716 del 23 de febrero de 2024, 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. El bien es de naturaleza rural, no presta un servicio público ni tiene destinación institucional alguna, y su conservación genera para el Municipio obligaciones periódicas de administración frente a la copropiedad (cuotas de administración de Villas de La Antigua), sin que se derive de él una rentabilidad o utilidad social directa.

Frente a esta situación, y de conformidad con el artículo 33 de la Ley 9 de 1989, la Administración Municipal considera procedente enajenar la totalidad de la cuota-parte proindivisa del 11,40% que ostenta sobre el



inmueble matrícula 024-22459, sin que ello implique segregación física ni división material del predio, por tratarse de la transferencia de un derecho de cuota dentro de una comunidad de bienes conformada, además del Municipio, por Lina María Velásquez Restrepo (titular, a la fecha, de aproximadamente el 68,20% del proindiviso, tras la adquisición del 22,14% que pertenecía a Scotiabank Colpatria S.A. mediante Escritura Pública No. 16225 del 13 de noviembre de 2025 de la Notaría Quince de Medellín) y Villas de La Antigua NIT 900.845.048 (20,40%). Los recursos que se recauden por esta enajenación, conforme lo dispone el artículo tercero del Acuerdo Municipal No. 018 del 21 de noviembre de 2025, solo podrán destinarse a la adquisición de otros inmuebles, lo cual redundará en el fortalecimiento del patrimonio inmobiliario del Municipio, en la reducción de las cargas de administración sobre un activo que no presta utilidad social, y en el uso eficiente de los recursos públicos.

Previo a la estructuración del presente proceso, el Municipio surtió las siguientes actuaciones, en aplicación del principio de planeación contractual: (i) solicitó y obtuvo la autorización del Honorable Concejo Municipal mediante el Acuerdo No. 018 del 21 de noviembre de 2025, sancionado el 25 de noviembre de 2025, “por medio del cual se le concede autorización al Alcalde Municipal para enajenar a título oneroso (venta) un bien inmueble de propiedad del Municipio Santa Fe de Antioquia”; (ii) contrató la elaboración del avalúo comercial del inmueble 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); y (iii) obtuvo el Certificado de Uso del Suelo expedido el 7 de octubre de 2025 por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, documentos que forman parte integral del presente estudio.

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 regulan la enajenación de bienes del Estado por parte de las Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública, se elabora el presente estudio previo, con el propósito de realizar la enajenación directa a través de oferta en sobre cerrado del derecho de cuota proindivisa del 11,40% que el Municipio ostenta sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 024-22459.

1.3. Concepto jurídico

Se considera que la venta de la cuota-parte proindivisa del 11,40% que el Municipio de Santa Fe de Antioquia ostenta sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 024-22459, 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.”

“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.”

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, dando cumplimiento al requisito previsto en el numeral 3° del artículo 313 de la Constitución Política y en el párrafo 4° del artículo 32 de la Ley 136 de 1994 (modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012).



CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA Decreto 1082 de 2015

En consecuencia, el Municipio de Santa Fe de Antioquia considera necesario adelantar el presente proceso de enajenación directa a través de oferta en sobre cerrado, con el propósito de obtener el mejor precio posible por su cuota-parte, dar cumplimiento a la autorización conferida por el Concejo Municipal y destinar los recursos obtenidos a la adquisición de inmuebles, en beneficio del patrimonio del Municipio. Se precisa que, al tratarse de la enajenación de un derecho de cuota dentro de una comunidad singular de bienes (artículos 2322 y siguientes del Código Civil), cada comunero puede disponer libremente de su cuota sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios, por lo que la venta no requiere autorización de Lina María Velásquez Restrepo ni de Villas de La Antigua; no obstante, el adjudicatario quedará en estado de comunidad con dichos copropietarios hasta tanto se adelante, si a bien lo tienen los comuneros, la división material o la venta de la totalidad del bien.

1.1. Vinculación con el Plan de Desarrollo Municipal

El presente proceso se enmarca dentro de los principios de buen gobierno, gestión eficiente del patrimonio público y sostenibilidad fiscal previstos en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 “Santa Fe de Antioquia es Renovación”, en cuanto propende por la racionalización de los bienes fiscales que no cumplen una función social o de prestación de servicios y por la generación de recursos de capital para su reinversión en bienes de utilidad para la comunidad.

1.2. Código BPIN

NO APLICA. El presente proceso corresponde a la enajenación de un activo fijo del Municipio (generador de ingreso), y no a un proyecto de inversión que requiera registro en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión.

2. OBJETO, IDENTIFICACIÓN DEL BIEN, OBLIGACIONES Y ESPECIFICACIONES

2.1. Objeto del contrato a celebrar

“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., UBICADO EN LA VEREDA PASO REAL, ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA”.

2.2. Identificación del inmueble

Matrícula inmobiliaria	Código catastral	Área total del predio	Cuota a enajenar (proindiviso)
024-22459	0422001000002900957000100021	1.179,68 m ²	11,40% (proindiviso)
Coficiente de copropiedad	Departamento	Municipio	Vereda / Ubicación



ALCALDÍA DE
SANTA FE DE ANTIOQUIA

CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA Decreto 1082 de 2015

2,57%	Antioquia	Santa Fe de Antioquia	Paso Real – Villas de La Antigua P.H.
-------	-----------	-----------------------	---------------------------------------

Título de adquisición: Auto de adjudicación de bienes proferido 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), aclarado por el Auto No. 2024-02-013757 del 27 de agosto de 2024, e inscrito en el folio de matrícula 024-22459 mediante Anotación No. 3 del 10 de septiembre de 2024. NOTA: el documento del Auto de adjudicación aportado se identifica como No. 2024-02-002716 (fecha de salida 23 de febrero de 2024), mientras que el Informe de Avalúo P&V-102025-931 y la Ventanilla Única de Registro (VUR) citan el mismo acto como Auto No. 2024-02-004503 del 22 de marzo de 2024; se recomienda que la Secretaría General verifique con la Superintendencia de Sociedades el número y la fecha correctos del acto antes de la publicación del proceso. Titular del derecho: Municipio de Santa Fe de Antioquia, NIT 890.907.569, con una cuota indivisa del 11,40% del derecho real de dominio, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula 024-22459 y en la Ficha Predial No. 5681729.

2.3. Linderos generales del inmueble

Según consta 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), los linderos de la Parcela 21A son, 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.º 22A.

2.4. Precisión sobre el objeto de la enajenación

El objeto de la presente enajenación no corresponde a un área física determinada ni requiere segregación, subdivisión o levantamiento topográfico independiente, por tratarse de la venta del derecho de cuota proindivisa del 11,40% que el Municipio ostenta sobre la totalidad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 024-22459 (Parcela 21A), cuyos linderos generales se describen en el numeral 2.3 anterior. La ubicación y forma catastral del predio se ilustran en el plano incluido como anexo del Informe de Avalúo No. P&V-102025-931, que hace parte integrante del presente estudio previo.

2.5 Estudio de títulos y situación jurídica del inmueble

Revisado el Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria 024-22459 (No. de Consulta 858602140, expedido el 11 de septiembre de 2026) y el Estado Jurídico del Inmueble (No. de Consulta 858603062) a través de la Ventanilla Única de Registro (VUR), se establece lo siguiente:

- El Municipio de Santa Fe de Antioquia (NIT 890.907.569) es titular de una cuota indivisa del 11,40% del derecho real de dominio del inmueble, la cual comparte en comunidad con Lina María Velásquez Restrepo (CC 43.868.747, titular de aproximadamente el 68,20% del proindiviso) y Villas de La Antigua (NIT 900.845.048, titular del 20,40%), tras la venta que Scotiabank Colpatria S.A. hiciera de su cuota del 22,14% a favor de la primera, mediante Escritura Pública No. 16225 del 13 de noviembre de 2025 de la Notaría Quince de Medellín (Anotación No. 5 del folio, del 12 de febrero de 2026). El derecho del



CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA Decreto 1082 de 2015

Municipio proviene de la Anotación No. 3 del folio (Auto de adjudicación 2024-02-002716), aclarada mediante la Anotación No. 4 (Auto 2024-02-013757).

- A la fecha de la consulta (11 de septiembre de 2026), el folio se encuentra activo y no reporta gravámenes, medidas cautelares, condiciones resolutorias ni limitaciones al dominio vigentes sobre la cuota del Municipio; las medidas cautelares que en el pasado afectaron otros lotes de la misma liquidación judicial fueron levantadas por orden de la Superintendencia de Sociedades en el mismo Auto de adjudicación. No se registran alertas de protección, restitución ni formalización, ni procesos de suspensión o acumulación en curso.

2.6. Uso del suelo y condiciones urbanísticas

De acuerdo con el Certificado de Uso del Suelo expedido el 7 de octubre de 2025 por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Santa Fe de Antioquia, 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). 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 (comercio minorista y prestación de servicios profesionales), B2 (comercio mayorista y prestación de servicios especiales), B6 (servicios de hospedaje, hotelería y turismo) y C4 (industria extractiva).
- Usos prohibidos: A3 y A4 (multifamiliar puntual y agrupado), B3, B4 y B5 (comercio de alta peligrosidad, expendio de licor y casas de lenocinio) y C1, C2, C3 y C5 (usos industriales y agroindustriales).
- Amenaza por movimiento en masa, inundación o avenida torrencial: el Certificado de Uso del Suelo aportado no incluye esta información para el predio; se recomienda que la Secretaría General la solicite al Departamento Administrativo de Planeación antes de la publicación del proyecto de pliegos, dado que podría incidir en el aprovechamiento del bien por parte de los interesados.

Esta información debe ponerse 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 y Escritura Pública No. 1170 de 2013), lo cual condiciona su aprovechamiento y valor comercial. Se advierte, además, una discrepancia entre las distintas fuentes catastrales sobre el área del inmueble: (i) el Certificado de Uso del Suelo consigna un área total de 5,5402 ha; (ii) la Ficha Predial No. 5681729 reporta un área de terreno de la unidad predial de 0,1592 ha (1.592 m², compuesta de 0,1160 ha de área privada y 0,0432 ha de área común, con coeficiente de copropiedad de 2,57%, coincidente con el de la matrícula) y un área total del lote matriz de la parcelación de 6,2738 ha; y (iii) el Informe de Avalúo P&V-102025-931 toma como base un área de 1.179,68 m². Se advierte igualmente una diferencia en el NPN del predio: 050420001000000290957801010021 según la VUR frente a 050420001000000290957800000021 según la Ficha Predial. Antes de la apertura del proceso, la Secretaría General debe conciliar estas cifras con el Departamento Administrativo de Planeación y con el evaluador, y precisar cuál de ellas corresponde efectivamente al bien objeto de la cuota que se enajena.

2.7. Clasificador de Bienes y Servicios (UNSPSC)

Nivel	Código	Descripción
-------	--------	-------------



ALCALDÍA DE
SANTA FE DE ANTIOQUIA

CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA Decreto 1082 de 2015

Segmento	80000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	80130000	Servicios inmobiliarios
Clase	80131600	Venta de propiedades y edificios

2.8. Requisito obligatorio para presentar oferta dentro del proceso

Todo interesado en presentar oferta dentro del presente proceso deberá, como requisito habilitante y garantía de seriedad de su participación, efectuar consignación previa a favor del Municipio de Santa Fe de Antioquia, por el veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta del bien (ver numeral 4.2), antes del cierre del proceso, anexando el soporte respectivo a la propuesta presentada a través del SECOP II.

2.9. Autorizaciones, permisos y documentos técnicos requeridos

Para la enajenación del bien se requieren los siguientes documentos, todos los cuales hacen parte integral del presente estudio previo: (i) Acuerdo Municipal No. 018 de 2025, mediante el cual el Concejo Municipal autoriza la enajenación; (ii) Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula 024-22459 (actualizado); (iii) Informe de Avalúo comercial P&V-102025-931; (iv) Certificado de Uso del Suelo; y (v) Ficha Predial / Certificado catastral. Por tratarse de la venta de una cuota proindivisa, no se requiere levantamiento topográfico de segregación ni licencia urbanística para la venta, sin perjuicio de las que deba tramitar el futuro comprador para el desarrollo del predio conforme a la normativa urbanística vigente.

2.10. Obligaciones del Municipio de Santa Fe de Antioquia (vendedor)

1. Adelantar el proceso de selección conforme al Decreto 1082 de 2015 y publicar en el SECOP II los documentos del proceso, incluyendo los estudios previos, el avalúo comercial y los documentos que acreditan la cuota-parte a enajenar.
2. Expedir el acto administrativo de apertura, resolver las observaciones al proyecto de pliegos y expedir los pliegos de condiciones definitivos.
3. Verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes de los oferentes y publicar el informe correspondiente, junto con la lista de habilitados.
4. Convocar y dirigir la audiencia de apertura de la oferta en sobre cerrado en el lugar, día y hora señalados en los pliegos de condiciones, e informar la mejor oferta para el Municipio a los presentes.
5. Conceder a los oferentes habilitados la oportunidad de mejorar su oferta por una sola vez.
6. Expedir la Resolución de Adjudicación al oferente que haya ofrecido el mayor valor por el bien.
7. Verificar el pago oportuno del saldo del precio por parte del adjudicatario, e imputar la garantía de seriedad consignada como parte del pago.
8. Remitir el expediente a la notaría de reparto correspondiente e informar al adjudicatario, por correo electrónico, la notaría asignada.
9. Poner al adjudicatario en posesión de los derechos y obligaciones inherentes a su condición de copropietario del inmueble, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de registro de la escritura pública, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la venta.
10. Devolver, dentro de los treinta (30) días siguientes a la audiencia de adjudicación, el valor consignado en garantía de seriedad a los oferentes no adjudicatarios.



11. Las demás inherentes a la naturaleza del proceso y las que se deriven de la Constitución y la ley.

2.11. Obligaciones del oferente adjudicatario (comprador)

1. Consignar, previo al cierre del proceso y como requisito habilitante para presentar oferta dentro del proceso, el 20% del precio mínimo de venta a título de garantía de seriedad de la oferta.
2. Cancelar el saldo del precio ofertado (80% restante, imputada la garantía de seriedad como parte de pago) dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la audiencia de adjudicación.
3. Concurrir a la notaría de reparto asignada por el Municipio y suscribir la escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la asignación notarial que le sea informada.
4. Asumir la totalidad de los gastos notariales y de registro que se causen en la escritura pública, conforme al artículo 39 del Decreto 188 de 2013 (entidades exentas) y demás normas concordantes.
5. Registrar la escritura pública dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de las copias por parte de la notaría, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
6. Recibir el bien en el estado físico, jurídico y urbanístico en que se encuentra a la fecha de la oferta, sin que el Municipio deba efectuar saneamiento distinto al de la evicción conforme a la ley.
7. Aceptar que adquiere el bien en estado de comunidad (proindiviso) con los demás copropietarios del inmueble matrícula 024-22459 (Lina María Velásquez Restrepo y Villas de La Antigua), sin que el Municipio deba adelantar ni garantizar la división material, segregación catastral o registral del bien.
8. Asumir las obligaciones tributarias, impuestos, tasas y contribuciones que se generen sobre el inmueble a partir de la fecha de registro de la escritura pública.
9. Las demás inherentes a la naturaleza del negocio jurídico de compraventa.

2.12. Requisitos habilitantes — capacidad jurídica de los oferentes

Podrán participar en el presente proceso las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, consorcios o uniones temporales, que tengan capacidad legal para obligarse y para adquirir bienes inmuebles en Colombia, y que acrediten los siguientes requisitos mínimos:

- No encontrarse incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en la Constitución y en la ley, en especial las contenidas en los artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1474 de 2011.
- No ser servidor público del Municipio de Santa Fe de Antioquia, ni su cónyuge o compañero(a) permanente, ni pariente dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, en aplicación de los principios de moralidad y transparencia de la función pública.
- No estar reportado en el último Boletín de Responsables Fiscales vigente, publicado por la Contraloría General de la República (artículo 60 de la Ley 610 de 2000).
- No encontrarse en proceso de liquidación forzosa, ni incurso en causal de disolución o liquidación (personas jurídicas).

2.13. Para la presentación de la propuesta los interesados deberán presentar:

1. Carta de Presentación de la Propuesta de acuerdo con el formato Anexo Nro. 1, suscrita por el representante legal de la persona jurídica o por la proponente persona natural. En este anexo se incluye la DECLARACIÓN DEL ORIGEN DE LOS RECURSOS: Se deberá presentar



- el anexo correspondiente donde el oferente declare por escrito el origen de los recursos con los cuales realizará el respectivo pago a la entidad.
2. El proponente, si es persona jurídica deberá acreditar el certificado de existencia y representación legal expedido por la respectiva Cámara de Comercio, el cual no podrá ser anterior a los sesenta (60) días previos a la fecha de cierre del presente proceso de contratación.
 3. Autorización para contratar de la Junta, Asamblea de socios o del órgano competente. (cuando aplique).
 4. Fotocopia del documento de identidad vigente del proponente persona natural o del representante legal del proponente persona jurídica.
 5. Fotocopia Registro Único Tributario (RUT)
 6. Certificado de Antecedentes Disciplinarios (de la persona natural o de la empresa y RL si es persona jurídica)
 7. Certificado de Antecedentes Fiscales (de la persona natural o de la empresa y RL si es persona jurídica)
 8. Certificado de Antecedentes Judiciales (de la persona natural o del RL en caso de empresa)
 9. Certificado de medidas correctivas (de la persona natural o del RL en caso de empresa)
 10. Certificado expedido por el REDAM (registro de deudores alimentarios morosos) del representante legal, o apoderado o proponente persona natural, contemplado en la Ley 2097 no mayor a meses.
 11. Pago seguridad social y aportes legales: Certificación de estar a paz y salvo durante los últimos 6 meses anteriores a la suscripción del contrato frente al sistema de seguridad social y parafiscales (en caso de empresa) o certificados de afiliación al sistema de seguridad social o ultima planilla pagada (en caso de persona natural).
 12. Presentar el anexo de multas y sanciones el cual debe ser diligenciado y firmado por el proponente si ha sido objeto de multas y/o sanciones a consecuencia de incumplimientos cualquiera sea su denominación, de lo contrario deberá suscribir el anexo declaración juramentada donde señale que no ha sido objeto de multas ni sanciones durante los últimos 5 años.
 13. CERTIFICADO ANTICORRUPCIÓN / LISTA CLINTON / INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERÉS: El proponente deberá declarar bajo la gravedad del juramento que ni el, ni sus accionistas o socios y/o sus administradores, miembros de junta directiva, representantes legales, apoderados, revisor fiscal, o quienes hagan sus veces:
 - a) Están incluidos en la lista de la ONU emitida por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, o la lista emitida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC) también conocida como Lista Clinton, ni en ninguna otra lista restrictiva emitida por organismos nacionales o internacionales, policiales, judiciales o de investigación con igual fin.
 - b) Han participado en actividades de lavado de activos o financiamiento del terrorismo. El proponente o contratista según aplique, entiende y acepta que en el evento de incurrir en cualquiera de las situaciones referidas en los literales anteriores, su propuesta será rechazada



de plano, o si se materializa durante la relación contractual con el Municipio de Santa Fe de Antioquia, esta entidad dará por terminado el contrato de manera unilateral.

Igualmente, no podrán presentar propuesta quienes se encuentren incurso en causales de inhabilidades e incompatibilidades que les impidan celebrar contratos con entidades públicas, de acuerdo con la Constitución Política de 1991, Ley 80 de 1993, el Art. 18 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1778 de 2016, Ley 2195 de 2022 y demás normas aplicables que la modifique y/o adicione.

En el caso de las modalidades asociativas, como consorcios o uniones temporales, entre otras, esta declaración se debe realizar en la propuesta o contrato según el caso, por cada uno de los integrantes de la figura jurídica interviniente. La entidad pone a disposición el ANEXO: CERTIFICADO ANTICORRUPCIÓN / LISTA CLINTON / INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERÉS.

LA ENTIDAD VERIFICARÁ QUE NI EL OFERENTE NI SU REPRESENTANTE LEGAL ESTÉ REPORTADO COMO RESPONSABLE FISCAL NI QUE POSEA INVESTIGACIONES DE ORDEN DISCIPLINARIO, SI LO ENCUENTRA REPORTADO SERÁ RECHAZADA SU OFERTA. IGUALMENTE HARÁ LA CONSULTA PARA VERIFICAR QUE EL REPRESENTANTE LEGAL NO TENGA ANTECEDENTES JUDICIALES NI DE MEDIDAS CORRECTIVAS.

2.14 CERTIFICADO O COPIA DE LA CONSIGNACIÓN DEL 20% DEL VALOR DEL LOTE AL CUAL PRESENTA PROPUESTA:

Para participar en el presente proceso de selección, el participante deberá cancelar el valor correspondiente al 20% del precio mínimo de venta del lote, (esto como requisito legal) valor que deberá ser consignado en la Cuenta de Ahorros Bancolombia dispuesta por el Municipio de Santa Fe de Antioquia. Este valor deberá ser consignado antes de la fecha de cierre del proceso, SO PENA de RECHAZO.

Notas generales del proceso

Nota 1: Con la sola presentación de la oferta, el oferente se compromete a mantener indemne al Municipio de Santa Fe de Antioquia frente a cualquier reclamación de terceros originada en su participación en el proceso.

Nota 2: Las posturas y el precio final ofertado deberán expresarse en pesos colombianos, en cifras enteras (sin decimales), y en ningún caso podrán ser inferiores al precio mínimo de venta ni a la mejor oferta anunciada en la audiencia, según corresponda.

Nota 3: Por tratarse de un proceso adelantado bajo la modalidad de enajenación directa por oferta en sobre cerrado a través del SECOP II, el procedimiento se ceñirá estrictamente a los protocolos y a la guía para el desarrollo de audiencias de enajenación de bienes establecidos por Colombia Compra Eficiente.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 establece como causal de selección abreviada “la enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995”. A su turno, el Decreto 1082 de 2015 reglamenta en su Sección 2.2.1.2.2 las modalidades de enajenación de bienes del Estado, previendo tres mecanismos: (i) enajenación directa por oferta en sobre cerrado (artículo 2.2.1.2.2.1); (ii) enajenación directa a través de subasta pública (artículo 2.2.1.2.2.2); y (iii) enajenación a través de intermediarios idóneos, siendo aplicable al presente proceso el primero de los mecanismos señalados.



CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA Decreto 1082 de 2015

El artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015 dispone: “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. 7. Surtido este paso, la Entidad Estatal debe adjudicar el bien al oferente que haya ofrecido el mejor precio para la Entidad Estatal”.

Considerando que el objeto del presente proceso es la venta de un bien inmueble de propiedad del Municipio, que existe pluralidad indeterminada de posibles interesados y que el mecanismo de oferta en sobre cerrado garantiza la libre concurrencia, la transparencia y la obtención del mejor precio posible para la entidad, la Secretaría General y de Servicios Administrativos determina que la modalidad de selección aplicable es la SELECCIÓN ABREVIADA POR ENAJENACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, bajo el mecanismo de ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO, que comprende, entre otras, las siguientes etapas:

1. Publicación de la convocatoria, los estudios previos y el proyecto de pliegos de condiciones, incluyendo la identificación del bien objeto de enajenación.
2. Recepción y respuesta de observaciones al proyecto de pliegos de condiciones.
3. Expedición y publicación del acto administrativo de apertura junto con los pliegos de condiciones definitivos.
4. Recepción de ofertas y verificación de los requisitos habilitantes de los oferentes; publicación del informe de verificación.
5. Convocatoria y realización de la audiencia pública de apertura de las ofertas económicas (sobre cerrado), en la que se abren las ofertas y se informa la mejor oferta para el Municipio.
6. Oportunidad para que los oferentes habilitados mejoren su oferta por una sola vez.
7. Adjudicación del bien al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar.

El proceso se rige, además, por los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva consagrados en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, y por la normativa concordante contenida en la Ley 136 de 1994 (modificada por la Ley 1551 de 2012), la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1082 de 2015.

4. VALOR ESTIMADO, PRECIO MÍNIMO DE VENTA, PLAZO Y FORMA DE PAGO

4.1. Avalúo comercial y precio mínimo de venta

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal debe contar con un avalúo comercial vigente del bien objeto de enajenación, realizado por una persona inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), para efectos de establecer el precio mínimo de venta.



CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA
Decreto 1082 de 2015

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, la metodología para calcular el precio mínimo de venta (PMV) corresponde a la diferencia entre el valor actualizado de los ingresos (incluido el avalúo del bien) y el valor actualizado de los egresos a una tasa de descuento dada. Para el presente proceso, dado que no se proyectan egresos asociados a un desarrollo constructivo por parte del Municipio, el precio mínimo de venta corresponde directamente al valor comercial certificado en el avalúo, aplicado al porcentaje de cuota proindivisa objeto de enajenación.

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, con visita técnica del 19 de septiembre de 2025 e informe del 20 de octubre de 2025), 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. El resultado de dicho avalúo, sobre la totalidad del lote de 1.179,68 m², fue el siguiente:

Área avaluada	Valor unitario (\$/m ²)	Valor total del avalúo
1.179,68 m ²	\$ 151.100	\$ 178.298.000

Dado que el objeto de la enajenación es el derecho de cuota proindivisa del 11,40% que el Municipio ostenta sobre el inmueble, y no la totalidad del predio, el precio mínimo de venta corresponde a la aplicación de dicho porcentaje sobre el valor total del avalúo comercial (\$178.298.000), lo cual se estima preliminarmente así:

Cuota a enajenar	Valor total del avalúo	Precio mínimo de venta estimado
11,40%	\$ 178.298.000	\$ 20.325.972

Valor en letras: SON VEINTE MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$20.325.972).

Precio base de venta en SMMLV: a la tarifa del salario mínimo mensual legal vigente para 2026 (\$1.750.905, fijado mediante Decreto 0159 del 19 de febrero de 2026), el precio mínimo de venta estimado equivale aproximadamente a 11,61 SMMLV.

4.2. Garantía de seriedad de la oferta (consignación previa)

Conforme al artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, todo interesado en presentar oferta dentro del presente proceso 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, a título de garantía de seriedad de la oferta. Con base en el precio mínimo de venta estimado, dicho valor equivaldría a \$4.065.194, y el saldo restante (80%) a \$16.260.778 (cifras sujetas a ajuste una vez se confirme el precio mínimo de venta definitivo).

Si el oferente resulta adjudicatario, el valor consignado se imputará como parte del pago del precio. Si el oferente incumple cualquiera de las obligaciones derivadas de su oferta, perderá la suma consignada a favor del Municipio, sin perjuicio de que la Entidad reclame los perjuicios adicionales derivados del incumplimiento (artículo 2.2.1.2.2.1.10, inciso 3°, Decreto 1082 de 2015). A los demás oferentes no adjudicatarios se les restituirá la suma consignada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la audiencia.



4.3. Presupuesto y destinación de los recursos

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) para su trámite. Los recursos que se recauden por la enajenación deberán destinarse exclusivamente a la adquisición de inmuebles, conforme al artículo tercero del Acuerdo Municipal No. 018 del 21 de noviembre de 2025.

4.4. Plazo de ejecución

- Pago del saldo del precio (80% restante): dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la Resolución de Adjudicación.
- Otorgamiento de la escritura pública: dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en que el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta (artículo 2.2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015).
- Registro de la escritura pública: dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de las copias por la notaría.
- Entrega material del inmueble: dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de registro de la escritura pública (artículo 2.2.1.2.2.3.5 del Decreto 1082 de 2015).

Acto seguido se deberá dar cumplimiento a los términos dispuestos en el artículo 2.2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015, el 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 oferta 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.”

Igualmente, conforme al artículo 2.2.1.2.2.3.5 del Decreto 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 estarán a cargo del comprador.

4.5. Forma de pago

El pago se realizará en dos momentos: (i) el veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta, mediante consignación previa a la presentación de la oferta, a título de garantía de seriedad; y (ii) el saldo, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la adjudicación. Los gastos notariales y de registro correrán por cuenta



CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA Decreto 1082 de 2015

del adjudicatario, salvo lo dispuesto en el artículo 39 del Decreto 188 de 2013 respecto de entidades exentas, y el impuesto de registro se liquidará conforme al artículo 17 del Decreto 2280 de 2008 y al artículo 3° del Decreto 650 de 1996.

En efecto, el artículo 17 del Decreto 2280 de 2008, en su literal E, inciso segundo, dispone:

“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 pagarán los derechos de registro sobre el 50% de la tarifa normal vigente.”

A su vez, el parágrafo del literal F del mismo artículo contempla: “Para efectos del presente decreto son entidades estatales, entre otras: (...) los establecimientos públicos.”

Respecto del Impuesto de Registro y Anotación, el artículo 3° del Decreto 650 de 1996 establece:

“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 consecuencia, por concurrir el Municipio de Santa Fe de Antioquia (entidad estatal exenta) con el adjudicatario (particular) en el acto de compraventa, los derechos de registro y el impuesto de registro se liquidarán sobre el 50% de la tarifa y de la base gravable ordinarias, respectivamente, en la proporción que corresponda al Municipio.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, el único criterio de selección de la oferta más favorable en el mecanismo de enajenación directa a través de oferta en sobre cerrado es el MAYOR VALOR OFERTADO Y PAGADO por el bien objeto de enajenación, siempre que el oferente cumpla los requisitos habilitantes de capacidad jurídica establecidos en los pliegos de condiciones.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

De conformidad con el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Administración del Riesgo de Colombia Compra Eficiente, se identifican, tipifican y valoran a continuación los riesgos previsible del presente proceso de enajenación.

6.1. Matriz de riesgos del proceso:

No.	Clase	Descripción del riesgo	Prob.	Impacto	Categ.	Asignación	Tratamiento / mitigación
1	Financiero	Incumplimiento del adjudicatario en el pago del saldo del precio dentro del plazo establecido.	Baja	Alto	Medio	Comprador	Pérdida de la garantía de seriedad consignada (20% del PMV), sin perjuicio de reclamar perjuicios adicionales.



ALCALDÍA DE
SANTA FE DE ANTIOQUIA

CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA Decreto 1082 de 2015

2	Jurídico	Existencia de gravámenes, embargos, medidas cautelares o afectaciones no identificadas al momento de escriturar, así como eventuales controversias con los demás copropietarios del proindiviso.	Baja	Alto	Medio	Municipio	Certificado de tradición actualizado (vigencia máx. 30 días) antes de la apertura y previo a la escritura; comunicación previa a los demás copropietarios informando la venta.
3	Técnico	Imprecisión o desactualización de la información catastral y de linderos del inmueble (024-22459) frente a la realidad registral.	Media	Medio	Medio	Municipio	Verificación cruzada entre la matrícula inmobiliaria, la Ficha Predial y el Informe de Avalúo P&V-102025-931 antes de la apertura del proceso.
4	Normativo	Restricciones derivadas del régimen de propiedad horizontal y del uso del suelo (Parcelaciones de Vivienda Campestre) que limiten el aprovechamiento por el comprador, así como la falta de información sobre amenazas geológicas del predio.	Media	Medio	Medio	Comprador	Publicidad plena del Certificado de Uso del Suelo y de la Escritura de constitución de propiedad horizontal en los pliegos; verificación previa de la información sobre amenazas ante Planeación Municipal.
5	Operacional	Retraso en el otorgamiento de la escritura pública o en el registro del acto.	Baja	Medio	Bajo	Compartido	Términos perentorios de los artículos 2.2.1.2.2.3.3 y 2.2.1.2.2.3.5 del Decreto 1082 de 2015.
6	Tributario	Modificación de tarifas de estampillas, impuesto de registro o gastos notariales.	Baja	Bajo	Bajo	Comprador	Aplicación de la normativa tributaria vigente al momento de causación.
7	Comercial	Baja concurrencia de oferentes en el proceso de enajenación, dado que el objeto de venta es una cuota proindivisa y no la propiedad exclusiva del inmueble.	Media	Medio	Medio	Municipio	Publicidad amplia del proceso en el SECOP II y medios del Municipio.
8	Administrativo	Demoras internas en la expedición de los actos administrativos del proceso.	Baja	Bajo	Bajo	Municipio	Cronograma con responsables y fechas, bajo seguimiento de la Secretaría General.

6.2. Formas de mitigar los riesgos:

Forma de mitigar el riesgo	SÍ	NO
Aclarar los requisitos, especificaciones y condiciones del bien y del proceso en los pliegos	X	
Actualizar y verificar previamente el estudio de títulos y el certificado de tradición	X	
Publicar el avalúo comercial, el concepto de uso de suelo y los planos del área a enajenar	X	
Exigir garantía de seriedad mediante consignación previa a la presentación de la oferta	X	
Establecer términos perentorios para pago, escrituración, registro y entrega	X	
Divulgación amplia del proceso en el SECOP II y medios del Municipio	X	
Establecer sistemas de acreditación profesional de los oferentes		X

7. GARANTÍAS

El artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015 establece un mecanismo especial de garantía para los procesos de enajenación de bienes del Estado, consistente en la consignación previa, por parte de cada



interesado, del veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta, como garantía de seriedad de la oferta, descrita en el numeral 4.2 del presente estudio.

El inciso 3° de dicho artículo dispone expresamente: “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”.

En consecuencia, el Municipio de Santa Fe de Antioquia NO exigirá pólizas de garantía adicionales (de seriedad de oferta, cumplimiento, calidad, etc.) distintas a la consignación previa del 20% del precio mínimo de venta, por cuanto dicha consignación cumple la función de garantía de seriedad de la oferta y de eventual sanción ante el incumplimiento del adjudicatario.

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Los Acuerdos Comerciales suscritos por Colombia regulan el acceso de bienes, servicios, obras y proponentes de otros Estados a los procesos de adquisición de las Entidades Estatales colombianas (compras públicas), por lo cual dichas disposiciones están concebidas para procesos en los que la Entidad actúa como compradora de bienes, obras o servicios. 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 presente proceso de contratación NO se encuentra cobijado por ningún Acuerdo Comercial vigente suscrito por Colombia.

9. PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

La oferta que presente cada interesado deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos, sin perjuicio de los formatos que la Secretaría General y de Servicios Administrativos disponga en el pliego de condiciones definitivo:

1. Carta de presentación de la propuesta, suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica, o el apoderado debidamente facultado.
2. Identificación completa del proponente (nombre o razón social, documento de identidad o NIT, dirección, teléfono y correo electrónico para notificaciones).
3. Manifestación expresa de que el proponente conoce el estado físico, jurídico y urbanístico del inmueble, así como el pliego de condiciones y sus anexos, y que los acepta sin reservas.
4. Propuesta económica en la cual se indique, en números y en letras, el valor total ofrecido por la cuota-parte proindivisa del 11,40% del inmueble matrícula 024-22459, el cual en ningún caso podrá ser inferior al precio mínimo de venta fijado en el numeral 4.1 del presente estudio.



5. Soporte de la consignación previa del veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta, a título de garantía de seriedad de la oferta, de que trata el numeral 4.2 del presente estudio.

6. Los documentos que acreditan los requisitos habilitantes señalados en el numeral 2.13 del presente estudio.

La propuesta económica deberá presentarse en el formato que para el efecto disponga el Municipio, en el Sobre No. 2, en pesos colombianos y en cifras enteras, sin enmendaduras ni tachaduras que generen duda sobre su contenido; en caso de discrepancia entre el valor en números y en letras, prevalecerá el valor expresado en letras. La propuesta económica que no alcance el precio mínimo de venta no será tenida en cuenta para continuar en el proceso.

10. PROCEDIMIENTO LEGAL PARA EL DESARROLLO DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA POR OFERTA EN SOBRE CERRADO

El artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015 (antes artículo 98 del Decreto 1510 de 2013) establece el siguiente procedimiento, que constituye la hoja de ruta obligatoria del presente proceso de selección:

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.

Las reglas específicas de desarrollo de cada una de estas siete (7) etapas para el presente proceso se encuentran detalladas en el numeral 10 anterior y se desarrollarán en extenso en el Capítulo II del pliego de condiciones.

11. DOCUMENTOS DEL PROCESO

1. Acuerdo Municipal No. 018 del 21 de noviembre de 2025 (autorización del Concejo Municipal para enajenar).
2. Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria 024-22459
3. Informe de Avalúo comercial P&V-102025-931 (Proyectos & Valoraciones S.A.S.).
4. Certificado de Uso del Suelo del 7 de octubre de 2025 (Departamento Administrativo de Planeación).
5. Ficha Predial No. 5681729 (Gobernación de Antioquia).



ALCALDÍA DE
SANTA FE DE ANTIOQUIA

CONTRATACION SELECCIÓN ABREVIADA
Decreto 1082 de 2015

6. Auto de adjudicación No. 2024-02-002716 del 23 de febrero de 2024 y su aclaratorio No. 2024-02-013757 del 27 de agosto de 2024 (Superintendencia de Sociedades).
7. Escritura Pública No. 1170 del 25 de junio de 2013 (constitución de la propiedad horizontal) y su aclaratoria, Escritura Pública No. 1204 del 28 de junio de 2013, Notaría Quinta de Medellín.
8. Certificación Bancaria.

NOREIDA PUERTA ALCARAZ

Secretaria General y Servicios Administrativos

	NOMBRE Y CARGO	FIRMA	FECHA
Elaboró	Daniel Felipe Robledo Franco Asesor		11-09-2026
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			