

AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.

EL MUNICIPIO DE MANIZALES SE PERMITE CONVOCAR A LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA EBE-006-2026.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.1.6.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015, EL MUNICIPIO DE MANIZALES CONVOCA A TODAS LAS PERSONAS NATURALES, JURÍDICAS, EN FORMA INDIVIDUAL O CONJUNTA (CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES), QUE CUMPLA CON LOS REQUERIMIENTOS DE LEY, Y 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 SUBASTA PÚBLICA EL CUAL A PARTIR DE LA FECHA PODRÁ SER CONSULTADO.

1. LUGAR FÍSICO O ELECTRÓNICO EN DÓNDE 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 Manizales, publicará toda la información relacionada con el presente proceso de contratación **EBE-016-2026**, en el SECOP II, por tal motivo allí aparecerá disponible para consultar en el pliego de condiciones definitivo del presente proceso y toda la documentación relacionada.

OBJETO: "ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE LOS INMUEBLES QUE SE IDENTIFICAN CON LOS SIGUIENTES NÚMEROS DE FICHA CATASTRAL 170010104000000350901900000093, 170010104000000350901900000107, Y NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-48259 y 100-48257 RESPECTIVAMENTE".

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Ver Anexo No. 1 del pliego de condiciones.

3. DATOS IDENTIFICADORES DEL BIEN:

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES	
DIRECCIÓN VUR:	Avenida Bernardo Arango Vallejo - Edificio San Andresito
MUNICIPIO:	Manizales
CEDULA CATASTRAL:	170010104000000350901900000093 - VUR
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-48259
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCION GENERAL:	Local N. 236, está destinado a local comercial

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES

**AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.**

DIRECCIÓN VUR:	Avenida Bernardo Arango Vallejo - Edificio San Andresito
MUNICIPIO:	Manizales
CEDULA CATASTRAL:	170010104000000350901900000107 - VUR
MATRICULA INMOBILIARIA:	100-48257
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCION GENERAL:	Local N. 234, está destinado a local comercial

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES

DIRECCIÓN VUR:	KR 19 # 20 Y 21 20 26 28 20 30 32
MUNICIPIO:	Manizales
CEDULA CATASTRAL:	170010105000000630003000000000 - VUR
MATRICULA INMOBILIARIA:	100-9624
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCION GENERAL:	Un lote de terreno con casa de habitación

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO: MUNICIPIO DE MANIZALES 100%

TRADICIÓN DEL INMUEBLE:	EL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE VALORIZACIÓN , mediante la Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaría Primera de Manizales, reformó el reglamento de propiedad horizontal sobre un predio de su propiedad, dando apertura de esta manera el folio de matrícula 100-48257 (objeto de análisis); posterior a ello, EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y EL INVAMA , a través de Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaría Primera de Manizales, aclaran que el local que se identifica con el folio 100-48259, es “ <i>realmente del Municipio de Manizales</i> ”, de esta manera se indica que el Municipio es el titular del 100% del predio.
LINDEROS VUR	Local N. 234 está destinado a local comercial, localizado en el pasillo central del segundo nivel del edificio, cota 3.10 metros, con acceso a la vía pública por medio de área de circulación común interna y escalas que comunican en el primer nivel del edificio, con una superficie de 3.74 m², y 2.90 metros de altura, tiene los siguientes linderos y dimensiones aproximadas, tomadas por la parte interna de los muros que lo circundan; por el norte, en un único trayecto de oriente a occidente, en 2,08 metros con local N. 237 y columna del edificio, por el occidente en un único trayecto de norte a sur en 1,80 metros con local N. 233. Por el sur en

**AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.**

	<i>único trayecto de occidente a oriente en 2.08 metros con área de circulación interna del edificio frente al local N. 220, por el oriente en un único trayecto de sur a norte en 1.80 metros con local N. 235. con el zenit en 3.74 metros cuadrados con cubierta del edificio y con nadir en 3.74 m². con placa que lo separa del primer nivel del edificio.</i>
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Local Comercial
ÁREA VUR	Una superficie de 3.74 m2. y 2.90 metros de altura
ESCRITURA PÚBLICA NRO. 328 DEL 03 DE MARZO DE 1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES	No registra
SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
SEGREGACIONES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ninguna Compraventa parcial
GRAVAMENES 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 VIGENTE:	El local se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, registrado en la anotación número 01, de igual manera se han registrado reformas al reglamento en las anotaciones número 02, 03, 04 y 05.

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO: MUNICIPIO DE MANIZALES 100%	
TRADICION DEL INMUEBLE:	EI MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE VALORIZACIÓN , mediante la Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaria Primera de Manizales, reformo el reglamento de propiedad horizontal sobre un predio de su propiedad, dando apertura de esta manera el folio de matrícula 100-48259 (objeto de análisis); posterior a ello, EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y EL INVAMA , a través de Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaria Primera de Manizales, aclaran que el local que se identifica con el folio 100-48259, es “ <i>realmente del Municipio de Manizales</i> ”, de esta manera se indica que el Municipio es el titular del 100% del predio.

**AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.**

LINDEROS EP	<i>Local N. 236 está destinado a local comercial, localizado en el costado central del segundo nivel del edificio, cota 3.10 metros con acceso a la vía pública por medio de área de circulación común interna y escalas que comunican con el primer nivel del edificio, con una superficie de 3.55 m². y 2.90 metros de altura, tiene los siguientes linderos y dimensiones aproximadas. Tomadas por la parte interna de los muros que lo circundan; por el sur, en un único trayecto de oriente a occidente en 1.97 metros con local N. 235, por el occidente en un único trayecto de norte a sur en 1.80 metros con local N. 237. por el norte en un único trayecto de línea recta de occidente a oriente en 1,97 metros con área de circulación común interna del edificio frente a los locales N.S 253 y 254, por el oriente, en un único trayecto de sur a norte en 1.80 metros, con área de circulación común interna del edificio frente al ventanal que da a la avenida Bernardo Arango Vallejo, con el Zenit en 3.55 M2 con cubierta del Edificio y con Nadir en 3.55 M2, con placa que los separa del primer nivel del edificio.</i>
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Local Comercial
ÁREA VUR	Con una superficie de 3.55 m2. y 2.90 metros de altura
ESCRITURA PÚBLICA NRO. 328 DEL 03 DE MARZO DE 1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES	No registra
SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
SEGREGACIONES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ninguna Compraventa parcial
GRAVAMENES 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 VIGENTE:	El local se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, registrado en la anotación número 01, de igual manera se han registrado reformas al reglamento en las anotaciones número 02, 03, 04 y 05.

Los locales se encuentran dentro de una zona comercial tradicional de la ciudad, caracterizada por actividad económica popular, comercio minorista y flujo constante de compradores.

El Centro Comercial San Andresito es reconocido como un espacio de comercio formal e informal que concentra ventas de ropa, calzado, tecnología, accesorios y productos de consumo masivo a precios competitivos. El sector presenta:

**AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.**

- Alta afluencia peatonal en el primer piso ya que este da a la calle.
- Dinámica comercial activa en temporada alta (fin de año, regreso a clases, fechas especiales).
- Presencia de pequeños y medianos comerciantes.
- Público objetivo de estratos socioeconómicos medios y populares.

5. USO DE SUELO:

Según informe S-C-O-SP-UDOT-2025-31189 del 04 de septiembre de 2025, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal:

**AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.**

Respecto del uso del suelo:

En este contexto, el Acuerdo 0958 de 2017-POT, establece que el predio está localizado en zona de asignación de usos denominada **Ámbito Normativo AN 2**, de conformidad con la demarcación establecida en el PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS. A su vez, dicho predio está ubicado en zona de asignación de usos correspondientes al **Ámbito Normativo AN 2.1**, según delimitación indicada en el PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.

Se anexan documentos gráficos con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 y del PLANO U-32.

En lo referente a los **usos del suelo** para el predio consultado, este se localiza en el **Ámbito Normativo AN 2.1**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P** y los **siguientes usos principales: Comercio Minorista Básico (C-1), Comercio de Uso Eventual (C-3), Servicios Personales generales (S-8), Servicios Hoteleros (S-11)** y en las tipologías de Vivienda Unifamiliar (VU), Vivienda Bifamiliar (VB), Vivienda Multifamiliar (VM) y las Agrupaciones Cerradas de Vivienda VAC en las tipologías de VU, VB y VM.

En general para el predio en mención aplican los usos del suelo establecidos en la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 2.1**, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 2.1**, establece que los usos que aparecen permitidos, debe cumplir con los requisitos estipulados en las "Condiciones a las Tipologías de Usos", y con requerimientos establecidos para cada uso en el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, y por consiguiente se debe tener en cuenta lo establecido en el numeral 2.4.6 **USOS DEL SUELO DE LA ESTRUCTURA URBANA**, del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte del POT, el cual contiene lo referente al **CONTROL DE IMPACTOS**, del numeral 2.4.6.7, entre otros.

Por su parte, el numeral 2.4.6.17 del **Componente Urbano** del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial, establece que las tipologías, características y requerimientos de los usos del suelo urbano, se encuentran señaladas en el "Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA", y en ese sentido, se debe cumplir con los requerimientos generales y específicos allí establecidos.

**AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.**

ISG-2	INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)	N/A
IC-2	INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 1.000 M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
IA-1	INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 2.000M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
ICR	INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)	N/A
IM-3	INDUSTRIA MEDIANA	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IP-4	INDUSTRIA PESADA (IP-4)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IE-5	INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
V	VIVENDA	CUANDO NO SE ENCUENTRE DEFINIDO EN LA NORMATIVA ESPECIAL -VIVIENDA- ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL, CONTENIDA EN EL ANEXO A-3 FICHA NORMA URBANA.

Fuente: Elaboración Equipo POT.*

USOS EN NIVEL DE IMPACTO ALTO		EXCEPCIONES DE APLICACIÓN
C-7	SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES	NO SE REQUIERE PARA LOS CASOS DE MODIFICACIONES SIEMPRE Y CUANDO LA TOTALIDAD DE LA ACTIVIDAD CUMPLA TODOS LOS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS VIGENTES.
S-4	ESTACIONES DE SERVICIO	N/A
S-11	SERVICIOS HOTELEROS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS)
S-12	OFICINAS Y OTROS SERVICIOS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
S-14	SERVICIOS MORTUORIOS	N/A
S-17	SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	N/A
S-19	SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO	N/A
S-20	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE	N/A
IE-2	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-3	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-4	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE MENOS DE CINCO AULAS NUEVAS.
IS-2	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)	N/A
IS-3	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3)	N/A

**AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.**

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN

MODALIDAD: Selección Abreviada, Enajenación Directa a través de Subasta Pública, de conformidad con lo establecido en la ley 80 del 1993, artículo 2º literal e) de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.2.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, en donde se establece:

Artículo 2.2.1.2.2.1.1 Decreto 1082/15: "(...) La selección abreviada es la modalidad para la enajenación de bienes del Estado, la cual se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo, salvo por las normas aplicables a la enajenación de los bienes a cargo del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado y la enajenación de que tratan la Ley 226 de 1995, el Decreto-Ley 254 de 2000 y la Ley 1105 de 2006., (...)". Artículo 2.2.1.2.2.2.2. Enajenación directa a través de subasta pública.

La Entidad Estatal que enajene bienes con el mecanismo de subasta pública debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del presente decreto, teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y en consecuencia, el Margen Mínimo debe ser al alza.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Se estima que el contrato de enajenación (contrato de promesa de compraventa), se perfeccionará en un plazo de cincuenta (50) días hábiles, después de adjudicado.

Después de perfeccionado el contrato, el oferente favorecido tendrá un término de 30 días calendario para el pago del valor restante del precio final del bien inmueble adjudicado; y dentro de los 30 días siguientes al pago total, se correrá la Escritura Pública en la notaría que corresponda según el reparto y su posterior registro en la Oficina de Instrumentos Públicos.

8. PLAZO, LUGAR Y FORMA PARA PRESENTAR OFERTAS:

El plazo para presentar las ofertas será el indicado en el CRONOGRAMA del Pliego de Condiciones Definitivo.

Las ofertas deberán ser presentadas a través del SECOP II.

9. PRESUPUESTO OFICIAL:

Atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.1.2.2.3.1 del Decreto 1082 de 2015, la Administración Municipal cuenta con el avalúo comercial realizado por la Lonja Propiedad Raíz, que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores; cabe agregar que estos avalúos fueron realizados en el mes de diciembre del año 2025 y junio de 2026, razón por la cual se encuentran vigentes para determinar el precio mínimo de venta se aplicó la siguiente metodología contenida en el artículo 2.2.1.2.2.3.1 y 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015.

CÁLCULO DEL PRECIO MÍNIMO DE VENTA (PMV):

El precio mínimo de venta se calcula como la diferencia entre el valor actualizado de los ingresos incluido el valor del

**AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.**

avalúo del bien y el valor actualizado de los egresos a una tasa de descuento dada, para lo cual se tiene en cuenta las siguientes variables: VALOR DEL AVALUO: Se solicitó a la lonja propiedad raíz, la práctica del correspondiente avalúo comercial el cual arrojó como resultado los siguientes:

GRUPO 1:

ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
LOCAL 234	3,74	\$ 1.370.655	\$ 5.126.250
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			\$ 5.126.250

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES CIENTO VENTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M.CTE.

GRUPO 2:

ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
LOCAL 236	3,55	\$ 1.440.014	\$ 5.112.050
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			\$ 5.112.050

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES CIENTO DOCE MIL CINCUENTA PESOS M.CTE.

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

No le aplican los acuerdos comerciales.

11. CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES:

No aplica la limitación a mipymes.

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

Se informar que los requisitos habilitantes para participar en el presente proceso de selección están contenidos en el Pliego de Condiciones, siendo estos de orden jurídico.

13. PRECALIFICACIÓN

**AVISO DE CONVOCATORIA
SELECCIÓN ABREVIADA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA
EBE-016-2026.**

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

14. CRONOGRAMA

VER CRONOGRAMA EN EL SECOP II.

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

Manizales, septiembre de 2026.



NATALIA DÍAZ JURADO
Secretaria de Despacho
Secretaría de Hacienda



DANIELA SOTO GIRALDO
Profesional Universitario
Oficina Coordinadora de Bienes

