

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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 regula la enajenación de bienes del Estado por parte de las Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública, así como el Acuerdo 0930 del 15 de Diciembre de 2016; se elabora el siguiente estudio previo, con el propósito de realizar la: **"ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 170010103000000190138000000000 Y NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-167608"**.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER.

En virtud del principio de la planeación contractual el cual guarda relación directa e inmediata con los principios del interés general y la legalidad, es deber de las entidades públicas recoger para el régimen jurídico de los negocios del Estado el concepto según el cual la escogencia de contratistas, la celebración de contratos y/o convenios, la ejecución y liquidación de los mismos, no pueden ser, de ninguna manera, producto de la improvisación.

Así, la ausencia de planeación ataca la esencia misma del interés general con consecuencias gravosas y muchas veces nefastas, no sólo para la realización efectiva de los objetos pactados, sino también respecto del patrimonio público, que en últimas es el que siempre está involucrado en todo contrato estatal, desconociendo reglas fundamentales y requisitos previos dentro de los procesos contractuales; es decir, en violación del principio de legalidad, ya que su presencia como uno de los principios rectores se infiere de los artículos 25 y 26 de la Ley 80 de 1993, según los cuales para el manejo de los asuntos públicos y el cumplimiento de los fines estatales, con el fin de hacer uso eficiente de los recursos y desempeño adecuado de las funciones, debe existir un estricto orden para la adopción de las decisiones que efectivamente deban materializarse a favor de los intereses comunales.

De conformidad con lo dispuesto por la ley 136 de 1994, el Municipio es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio. Para tal efecto, a través de sus diferentes Secretarías, dirige la acción administrativa del municipio, asegura el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo

EL MUNICIPIO DE MANIZALES es propietario de del 100% del bien inmueble identificado con el folio de matrícula 100-167608, ubicado en la ciudad de Manizales – Caldas, que a la fecha no está siendo utilizado por el ente territorial, por lo que se convierte en un inmueble inoficioso e improductivo que puede llegar a tener un aprovechamiento económico de terceros, no generando ningún tipo de rentabilidad para el ente territorial; es por lo anterior que, de poder ser enajenado por el ente territorial, éste podrá ser desarrollado por el particular que lo adquiriera.

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 así no lo hicieren, deberán enajenarlos.

El Alcalde del municipio de Manizales se encuentra facultado para enajenar bienes inmuebles por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 1162 del 30 de mayo de 2024, por el cual se adopta plan de desarrollo del municipio de Manizales 2024-2027 y el artículo 2° del Acuerdo Municipal 1221 del 1 de junio de 2026 "Por el cual se faculta y

**ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES**

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION
170010103000000190138000000000	100-167608	Carrera 22 C 62 IN
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA/BARRIO
CALDAS	MANIZALES	UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES

LINDEROS GENERALES

Los linderos del bien inmueble en mención se encuentran consignados en la Resolución 2971 del 22 de diciembre de 2005, emitida por la Alcaldía de Manizales, los cuales son:

NORTE: Sector 3 manzana 18 en 13.30 metros, ORIENTE: Predio No. 01-03-0019-0003-000 en 7.00 metros, 01-03-0019-0005-000 en 7.10 metros, 01-03-0019-0004-000 en 7.10 metros; SUR: PH 903 en 7.00 metros; PH 906 en 9.00 metros; OCCIDENTE: Sector 3 manzana 16 en 21,20 metros.###.

SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO:	
MUNICIPIO DE MANIZALES	100%
TRADICIÓN DEL INMUEBLE:	El MUNICIPIO DE MANIZALES, es titular del 100% del predio mediante Resolución 2971 del 22 de diciembre de 2005, emitida por la Alcaldía de Manizales.
LINDEROS EP	/// NORTE: Sector 3 manzana 18 en 13.30 metros, ORIENTE: Predio No. 01-03-0019-0003-000 en 7.00 metros, 01-03-0019-0005-000 en 7.10 metros, 01-03-0019-0004-000 en 7.10 metros; SUR: PH 903 en 7.00 metros; PH 906 en 9.00 metros; OCCIDENTE: Sector 3 manzana 16 en 21,20 metros. /// Según Resolución 2971 del 22 de diciembre de 2005, emitida por la Alcaldía de Manizales.
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Para ampliar el encargo fiduciario FIDUCAFÉ que actualmente administra los recursos del pasivo pensional del Sector Salud (Hospital de Caldas,

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

De igual tratamiento gozarán aquellos bienes inmuebles que sin haber sido ocupados o poseídos en el mismo periodo por una entidad pública, estén destinados a la prestación de un servicio público o afectado a proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad."

En virtud de los anterior, la oficina de instrumentos públicos de Manizales, procedió a dar apertura a un folio de matrícula inmobiliaria de propiedad del Municipio, adicional a ello y según visita realizada al inmueble por el área social de Infimanizales, se pudo evidenciar que el lote no cuenta con invasiones, ni en él se prestan servicios por parte del Municipio, es decir, no tiene restricción alguna para su enajenación.

De la capacidad y libertad de enajenación como del cambio de destinación: El municipio obtuvo autorización para enajenar mediante el 1221 del 1 de junio de 2026 del Concejo Municipal.

CONCEPTO JURÍDICO

Se considera que la venta del predio identificado con el folio de matrícula 100-120944 de propiedad del Municipio de Manizales es VIABLE, de acuerdo con la Ley 1551 de 2012, la cual cita:

"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:

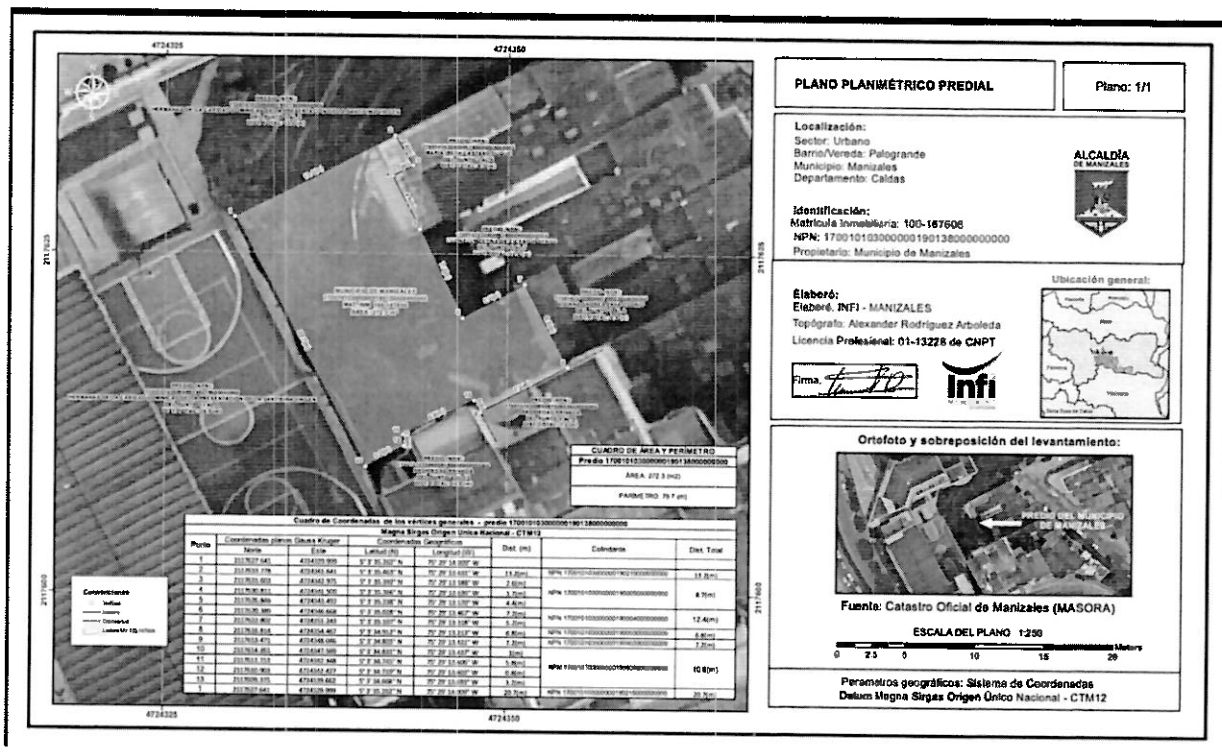
(...)

3. Promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal."

(...)

Adicionalmente, porque corresponde a un predio que no se encuentra prestando un servicio público, pues su propiedad se comparte con particulares. 1]

**ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES**



Nota Importante: conforme al informe técnico y levantamiento topográfico el predio no cuenta con acceso, deberá tramitarse por parte del comprador llegado el caso la respectiva servidumbre (el cual debería asumir todos los costos asociados con este tipo de procesos).

**ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES**

edificabilidad del suelo según los ámbitos normativos contenidos en el Plano U-29 ÁMBITOS NORMATIVOS y el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA; ... estarán condicionados a los resultados de los estudios detallados (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.3.3 y art. 2.2.2.1.3.3.4) para determinar la posibilidad de que las áreas en cuestión puedan ser urbanizadas y utilizadas para el desarrollo de vivienda, comercio o para el sector institucional, entre otros.

Así, una vez se defina la condición de mitigabilidad y por lo tanto de la posible o no disminución de la amenaza o del riesgo, se determinará si estos suelos podrán ser utilizados o si serán suelos de protección y por lo tanto tengan que ser restringidos". - snft-

Para llevar a cabo los estudios se requiere solicitar los términos de referencia, los cuales se tramitan ante la Secretaría de Planeación, presentado copia del presente documento.

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 y Ámbito Normativo AN 6**, de conformidad con la demarcación establecida en el PLANO U-29 ÁMBITOS NORMATIVOS. A su vez, dicho predio está ubicado en zona de asignación de usos correspondientes al **Ámbito Normativo AN 2.3 y Ámbito Normativo AN 6.1**, 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, parte de este se localiza en el **Ámbito Normativo AN 2.3**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P y usos principales: Comercio Minoría Básico (C-1), Comercio Eventual (C-3), Servicios Personales Generales (S-8), Servicios de Esparcimiento Público (S-9), Oficinas y Otros Servicios (S-12)** 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**.

A su vez, el uso del suelo para la parte del predio localizado en el **Ámbito Normativo AN 6.1**, 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 Minoría Básico (C-1)** 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**.

**ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES**

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
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.*

El procedimiento para adelantar los Planes de Implantación se encuentra en el Anexo A - 5, Normas Generales, numeral 1.3.1., que hace parte integral del Acuerdo 0958 de 2017, los cuales se tramitan ante la Secretaría de Planeación.

Nota: Con relación a la destinación de los predios, está se deberá solicitar ante la Oficina Coordinadora de Bienes adscrita a la Secretaría de Hacienda Municipal.

5. PLAZO ESTIMADO DEL CONTRATO

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

Después de la Resolución de adjudicación, el oferente favorecido tendrá un término de 5 días calendario para el pago del valor restante del precio final del bien inmueble adjudicado.

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO- PRECIO MINIMO DE VENTA.

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 de Caldas, que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores; cabe agregar que este avalúo fueron realizados en el mes de junio del año 2026, razón por la cual se encuentra vigente 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 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 Lonja Propiedad Raíz, la práctica del correspondiente avalúo comercial el cual arrojó como resultado lo siguiente:

ITEM	AREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	273,00	336.000	\$ 91.728.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO			\$ 91.728.000

SON EN TOTAL: NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE.

El municipio de Manizales es propietario del 100% de un bien inmueble, por lo que en atención al avalúo del inmueble el cual arrojó un valor de **NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE (\$91.728.000)**

FORMA DE PAGO: Teniendo en cuenta que la enajenación de inmuebles está regulada en el Decreto 1082 de 2015, Para participar en el proceso, el oferente debe consignar a favor del municipio el 20% del precio mínimo de venta de conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015 y de ser adjudicatario dicho valor se le imputará al precio.

Un segundo pago correspondiente al (80%) restante del valor total del predio por el cual se presentó oferta o postura inicial dentro de los cinco (5) días calendario siguientes de la audiencia de adjudicación.

Acto seguido se deberá dar cumplimiento a los términos dispuestos en el artículo 2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015, le cual reza:

ESTUDIOS PREVIOS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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 subasta debe acreditar esta circunstancia con la presentación de una carta expedida por la entidad financiera en la cual conste la preaprobación 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."

El adjudicatario se obliga a registrar la escritura pública que solemnice la compraventa dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que la notaría correspondiente le haga entrega de las copias con destino a la Oficina de Registro y a la Unidad Administrativa Especial de Catastro e igual manera la entrega del inmueble se efectuará en los términos del artículo 2.2.1.2.2.3.5. del Decreto Único Reglamentario 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 están a cargo del comprador."

8. 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 Municipio de Manizales debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del mencionado 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.

9. ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Ver Anexo No. 1 del Estudio Previo.

10. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Se aplicará lo previsto en el inciso 3 del artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015 que establece:

"(...)

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