

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

En consideración al cronograma establecido para el proceso contractual EBE-009-2026, que tiene por objeto: **"ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON LA FICHA CATASTRAL 170010103000000190138000000000 Y CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-167608**, se da respuesta a las observaciones presentadas al Proyecto de Pliego de Condiciones, en los siguientes términos:

**OBSERVACIONES PRESENTADAS POR
INGESOLUCIONES – INGENIERÍA Y SOLUCIONES S.A.S. B.I.C.**

OBSERVACIONES 1: FALTA DE DEFINICIÓN JURÍDICA Y TÉCNICA DEL ACCESO AL INMUEBLE

- 1.1. Publicar el certificado de tradición y libertad actualizado, con una expedición no superior a treinta días, en el cual pueda verificarse si existe una servidumbre activa de tránsito, acceso, redes o cualquier otra limitación o derecho real relacionado con el inmueble.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 1.1.: Se anexa el certificado de tradición No 100-167608 actualizado. (ANEXO 1)

- 1.2. Informar expresamente si el lote cuenta con una servidumbre de acceso jurídicamente constituida, indicando:**

- a. *Número de escritura pública.*
- b. *Fecha de constitución.*
- c. *Predio sirviente y predio dominante.*
- d. *Número de matrícula inmobiliaria del predio sirviente.*
- e. *Dimensiones y localización de la franja de acceso.*
- f. *Condiciones para el tránsito peatonal, vehicular y de maquinaria de construcción.*

RESPUESTA OBSERVACIÓN 1.2.: Otro de los anexos del proceso contractual es el Estudio de Títulos, pero para puntualizar respecto a su inquietud de la servidumbre de acceso, precisamos que no existe constitución de servidumbre de tránsito alguna.

SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
GRAVAMENES VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ningún gravamen vigente.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

- 1.3. Publicar un plano topográfico georreferenciado en el cual se identifiquen el lote, sus linderos, los predios colindantes y la ruta efectiva de acceso desde una vía pública.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 1.3.: Se anexa plano topográfico. **(ANEXO 2).**

- 1.4. En caso de no existir servidumbre constituida y registrada, indicar expresamente que el inmueble se enajena sin acceso jurídicamente garantizado y señalar quién deberá gestionar y asumir la constitución de la correspondiente servidumbre.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 1.4.: El Municipio no ha iniciado trámite alguno a la imposición de una servidumbre, dichas gestiones deberán ser asumidas por el comprador del predio.

- 1.5. Aclarar si la Universidad Católica de Manizales ha autorizado o autorizará el tránsito permanente por sus instalaciones, tanto durante la ejecución de una eventual obra como durante la operación futura del proyecto.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 1.5.: El Municipio de Manizales a la fecha no cuenta con autorización por parte de la universidad católica para acceder al predio, es una actividad que corresponde directamente al comprador al momento del desarrollo del proyecto urbanístico.

- 1.6. Incorporar esta condición como una afectación técnica y jurídica expresa en el aviso de convocatoria, el pliego definitivo, la matriz de riesgos, el contrato de compraventa y la escritura pública.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 1.6.: Se accede a la petición, y se dejará la indicación en los estudios previos y en los documentos definitivos del proceso contractual, incluida la matriz de riesgos.

OBSERVACIONES 2: AUSENCIA DE CERTEZA SOBRE EL POTENCIAL CONSTRUCTIVO DEL LOTE

- 2.1. Publicar un concepto oficial y vigente de norma urbanística expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, asociado específicamente a la ficha catastral y matrícula inmobiliaria del inmueble.**
- 2.2. Informar si el lote cumple las condiciones de área mínima, frente mínimo, acceso y configuración geométrica exigidas para ser desarrollado como predio independiente.**
- 2.3. Aclarar si para obtener una licencia urbanística o de construcción será necesario:**
- a) Integrar el lote con un predio colindante.*

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

- b) *Adelantar una modificación predial.*
 - c) *Constituir una servidumbre.*
 - d) *Tramitar licencia de urbanización.*
 - e) *Obtener autorización de la Universidad Católica de Manizales.*
 - f) *Ejecutar obras externas de acceso o servicios.*
- 2.4. Certificar si existe algún antecedente de consulta, concepto de uso del suelo, licencia, esquema básico, delineación urbana o trámite de construcción sobre el inmueble.**
- 2.5. Publicar un cuadro urbanístico completo que permita estimar el área realmente edificable y no solamente el área bruta del terreno.**
- 2.6. Aclarar expresamente que la referencia al ámbito normativo AN 6.1 no constituye por sí sola certificación de edificabilidad, en caso de que la entidad no cuente con un concepto urbanístico específico.**

RESPUESTA OBSERVACIONES 2: Respecto de las preguntas 2.1 a la 2.6 nos permitimos indicar lo siguiente:

Respecto a la pregunta 2.1 se adjunta el concepto de norma urbanística emitido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Manizales, con radicado **I-CO-SP-UDOT-2026-10716** del 30 de julio de 2026, en igual sentido dentro de los anexos del proceso contractual se adjunta el certificado de uso de suelo emitido por la mencionada secretaria. (**ANEXO 3**).

De las preguntas 2.2 a 2.6; Se informa que no obedecen a observaciones de incidencia de un proceso de enajenación de bienes inmuebles de carácter fiscal, sino a un proceso de licenciamiento para el desarrollo de un proyecto urbanístico, se aclara que todo lo relacionado con el desarrollo urbanístico del lote es competencia exclusiva del desarrollador y una vez el predio se encuentre adjudicado dichas solicitudes deberán tramitarse con la autoridad competente y de manera exclusiva en virtud del proyecto que se pretenda desarrollar el predio.

OBSERVACIONES 3: FALTA DE INFORMACIÓN GEOTÉCNICA, TOPOGRÁFICA Y DE AMENAZA

- 3.1. Publicar el levantamiento topográfico del inmueble, incluyendo curvas de nivel, pendientes, coordenadas, linderos materializados y construcciones vecinas.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 3.1.: La Entidad informa que, el plano topográfico planimétrico aportado en el proceso, contiene la información necesaria para la identificación, delimitación, área, linderos y configuración espacial del inmueble; frente a la solicitud de incluir curvas de nivel y pendientes, se precisa que, estos corresponden a información altimétrica complementaria, principalmente asociada al análisis del relieve y al desarrollo de estudios o diseños específicos,

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

y no constituyen un requisito expresamente establecido por la normativa general aplicable al proceso de enajenación de bienes inmuebles. En consecuencia, se considera que la información topográfica publicada resulta suficiente para la identificación y caracterización física del bien objeto de enajenación.

3.2. Informar la clasificación del lote frente a:

- a) *Amenaza por movimientos en masa.*
- b) *Riesgo geotécnico.*
- c) *Amenaza sísmica local.*
- d) *Inundación o escorrentías.*
- e) *Suelos de protección.*
- f) *Fajas forestales protectoras.*
- g) *Retiros de cauces, drenajes o estructuras hidráulicas.*

RESPUESTA OBSERVACIÓN 3.2.: La Entidad informa que dentro del proceso se aportó un Informe Técnico de Georreferenciación, en el cual se presenta la localización del inmueble y su cruce con diferentes capas cartográficas del POT vigente, permitiendo identificar las condiciones y afectaciones territoriales aplicables al predio. De manera complementaria, el Certificado de Uso del Suelo publicado contiene información ampliada sobre las condiciones normativas, restricciones y demás afectaciones que recaen sobre el inmueble, por lo cual se considera que la documentación aportada brinda información suficiente frente a los aspectos señalados en la observación.

3.3. Publicar los estudios geológicos, geotécnicos o de estabilidad existentes.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 3.3.: La Entidad precisa que la elaboración de estudios geológicos, geotécnicos o de estabilidad específica del inmueble no constituye un requisito general para adelantar su proceso de enajenación. Las condiciones territoriales y afectaciones aplicables al predio se encuentran consignadas en la documentación técnica y urbanística publicada, particularmente en el Certificado de Uso del Suelo. Los estudios específicos que eventualmente se requieran para el desarrollo, diseño o intervención futura del inmueble deberán determinarse de acuerdo con las características y alcance del proyecto que se pretenda ejecutar.

3.4. En caso de no existir estos estudios, indicarlo expresamente y precisar que deberán ser contratados y asumidos por el comprador antes de definir la viabilidad y alcance del proyecto constructivo.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 3.4.: Los estudios geotécnicos deben ser asumidos por el adjudicatario del predio, conforme a lo manifestado en el numeral anterior.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

- 3.5. Aclarar si el valor del avalúo tuvo en cuenta posibles costos de estabilización, muros de contención, manejo de aguas, cimentaciones especiales y adecuación del acceso.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 3.5.: La valuación del inmueble ha adoptado el método de comparación y de mercado de acuerdo a lo establecido por la Resolución No 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

Artículo 1o- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Para el caso que nos ocupa, se pudo encontrar en la zona compraventas ya realizadas de predios comparables al inmueble en estudio, por lo que nos apoyamos en dicha investigación para deducir el valor adoptado.

Los aspectos relacionados con posibles costos de estabilización, muros de contención, manejo de aguas, cimentaciones especiales y adecuación del acceso, no son tenidos en cuenta al momento de llevar a cabo el avalúo.

OBSERVACIONES 4: DISPONIBILIDAD Y CONEXIÓN A SERVICIOS PÚBLICOS

- 4.1. Publicar certificaciones o conceptos de disponibilidad expedidos por los prestadores de:**
- a. Acueducto.*
 - b. Alcantarillado sanitario.*
 - c. Alcantarillado pluvial.*
 - d. Energía eléctrica.*
 - e. Gas natural, si aplica.*
 - f. Telecomunicaciones.*
- 4.2. Identificar el punto técnicamente viable de conexión para cada servicio.**
- 4.3. Aclarar si las acometidas deberán atravesar predios de la Universidad Católica o de otros terceros.**
- 4.4. Informar si existen servidumbres de redes constituidas o si deberán ser tramitadas por el comprador.**
- 4.5. Precisar quién asumirá los costos de extensión de redes, acometidas, obras de conexión, medidores, permisos de intervención y eventuales servidumbres.**

RESPUESTA OBSERVACIONES 4: Respecto de las preguntas 4.1 a la 4.5 nos permitimos indicar lo siguiente:

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

El sector está consolidado y cuenta con la infraestructura de servicios públicos correspondiente, sin embargo, es una carga de quien desarrolle el proyecto solicitar a cada entidad prestadora de servicios públicos la disponibilidad.

OBSERVACIONES 5: DIFERENCIA ENTRE ÁREA APROXIMADA Y ÁREA JURÍDICA

5.1. Publicar un cuadro comparativo entre:

- a) Área en escritura pública.
- b) Área en certificado de tradición.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 5.1: precisamos que dicha información se encuentra incorporada dentro del Estudio de Títulos anexo al proceso contractual, pero para mayor precisión respecto a su planteamiento indicamos que las áreas jurídicas son:

ÁREA VUR	273 M2
ÁREA RESOLUCIÓN 2971 – ALCALDIA (Título de adquisición)	273 M2

- c) Área catastral.
- e) Área resultante del levantamiento topográfico.

ANÁLISIS DE ÁREAS		
TIPO DE ÁREA:	Área (m²)	Diferencia en porcentaje respecto al levantamiento
ÁREA FÍSICA:	272.3 m ²	- 0.2 %
ÁREA JURÍDICA:	273 m ²	0 %
ÁREA CATASTRAL:	272.3 m ²	- 0.2 %
RANGO DE TOLERANCIA:	3% (Tabla 1. Rangos de Tolerancia, Resolución conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020)	
REQUIERE RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS CON FINES REGISTRALES:	No requiere	
ANÁLISIS DE ÁREAS:	El inmueble corresponde a un lote de terreno, cuya área registrada en títulos es de 273 m ² , coincidente con el área determinada mediante el levantamiento topográfico (272.3 m. La diferencia entre el área jurídica, catastral y el área física se encuentra dentro del rango de tolerancia establecido en la Resolución Conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020, y por tanto no requiere un proceso de rectificación de área con fines registrales y/o catastrales.	

- d) Área indicada en el avalúo.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

ITEM	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	273,00	336.000	\$ 91.728.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO			\$ 91.728.000

5.2. Informar si existe diferencia de cabida y linderos o necesidad de actualización catastral, aclaración de escritura o rectificación de área.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 5.2: El inmueble corresponde a un lote de terreno, cuya área registrada en títulos es de 273 m², frente al área de 272,3 m² determinada mediante el levantamiento topográfico. La diferencia de 0,7 m² entre el área jurídica, catastral y el área física se encuentra dentro del rango de tolerancia establecido en la Resolución Conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020, y por tanto no requiere un proceso de rectificación de área con fines registrales y/o catastrales.

5.3. Establecer en el pliego cuál será el área jurídicamente transferida y si la venta se realizará como cuerpo cierto.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 5.3: Como se explicó en el punto anterior el área material presenta una diferencia de 0,7 m² respecto del área de títulos, dentro del rango de tolerancia indicado.

5.4. Indicar quién asumirá los riesgos y costos de cualquier diferencia de área.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 5.4: La diferencia de área identificada (0,7 m²) se encuentra dentro del rango de tolerancia indicado en la respuesta 5.2, y el inmueble se transfiere conforme al área y los linderos de los títulos.

OBSERVACIONES 6: METODOLOGÍA DEL AVALÚO Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO MÍNIMO

6.1. Informar cuáles inmuebles comparables fueron utilizados en el método de mercado, publicando para cada uno:

- a. Ubicación.
- b. Área.
- c. Fecha de oferta o transacción.
- d. Valor por metro cuadrado.
- e. Fuente de información.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

- f. *Condiciones de acceso.*
- g. *Condiciones urbanísticas.*
- h. *Factores de homogenización aplicados.*
- 6.2. Aclarar si los comparables utilizados corresponden también a lotes interiores o enclavados sin acceso directo a vía pública.**
- 6.3. Explicar el factor aplicado para castigar o ajustar el valor por:**
 - a. *Falta de acceso directo.*
 - b. *Necesidad de servidumbre.*
 - c. *Eventual dependencia de predios de terceros.*
 - d. *Incertidumbre constructiva.*
 - e. *Costos de extensión de redes.*
 - f. *Forma, pendiente y dimensiones del terreno.*
- 6.4. Publicar el cálculo completo del precio mínimo de venta, diferenciándolo del avalúo comercial cuando corresponda.**
- 6.5. Indicar si el bien fue clasificado como “activo saneado transferible” o “activo no saneado transferible”, explicando las razones de dicha clasificación.**
- 6.6. En caso de que la condición de lote enclavado no haya sido debidamente ponderada, solicitar a la Lonja o al evaluador una aclaración o complementación formal del avalúo antes de publicar el pliego definitivo.**

RESPUESTA OBSERVACIONES 6: Las preguntas 6.1 a la 6.6 se responden conforme al avalúo número 10282 emitido por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, el cual se encuentra debidamente publicado en los documentos anexos del proceso contractual.

Es importante resaltar que en dicho documento se señala conforme a la norma aplicable la metodología valuatoria la cual ha adoptado el método de comparación y de mercado de acuerdo a lo establecido por la Resolución No 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

Artículo 1o- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Para el caso que nos ocupa, se pudo encontrar en la zona compraventas ya realizadas de predios comparables al inmueble en estudio, por lo que nos apoyamos en dicha investigación para deducir el valor adoptado.

Como bien lo manifiesta la lonja Propiedad Raíz de Caldas se aplicaron todas las condiciones propias valuatorias para llegar a cabo la determinación del valor final comercial del predio.

OBSERVACIONES 7: ESTADO JURÍDICO, GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y OCUPACIÓN

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

7.1. Que el Municipio de Manizales es titular del 100 % del derecho de dominio que se enajena.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 7.1.: Se anexa el certificado de propiedad No S-CER-SH-2026-2236, en el cual la Oficina Coordinadora de Bienes certifica el dominio del predio. **(ANEXO 4)**

7.2. Si existen o no:

- a. Hipotecas.
- b. Embargos.
- c. Demandas.
- d. Condiciones resolutorias.
- e. Patrimonio de familia.
- f. Afectación a vivienda familiar.
- g. Servidumbres.
- h. Usufructos.
- i. Comodatos.
- j. Arrendamientos.
- k. Cesiones de uso.
- l. Limitaciones urbanísticas o ambientales.
- m. Deudas fiscales o contribuciones.
- n. Procesos de restitución, pertenencia o saneamiento.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 7.2.: Uno de los anexos del proceso contractual es el Estudio de títulos, pero para puntualizar respecto a sus inquietudes indicamos que,

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO:		
MUNICIPIO DE MANIZALES		100%
TRADICIÓN INMUEBLE:	DEL	EI 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.

SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

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:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta limitaciones al dominio vigentes.

7.3. Si el inmueble se encuentra materialmente libre de ocupantes, cerramientos, cultivos, redes, instalaciones o elementos pertenecientes a terceros.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 7.3.: Según el informe técnico social, se indica que el predio está libre de ocupaciones irregulares, el cual se encuentra debidamente publicado.

7.4. Si existen diferencias entre la ocupación material del lote y sus linderos jurídicos.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 7.4.: Como se explicó en la respuesta 5.2, el área material presenta una diferencia de 0,7 m² respecto del área de títulos, dentro del rango de tolerancia indicado.

7.5. Publicar el estudio de títulos completo y actualizado, junto con los documentos que soportan la propiedad municipal.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 7.5.: Como se manifestó previamente el Estudio de Títulos es uno de los anexos del proceso contractual.

OBSERVACIONES 8: ENTREGA MATERIAL Y ACCESO POSTERIOR A LA ADQUISICIÓN

8.1. La fecha y condiciones de entrega material.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 8.1.: La entrega material del inmueble se efectuará con ocasión de la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa, de conformidad con las condiciones establecidas en los documentos del proceso.

8.2. El punto exacto por el cual se realizará el ingreso al inmueble.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

RESPUESTA OBSERVACIÓN 8.2.: Teniendo en cuenta que el inmueble **no cuenta con una servidumbre de tránsito constituida y registrada**, el Municipio no puede establecer ni garantizar un punto de acceso permanente a través de predios de terceros. La eventual autorización de ingreso, así como la constitución o formalización de una servidumbre, cuando resulte necesaria, deberá ser gestionada por el adquirente.

8.3. La obligación de entregar el lote libre de ocupantes y de elementos de terceros.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 8.3.: De acuerdo con la información técnica obtenida mediante vuelo de dron e imágenes del inmueble, no se evidencian ocupaciones irregulares dentro del predio. Así mismo, conforme al Estudio de Títulos, el inmueble no presenta gravámenes, medidas cautelares, condiciones resolutorias ni limitaciones al dominio vigentes.

8.4. La entrega de los mojones o puntos de lindero debidamente identificados.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 8.4.: Los linderos del inmueble se encuentran determinados conforme a los títulos que sustentan el derecho de dominio del Municipio. En la escritura pública mediante la cual se formalice la transferencia se incorporarán los linderos correspondientes, con la identificación técnica disponible del inmueble.

8.5. La responsabilidad de la entidad en caso de que no pueda garantizarse el acceso material ofrecido.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 8.5.: El Municipio entregará el inmueble en las condiciones jurídicas y materiales que han sido expresamente informadas en los documentos del proceso. En particular, se deja expresamente establecido que el inmueble no cuenta con acceso jurídicamente garantizado mediante servidumbre de tránsito, circunstancia que deberá ser conocida y valorada por los interesados antes de presentar su oferta.

Por tanto, el Municipio no será responsable de obtener para el adquirente las autorizaciones de terceros, constituir servidumbres, ejecutar obras de acceso o asumir los costos que se deriven de la obtención y adecuación del acceso requerido para el desarrollo y aprovechamiento futuro del inmueble.

8.6. El mecanismo para dejar constancia de la entrega mediante acta, registro fotográfico, plano y coordenadas.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 8.6: Las condiciones de identificación del inmueble y sus linderos quedarán incorporadas en la correspondiente escritura pública de compraventa, conforme a la información jurídica y técnica que obra en el proceso. Igualmente, los documentos técnicos

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

disponibles, incluido el plano topográfico, hacen parte de la información puesta a disposición de los interesados.

En consecuencia, se acoge parcialmente la observación, en el sentido de precisar en los documentos definitivos del proceso que el inmueble se enajena sin una servidumbre de tránsito constituida y registrada y, por tanto, sin acceso jurídicamente garantizado a través de predios de terceros, correspondiendo al adquirente realizar, bajo su responsabilidad, las gestiones que considere necesarias para obtener, formalizar o adecuar el acceso al inmueble.

Esta circunstancia deberá ser valorada por cada interesado al momento de determinar su postura económica dentro del proceso de subasta.

OBSERVACIONES 9: VISITA TÉCNICA INSUFICIENTE SIN ACCESO A INFORMACIÓN PREVIA

- 9.1. Programar una visita técnica al inmueble con participación de funcionarios de Bienes, Planeación Municipal y, de ser necesario, representantes de la Universidad Católica de Manizales.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 9.1.: la visita técnica se programará una vez se lleva a cabo la abdicación del proceso, previa coordinación con el adjudicatario.

- 9.2. Permitir durante la visita la verificación del acceso, linderos, pendientes, redes existentes y condiciones de ingreso de maquinaria.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 9.2.: La información disponible para la valoración del inmueble se encuentra en los documentos técnicos publicados. En particular, se cuenta con plano topográfico y registro fotográfico e imágenes obtenidas mediante dron. La verificación de condiciones particulares para un eventual proyecto, incluyendo estudios de detalle, ingreso de maquinaria y demás aspectos constructivos, corresponde al interesado o futuro adquirente.

- 9.3. Elaborar y publicar un acta de visita que contenga todas las preguntas y respuestas formuladas.**

RESPUESTA OBSERVACIÓN 9.3.: No aplica, por cuanto no se realizará una visita técnica de ingreso al inmueble.

- 9.4. Permitir una visita adicional después de publicar las respuestas a estas observaciones y antes del cierre del proceso**

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

RESPUESTA OBSERVACIÓN 9.4.: No se considera procedente, por las mismas razones expuestas respecto de la imposibilidad de garantizar el ingreso físico al predio.

9.5. Ampliar el plazo de presentación de ofertas cuando las respuestas impliquen estudios adicionales o modificaciones sustanciales en la información del inmueble.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 9.5.: La publicación de las respuestas a las observaciones y de la información adicional disponible se realizará dentro del trámite correspondiente. En caso de que como consecuencia de las respuestas o de los documentos que se incorporen al proceso resulte necesario modificar las condiciones inicialmente previstas, la Entidad efectuará los ajustes correspondientes al cronograma mediante la respectiva adenda, de conformidad con las reglas aplicables al proceso.

Finalmente, se reitera que corresponde a cada interesado realizar la debida diligencia técnica, jurídica, urbanística y financiera que considere necesaria antes de presentar su oferta, teniendo en cuenta especialmente que el inmueble se enajena sin una servidumbre de tránsito constituida y registrada y sin que el Municipio garantice un acceso a través de predios de terceros. Esta circunstancia ha sido informada expresamente para que sea considerada por los interesados al momento de estructurar su postura económica.

OBSERVACIONES 10: ASIGNACIÓN GENERAL E INDISCRIMINADA DE RIESGOS AL COMPRADOR

RIESGOS A CARGO DE LA ENTIDAD:

- **Titularidad y capacidad jurídica para transferir.**

Se acepta la observación. La matriz se ajustará para identificar el riesgo asociado a la titularidad del inmueble y a la capacidad jurídica del Municipio para efectuar la transferencia, así como las medidas de control dirigidas a verificar la documentación registral y jurídica antes de la adjudicación y del otorgamiento de la escritura pública.

- **Existencia de gravámenes o limitaciones no informadas.**

Se acepta la observación. Se incorporará el riesgo relacionado con la existencia de gravámenes, embargos, afectaciones o limitaciones al dominio que no hayan sido identificados o informados en los documentos del proceso. Como medida de tratamiento, se prevé la revisión y actualización de la información registral y del estudio de títulos, de acuerdo con los documentos disponibles y las verificaciones que correspondan.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

- **Inexactitud en la identificación del predio.**

Se acepta la observación. La matriz incluirá el riesgo de inconsistencias en la identificación jurídica, catastral o física del inmueble. Para su tratamiento, se deberá verificar la correspondencia entre la ficha catastral, el folio de matrícula inmobiliaria, las escrituras públicas, los planos y los demás documentos que hagan parte del proceso, informando de manera expresa las diferencias que se encuentren identificadas.

- **Diferencias conocidas de cabida y linderos.**

No se han identificado diferencias en los linderos del inmueble objeto de enajenación. En cuanto a la cabida, la diferencia de 0,7 m² entre el área jurídica (273 m²) y el área del levantamiento topográfico (272,3 m²) se encuentra dentro del rango de tolerancia señalado en la respuesta 5.2. En consecuencia, no se incorpora como un riesgo existente la presunta discrepancia de linderos o de cabida señalada en la observación.

- **Ocupaciones o contratos no informados.**

Se acepta la observación. Se incorporará el riesgo relacionado con la existencia de ocupantes, contratos o situaciones materiales relevantes que no hayan sido informados, cuando sean conocidos o deban ser verificados por la Entidad. Para su tratamiento, se revisará la información disponible sobre la ocupación y las condiciones materiales del inmueble, evitando certificar situaciones que no hayan sido comprobadas.

- **Imposibilidad de entrega material.**

Se acepta parcialmente la observación, únicamente en cuanto a la necesidad de identificar el riesgo relacionado con la entrega material del inmueble. No obstante, se aclara que el Municipio de Manizales no garantiza el acceso al predio, toda vez que este no cuenta con un acceso jurídicamente garantizado mediante una servidumbre de tránsito constituida.

En consecuencia, el interesado deberá evaluar esta condición antes de presentar su oferta y determinar, de acuerdo con sus propios intereses, si adquiere el inmueble en las condiciones informadas en el proceso. La decisión de participar y presentar oferta implica que el interesado ha tenido la oportunidad de conocer esta circunstancia y valorar sus implicaciones, sin que ello exonere a la Entidad de suministrar la información que corresponda.

Por lo anterior, la matriz de riesgos precisará que el Municipio no asume el compromiso de garantizar el acceso al inmueble ni de constituir servidumbres sobre predios de terceros.

- **Información errónea sobre acceso o servidumbres.**

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

Se acepta parcialmente la observación en cuanto a la necesidad de precisar este riesgo en la matriz. Se aclara que el inmueble objeto de enajenación no cuenta con acceso jurídicamente garantizado mediante una servidumbre de tránsito constituida, condición que ha sido informada a los interesados dentro del proceso.

En consecuencia, el Municipio de Manizales no garantiza el acceso al inmueble ni asume la obligación de adelantar gestiones para constituir servidumbres sobre predios de terceros.

Corresponde a cada interesado analizar esta condición, evaluar sus posibles implicaciones y decidir libremente si participa en el proceso y adquiere el inmueble bajo dichas circunstancias.

En la matriz de riesgos se diferenciará la obligación de la Entidad de informar las condiciones conocidas del predio de las gestiones que eventualmente decida adelantar el comprador para procurar un acceso, las cuales dependerán de las condiciones jurídicas aplicables y de los derechos de terceros, sin que su resultado pueda ser garantizado por el Municipio.

- **Deudas causadas antes de la tradición, salvo aceptación expresa del comprador.**

Se acepta la observación en cuanto a la necesidad de identificar este riesgo y precisar su tratamiento. La matriz incluirá las obligaciones o deudas asociadas al inmueble que se hayan causado antes de la tradición y que sean identificadas, con el fin de establecer su naturaleza, informar su estado y determinar la responsabilidad que legalmente corresponda a cada parte.

En consecuencia, no se incorporará una asignación general e indiscriminada al comprador de obligaciones anteriores a la tradición que no hayan sido informadas. Cualquier distribución particular deberá quedar expresamente establecida en los documentos correspondientes y ajustarse al régimen jurídico aplicable.

RIESGOS A CARGO DEL COMPRADOR:

- **Diseño particular del proyecto.**

Se acepta la observación. Se precisará que corresponde al comprador asumir la elaboración y definición del proyecto particular que pretenda desarrollar en el inmueble, de acuerdo con sus objetivos, necesidades y decisiones de inversión, sin perjuicio de la información que deba suministrar la Entidad y de las normas aplicables.

- **Estudios específicos de cimentación.**

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

Se acepta la observación. La matriz distinguirá los estudios técnicos específicos que requiera el proyecto elegido por el adquirente, incluidos los estudios de suelos y cimentación, de la obligación de la Entidad de divulgar la información técnica que tenga disponible y que sea relevante para el proceso. La Entidad no garantizará resultados técnicos que no hayan sido objeto de estudios o verificaciones.

- **Trámite de la licencia requerida para el proyecto elegido.**

Se acepta la observación. Se precisará que corresponde al comprador adelantar los trámites de licenciamiento y obtener los permisos que sean necesarios para el proyecto que decida desarrollar, sin que la adjudicación del inmueble implique garantía de aprobación de una licencia o de un aprovechamiento urbanístico determinado.

- **Costos propios de construcción.**

Se acepta la observación. Los costos de diseño, construcción, adecuación y ejecución del proyecto particular corresponderán al comprador, en cuanto se deriven de las decisiones que adopte después de la adquisición, sin perjuicio de las condiciones materiales del inmueble que hayan sido informadas por la Entidad.

- **Variaciones de mercado posteriores a la compra.**

Se acepta la observación. La matriz identificará como riesgo del comprador las variaciones ordinarias del mercado posteriores a la adquisición y los cambios en la rentabilidad del proyecto que decida desarrollar, por corresponder a decisiones comerciales y de inversión propias. Esta asignación no exime a la Entidad de las responsabilidades que legalmente le correspondan frente a información inexacta, incompleta o no revelada que le sea imputable.

OBSERVACIONES 11: REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN Y DEPÓSITO HABILITANTE

11.1 El valor exacto del depósito habilitante.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 11.1.: De acuerdo a lo establecido en el **ARTÍCULO 2.2.1.2.2.1.10.** del Decreto 1082 de 2015, el cual cita:

“Requisito para la presentación de oferta o postura. Para participar en los procesos de enajenación de bienes del Estado, el oferente debe consignar a favor de la Entidad Estatal un valor no inferior al veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta, como requisito habilitante para participar en el Proceso de Contratación, valor que se imputará al precio cuando el interesado es el adjudicatario.”

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

Y de acuerdo al Avalúo 10282 del 16 de junio de 2026, expedido por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, el inmueble tiene un valor de NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS \$ 91.728.000.

Por lo anterior, el 20% para participar en el proceso de enajenación sería por un valor de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS \$ 18.345.600

11.2 La cuenta bancaria autorizada y el procedimiento de verificación.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 11.2.: En el punto 6.1.2.1 **Consignación del 20% del valor de los bienes**, se establece la cuenta bancaria autorizada para las consignaciones de los procesos de enajenación es la **Cuenta de ahorros 859-000013-12 de Bancolombia a nombre de EL MUNICIPIO DE MANIZALES.**

Se anexa certificado bancario.

11.3. La fecha límite y hora para la consignación.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 11.3.: Esta fecha y hora se establece una vez se publique el pliego de condiciones definitivo.

11.4. Las reglas aplicables cuando el pago provenga de una cuenta de un integrante de una estructura plural.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 11.4.: Tratándose de consorcios o uniones temporales, el depósito deberá efectuarse a nombre de la estructura plural oferente, atendiendo las condiciones establecidas en el pliego de condiciones y permitiendo identificar plenamente al oferente que participa en el proceso.

En consecuencia, cuando los recursos provengan de una cuenta bancaria perteneciente a uno de los integrantes de un consorcio o unión temporal, deberá acreditarse de manera clara que la consignación se efectúa por cuenta y a nombre de la estructura plural que presenta la oferta, garantizando la plena identificación y trazabilidad de los recursos.

Lo anterior se armoniza con lo establecido en el numeral 5.4.12 del Proyecto de Pliego, según el cual, para los consorcios y uniones temporales, cada uno de sus integrantes debe acreditar individualmente los requisitos exigidos para participar en el proceso.

11.5. El plazo de devolución a los oferentes no adjudicatarios.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

RESPUESTA OBSERVACIÓN 11.5.: Se agregará un párrafo al numeral 6.1.3, en el Pliego de Condiciones, en el cual establece que el Municipio de Manizales devolverá a los oferentes que no resulten adjudicatarios el valor efectivamente consignado, dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes a la adjudicación**, previa verificación de la información requerida para efectuar la devolución.

11.6. Si la devolución incluirá rendimientos o se efectuará por el mismo valor nominal.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 11.6.: La devolución se efectuará por el **mismo valor nominal efectivamente consignado**, sin reconocimiento de intereses, rendimientos financieros, indemnizaciones ni del impuesto a las transacciones financieras.

Lo anterior se encuentra expresamente establecido en el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, que dispone que la devolución del valor consignado al oferente no seleccionado se realizará sin que haya lugar al reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni al reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras.

11.7. Los eventos en los cuales el depósito puede hacerse efectivo o no ser devuelto.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 11.7.: El Municipio de Manizales aclara que el 20% consignado por el oferente tiene la naturaleza de garantía de seriedad de la oferta, tal como se establece en el numeral 6.1.3 del Proyecto de Pliego de Condiciones.

En consecuencia, dicho valor será objeto de devolución cuando el oferente no resulte adjudicatario, siempre que no se configure un incumplimiento de las obligaciones derivadas de la oferta.

Por el contrario, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, cuando el oferente incumpla 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, perderá la suma depositada a favor de la Entidad Estatal, sin perjuicio de que esta pueda reclamar los perjuicios derivados del incumplimiento.

11.8. El procedimiento para imputarlo al precio final del adjudicatario.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 11.8.: El Municipio de Manizales informa que este aspecto se encuentra previsto expresamente en el numeral **6.1.3 del Proyecto de Pliego de Condiciones**, en el cual se establece que el 20% consignado por el participante será **imputado al precio de venta del bien inmueble que resulte adjudicado**.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

En consecuencia, una vez adjudicado el inmueble y perfeccionado el contrato, el valor correspondiente al 20% previamente consignado será tomado como parte del precio de venta.

Por tanto, el adjudicatario deberá cancelar únicamente el **saldo restante del precio final de adjudicación**, dentro del término y bajo las condiciones establecidas en el Proyecto de Pliego de Condiciones.

OBSERVACIONES 12: REGLAS DE LA SUBASTA Y MARGEN MÍNIMO AL ALZA

12.1. El valor de la oferta inicial.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.1.: 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 fue realizado 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 los artículos 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.

12.2. El margen mínimo de mejora.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.2.: El incremento mínimo de mejora de ofertas será el que se relaciona en la tabla siguiente, los lances por debajo de este ofrecimiento no serán aceptados:

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

IDENTIFICACION	CUOTA PARTE MUNICIPIO	CONCEPTO	ÁREA (m²)	V/R m²	V/R TOTAL COMERCIAL	MARGEN MÍNIMO DE MEJOR PARA CADA LANCE (2%)
100-167608	100%	Lote de terreno	273,00	\$336.000	\$ 91.728.000	\$ 1.834.560

12.3. La duración inicial de la subasta.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.3.: El Municipio de Manizales se permite aclarar que, de conformidad con el numeral **3.6. DESARROLLO DE LA SUBASTA** del Proyecto de Pliego de Condiciones, la subasta tendrá una duración inicial de **30 minutos**, contados a partir de la fecha y hora establecidas para su inicio.

La subasta se desarrollará a través del módulo correspondiente de la plataforma SECOP II, de acuerdo con las condiciones establecidas en el cronograma y en el respectivo pliego de condiciones.

Por lo anterior, se aclara que el término inicial de la subasta será de 30 minutos, sin perjuicio de las extensiones automáticas que puedan generarse de acuerdo con las reglas establecidas para los lances presentados durante los últimos minutos del evento.

12.4. Las reglas de extensión automática.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.4.: El Proyecto de Pliego de Condiciones establece en el numeral 3.4. Tiempo asignado para realizar lances de mejora, que si durante los últimos 2 minutos de duración de la subasta uno de los oferentes habilitados presenta un lance y se encuentra en la primera posición, la subasta se extenderá automáticamente por 5 minutos adicionales.

Esta extensión se realizará de manera sucesiva y automática, cada vez que se presente un nuevo lance que cumpla las condiciones establecidas dentro del período de extensión, hasta que no se presenten nuevos lances durante los últimos 2 minutos.

Así mismo, el proyecto contempla que, por las restricciones técnicas de los sistemas electrónicos, cuando entre el lance que genera la extensión automática y el momento en que finaliza dicha extensión exista un lapso inferior a 10 segundos, la plataforma aplicará la extensión correspondiente conforme a las reglas de funcionamiento establecidas para el evento.

Lo anterior es compatible con la funcionalidad de SECOP II, que permite configurar un período de tiempo extra cuando se presenta un lance ganador cerca de la finalización de la subasta.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

12.5. El tratamiento de lances presentados en los últimos minutos.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.5.: Los lances presentados durante los últimos 2 minutos de la subasta serán válidos siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Proyecto de Pliego de Condiciones, particularmente el margen mínimo de mejora.

Cuando un lance válido presentado dentro de los últimos 2 minutos ubique al oferente en la primera posición, se activará la extensión automática de 5 minutos prevista en el numeral 3.4.

La extensión podrá producirse sucesivamente mientras se presenten lances que cumplan las condiciones establecidas dentro del período correspondiente.

En consecuencia, la presentación de un lance durante los últimos minutos no implica su rechazo por el solo hecho de haber sido presentado próximo a la hora inicialmente prevista para la terminación, sino que deberá atenderse el mecanismo de extensión automática establecido en el pliego y en la plataforma SECOP

12.6. El procedimiento ante fallas de SECOP II.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.6.: El Proyecto de Pliego de Condiciones contempla expresamente el procedimiento aplicable frente a fallas de la plataforma tecnológica.

En el numeral 3.5. Margen mínimo se establece que, si durante la subasta electrónica se presentan fallas de la plataforma tecnológica que impidan continuar con el curso normal del evento, la subasta será suspendida y, una vez superada la falla técnica, la Entidad Estatal podrá reiniciar la subasta, informando las condiciones y fechas correspondientes a los proponentes habilitados.

Adicionalmente, el numeral 3.6 incorpora lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.2.6 del Decreto 1082 de 2015, referente a las fallas técnicas durante la subasta electrónica.

Cuando la falla sea imputable al oferente y este pierda la conexión con el sistema, la subasta continuará, salvo que el proponente logre conectarse nuevamente antes de la terminación del evento. En este último caso, su propuesta estará constituida por la oferta inicial o por el último lance que haya presentado válidamente en la plataforma antes de producirse la desconexión.

Por su parte, cuando la falla corresponda a la plataforma o al sistema utilizado para desarrollar la subasta, se aplicará el procedimiento de suspensión y reinicio previsto en la normativa y en el pliego.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

Esta regulación es consistente con las reglas de funcionamiento del módulo de subasta de SECOP II.

12.7. Las reglas de desempate.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.7.: Para la subasta objeto del presente proceso debe tenerse en cuenta que se trata de una subasta pública al alza, en la cual el criterio de selección corresponde al mayor precio ofertado.

El numeral 7.2. Empate del Proyecto de Pliego de Condiciones establece que, cuando no haya más lances de mejora y exista empate, se adjudicará al oferente que haya presentado la mayor o más alta propuesta inicial.

En caso de persistir el empate, se realizará un sorteo en acto público, mediante el mecanismo señalado en el mismo numeral, consistente en la introducción de balotas en una bolsa y la selección de una de ellas para determinar el oferente ganador.

12.8. El momento en el cual se entiende irrevocable cada lance.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.8.: Una vez el lance haya sido presentado por el oferente a través de la plataforma SECOP II y el sistema haya registrado y confirmado su recepción, este se entenderá presentado y no podrá ser retirado, modificado o revocado por el oferente, salvo que se presente una falla técnica atribuible a la plataforma o una circunstancia que determine su invalidez conforme a las reglas del proceso.

12.9. El plazo de pago posterior a la adjudicación.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.9.: El Municipio de Manizales se permite aclarar que, atendiendo la observación presentada, se realizó el ajuste correspondiente en el Proyecto de Pliego de Condiciones, estableciendo de manera expresa el plazo para el pago del saldo del precio de venta.

En consecuencia, una vez adjudicado el proceso, el adjudicatario deberá efectuar el pago del 80% restante del valor de la oferta adjudicada, dentro de los 5 días calendario siguientes a la adjudicación, teniendo en cuenta que el 20% previamente consignado será imputado al valor total de la venta.

De esta manera, se precisa el plazo aplicable para el cumplimiento de la obligación de pago, quedando el mismo establecido de forma clara en el Pliego de Condiciones definitivo.

12.10. Las consecuencias del incumplimiento del adjudicatario.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.10.: El Proyecto de Pliego de Condiciones establece que el incumplimiento de las obligaciones relacionadas con el pago del precio por parte del adjudicatario dará lugar a la pérdida del valor consignado como garantía de seriedad de la oferta. Esta condición se encuentra prevista en el numeral 6.1.3.

Así mismo, el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015 establece que, cuando el oferente incumpla 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 depositada a favor de la Entidad Estatal, entendida como garantía de seriedad del ofrecimiento.

Por tanto, en caso de incumplimiento del adjudicatario, el Municipio podrá hacer efectiva la suma correspondiente al 20% consignado, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar para obtener el resarcimiento de los perjuicios derivados del incumplimiento, de conformidad con la normativa aplicable.

Adicionalmente, el Proyecto de Pliego contempla las consecuencias derivadas de la falta de suscripción del contrato, permitiendo al Municipio acudir al oferente ubicado en el siguiente lugar del orden de elegibilidad, y así sucesivamente, en las condiciones establecidas en el numeral 9.

12.11. La publicación del informe completo de la subasta y del histórico de lances.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12.11.: El Municipio de Manizales se permite aclarar que la información generada durante la subasta será gestionada y conservada a través de la plataforma SECOP II.

De acuerdo con las funcionalidades del módulo de subasta de SECOP II, una vez finalizado el evento, la Entidad puede generar el informe completo con el histórico de los lances, incluyendo el detalle de las actuaciones registradas durante la subasta. Colombia Compra Eficiente recomienda que, una vez finalizado el evento, la Entidad exporte y publique los informes generados por SECOP II.

En consecuencia, el Municipio procederá a publicar en SECOP II los documentos e informes que genere la plataforma con ocasión del desarrollo de la subasta, incluyendo el histórico de lances y los registros correspondientes, de conformidad con las funcionalidades disponibles y las reglas de publicidad aplicables al proceso.

OBSERVACIONES 13: GASTOS, IMPUESTOS Y COSTOS DE FORMALIZACIÓN

13.1. Retención en la fuente.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.1.: Los gastos notariales serán cancelados conforme a lo dispuesto en el Decreto 188 de 2013, que en su artículo 39 determina: *"En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen..."*.

13.2. Derechos notariales.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.2.: Los gastos notariales serán cancelados conforme a lo dispuesto en el Decreto 188 de 2013, que en su artículo 39 determina: *"En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen..."*.

13.3. Impuesto de registro.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.3.: Respecto del Impuesto de Registro y Anotación, el Decreto 650 de 1996, Artículo 3o, establece que: *"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"*.

13.4. Derechos de registro.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.4.: Los Derechos de registro, de conformidad con el Decreto 2280 de 2008, Artículo 17 que determina en el segundo inciso del literal E *"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 pagaran los derechos de registro sobre el 50% de la tarifa normal vigente."* A su vez el Parágrafo del mismo artículo, contempla: *"Parágrafo. - Para efectos del presente decreto son entidades estatales, entre otras: ... los municipios, los establecimientos públicos..."*.

13.5. Certificados y copias.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.5.: Los gastos notariales serán cancelados conforme a lo dispuesto en el Decreto 188 de 2013, que en su artículo 39 determina: *"En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen..."*.

13.6. Impuesto predial causado antes y después de la transferencia.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.6.: El predio se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta el 31 de diciembre de 2026.

13.7. Valorización y otras contribuciones.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.7.: El predio se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta el 31 de diciembre de 2026.

13.8. Gastos de levantamiento de gravámenes.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.8.: No aplica.

13.9. Gastos de constitución de servidumbres.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.9.: No aplica para el Municipio. En caso de que el adquirente decida constituir servidumbres, los gastos correspondientes estarán a su cargo, conforme a lo indicado en las respuestas 1.4 y 8.2.

13.10. Costos de actualización catastral o aclaración de cabida y linderos.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.10.: No aplica.

13.11. Costos de entrega material y amojonamiento.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13.11.: No aplica.

Igualmente, debe publicarse un paz y salvo predial y de valorización actualizado antes de la escritura.

OBSERVACIONES 14: SOLICITUD DE AJUSTE DEL CRONOGRAMA

14.1. Responder cada observación de manera individual, clara, completa y de fondo.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 14.1.: El Municipio de Manizales se permite informar que las observaciones presentadas dentro del proceso de enajenación EBE-009-2026 han sido analizadas y respondidas de manera individual, de acuerdo con su contenido y con las competencias de las dependencias responsables de la información solicitada.

En ese sentido, mediante el presente documento se da respuesta a los diferentes aspectos planteados por el observante, precisando las condiciones jurídicas, técnicas, urbanísticas y económicas que corresponden al inmueble objeto del proceso

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

14.2. Publicar todos los documentos técnicos y jurídicos solicitados antes de expedir el pliego definitivo.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 14.2.: Frente a esta solicitud, el Municipio de Manizales informa que los documentos técnicos y jurídicos que hacen parte del proceso contractual y que resultan pertinentes para la identificación, valoración y conocimiento del inmueble se encuentran incorporados como documentos anexos del proceso.

Entre estos se encuentran, entre otros, el Estudio de Títulos, el Certificado de Tradición y Libertad, el avalúo comercial, el concepto de norma urbanística, el certificado de uso del suelo y el plano topográfico, documentos que permiten a los interesados conocer las condiciones jurídicas, físicas, urbanísticas y económicas del inmueble.

14.3. Conceder un plazo razonable entre la publicación de las respuestas y la presentación de ofertas, que permita realizar una debida diligencia inmobiliaria y constructiva.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 14.3.: El Municipio de Manizales informa que, una vez sean publicadas las respuestas a las observaciones y se adopten los documentos definitivos del proceso, se dará aplicación al cronograma establecido para la presentación de las ofertas.

En caso de que, como resultado del análisis de las observaciones, se efectúen modificaciones a las condiciones inicialmente previstas en el Proyecto de Pliego de Condiciones que tengan incidencia en la preparación y presentación de las ofertas, la Entidad realizará los ajustes correspondientes al cronograma, de conformidad con las disposiciones aplicables al proceso de contratación.

Lo anterior, con el propósito de garantizar que los interesados cuenten con la información necesaria para la estructuración y presentación de sus ofertas.

14.4. Modificar el cronograma mediante adenda cuando las respuestas o documentos publicados alteren las condiciones inicialmente informadas.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 14.4.: El Municipio de Manizales informa que, en caso de que las respuestas a las observaciones o la incorporación de nuevos documentos impliquen modificaciones a las condiciones establecidas en el Proyecto de Pliego de Condiciones que hagan necesario ajustar las fechas previstas para las diferentes etapas del proceso, se procederá a realizar la modificación correspondiente del cronograma mediante la respectiva adenda, de conformidad con la normativa aplicable.

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-
2026**

En consecuencia, el cronograma definitivo del proceso será el que se encuentre publicado en SECOP II, junto con las modificaciones que, de ser necesarias, sean efectuadas por la Entidad durante el desarrollo del proceso.

SOLICITUD PRINCIPAL

1. Determine y publique la situación jurídica del acceso al inmueble.

El Municipio de Manizales informa que, de acuerdo con el Estudio de Títulos y los documentos que hacen parte del proceso contractual, el inmueble objeto de enajenación no cuenta con una servidumbre de tránsito constituida.

Así mismo, se precisa que el Municipio no ha adelantado trámite alguno tendiente a la constitución o imposición de una servidumbre de acceso al inmueble.

En consecuencia, esta circunstancia será informada expresamente dentro de los documentos que hacen parte del proceso, con el fin de que los interesados conozcan las condiciones jurídicas del inmueble antes de presentar sus ofertas.

2. acredite si existe una servidumbre legal y materialmente utilizable.

Se aclara que no existe una servidumbre de tránsito constituida y registrada sobre el inmueble.

Por lo anterior, el Municipio no puede garantizar jurídicamente un acceso permanente al predio a través de los inmuebles colindantes. Las gestiones que eventualmente sean necesarias para obtener o constituir un acceso deberán ser adelantadas y asumidas por el futuro adquirente, de acuerdo con las condiciones jurídicas y técnicas que correspondan.

De igual manera, la eventual autorización para transitar por predios de terceros, incluida la Universidad Católica de Manizales, corresponde a una gestión que deberá adelantar directamente el adquirente.

3. Obtenga un concepto urbanístico específico sobre la posibilidad de desarrollo independiente del lote.

Respecto de este punto, se informa que dentro de los documentos del proceso se encuentra el concepto de norma urbanística expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, identificado con radicado I-CO-SP-UDOT-2026-10716 del 30 de julio de 2026, así como el respectivo certificado de uso del suelo.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

Estos documentos permiten conocer las condiciones normativas aplicables al inmueble. No obstante, se precisa que la determinación de la viabilidad y alcance de un eventual proyecto constructivo corresponde al interesado y futuro adquirente, quien deberá adelantar los estudios, diseños y trámites que resulten necesarios para el desarrollo que pretenda realizar sobre el predio.

4. Publique información topográfica, de amenazas y de servicios públicos.

El Municipio de Manizales informa que dentro de los documentos que acompañan el proceso se encuentra el plano topográfico del inmueble, el cual se pone a disposición de los interesados.

Respecto de los servicios públicos, se precisa que el sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos correspondiente; sin embargo, será responsabilidad del interesado adelantar ante cada empresa prestadora las gestiones necesarias para determinar la disponibilidad, condiciones de conexión y requerimientos técnicos para el proyecto que pretenda desarrollar.

En cuanto a los estudios geotécnicos, de estabilidad y demás estudios específicos requeridos para un eventual desarrollo constructivo, estos deberán ser realizados por el futuro adquirente, de acuerdo con las características y necesidades del proyecto que pretenda ejecutar.

5. Aclare la cabida y los linderos.

Frente a este aspecto, se precisa que el inmueble cuenta con un área jurídica de 273 m², de acuerdo con la información contenida en los títulos y en el Estudio de Títulos.

Así mismo, el levantamiento topográfico determinó un área de 272,3 m², diferencia que se encuentra dentro del rango de tolerancia establecido en la Resolución Conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020, razón por la cual no se requiere adelantar un proceso de rectificación de área con fines registrales y/o catastrales.

En consecuencia, el inmueble será transferido de acuerdo con la identificación jurídica y los linderos establecidos en sus respectivos títulos, información que se encuentra disponible dentro de los documentos del proceso.

6. Complemente la metodología del avalúo frente a la condición de lote enclavado.

Respecto de la metodología utilizada para determinar el valor del inmueble, se informa que el avalúo comercial fue elaborado aplicando la metodología correspondiente al

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

método de comparación o de mercado, mediante el análisis de ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables ubicados en la zona.

El avalúo comercial fue elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, y constituye el soporte técnico para la determinación del valor comercial del inmueble y del precio mínimo de venta establecido dentro del proceso.

La condición física y jurídica del inmueble, incluyendo las circunstancias relacionadas con su acceso, forma y características, corresponde a las condiciones conocidas y consideradas dentro de la información disponible para la valoración.

Por lo anterior, no se considera necesario modificar la metodología del avalúo, sin perjuicio de que los interesados realicen las verificaciones y estudios que estimen pertinentes antes de presentar su oferta.

7. Ajuste la matriz de riesgos y las condiciones de entrega.

Se acepta parcialmente la solicitud, se ajustó la matriz de riesgos con el propósito de identificar de manera más específica los riesgos asociados a la transferencia del inmueble, sus condiciones jurídicas y materiales, y las obligaciones que corresponden tanto a la Entidad como al eventual adquirente.

En particular, se incorpora expresamente el riesgo relacionado con la adquisición de un inmueble sin acceso jurídicamente garantizado, teniendo en cuenta que el predio objeto de enajenación no cuenta con acceso directo a vía pública ni con una servidumbre de tránsito constituida que garantice jurídicamente el acceso al mismo.

En consecuencia, se aclara que el Municipio de Manizales no garantiza el acceso al inmueble ni asume la obligación de constituir servidumbres de tránsito, obtener autorizaciones de terceros o adelantar gestiones para asegurar el ingreso a través de predios ajenos. Corresponde a cada interesado analizar esta condición, valorar sus implicaciones jurídicas, técnicas y económicas, y decidir libremente si participa en el proceso y presenta oferta para adquirir el inmueble bajo las circunstancias informadas.

Así mismo, la matriz diferencia los riesgos relacionados con la información jurídica y material del predio que debe suministrar la Entidad, de aquellos propios de las decisiones y actuaciones que eventualmente adelante el comprador, tales como los estudios técnicos particulares, la evaluación de la viabilidad de su proyecto, la obtención de las licencias que resulten necesarias y los costos de construcción o adecuación que decida asumir. En cuanto a las condiciones de entrega, se precisa que la entrega material del inmueble no implica que el Municipio garantice la existencia de acceso desde una vía pública, ni

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO EBE-009-2026

que el predio cuente con una servidumbre de tránsito constituida. Esta circunstancia deberá ser considerada por los interesados antes de presentar sus ofertas.

8. Amplíe el cronograma para permitir una adecuada valoración técnica, jurídica y financiera.

El Municipio de Manizales informa que las observaciones presentadas fueron objeto de análisis y que las respuestas y documentos correspondientes serán puestos a disposición de los interesados a través de SECOP II.

Una vez publicadas las respuestas y efectuados los ajustes que resulten procedentes al Proyecto de Pliego de Condiciones, se aplicará el cronograma establecido para el proceso.

En caso de que las modificaciones que se realicen a los documentos del proceso impliquen la necesidad de ajustar los términos previstos para la presentación de ofertas, el Municipio efectuará las modificaciones correspondientes mediante la respectiva adenda, garantizando que los interesados cuenten con la información necesaria para la estructuración de sus ofertas.

Atentamente,



NATALIA DIAZ JURADO
Secretaria de Despacho
Secretaria de Hacienda

Elaboró: Equipo Dirección de Bienes Infmanizales

Revisó y ajustó: Daniela Soto Giraldo – Coordinadora de Bienes Municipio