RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL DE PLIEGO DE CONDICIONES
PROCESO EBE-008-2026

En consideración al cronograma establecido para el proceso contractual EBE-008-2026, que tiene por objeto: "**ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON LA FICHA CATASTRAL 17001010400000047001100000000 Y CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-120944,** se da respuesta a las observaciones presentadas al Pliego de Condiciones, en los siguientes términos:

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR
MANUEL URIBE MARTINEZ

OBSERVACIONES 1:

¿Cuál es el valor que debe tomarse como base para calcular el porcentaje mínimo del veinte por ciento (20%) exigido para presentar la postura económica dentro del proceso?

Es decir, ¿dicho porcentaje debe calcularse sobre el presupuesto total publicado, incluyendo el valor de las actividades de demolición y desmonte, o sobre el presupuesto resultante de descontar dicho concepto? Lo anterior, teniendo en cuenta que esta diferencia modifica el valor mínimo de la postura económica y resulta indispensable conocer con precisión la base de cálculo para presentar una propuesta ajustada a las condiciones establecidas por la entidad.

Solicito que la respuesta precise el valor exacto que debe tomarse como base y, de ser posible, se publique el respectivo cálculo para evitar interpretaciones diferentes por parte de los interesados.

Agradezco que esta aclaración sea resuelta y publicada a través de la plataforma SECOPII, como parte de las respuestas a las observaciones al pliego definitivo.

RESPUESTA:

Atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.1.2.2.3.1 del Decreto 1082 de 2015, la Administración Municipal realizó con el avalúo comercial con por la Lonja Propiedad Raíz, que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores; conforme con los artículo 2.2.1.2.2.3.1 y 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL DE PLIEGO DE CONDICIONES
PROCESO EBE-008-2026

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 RAIZ la práctica del correspondiente avalúo comercial el cual arrojó como resultado lo siguiente:

V. VALUACION

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	329,93	M²	1.570.000	$ 517.990.100
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO				$ 517.990.100

ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
VALOR A DESCONTAR POR OBRAS DE DEMOLICIÓN	76,80	M³	300.000	$ 23.040.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO				$ 23.040.000

ITEM	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	$ 517.990.100
VALOR A DESCONTAR POR OBRAS DE DEMOLICIÓN	$ 23.040.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO	$ 494.950.100

SON EN TOTAL: CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL CIEN PESOS M/CTE.

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Gerente

JORGE HERNAN GIRALDO RINCON
Representante Comité de Avalúos

Dentro del avalúo, se presentan las consideraciones generales el avalúo se trata de un lote de terreno urbano ubicado en el barrio Campohermoso del Municipio de Manizales, Caldas.

El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público.

Al valor total del inmueble se le deben restar todos los gastos referentes a la demolición del tanque que existe en el terreno. Mediante Resolución 17-001-2026-20 del 16/09/2026 se realiza rectificación administrativa de área y linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6.3 de la Resolución conjunta IGAC 110111344 SNR de 2020.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL DE PLIEGO DE CONDICIONES
PROCESO EBE-008-2026

Conforme a estas consideraciones se tiene que el valor comercial definitivo del inmueble para llevar a cabo su enajenación corresponde a :

CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL CIEN PESOS M/CTE ($ 494.950.100).

Para participar en el proceso, el oferente debe consignar a favor del municipio el 20% del precio mínimo de venta es decir sobre el valor de CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL CIEN PESOS M/CTE ($ 494.950.100), 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; conforme a ello, se tiene entonces que el oferente de consignar **NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL VEINTE PESOS M/CTE ($ 98.990.020).**

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.

NATALIA DÍAZ JURADO
Ordenadora del Gasto
Secretaria despacho.
Secretaría de Hacienda.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES