

E.P. No. 273

Fecha de elaboración: enero de 2026

De la Dependencia: Oficina Asesora de Planeación

Para: RECTORIA – ORDENADOR DEL GASTO

ANÁLISIS DEL SECTOR

La Institución Universitaria Antonio José Camacho es una entidad de carácter oficial, adscrita a la Alcaldía de Santiago de Cali, avalada por el Ministerio de Educación Nacional, comprometida con la formación integral de excelencia en diferentes aspectos de la educación superior.

En virtud de las funciones legales y reglamentarias que le competen y en consideración al Plan Estratégico de Desarrollo 2020-2030, la UNIAJC tiene como propósito posicionarse como una organización moderna con calidad académica, amplia cobertura y alto compromiso social que permita asegurar diversidad en sus programas y posicionamiento. Para ello la UNIAJC debe hacer las provisiones a que haya lugar en acatamiento de los mandamientos legales relacionados con la dirección, organización, planificación y prestación del servicio educativo, en condiciones de equidad, eficiencia y calidad.

En consideración a lo anterior, la Institución desarrolla parte de su operación, en el norte de la ciudad, mediante un complejo de edificios propios y en arrendamiento denominados de la siguiente forma: Edificio Central, ubicado en la Avenida Sexta Norte N°28N-102; Edificio Sameco, proyecto que actualmente se encuentra en desarrollo constructivo; Edificios Avenida Estación I, II y III ubicados en la Avenida Estación con Calle 23 Norte, los cuales conforman un polígono de operación por encontrarse ubicados a menos de 300 metros de distancia entre sí; Actualmente alberga una población en estos edificios aproximada de 7.600 estudiantes, 820 docentes y 250 funcionarios administrativos que convergen en sus jornadas diurna, nocturna y fin de semana

Dado el crecimiento sostenido de la población estudiantil en los últimos ciclos académicos, se ha generado una demanda significativa de espacios formativos que garanticen la continuidad y calidad del proceso educativo para lo cual, la capacidad máxima instalada disponible, no permite cubrir la demanda de horarios, cursos y secciones requeridas por los diferentes programas, lo que dificulta la adecuada programación de clases y espacios para el desarrollo de proyectos colaborativos, así mismo, la falta de ambientes adecuados podría afectar la experiencia académica de los estudiantes y limitar la implementación de metodologías activas que forman parte del modelo educativo institucional.

Ante este escenario, el alquiler de ambientes educativos innovadores, dotados y

listos para uso inmediato, se presenta como una solución estratégica y necesaria para mitigar dicha problemática de déficit de espacios, por tanto desde la Oficina Asesora de Planeación, se realizó la búsqueda de opciones para rentar espacios, donde se encontró una infraestructura que ofrece ambientes pedagógicos de última generación, equipados con redes, mobiliario flexible y conectividad avanzada, pero que además cuenta con una ubicación privilegiada en la Avenida Estación, que se integra de forma óptima al ecosistema urbano-académico existente. Su proximidad al polígono formado por los edificios del norte antes mencionados genera una red de infraestructura interconectada que favorece la movilidad fluida de estudiantes, docentes y personal administrativo. Esta cercanía reduce tiempos de desplazamiento, mejora la articulación entre actividades académicas y promueve una experiencia universitaria cohesiva y eficiente; Desde una perspectiva operativa, la incorporación inmediata de un edificio totalmente funcional permite absorber la demanda creciente sin depender de los plazos prolongados asociados a la construcción o ampliación de infraestructura propia. Además, fortalece la capacidad de la universidad para implementar modelos educativos activos, formatos híbridos y dinámicas interdisciplinarias que requieren espacios flexibles y tecnológicamente preparados.

Por lo anteriormente expuesto, se hace necesario, oportuno y conveniente adelantar el proceso contractual para el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 23C-87 del Barrio Versailles, conformado por tres (03) Niveles, con la configuración de ambientes que se detallan en las especificaciones técnicas del presente documento, así mismo se indica que el presente proceso de contratación está contemplado dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

El presente proceso de contratación está contemplado dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad: SI X

1. PERSPECTIVA LEGAL

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculden lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea.

Por lo anterior, se citan las siguientes normas aplicables para la entidad contratante como para la actividad del contratista:

1.1 Para la selección del contratista y durante la ejecución del contrato

- Constitución Política de Colombia.

- Estatuto General De Contratación De La Administración Pública, leyes que lo complementan o modifican y decretos reglamentarios:
- *Ley 80 de 1993*
- *Ley 1150 de 2007*
- *Decreto Reglamentario 1082 de 2015*
- *Ley 1474 de 2011 (Estatuto anticorrupción)*
- *Ley 816 de 2003 (apoyo a la industria nacional a través de la contratación pública.)*
- *Ley 361 de 1997 (establece mecanismos de integración social de las personas con limitación)*
- *Ley 850 de 2003 (veedurías ciudadanas)*
- *Decreto Ley 019 de 2012*
- *Decreto 4170 de 2011 (Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia compra eficiente)*
- *Decreto 791 de 2014.*
- *Ley 489 de 1998.*
- *Código de Comercio y Código Civil.*
- *Ley 1882 del 15 de enero de 2018*
- *Decreto No.392 de 2018 del Departamento Nacional de Planeación.*

2. PERSPECTIVA COMERCIAL

Para el análisis general, el sector terciario o de servicios comprende todas aquellas actividades económicas orientadas a la prestación de servicios y a la comercialización de bienes, sin que medie necesariamente la producción de bienes tangibles. Aunque tradicionalmente se ha catalogado como un sector no productor de mercancías físicas, su aporte a la economía es sustancial, ya que contribuye de manera directa a la generación de empleo, a la circulación del ingreso y a la conformación del Producto Interno Bruto (PIB).

A nivel global, el sector servicios se ha consolidado como uno de los más dinámicos y competitivos, impulsado por la transformación digital, la reducción de los costos de comunicación, el acceso a la información en tiempo real y la integración de mercados. En Colombia, este sector tiene una participación predominante en la estructura económica nacional, destacándose subsectores como el comercio, el transporte, los servicios financieros, las telecomunicaciones, la hotelería, el turismo y los servicios empresariales.

Dentro de este contexto, el mercado inmobiliario hace parte integral del sector terciario, al involucrar actividades relacionadas con la planeación, promoción, construcción, comercialización, administración y uso económico de los bienes inmuebles. Este mercado no solo dinamiza la economía a través de la inversión y la generación de empleo, sino que también cumple una función estratégica al proveer espacios físicos para el desarrollo de actividades residenciales, comerciales, industriales, institucionales y de servicios.

El mercado inmobiliario se estructura en diferentes segmentos, entre los cuales se destacan:

- Mercado primario (nuevos proyectos inmobiliarios)
- Mercado secundario (reventa de inmuebles usados)
- Mercado turístico (inmuebles destinados a alojamiento temporal)
- Administración inmobiliaria (arrendamientos, propiedad horizontal y activos inmobiliarios)

En este último segmento se enmarca el arrendamiento de bienes inmuebles, entendido como una actividad económica mediante la cual el propietario o poseedor legítimo de un bien inmueble cede su uso y goce temporal a un tercero, a cambio de una contraprestación económica denominada canon de arrendamiento.

El sector de arrendamiento de inmuebles en Colombia ha mostrado un crecimiento sostenido en los últimos años, impulsado por factores como:

- El aumento de la movilidad laboral y académica
- La expansión de actividades comerciales y de servicios
- La necesidad de espacios flexibles para entidades públicas y privadas
- La tendencia a optimizar recursos mediante el uso temporal de infraestructura en lugar de la adquisición de activos.

Desde la perspectiva comercial, el arrendamiento se configura como una alternativa eficiente que permite a las organizaciones acceder a espacios físicos adecuados para el cumplimiento de sus funciones sin asumir los costos y responsabilidades asociados a la propiedad, tales como inversión inicial elevada, mantenimiento estructural y cargas tributarias propias del dominio.

En el marco de un proceso de arrendamiento, el análisis del mercado resulta fundamental para identificar la oferta disponible, las condiciones de localización, accesibilidad, características técnicas del inmueble, valores promedio de canon, tendencias de valorización y nivel de demanda en el sector específico. Estos elementos permiten sustentar la viabilidad económica del contrato y garantizar que el inmueble seleccionado responda a criterios de eficiencia, funcionalidad y razonabilidad del gasto.

En consecuencia, el arrendamiento inmobiliario no solo constituye una actividad relevante dentro del sector terciario, sino también un instrumento estratégico de gestión administrativa y financiera para el adecuado desarrollo de actividades institucionales, misionales y de apoyo.

3. PERSPECTIVA FINANCIERA.

La Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC por tener autonomía financiera asignará la disponibilidad presupuestal correspondiente, para dar

cumplimiento a la apropiación del servicio requerido y serán con cargo al presupuesto de ingresos y egresos aprobado por el Consejo Directivo.

Como referente para el manejo financiero de incrementos en los cánones de arrendamientos, la Lonja Inmobiliario indicó:

"Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente. "...Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación."

El aumento sólo se hace efectivo una vez se haya cumplido el año del acuerdo pactado entre el arrendador y el arrendatario. El aumento en los arriendos de establecimientos comerciales será el pactado entre las partes.

De otra parte, según el Decreto 1082 de 2.015, en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11, para arrendar un inmueble se debe: "Verificar las condiciones de mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble". Donde se pueden tomar como referentes para el caso particular de la Entidad los precios establecidos según la zona de ubicación del inmueble con: www.fincaraiz.com.co y www.metrocuadrado.com

Por otra parte, la Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC por tener autonomía financiera asignará la disponibilidad presupuestal correspondiente, para dar cumplimiento a la apropiación del servicio requerido.

Los recursos de estas contrataciones serán con cargo al presupuesto de ingresos y egresos aprobado para la Institución por la vigencia que corresponda. Es importante resaltar que en el caso en que haya lugar a IVA, se incluya en el valor

total del contrato.

4. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL.

Existen diferentes figuras jurídicas y de asociación mediante las cuales se prestan venden y adquieren los diferentes elementos y servicios de suministro, varían según su calidad de públicas o privadas, descritas a continuación:

Unión Temporal y/o Consorcios: unión de dos o más personas naturales o jurídicas que conjuntamente presentan una propuesta o desarrollan una actividad o negocio, sin que esa unión o colaboración constituyan una entidad jurídica, sino que, en ambos casos, los miembros del de la unión temporal mantienen su independencia, su autonomía en todos los sentidos.

Corporación: Una corporación o sociedad corporativa es una entidad jurídica creada bajo las leyes de un Estado como una entidad legal reconocida como persona jurídica y amparada por el derecho de sociedades.

Entidades Públicas: Se entiende por empresa pública, empresa o sociedad estatales a toda aquella que es propiedad del Estado, sea éste nacional, municipal o de cualquier otro estrato administrativo, ya sea de un modo total o parcial.

Persona Jurídica: es un sujeto de derechos y obligaciones que existe, pero no como individuo, sino como institución y que es creada por una o más personas físicas para cumplir un objetivo social que puede ser con o sin ánimo de lucro.

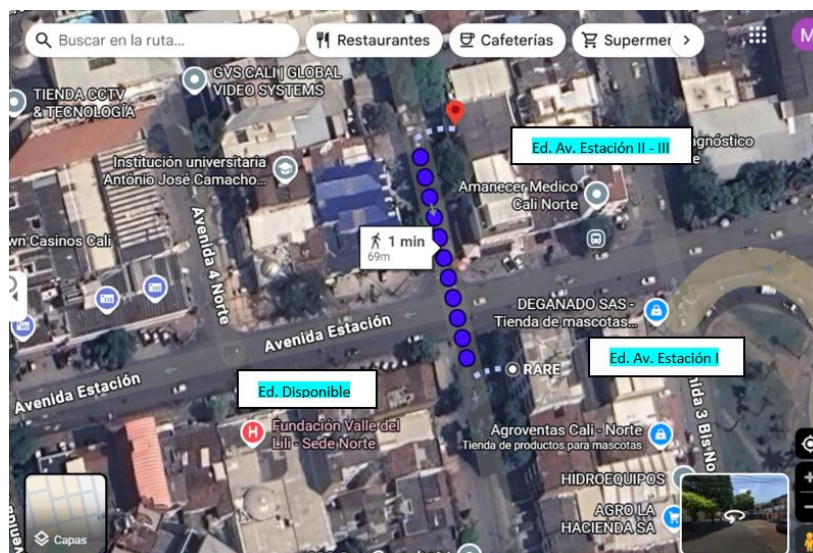
Persona Natural: es un sujeto de derechos y obligaciones que existe como individuo y que ejerce actividades comerciales, de servicios que pueden ser del nivel asistencial, técnico, profesional o de asesoramiento en diferentes áreas de la actividad laboral o productiva.

En la ciudad de Santiago de Cali, se ha logrado la identificación de varias entidades y personas que brindan los elementos, bienes, obras y servicios que requiere la entidad. Como criterio de valor, es fundamental para un proceso de contratación pública con la UNIAJC que las entidades y personas que deseen contratar cumplan con los requerimientos exigidos y si es del caso estén legalmente constituidas y su objeto misional o social, vaya en coherencia con el objeto del contrato, así como que se demuestre su experiencia en el sector al que pertenecen.

OPERATIVIDAD LOGÍSTICA (Interconexión).

Siendo éste, el criterio de mayor relevancia para la operación de la UNIAJC, el nuevo edificio no solo ofrece ambientes pedagógicos de última generación, equipados con tecnología, mobiliario flexible y conectividad avanzada, sino que

además se integra de forma óptima al ecosistema urbano-académico existente, la cercanía con un radio no mayor a 100 metros con los edificios de propiedad de la entidad denominados Avenida Estación I, II y III permite generar una red de infraestructura interconectada que favorece la movilidad fluida de estudiantes, docentes y personal administrativo. Esta cercanía reduce tiempos de desplazamiento, mejora la articulación entre actividades académicas y promueve una experiencia universitaria cohesiva y eficiente.

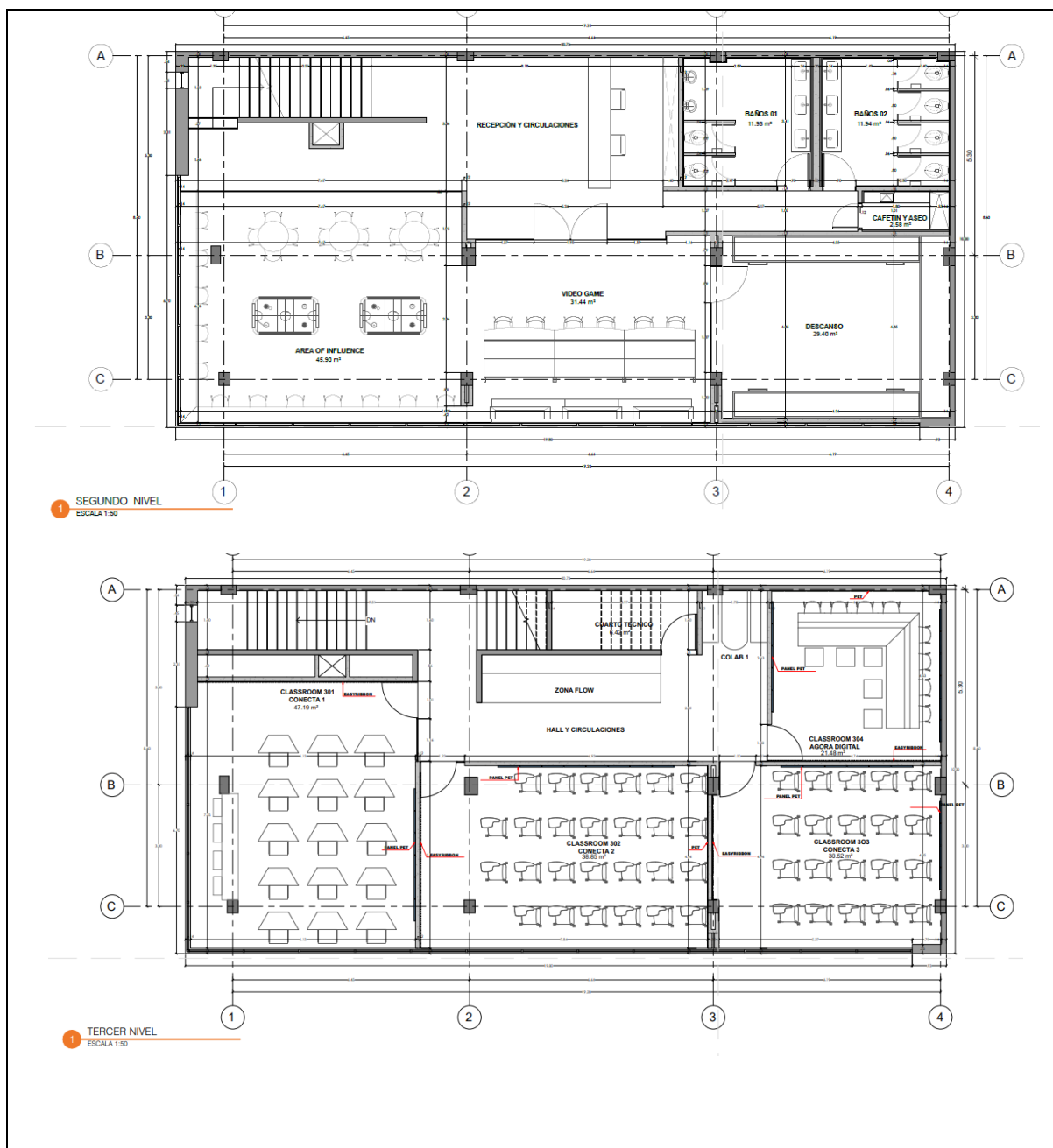


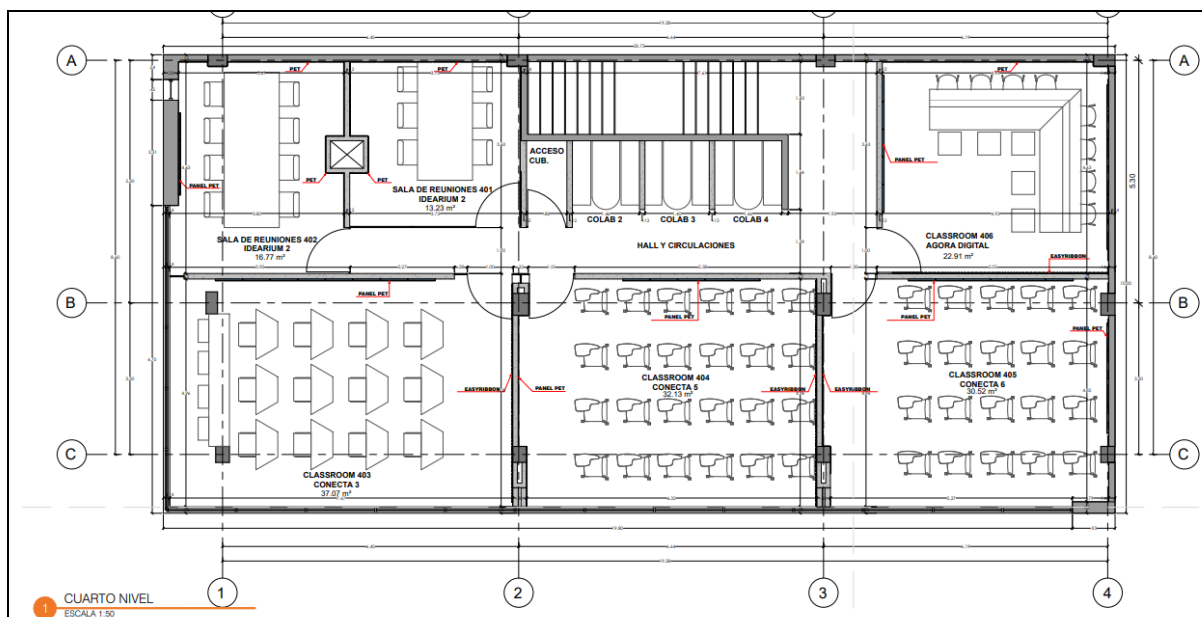
UBICACIÓN ESTRATÉGICA NODOS TRANSPORTE.

Otro aspecto clave para la selección de esta infraestructura, se basa en la ubicación estratégica del edificio, que además de formar un corredor académico cercano y conectado, se encuentra dispuesto a una distancia no mayor a 300 metros del terminal de transportes de Cali, teniendo en cuenta que más del cuarenta y cinco por ciento (45%) de nuestra población son estudiantes de región, lo que facilita su llegada toda vez que la terminal de transporte de Cali, se encuentra ubicada también en un radio no mayor a 300 metros.

INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE y FUNCIONAL PARA OPERACIÓN ACADÉMICA.

Para la entidad resulta estratégico contar con una infraestructura integral “llave en mano”, dotada con mobiliario, equipamiento tecnológico, redes de conectividad y soluciones modulares que permitan la reconfiguración flexible de los espacios académicos y de trabajo colaborativo; Esta estrategia busca fortalecer la capacidad operativa, asegurar condiciones óptimas de bienestar para la comunidad universitaria y agilizar la adaptación del modelo educativo a las necesidades cambiantes de la docencia, la investigación y la gestión institucional, además de permitir cubrir un déficit actual de espacios por la demanda creciente sin depender de los plazos prolongados asociados a la construcción o ampliación de la infraestructura propia, procesos de adquisición de mobiliario, equipos etc.





En conjunto, esta iniciativa contribuirá a potenciar la competitividad institucional, incrementar la sostenibilidad operativa y consolidar un modelo de infraestructura orientado a la innovación, la calidad y el bienestar de toda la comunidad universitaria.

ANÁLISIS DE VARIABLES INTERNAS.

La Institución Universitaria ha consolidado un proceso sostenido de ampliación de cobertura durante los últimos cinco (5) años, alcanzando un crecimiento promedio de 1.541 estudiantes por semestre. Este comportamiento representa un flujo anual superior a 3.000 ingresos, distribuidos en diferentes jornadas y franjas horarias, lo que evidencia una dinámica de expansión constante y una alta demanda por nuestros programas académicos, por tanto, este escenario plantea la necesidad estratégica de fortalecer la infraestructura física y tecnológica, garantizando condiciones óptimas para la atención de la creciente población estudiantil y la continuidad del modelo educativo institucional.

Adicionalmente, se cuenta con información estadística sobre el comportamiento del valor de matrícula, la cual constituye un insumo clave para la planeación financiera y la definición de escenarios de inversión que soporten la sostenibilidad del crecimiento proyectado.

1. Programa de pregrado más económico es de 1.9 SMMLV que es \$ 3.326.720
2. Programa de pregrado más costoso es de 4.2 SMMLV que es \$ 7.353.801
3. Programas de posgrado tienen un factor de 5.15 SMMLV que es \$ 9.017.161

En consecuencia, el promedio per cápita de matrículas en el periodo 2025 es de \$

3.940.286 para el año 2026 se proyecta en **\$ 4.943.483.00**.

Con base en el análisis de los datos anteriormente mencionados, la propuesta ofertada indica que la infraestructura cuenta con una capacidad máxima instalada así:

Nivel II: Capacidad máxima de 50 usuarios; Nivel III: Capacidad máxima de 88 usuarios; Nivel IV: Capacidad máxima de 95 usuarios, para un total de 233 personas por jornada.

Este escenario permite proyectar que, al tomar en arrendamiento dicha infraestructura, la Institución contaría con la capacidad inmediata para ampliar cobertura y atender aproximadamente 700 estudiantes en sus diferentes jornadas.

De acuerdo con esta información, al tomar en arrendamiento esta infraestructura, la entidad contaría con la capacidad inmediata de ampliar cobertura y recibir aproximadamente 700 personas en sus diferentes jornadas, desde la perspectiva financiera, esta ampliación representaría ingresos semestrales superiores a los tres mil cuatrocientos sesenta millones de pesos m/cte. (\$3.460.438.100), lo que constituye un argumento sólido para la toma de decisiones estratégicas orientadas a garantizar la sostenibilidad y el crecimiento institucional.

Otro factor crítico analizado corresponde al costo de oportunidad entre dos escenarios:

1. Contar con la infraestructura de manera inmediata mediante arrendamiento, lo que permitiría ampliar cobertura y generar ingresos proyectados en el corto plazo.
2. Adelantar procesos contractuales para que la Institución realice la adecuación y dotación de una infraestructura similar, lo cual implica tiempos prolongados y costos adicionales asociados a obra civil, mobiliario y equipamiento.

Para este análisis se tomó como base los principales componentes que conforman la infraestructura ofertada, aplicando el valor por metro cuadrado y contrastando con la estimación de intervención locativa propia (ver tabla comparativa). Este ejercicio permite evidenciar que la opción de arrendamiento no solo reduce significativamente los tiempos de implementación, sino que optimiza el uso de recursos financieros frente a la inversión requerida para adecuación interna.

TABLA COMPARATIVA INTERVENCION LOCATIVA/DOTACIÓN (Mt2)

COMPONENTE	UND. MED.	VR. PROM. (Mt2)	CONTRATOS REFERENTES
-------------------	----------------------	----------------------------	---------------------------------

OBRA CIVIL y complementarios. (Intervenciones estructurales, redes, acabados)	Promedio Mt2	\$ 4.350.000.00	Contratos DJC-LP-08.05.05-296-24 DJC-LP-08.02.04-436/25
SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN. (A.A. Expansión directa y VRFs.)	Promedio Mt2	\$ 420.455.00	Contratos DJC-LP-08.01.01-318/24 DJC-LP-08.02.01-643/25
COMUNICACIONES. (Cableado estructurado, equipos activos)	Promedio Mt2	\$ 1.200.000.00	Contratos DJC-CD-08.03.02-183-2024 DJC-CD-08.03.03-505-2025
ACONDICIONAMIENTOS ACÚSTICOS. (Nubes, paneles, PED)	Promedio Mt2	\$ 835.000,00	Contratos DJC-LP-08.01.04-342/24 DJC-LP-08.02.04-432/25
DOTACIÓN. (Equipos, Mobiliario)	Promedio Mt2	\$ 550.000.00	DJC-SA-08.02-240-2023 DJC-SA-08.02.01-353-2024

Valor promedio Mt2 histórico UNIJAC \$ 7.355.455.

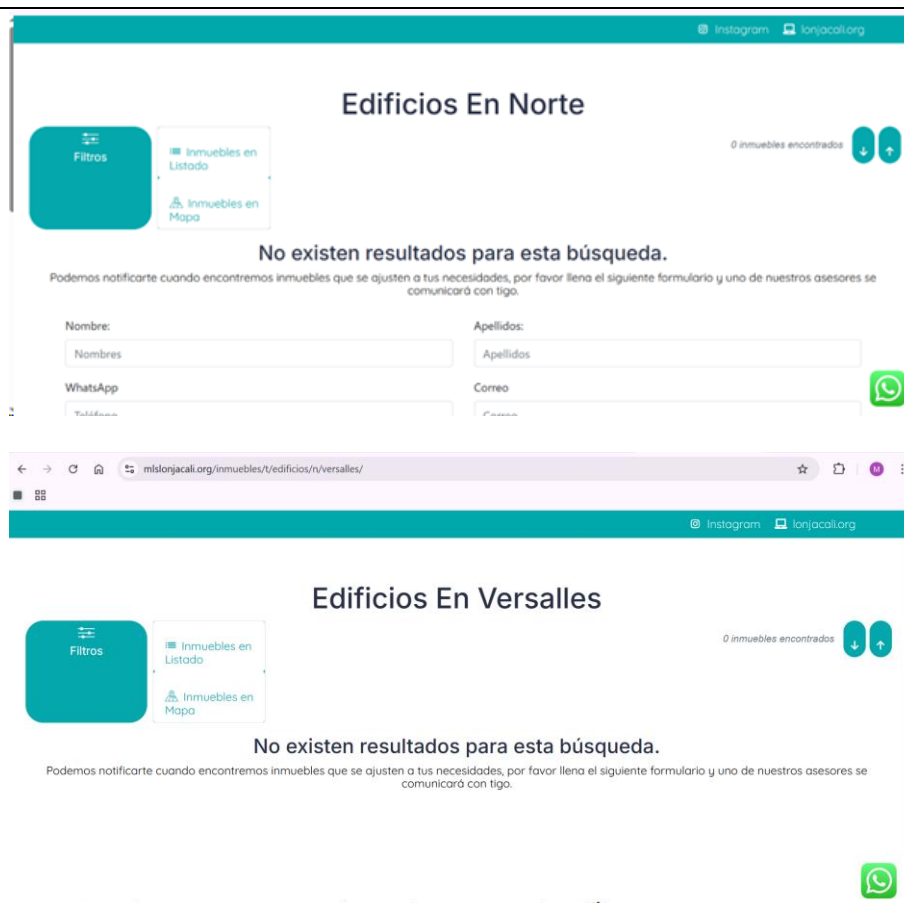
Con base en los datos históricos llevados a costo promedio por metro cuadrado de intervención, se estima que la UNIAJC tendría que invertir aproximadamente siete millones trescientos mil pesos (\$7.300.000) por metro cuadrado para adecuar una infraestructura con los estándares de la propuesta ofertada. Considerando la disponibilidad de 600 m², la inversión total superaría los cuatro mil millones de pesos (\$4.380.000.000), sin incluir costos adicionales asociados a mobiliario y equipamiento.

A este escenario se suman los tiempos del proceso contractual, que se estiman en ocho (8) semanas para la adjudicación y un mínimo de dieciséis (16) semanas para la ejecución de la intervención locativa, lo que retrasaría significativamente la ampliación de cobertura.

Por tanto, el costo de oportunidad de contar con la infraestructura de manera inmediata mediante arrendamiento, sumado al hecho de que la depreciación del activo no impacta financieramente a la Institución, resulta altamente favorable para incrementar el indicador de cobertura y asegurar ingresos proyectados superiores a \$3.460 millones por semestre. Esta decisión estratégica optimiza recursos, reduce tiempos y fortalece la sostenibilidad institucional.

De otra parte, se realizó una búsqueda por parte del componente técnico del proceso con los referentes del ramo inmobiliario para conocer precios de mercado de infraestructuras en algunos aspectos comparables encontrando lo siguiente:

Consulta realizada por vía Web con la Lonja de Propiedad Raíz en Cali y Valle del Cauca donde no se encontró disponibilidad en arrendamiento de infraestructuras tipo edificios en el norte de la ciudad.



Fuente: <https://mlsorjocali.org/inmuebles/t/edificios/n/norte/?precioMin=100000000>

También se consultó, por medio del componente técnico del proceso, Finca raíz el País donde se encontraron edificios disponibles para arrendamiento así:



CLASIFICADOS FINCA RAÍZ INMOBILIARIAS NOTICIAS CONTÁCTENOS USUARIO PUBLIQUE SU INMUEBLE

FINCA RAÍZ Edificios en Alquiler Aviso #1666892



Edificios, Alquiler, El Templete
\$106.000.000

ID WEB: 1666892

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS +
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES +
OTRAS CARACTERÍSTICAS +

Alquiler de oficinas desde 50 M2 en edificio esquinero de oficinas y local comercial de 600 M2 con altas especificaciones técnicas

CONTACTAR Y RECIBIR OFERTAS SIMILARES

Nombre
Email
Teléfono
Estoy interesado en el inmueble

Tu opinión

<https://cdn.clasificados.elpais.com.co/uploads/advices/images/gallery/1669479657-5365.jpg>

Fuente: <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/edificios-alquiler-cali-sur-el-templete-vp1666892-reddeinversionesinmobiliarias>

CLASIFICADOS FINCA RAÍZ INMOBILIARIAS NOTICIAS CONTÁCTENOS USUARIO PUBLIQUE SU INMUEBLE

FINCA RAÍZ Edificios en Alquiler Aviso #1985404



Edificios, Alquiler, Centenario
\$100.000.000

ID WEB: 1985404

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS +
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES +
OTRAS CARACTERÍSTICAS +

Se arrienda Edificio de cinco pisos para oficinas y otros con excelente ubicación y vista hacia el río cali con recepción, ascensor, baños en cada piso, escaleras de emergencia, sistema de seguridad contra incendio, parqueadero para mas de 12

CONTACTAR Y RECIBIR OFERTAS SIMILARES

Nombre
Email
Teléfono
Estoy interesado en el inmueble

No soy un robot

CLASIFICADOS FINCA RAÍZ INMOBILIARIAS NOTICIAS CONTÁCTENOS USUARIO PUBLIQUE SU INMUEBLE

Edificios, Alquiler, Centenario
\$100.000.000

ID WEB: 1985404



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS +
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES +
OTRAS CARACTERÍSTICAS +

Se arrienda Edificio de cinco pisos para oficinas y otros con excelente ubicación y vista hacia el río cali con recepción, ascensor, baños en cada piso, escaleras de emergencia, sistema de seguridad contra incendio, parqueaderos para mas de 12 vehículos informes Celulares 3206999781 3206999776

CONTACTAR Y RECIBIR OFERTAS SIMILARES

Nombre
Email
Teléfono
Estoy interesado en el inmueble

No soy un robot

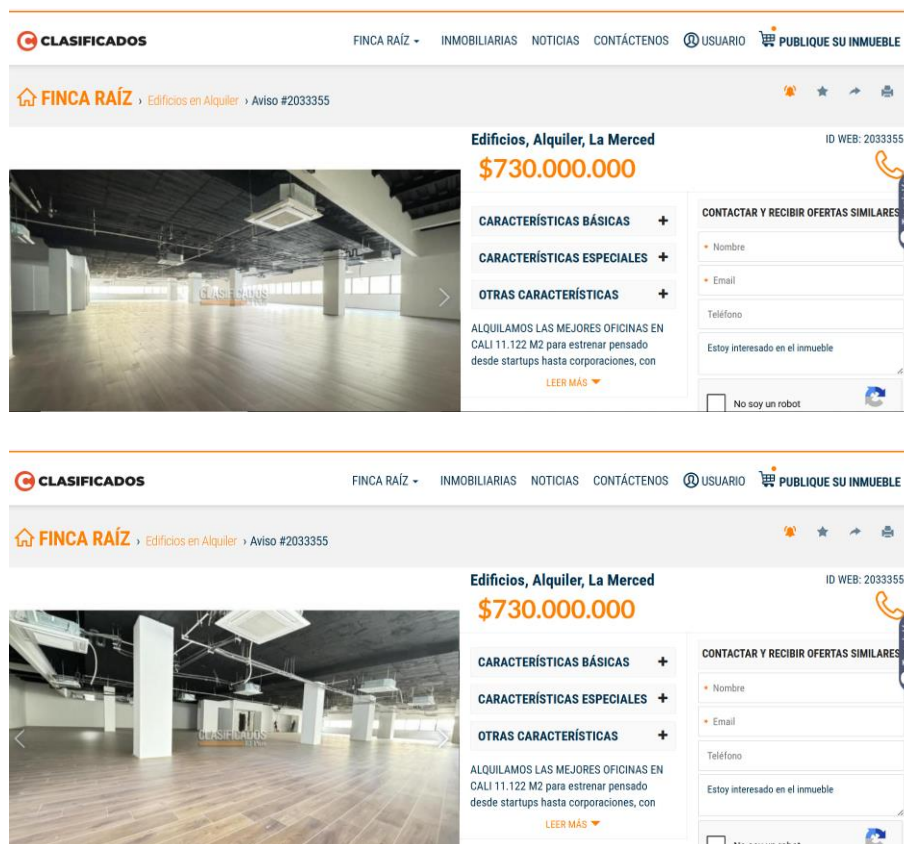
RECAPTCHA

* Campos Obligatorios

ENVIAR

<https://cdn.clasificados.elpais.com.co/uploads/advices/images/gallery/1697068983-720.jpg>

CERRAR



Fuente: <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/edificios-alquiler-cali-norte-la-merced-vp2033355-alfredoaldana>

Con fundamento en la búsqueda y evaluación técnica de alternativas inmobiliarias realizada por el área competente, se evidenció que, si bien el canon de arrendamiento promedio en el sector se ubica entre cien (100) y ciento cinco (105) millones de pesos, la Institución debería asumir adicionalmente una serie de adecuaciones locativas de carácter estructural y funcional, tales como intervenciones en redes eléctricas, de datos e hidrosanitarias, acondicionamientos acústicos, así como la dotación integral de los espacios en mobiliario y señalización institucional.

Estas intervenciones, además de implicar la tramitación de nuevos procesos contractuales que afectarían la oportunidad en la puesta en funcionamiento de los espacios, representarían una inversión significativa de recursos públicos en inmuebles de propiedad de terceros, sin que ello garantice la consolidación del polígono educativo proyectado ni los beneficios académicos, administrativos y logísticos asociados al mismo.

En virtud de lo anterior, y como resultado del análisis técnico efectuado, se determinó que la alternativa más favorable para los intereses de la entidad es

tomar en arrendamiento, conforme al calendario académico, por un término de once (11) meses, contados a partir de febrero hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, la infraestructura conformada por un edificio de tres (03) niveles, ubicado en la Avenida 3ª Norte N.º 23C-87, barrio Versalles, el cual cuenta con la totalidad de los servicios, adecuaciones y dotación incluidos dentro de la oferta económica presentada.

Dicha recomendación se sustenta en criterios de viabilidad técnica, eficiencia en el uso de los recursos, oportunidad en la prestación del servicio educativo y coherencia con la planeación institucional de infraestructura.

5. PERSPECTIVA TÉCNICA.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Institución debe definir en los estudios previos las condiciones técnicas del inmueble a arrendar, de acuerdo con la necesidad institucional que se busca atender.

La Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC ha identificado la necesidad de contar con un inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 23C-87 del Barrio Versalles, conformado por tres (03) Niveles, con la configuración de ambientes que se detallan en las especificaciones técnicas del presente documento, así mismo se indica que el presente proceso de contratación está contemplado dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

UBICACIÓN DEL EDIFICIO.

El edificio se encuentra ubicada en la Avenida 3ª norte N° 23C-87, a menos de 100 metros de distancia de los edificios denominados Avenida Estación I, II y III, todos de propiedad de su Institución, esta ubicación constituye una ventaja competitiva al conformar un polígono educativo que facilita la movilidad y la integración de su comunidad académica.

CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA.

El edificio se encuentra configurado en tres niveles, con ambientes multipropósito y de bienestar, equipados con mobiliario y redes que facilitan el desarrollo de actividades académicas, lúdicas y de esparcimiento para su comunidad universitaria. Entre sus principales características:

NIVEL II – AMBIENTES RELAX CENTER.

Este es un ambiente diseñado y equipado con mobiliario flexible que permite a su comunidad universitaria, contar con espacios para el descanso entre horarios, encuentro y desarrollo de actividades de bienestar; Cuenta con una zona de cabinas de descanso; Una zona de juegos digitales y zona de juegos alternativos equipada con mobiliario reconfigurable; Adicionalmente tiene dispuesto un sistema

de mesas y barras que facilitan a sus estudiantes, llevar a cabo diferentes actividades de esparcimiento, estudio, alimentación entre otras.

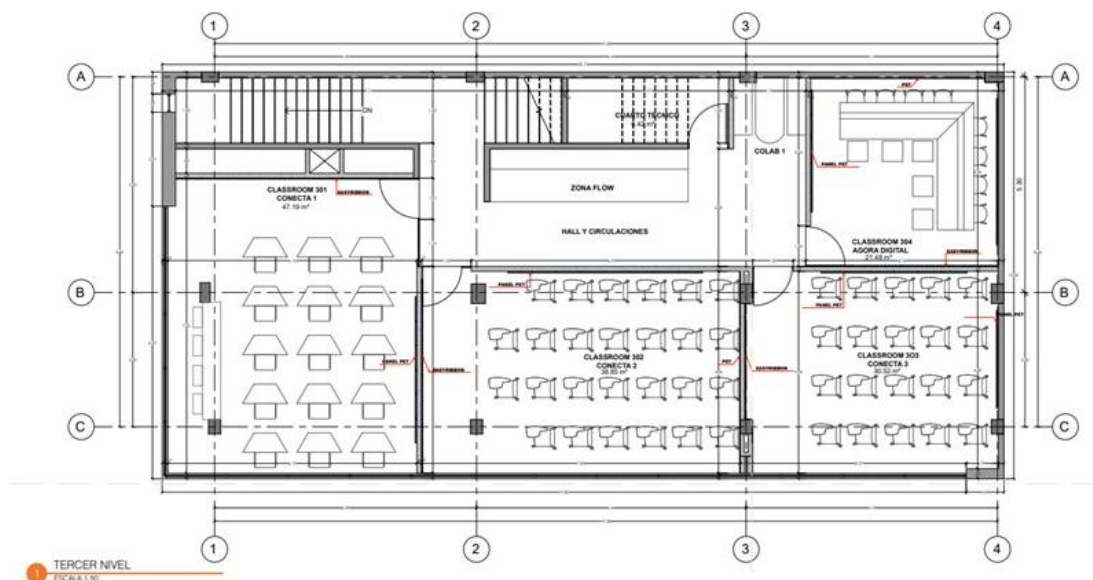
**LAYOUT RENDERIZADO NIVEL II (ZONA DE CABINAS; JUEGOS Y
ESPARCIMIENTO).**





NIVEL III – AMBIENTES EDUCATIVOS.

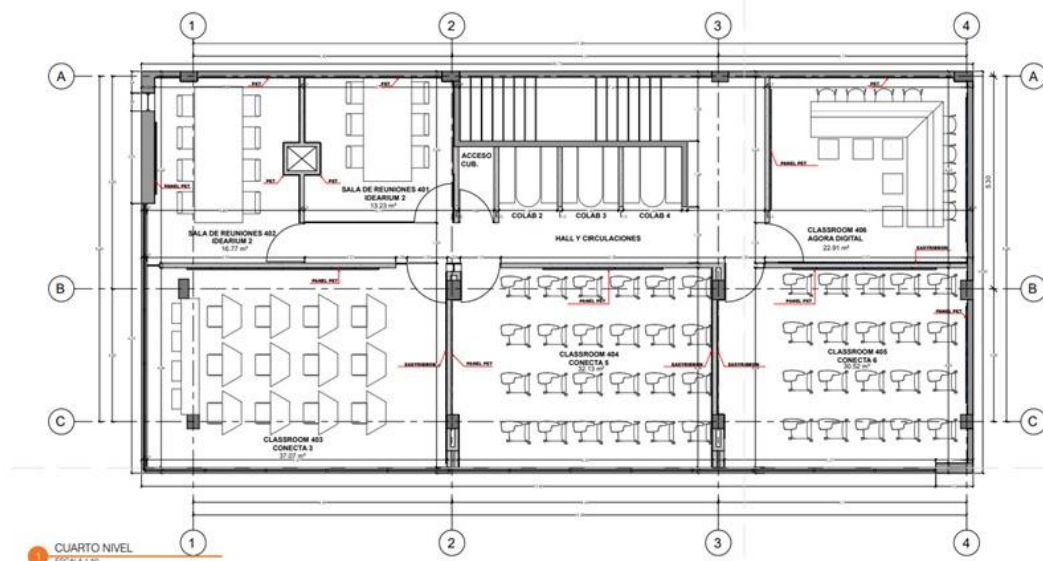
El tercer nivel del edificio se encuentra equipado con cuatro (04) ambientes dispuestos para el desarrollo de actividades académicas y/o investigación, con mobiliario reconfigurable conformado por sillas fijas, mesas y barras que permiten generar diferentes dinámicas al interior de sus espacios, adicionalmente cuentan con acondicionamientos acústicos y sistemas de climatización que brindan una experiencia de confort para sus usuarios.

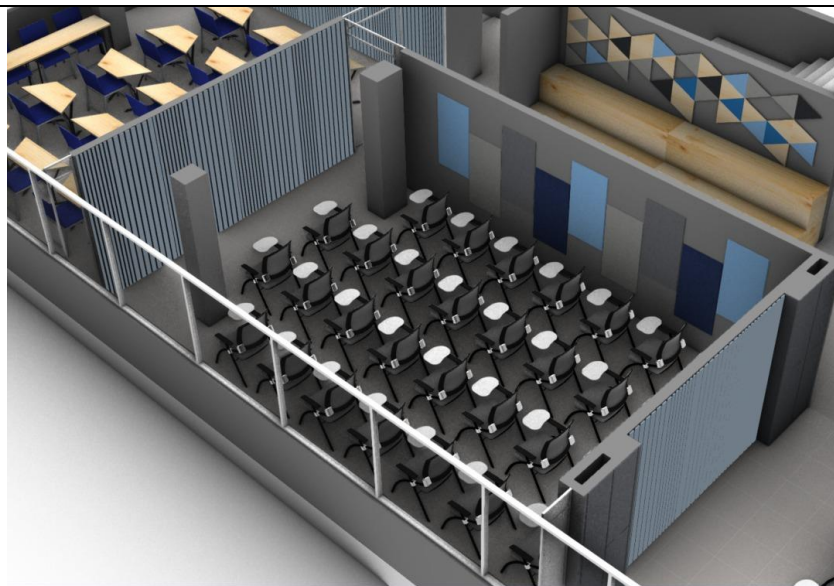




NIVEL IV – AMBIENTES EDUCATIVOS.

El cuarto nivel del edificio se encuentra equipado con cuatro (04) ambientes dispuestos para el desarrollo de actividades académicas, con mobiliario reconfigurable conformado por sillas fijas, mesas y barras que permiten generar diferentes dinámicas al interior de sus espacios, adicionalmente cuentan con dos (02) salas que favorecen actividades de investigación y la posibilidad de desarrollo de programas de post-gradados y tres (03) espacios propicios para tutorías y/o trabajos independientes o grupal.





INFORMACIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA.

La propuesta incluye adicionalmente a la caracterización de los ambientes educativos, el siguiente equipamiento:

- Todos los niveles se encuentran equipados con sistemas de climatización eficiente VRF nuevos. (Se adjuntan las fichas técnicas de los equipos y accesorios)
- Acometidas eléctricas bajo cumplimiento de la normatividad RETIE.
- Uno (01) cuarto de comunicaciones climatizado y redes de cableado estructurado con categoría nivel 6^a.
- Uno (01) puesto de recepción completamente equipado con capacidad para dos (02) funcionarios.
- Mobiliario reconfigurable, conformado por mesas tipo trapezoidales, silla tipo universitaria, sillas interlocutoras, sillas gerenciales, mesas para salas de investigación, sofá-barras, mesas módulos independientes, gradería en madera y nicho zona común, barras, módulo para hornos microondas,

mesas para juegos y módulo de portería.

- En la zona de juegos alternativos, la propuesta incluye dos juegos, una (01) mesa de hockey de air y una (01) bolirana tipo consola ambas nuevas.
- Dos (02) baterías nuevas, completamente equipadas con aparatos y accesorios sanitarios.

CONDICIONES y/o OBLIGACIONES COMERCIALES.

El contratista, realizará la entrega material del inmueble a la entidad, mediante un Acta de entrega e inventario físico de todos los elementos, equipos, mobiliario e infraestructura verificando su estado y correcto funcionamiento suscrita por ambas partes, una vez suscrito el contrato de arrendamiento.

El contratista, asegurará a la entidad, la disponibilidad total de los espacios y sus contenidos durante la vigencia del contrato de arrendamiento que se suscriba.

La propuesta no incluye servicios adicionales como internet, televisión por cable, personal y/o cualquier otro servicio que la entidad requiera para su normal funcionamiento, estos estarán a su cargo.

La entidad en calidad de arrendatario se encargará a partir del recibo del bien inmueble de todos los aspectos relacionados con la seguridad de las instalaciones.

A partir de la entrega del bien inmueble, El arrendatario se obliga a devolverlos en condiciones similares, considerando el desgaste normal y estará a cargo del correcto uso y funcionamiento de todos sus contenidos. (Redes, Equipos, Mobiliario etc.) En caso de presentarse cualquier tipo de hurto y/o daño de la infraestructura y/o contenidos, su reparación y/o reposición estará a cargo en su totalidad por el arrendatario.

El predio será destinado exclusivamente para la operación de educación superior, quedando prohibido cualquier uso distinto sin autorización escrita del arrendador.

A cargo del Arrendatario estará las labores de mantenimiento ordinario y uso adecuado de las instalaciones y sus contenidos, las reparaciones estructurales o mayores, salvo por mal uso, estarán a cargo del arrendador.

Los servicios básicos y gastos operativos como energía, acueducto, internet, gas etc, y/o patentes, permisos o licencias requeridas para su operación, estarán a cargo del arrendatario.

El arrendatario deberá contratar y mantener vigente Seguro de Responsabilidad Civil y un amparo para bienes bajo cuidado tenencia y control que incluya muebles, enseres, equipo eléctrico y electrónico y maquinaria y equipos, durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento.

El arrendatario no podrá subarrendar o ceder el contrato sin autorización escrita, modificar estructuras o contenidos sin aprobación previa del arrendador y no podrá desarrollar actividades ilícitas o fuera del destino pactado

6. ANÁLISIS DE RIESGOS.

El riesgo en general son aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo o ejecución del contrato y que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo o su ejecución, sin embargo, se puede considerar por parte de la entidad no exigir ninguna clase de garantía, conforme al análisis de riesgos que realice.

En caso que la entidad en su análisis de riesgos, considere que El CONTRATISTA debe presentar a favor de la ENTIDAD, una Garantía Única que avalará el cumplimiento de todas las obligaciones surgidas del contrato y la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, consistente en Póliza de Seguros; Patrimonio Autónomo y/o Garantía Bancaria; la cual se mantendrá vigente durante la vida del contrato y la prolongación de sus efectos y se ajustará a los límites, existencias y extensión del riesgo amparado, se hará constar en los Estudios Previos.

ESTUDIOS PREVIOS DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Institución Universitaria Antonio José Camacho es una entidad de carácter oficial, adscrita a la Alcaldía de Santiago de Cali, avalada por el Ministerio de Educación Nacional, comprometida con la formación integral de excelencia en diferentes aspectos de la educación superior.

En virtud de las funciones legales y reglamentarias que le competen y en consideración al Plan Estratégico de Desarrollo 2020-2030, la UNIAJC tiene como propósito posicionarse como una organización moderna con calidad académica, amplia cobertura y alto compromiso social que permita asegurar diversidad en sus programas y posicionamiento. Para ello la UNIAJC debe hacer las provisiones a

que haya lugar en acatamiento de los mandamientos legales relacionados con la dirección, organización, planificación y prestación del servicio educativo, en condiciones de equidad, eficiencia y calidad.

En consideración a lo anterior, la Institución desarrolla parte de su operación, en el norte de la ciudad, mediante un complejo de edificios propios y en arrendamiento denominados de la siguiente forma: Edificio Central, ubicado en la Avenida Sexta Norte N°28N-102; Edificio Sameco, proyecto que actualmente se encuentra en desarrollo constructivo; Edificios Avenida Estación I, II y III ubicados en la Avenida Estación con Calle 23 Norte, los cuales conforman un polígono de operación por encontrarse ubicados a menos de 300 metros de distancia entre sí; Actualmente alberga una población en estos edificios aproximada de 7.600 estudiantes, 820 docentes y 250 funcionarios administrativos que convergen en sus jornadas diurna, nocturna y fin de semana

Dado el crecimiento sostenido de la población estudiantil en los últimos ciclos académicos, se ha generado una demanda significativa de espacios formativos que garanticen la continuidad y calidad del proceso educativo para lo cual, la capacidad máxima instalada disponible, no permite cubrir la demanda de horarios, cursos y secciones requeridas por los diferentes programas, lo que dificulta la adecuada programación de clases y espacios para el desarrollo de proyectos colaborativos, así mismo, la falta de ambientes adecuados podría afectar la experiencia académica de los estudiantes y limitar la implementación de metodologías activas que forman parte del modelo educativo institucional.

Ante este escenario, el alquiler de ambientes educativos innovadores, dotados y listos para uso inmediato, se presenta como una solución estratégica y necesaria para mitigar dicha problemática de déficit de espacios, por tanto desde la Oficina Asesora de Planeación, se realizó la búsqueda de opciones para rentar espacios, donde se encontró una infraestructura que ofrece ambientes pedagógicos de última generación, equipados con redes, mobiliario flexible y conectividad avanzada, pero que además cuenta con una ubicación privilegiada en la Avenida Estación, que se integra de forma óptima al ecosistema urbano-académico existente. Su proximidad al polígono formado por los edificios del norte antes mencionados genera una red de infraestructura interconectada que favorece la movilidad fluida de estudiantes, docentes y personal administrativo. Esta cercanía reduce tiempos de desplazamiento, mejora la articulación entre actividades académicas y promueve una experiencia universitaria cohesiva y eficiente; Desde una perspectiva operativa, la incorporación inmediata de un edificio totalmente funcional permite absorber la demanda creciente sin depender de los plazos prolongados asociados a la construcción o ampliación de infraestructura propia. Además, fortalece la capacidad de la universidad para implementar modelos educativos activos, formatos híbridos y dinámicas interdisciplinarias que requieren espacios flexibles y tecnológicamente preparados.

Por lo anteriormente expuesto, se hace necesario, oportuno y conveniente

adelantar el proceso contractual para el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 23C-87 del Barrio Versailles, conformado por tres (03) Niveles, con la configuración de ambientes que se detallan en las especificaciones técnicas del presente documento, así mismo se indica que el presente proceso de contratación está contemplado dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

1.1 COHERENCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO DE LA INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO

PROGRAMA: N/A.

PROYECTO: N/A.

1.2. ORIGEN DE LOS RECURSOS

INVERSIÓN: ____

FUNCIONAMIENTO: _X_

OTROS: ____ **CUAL:** _____

RUBRO: 212020200702 ARRENDAMIENTOS.

2. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS – ASI COMO LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

OBJETO: Arrendamiento de un edificio de tres (03) niveles consistentes en un Inmueble Urbano, para uso privado y exclusivo de la comunidad de la Institución Universitaria Antonio José Camacho ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 23C-87 del Barrio Versailles, conformado por tres (03) Niveles, con todos sus servicios.

Alcance del objeto: El presente arrendamiento tiene por objeto disponer de un inmueble urbano consistente en un edificio de tres (3) niveles, ubicado en la Avenida 3ª Norte No. 23C-87, Barrio Versailles, destinado al uso privado y exclusivo de la comunidad de la Institución Universitaria Antonio José Camacho, como apoyo a la operación académica y administrativa de la entidad.

El inmueble cuenta con espacios funcionales aptos para el desarrollo de actividades pedagógicas, académicas y de apoyo institucional, ofreciendo ambientes adecuados para la prestación del servicio educativo, con condiciones de conectividad, distribución y funcionalidad acordes con las necesidades institucionales.

Adicionalmente, su ubicación estratégica, a una distancia no mayor a cien (100) metros de las sedes de propiedad de la Institución denominadas Avenida Estación I, II y III, permite la integración física de la infraestructura institucional, favoreciendo la movilidad de estudiantes, docentes y personal administrativo, optimizando los tiempos de desplazamiento y fortaleciendo la articulación entre las actividades académicas y administrativas, en beneficio de una operación universitaria más eficiente e integrada.

Clasificación UNSPSC: La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

Código UNSPSC	Nombre
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Especificaciones Técnicas o condiciones del servicio:

El inmueble deberá estar ubicado en un radio no mayor a cien (100) metros de las sedes institucionales denominadas Avenida Estación I, II y III, con el fin de garantizar la integración física de la infraestructura institucional y facilitar la movilidad de la comunidad académica de la UNIAJC. Asimismo, deberá cumplir con las siguientes especificaciones técnicas y condiciones de infraestructura:

Ítem	Componente	Especificación Técnica Requerida
1	Tipo de bien	Inmueble urbano para actividades académicas, de investigación, bienestar universitario y apoyo institucional
2	Ubicación	El inmueble deberá estar ubicado en un radio no mayor a cien (100) metros de las sedes institucionales denominadas Avenida Estación I, II y III, con el fin de garantizar la integración física de la infraestructura institucional y facilitar la movilidad de la comunidad académica de la UNIAJC
3	Estructura general	Edificio de tres (3) niveles
		Condiciones adecuadas de seguridad, ventilación, iluminación, conectividad y confort
4	Nivel 2 – Bienestar (Relax Center)	Espacios de descanso y permanencia estudiantil
		Cabinas de descanso
		Zona de juegos digitales
		Zona de juegos alternativos
		Mesas, barras y mobiliario flexible para estudio, alimentación y esparcimiento
5	Nivel 3 – Ambientes educativos	Mínimo cuatro (4) ambientes académicos y/o de investigación
		Mobiliario reconfigurable
		Acondicionamiento acústico
		Sistemas de climatización
		Espacios adaptables a diferentes metodologías pedagógicas
6	Nivel 4 – Ambientes educativos e investigación	Mínimo cuatro (4) ambientes académicos
		Dos (2) salas para investigación o programas de posgrado
		Tres (3) espacios para tutorías, estudio individual o trabajo grupal
7	Climatización	Sistema VRF en funcionamiento en todos los niveles
8	Instalaciones	Cumplimiento de la normatividad RETIE

	eléctricas	
9	Infraestructura tecnológica	Un (1) cuarto de comunicaciones climatizado
		Red de cableado estructurado categoría 6A
10	Recepción	Un (1) puesto de recepción dotado para dos (2) personas
11	Mobiliario	Mobiliario reconfigurable para ambientes académicos y de bienestar
		Dotación de mobiliario en zonas comunes y salas de investigación
12	Zona de juegos	Mínimo una (1) mesa de hockey de aire y una (1) bolirana
13	Baterías sanitarias	Dos (2) baterías sanitarias nuevas, dotadas y en funcionamiento
14	Estado del inmueble	Entrega en óptimas condiciones de uso, funcionamiento, seguridad estructural y salubridad

Tipo de contrato a celebrar: Arrendamiento de bien inmueble.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En virtud del objeto a contratar y en atención a las causales señaladas en la Ley 80 de 1.993, el artículo 2º numeral 4º de la Ley 1150 de 2007, que establece la contratación directa, solamente en los siguientes casos, que para la entidad podemos enunciar así:

- a) *Urgencia Manifiesta.*
- b) *Contratación de Empréstitos.*
- c) *Contratos Interadministrativos.*
- d) *La contratación de bienes y servicios en el sector Defensa y en el Departamento Administrativo de Seguridad, DAS*, que necesiten reserva para su adquisición.*
- e) *Contratos para el desarrollo de actividades Científicas y Tecnológicas.*
- f) *Encargo Fiduciario.*
- g) *Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado.*
- h) *Para la prestación de Servicios Profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.*
- i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.**

De acuerdo con el literal elegido se realiza la justificación de la modalidad.

La presente modalidad de selección se encuentra reglamentada por el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 el cual en su artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles indica:

“ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- 1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El valor de la presente contratación se establece en **MIL CUATROCIENTOS DIESINUEVE MILLONES CIENTO REINTA MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE. (\$ 1.419.130.790.00)**, con un canon de arrendamiento mensual de **CIENTO VEINTINUEVE MILLONES ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE. (\$129.011.890.00)**, valor que incluye el IVA para la vigencia 2.026.

Para estudiar el mercado y definir el costo del arrendamiento se realizó lo siguiente:

ANÁLISIS DE VARIABLES INTERNAS.

La Institución Universitaria ha consolidado un proceso sostenido de ampliación de cobertura durante los últimos cinco (5) años, alcanzando un crecimiento promedio de 1.541 estudiantes por semestre. Este comportamiento representa un flujo anual superior a 3.000 ingresos, distribuidos en diferentes jornadas y franjas horarias, lo que evidencia una dinámica de expansión constante y una alta demanda por nuestros programas académicos, por tanto, este escenario plantea la necesidad estratégica de fortalecer la infraestructura física y tecnológica, garantizando condiciones óptimas para la atención de la creciente población estudiantil y la continuidad del modelo educativo institucional.

Adicionalmente, se cuenta con información estadística sobre el comportamiento del valor de matrícula, la cual constituye un insumo clave para la planeación financiera y la definición de escenarios de inversión que soporten la sostenibilidad del crecimiento proyectado.

1. Programa de pregrado más económico es de 1.9 SMMLV que es \$ 3.326.720
2. Programa de pregrado más costoso es de 4.2 SMMLV que es \$ 7.353.801
3. Programas de posgrado tienen un factor de 5.15 SMMLV que es \$ 9.017.161

En consecuencia, el promedio per cápita de matrículas en el periodo 2025 es de \$ 3.940.286 para el año 2026 se proyecta en **\$ 4.943.483.00**.

Con base en el análisis de los datos anteriormente mencionados, la propuesta ofertada indica que la infraestructura cuenta con una capacidad máxima instalada así:

Nivel II: Capacidad máxima de 50 usuarios; Nivel III: Capacidad máxima de 88 usuarios; Nivel IV: Capacidad máxima de 95 usuarios, para un total de 233 personas por jornada.

Este escenario permite proyectar que, al tomar en arrendamiento dicha infraestructura, la Institución contaría con la capacidad inmediata para ampliar cobertura y atender aproximadamente 700 estudiantes en sus diferentes jornadas.

De acuerdo con esta información, al tomar en arrendamiento esta infraestructura, la entidad contaría con la capacidad inmediata de ampliar cobertura y recibir aproximadamente 700 personas en sus diferentes jornadas, desde la perspectiva financiera, esta ampliación representaría ingresos semestrales superiores a los tres mil cuatrocientos sesenta millones de pesos m/cte. (\$3.460.438.100), lo que constituye un argumento sólido para la toma de decisiones estratégicas orientadas a garantizar la sostenibilidad y el crecimiento institucional.

Otro factor crítico analizado corresponde al costo de oportunidad entre dos escenarios:

1. Contar con la infraestructura de manera inmediata mediante arrendamiento, lo que permitiría ampliar cobertura y generar ingresos proyectados en el corto plazo.
2. Adelantar procesos contractuales para que la Institución realice la adecuación y dotación de una infraestructura similar, lo cual implica tiempos prolongados y costos adicionales asociados a obra civil, mobiliario y equipamiento.

Para este análisis se tomó como base los principales componentes que conforman la infraestructura ofertada, aplicando el valor por metro cuadrado y contrastando con la estimación de intervención locativa propia (ver tabla comparativa). Este ejercicio permite evidenciar que la opción de arrendamiento no solo reduce significativamente los tiempos de implementación, sino que optimiza el uso de recursos financieros frente a la inversión requerida para adecuación interna.

TABLA COMPARATIVA INTERVENCION LOCATIVA/DOTACIÓN (Mt2)

COMPONENTE	UND. MED.	VR. PROM. (Mt2)	CONTRATOS REFERENTES
OBRA CIVIL y complementarios. (Intervenciones estructurales, redes, acabados)	Promedio Mt2	\$ 4.350.000.00	Contratos DJC-LP-08.05.05-296-24 DJC-LP-08.02.04-436/25
SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN. (A.A. Expansión directa y VRFs.)	Promedio Mt2	\$ 420.455.00	Contratos DJC-LP-08.01.01-318/24 DJC-LP-08.02.01-643/25
COMUNICACIONES. (Cableado estructurado, equipos activos)	Promedio Mt2	\$ 1.200.000.00	Contratos DJC-CD-08.03.02-183-2024 DJC-CD-08.03.03-505-2025

ACONDICIONAMIENTOS ACÚSTICOS. (Nubes, paneles, PED)	Promedio Mt2	\$ 835.000,00	Contratos DJC-LP-08.01.04-342/24 DJC-LP-08.02.04-432/25
DOTACIÓN. (Equipos, Mobiliario)	Promedio Mt2	\$ 550.000,00	DJC-SA-08.02-240-2023 DJC-SA-08.02.01-353-2024

Valor promedio Mt2 histórico UNIJAC \$ 7.355.455.

Con base en los datos históricos llevados a costo promedio por metro cuadrado de intervención, se estima que la UNIAJC tendría que invertir aproximadamente siete millones trescientos mil pesos (\$7.300.000) por metro cuadrado para adecuar una infraestructura con los estándares de la propuesta ofertada. Considerando la disponibilidad de 600 m², la inversión total superaría los cuatro mil millones de pesos (\$4.380.000.000), sin incluir costos adicionales asociados a mobiliario y equipamiento.

A este escenario se suman los tiempos del proceso contractual, que se estiman en ocho (8) semanas para la adjudicación y un mínimo de dieciséis (16) semanas para la ejecución de la intervención locativa, lo que retrasaría significativamente la ampliación de cobertura.

Por tanto, el costo de oportunidad de contar con la infraestructura de manera inmediata mediante arrendamiento, sumado al hecho de que la depreciación del activo no impacta financieramente a la Institución, resulta altamente favorable para incrementar el indicador de cobertura y asegurar ingresos proyectados superiores a \$3.460 millones por semestre. Esta decisión estratégica optimiza recursos, reduce tiempos y fortalece la sostenibilidad institucional.

Luego de realizar este análisis, se estableció como la mejor opción para los intereses de la entidad, tomar en arrendamiento de acuerdo con el calendario académico por un periodo de seis (06) meses contados a partir del uno (01) de Febrero hasta el treinta (30) de Junio de 2.026, la infraestructura conformada por un edificio de tres (03) niveles ubicados en la Avenida 3ª Norte N° 23C-87 del Barrio Versalles, con todos los servicios y dotación que hace parte de la oferta económica.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Para garantizar los principios de transparencia, responsabilidad, selección objetiva y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, la Institución Universitaria Antonio José Camacho, realizará el proceso de contratación correspondiente como lo estipulan las normas de contratación pública.

La oferta seleccionada será aquella que cumpla con los requerimientos de la

entidad establecidos en los términos del presente estudio previo, acredite los requisitos jurídicos, técnicos, económicos, de idoneidad y experiencia, para tal fin.

Factores de escogencia:

- ✓ El inmueble deberá estar ubicado en un radio no mayor a cien (100) metros de las sedes institucionales denominadas Avenida Estación I, II y III, con el fin de garantizar la integración física de la infraestructura institucional y facilitar la movilidad de la comunidad académica de la UNIAJC.

6. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

La tipificación del riesgo consiste en la identificación de este, en precisar e individualizar los eventos sorpresivos que puedan encarecer, entorpecer, dificultar o impedir la adecuada ejecución del contrato. No existe una determinación objetiva de los riesgos que puedan surgir para cada uno de los contratos a celebrar, pues ello depende de la dinámica económica, así como de las circunstancias de tiempo, modo y lugar, que rodearan su ejecución.

El Documento CONPES No. 3714 de fecha 1 de Diciembre de 2011, emanado por el Consejo Nacional de Política Económica y Social, presenta los lineamientos básicos para el manejo de los riesgos previsibles, en los contratos sometidos al Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública así como la propuesta de política para su tipificación, estimación y asignación en el marco de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, el Decreto-ley número 4170 de 2011 para que la Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente– pueda diseñar, organizar y celebrar acuerdos marco de precios, así como diseñar y proponer políticas y herramientas para la adecuada identificación de riesgos de la contratación pública y su cobertura conforme a las disposiciones del Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015

Se identifican los siguientes riesgos asociados al proceso de contratación. **(Ver anexo)**

7. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Conforme al artículo 7 de la ley 1150 de 2007, y el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, no es necesaria la constitución de garantías en la contratación Directa y teniendo en cuenta, que antes de realizar cada pago; el supervisor del contrato deberá certificar que el servicio se prestó acorde lo establecido, por lo cual no hay riesgos que amparar.

Artículo 2.2.1.2.1.4.5.: ***“No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1. al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlos o no debe estar en los estudios y documentos previos. (Decreto 1082 de 2015).***

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

El Manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación CCE-EICP-MA-03, V.01 del 24 de noviembre de 2021, expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente establece que: *“Las Entidades Estatales que adelanten sus procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración pública no deben hacer el análisis en la modalidad de selección de contratación directa, lo anterior teniendo en cuenta que al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no ya que en este proceso no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003, ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020...”*.

Conforme a lo anterior, la UNIAJC no realizará el análisis de los acuerdos comerciales para la presente modalidad de selección.

9. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

El contratista deberá cumplir el contrato de conformidad con especificaciones técnicas y propuesta presentada para el proceso, los requerimientos que en virtud del contrato le haga el supervisor y/o interventor del contrato ejecutando las actividades que se encaminen al cabal cumplimiento y ejecución de sus obligaciones contractuales, descritas así:

Obligaciones Generales del Contratista:

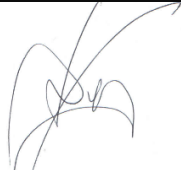
- a. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y dentro del plazo establecido, de conformidad con las especificaciones técnicas señaladas en los estudios previos Cumplir con el objeto del contrato requerido en el sitio acordado con el supervisor y/o interventor del contrato, según las especificaciones técnicas indicadas en los estudios previos.
- b. Mantener al día con las obligaciones ante el Sistema de Seguridad Social en Salud, Pensión y Riesgos laborales
- c. Contar con la disposición y elementos necesarios para el cumplimiento del contrato.
- d. Presentar si es del caso junto con la factura o cuenta de cobro, el certificado del pago de aportes a la Seguridad Social Integral y parafiscal del personal utilizado para la ejecución del contrato.
- e. Acatar las recomendaciones del supervisor y/o interventor, como enlace directo entre la UNIAJC y el Contratista.
- f. Presentar facturas, si es del caso, correspondientes al cobro a las actividades y/o servicios realizados durante la ejecución del contrato.
- g. Abstenerse de cobrar o facturar, si es del caso, por encima del presupuesto disponible, de acuerdo con el valor del contrato.
- h. Garantizar la prestación de la actividad y/o servicio, en las condiciones previamente estipuladas entre el contratista y el supervisor y/o interventor.

- i. Informar por escrito al Interventor y/o Supervisor, las quejas, dudas, reclamos y demás inquietudes que puedan surgir en el desarrollo del objeto contractual.
- j. Atender los requerimientos que sean formulados por el Interventor y/o Supervisor, para efectos de ejecutar en debida forma el contrato.
- k. Toda comunicación entre la UNIAJC y el contratista deberá constar por escrito con copia al Interventor y/o Supervisor del contrato.
- l. De conformidad con el Artículo 227 del Decreto 0019 de 2012, deberá al momento de la firma del contrato, registrar en el Sistema de Información y Gestión del Empleo Público -SIGEP- administrado por el Departamento Administrativo de la Función Pública, la información de hoja de vida, previa habilitación por parte de la unidad de personal de la correspondiente entidad o ante la dependencia que haga sus veces. (Aplica para prestación de servicios de persona natural).
- m. Manejar el archivo de conformidad con la Ley 594 de 2000, Ley General de Archivo, así mismo, devolver inventariados los documentos que en virtud del objeto haya sustanciado, tramitado o proyectado.
- n. Realizar las demás labores y actividades que, ajustándose explícitamente definidas en el presente contrato y siendo afines con el objeto de este, la ENTIDAD CONTRATANTE encuentre pertinente encomendarle.
- o. Reportar a LA ENTIDAD CONTRATANTE el número de cuenta bancaria de ahorro o corriente, donde se le ha de consignar el pago derivado de la ejecución del presente contrato.
- p. El (la) CONTRATISTA se compromete a cumplir con las normas y procedimientos sobre Salud Ocupacional y Medio Ambiente. Si en el desarrollo del objeto contractual se realizan actividades de campo y/o visitas a obras, el (la) CONTRATISTA, a sus expensas, deberá dotarse y acudir a estos lugares con los implementos de seguridad industrial mínimos requeridos, tales como Casco, Botas, Gafas protectoras, etc.
- q. El (la) CONTRATISTA será responsable ante las autoridades competentes por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros. Igualmente será responsable en los términos del artículo 52 de la ley 80 de 1993 y demás normas reglamentarias y concordantes.
- r. Cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 18 del Decreto 0723 del 15 de abril de 2013 referente al examen médico ocupacional, cuando a ello haya lugar, el cual se deberá practicar a partir del perfeccionamiento del presente contrato y entregar el certificado respectivo que acredite dicho examen al supervisor de este. (Aplica para prestación de servicios de persona natural).

Obligaciones Especiales del Contratista:

- 1. El espacio objeto de alquiler, debe contar con disponibilidad de servicios públicos básicos. (Energía + agua + alcantarillado).

2. El espacio debe asegurar disponibilidad total a favor del arrendatario durante toda la vigencia del contrato. 3. El arrendador deberá asegurarse la correcta entrega mediante un inventario de todos los componentes tanto de infraestructura como dotación en materia de mobiliario, equipamiento y cualquier elemento con el que se encuentre dotado el edificio para la prestación de los servicios educativos. 4. En caso de que el arrendador por cualquier razón requiera ingreso al predio, deberá solicitar autorización ante el Supervisor asignado al contrato con un tiempo mínimo de 24 horas de antelación, el arrendador de acuerdo con sus necesidades podrá establecer si genera la aprobación o no. 5. Todo Gestión y/o trámite ante cualquier entidad como Planeación Municipal, operadores de red y/o telecomunicaciones como Emcali, Claro, Movistar etc. Estará a cargo del arrendador en su totalidad, de igual forma en caso de requerir algún pago por concepto de actualización de medidores y/o contadores de servicios deberán ser atendidos por el arrendador.	
Supervisor y/o Interventor	La supervisión de las obligaciones del contrato estará a cargo de MAURICIO ANTONIO GOMEZ MUÑOZ, Jefe Oficina Compras e Inventarios y/o quien haga sus veces.
Plazo de Ejecución	El plazo de ejecución del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2026 y se contará a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución conforme al artículo 41 de la Ley 80 de 1993 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y suscripción del acta de inicio.
Forma de Pago	Pagos mensuales por valor del canon estipulado, dentro de los 10 primeros días hábiles de cada mes hasta la vigencia del contrato, previa certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, una vez presentados y aprobado (el) o (los) informe(s) en los términos previstos y una vez acreditado el pago de los aportes relativos al Sistema Integral de Seguridad Social.

Responsables	
	
DANIEL ALEXANDER NARVAEZ POTES Jefe Oficina Asesora de Jurídica	LADY GIOVANNA MUÑOZ MONTENEGRO Jefe Oficina Asesora de Planeación (E) Delegación de Rectoría Resolución No. 001 de 2026
Proyecto parte técnica: MAURICIO ANTONIO GOMEZ MUÑOZ, Jefe Oficina Compras e Inventarios	