Conforme a lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en el Capítulo I de la Planeación, artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se presentan a continuación los estudios previos y del sector de la contratación que establece la necesidad de 63500C1790 REALIZAR AVALÚO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS UBICADOS EN LOS DISTINTOS AEROPUERTOS DE LA REGIONAL NORORIENTE SUSCEPTIBLES DE ARRENDARSE.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, es una entidad especializada de carácter técnico adscrita al Ministerio de Transporte, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente; es la autoridad en materia aeronáutica en todo el territorio nacional y le compete regular, administrar y vigilar y controlar el uso del espacio aéreo colombiano por parte de la aviación civil y coordinar las relaciones de esta con la aviación del Estado; desarrollando las políticas estrategias, planes y programas y proyectos sobre la materia, contribuyendo de esta manera al mantenimiento de la seguridad y soberanía nacional.

La Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil -Dirección Regional Nororiente está conformada por 12 Aeropuertos de los cuales solo 7 cuentan con una oferta de inmuebles destinados para arrendamiento donde se encuentran las terminales aéreas de Santiago Pérez Quiróz de Arauca, Colonizadores de Saravena, Aguas Claras de Ocaña, Tame, Tibú, Camilo Daza de Cúcuta, Palonegro de Bucaramanga, con el fin de generar recursos económicos para la Entidad y además suplir la demanda que requiere el empresario del transporte aéreo y demás que ofrecen bienes y servicios en cada uno de los aeropuertos, predios y en general la totalidad de inmuebles propiedad de la Entidad o administrados por ella. Además de los bienes inmuebles que a la fecha se encuentran en ejecución de contrato de arrendamiento y que requieren de nueva suscripción por estar próxima su terminación y que a la fecha hacienden a 18 contratos.

La Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil expidió la resolución No. 0117 del 11 de julio 2024 “Por la cual se establece el procedimiento relacionado con el arrendamiento de inmuebles, áreas o espacios de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil y se derogan las resoluciones No. 02977 de 20 de diciembre de 2021 y no. 01721 del 28 de agosto de 2023;” en su Artículo 7 y Parágrafo Tercero, señala respectivamente la práctica de avalúo de renta con el fin determinar el canon de arrendamiento de área o inmueble arrendar y su costo por la práctica de este, el cual será asumido por la Entidad a través del presupuesto asignado a las Direcciones Regionales para tal fin.

Por lo expuesto anteriormente se hace indispensable la contratación de la práctica de los avalúos de renta de los inmuebles destinados para arrendamiento ubicados en los diferentes aeropuertos y predios que conforman la Dirección Regional Oriente.

2. OBJETO

63500C1790 REALIZAR AVALÚO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS UBICADOS EN LOS DISTINTOS AEROPUERTOS DE LA REGIONAL NORORIENTE SUSCEPTIBLES DE ARRENDARSE.

2.1 CÓDIGOS UNSPSC

El futuro contrato a celebrar producto del presente Proceso de Contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) como se indica en la siguiente tabla:

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131802	Servicio de Avalúos de Inmuebles

2.2 CONTRATACIÓN REGISTRADA EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES DE LA VIGENCIA

SI	**x**
NO	

2.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Las especificaciones técnicas detalladas de la contratación se encuentran definidas en el Formato 8 “Especificaciones Técnicas”

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN.

De conformidad con lo establecido en el capítulo 2 Disposiciones Especiales del Sistema de Compras y Contratación Pública, Sección 1 Modalidades de Selección, del Decreto 1082 de 2015, la modalidad aplicable al presente proceso de selección es:

MODALIDAD DE SELECCIÓN		Marcar con una X
Licitación Pública	Licitación Pública – Obra Pública	
	Licitación pública (Diferente a Obra Pública)	
	Presentación de oferta de manera dinámica mediante subasta inversa	
Selección Abreviada	Subasta inversa presencial	
	Subasta inversa electrónica	
	De menor cuantía	
	Por Acuerdo Marco de Precios	
	Por Bolsa de Productos	

Concurso de Méritos	Concurso de méritos abierto	
	Concurso de méritos con precalificación	
Mínima Cuantía	Grandes Superficies	
	Mínima Cuantía	x
Contratación Directa	Urgencia manifiesta	
	Contratación de empréstitos	
	Contratos o convenios interadministrativos	
	Para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas	
	Cuando no exista pluralidad de oferentes	
	Para el arrendamiento o adquisición de inmuebles	

3.1 Proceso Cobijado por un Acuerdo Marco de Precios

SI	
NO	**x**

4. TIPO DE CONTRATO A SUSCRIBIR

Teniendo en cuenta el alcance del objeto y actividades a ejecutar, el tipo de contrato a suscribir es:

Tipología		**Marcar con una X**
Prestación de servicios		**x**
Consultoría	Interventoría	
	Supervisión	
	Estudios y/o diseños	
Obra pública		
Compraventa		
Suministro		
Seguros		
Arrendamiento		
Otro (indicar)		
Orden de Compra	Compraventa	
	Prestación de Servicios	
	Suministro	
	Seguros	
	Otro (indicar)	

4.1 DE LOS CONTRATOS DE OBRA PÚBLICA. N/A

4.2 DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA O SUMINISTRO: N/A

4.2.1 CERTIFICACIÓN DE EXISTENCIA DE BIENES EN EL ALMACÉN: N/A

5. VISITA: N/A

5.1 Objetivo de la Visita N/A

5.2 Dinámica de la Visita N/A

6. ESTUDIO DEL SECTOR

6.1.1 ASPECTOS GENERALES

Los aspectos generales, deben contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

ASPECTOS ECONOMICOS: Se analizó el costo de Servicios de avalúo de inmuebles especializados para el establecimiento de valor económico del proceso.

ASPECTOS TECNICOS: Se desarrollan de manera particular en el formato 8 de especificaciones técnicas.

REGULATORIO: Se tuvo en cuenta la Resolución No. 0117 del 11 de julio 2024 "*Por la cual se establece el procedimiento relacionado con el arrendamiento de inmuebles, áreas o espacios de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil y se derogan las resoluciones No. 02977 de 20 de diciembre de 2021 y no. 01721 del 28 de agosto de 2023;" Decreto 1420 de 1998,* Ley 1673 de 2013, decreto 556 de 2014; Adicionalmente para el presente proceso son aplicables los principios de la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública - Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Decreto 1860 de 2021 y sus decretos reglamentarios, y en lo no regulado particularmente, las normas civiles y comerciales, las reglas previstas en estos pliegos de condiciones y las adendas y aclaraciones que se expidan durante el desarrollo del presente proceso de contratación.

El pliego de condiciones describe aspectos técnicos, legales, financieros, contractuales, de experiencia y cumplimiento, entre otros, que La UAEAC, considera que el oferente debe tener en cuenta para elaborar y presentar su propuesta.

Los contratistas o quienes aspiren a contratar con el estado, deberán respetar y estar al día con las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social (Salud, Pensiones y Riesgos Profesionales) y aportes parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF), conforme a lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 789 de 2002 y las demás normas concordantes con la materia.

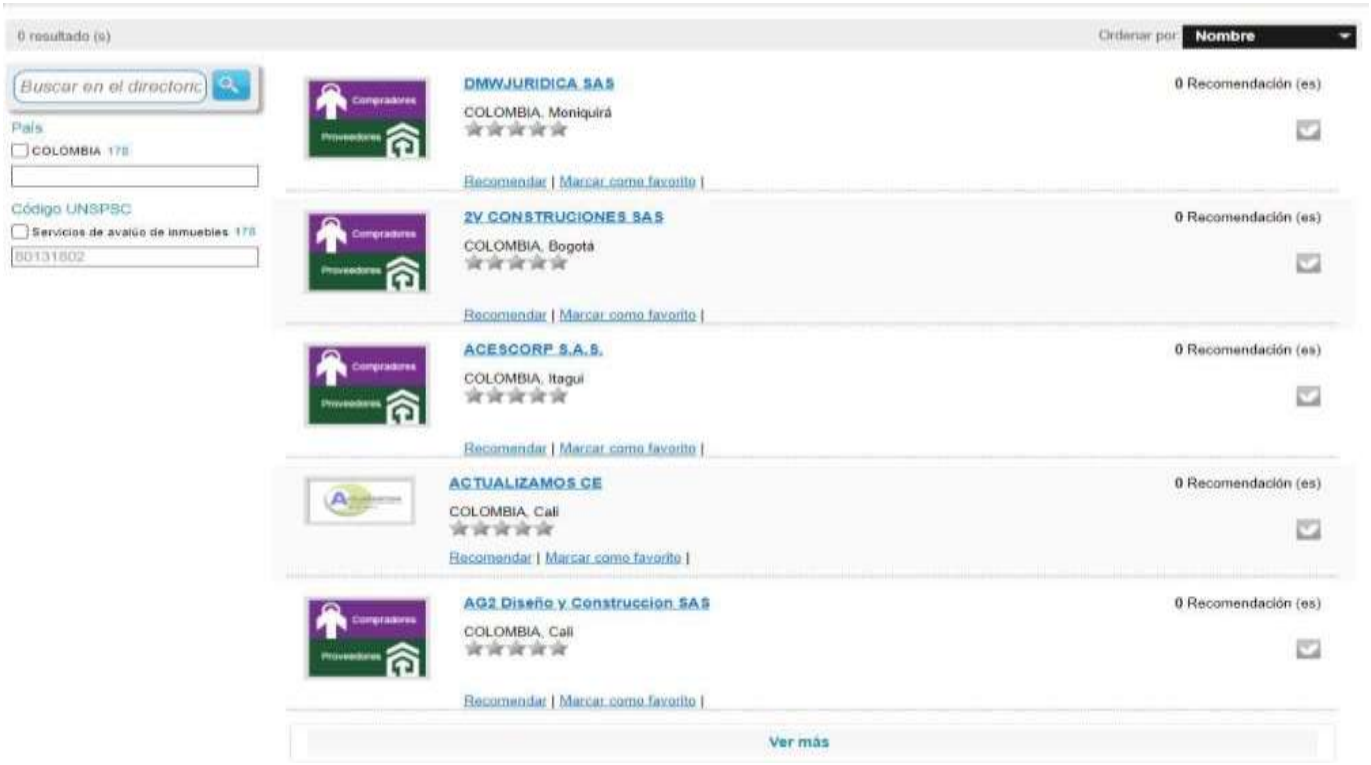
6.1.2 ESTUDIO DE LA OFERTA:

El sector evaluador tiene una gran cantidad de proveedores no solamente a nivel regional sino de orden nacional, lo que permite la participación de un sin número de personas naturales o jurídicas que pueden proveer este servicio a la Entidad, dándose una competencia por precios, lo que es

beneficioso para la Entidad contratante - Aeronáutica Civil, porque al existir gran oferta en el mercado los costos de adquisición tienen a reducirse, lo cual permite una mayor cobertura en la necesidad real para la entidad, lo que repercute en la optimización de recursos.

La oferta y disponibilidad de empresas que prestan el tipo de servicios que la entidad pretende contratar, se encuentran incluidos dentro del sector de la construcción, para el presente proceso, la entidad tendrá en cuenta empresas clasificadas dentro del Clasificador de Productos y Servicios UNSPSC (The United Nations Standard Product and Services Codes) bajo los códigos 80131802. Sobre los cuales se encuentran clasificadas, en el tipo de servicios que prestan y/o bienes que suministran, empresas del sector.

Se procedió a adelantar consulta en el Directorio de Empresas del Sector del SECOP, identificando que, para Colombia se encuentran registradas 178 empresas del sector clasificadas con el código 80131802 Servicios de avalúo de inmuebles, así:



Una vez adelantadas las consultas y el estudio de la información obtenida, se encuentra una amplia concurrencia de empresas del sector que pueden tener injerencia en la prestación de los servicios y el desarrollo de las actividades que la entidad pretende contratar a través del presente proceso de selección.

La Aeronáutica Civil establece las condiciones mínimas que deben cumplir los contratistas de los procesos de contratación para reflejar la respectiva salud financiera y organizacional, permitiendo

evaluar la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato. De igual manera, para establecer las condiciones mencionadas, se realizó un análisis del comportamiento del sector de acuerdo con la naturaleza del proceso de contratación, su valor, plazo y forma de pago.

Una vez consultado el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP) se puede observar, que, en los últimos años se han adelantado procesos de contratación en el sector público, para atender la necesidad objeto de la presente convocatoria. Se revisan los contratos suscritos por la Entidad con objetos iguales y/o similares al del presente proceso suscrito de manera generalizada bajo la modalidad de selección de proveedores adjudicadas por la AEROCIVIL.

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Cuantía
AEROCIVIL	23000618 H3 DE 2023	33600C0710 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA REGIONAL ORIENTE	30.00.0000 COP
AEROCIVIL	22001338 H3	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES DE LOS AEROPUERTOS DE MOMPOX Y TOLU DE LA REGIONAL NORTE	6.886.000 COP
AEROCIVIL	22001234 H3	AVALUOS PARA LA REGIONAL NORORIENTE	4.300.000 COP
AEROCIVIL	220001228 H3	REALIZAR AVALÚOS A AREAS PARA ARRENDAR DE LA AERONAÚTICA CIVIL REGIONAL NOROCCIDENTE	13.710.000 COP
AEROCIVIL	22001210 H3	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENE SINMUEBLES DE LOS AEROPUERTOS DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA DE LA REGIONAL NORTE	26.007.636 COP
AEROCIVIL	22001227-H3	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA DIRECCION REGIONAL OCCIDENTE	40.000.000 COP
AEROCIVIL	22001175 H3 2022	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA DE LOSBIENES INMUEBLES DE LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA REGIONAL CENTRO SUR	68.520.139 COP
AEROCIVIL	22001115 H3/2022	REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOSINMUEBLES DE LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA REGIONAL META	21.199.200 COP

AEROCIVIL	SOLICITUD A COTIZAR 18-04-2022	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES DE LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA REGIONAL CENTRO SUR	Sin documento
AEROCIVIL	22000779B H3 DE 2022	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES SOBRE PREDIOS QUE REQUIERA LA AEROCIVIL PARA INSTALACION DE EQUIPOS DE NAVEGACION AEREA	483.999.961 COP
AEROCIVIL	22000779 H3 de 2022	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES SOBRE PREDIOS QUE REQUIERA LA AEROCIVIL PARA INSTALACION DE EQUIPOS DE NAVEGACION AEREA	483.999.961 COP
AEROCIVIL	21001202 H3 2021	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES SOBRE PREDIOS QUE REQUIERA LA AEROCIVIL PARA INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE NAVEGACIÓN AÉREA.	6.788.950 COP
AEROCIVIL	21001086 H3 DE 2021	REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LAREGIONAL META	10.000.000 COP

6.1 ESTUDIO DE MERCADO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para determinar el valor estimado del presente proceso de contratación, se solicitaron cotizaciones a tres (3) personas jurídicas como se muestra a continuación, cuyo objeto social contempla la prestación de servicios de avalúos comerciales. De las solicitudes realizadas, únicamente se recibió propuesta económica por parte de la empresa AVALCOL Valoraciones. Adicionalmente, se efectuó una consulta de información de mercado a través de bases de datos y fuentes especializadas disponibles en internet. Asimismo, se realizó el análisis y estudio de antecedentes contractuales, tomando como referencia el Contrato No. 23001215-H3, cuyo objeto fue: “Realizar avalúos comerciales y de renta de los bienes inmuebles ubicados en los aeropuertos adscritos a la Dirección Regional”, información que sirvió como insumo para la estructuración y estimación económica del presente proceso contractual.



SOLICITUD COTIZACION AVALUO PARA ARRENDAMIENTO — Resumir este correo electrónico

Davinson Leardo Cordoba Oviedo
Para: inmobiliariahabitarsas@hotmail.com

Responder | Responder a todos | Reenviar — Lun 15/06/2026 8:30

INVENTARIO PARA AVALUOS... | Cotizacion.xlsx

2 archivos adjuntos (102 KB) — Guardar todo en OneDrive - UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL AERONAUTICA CIVIL — Descargar todo

Buenas tardes,
Por medio de la presente, me permito solicitar la cotización de lo adjunto, correspondiente a la realización de avalúos con fines de arrendamiento, en el marco de un proceso que adelanta la Regional Nororiente.

Atentamente,

Davinson Leardo Cordoba Oviedo
Profesional Aeronáutico II
Dirección Regional Nororiente

AERONÁUTICA CIVIL UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
davinson.cordoba@aerocivil.gov.co
www.aerocivil.gov.co
Cúcuta, Colombia



SOLICITUD COTIZACION AVALUO PARA ARRENDAMIENTO — Resumir este correo electrónico

Davinson Leardo Cordoba Oviedo
Para: comercial@altalagroup.com

Responder | Responder a todos | Reenviar — Lun 15/06/2026 9:28

INVENTARIO PARA AVALUOS... | Cotizacion.xlsx

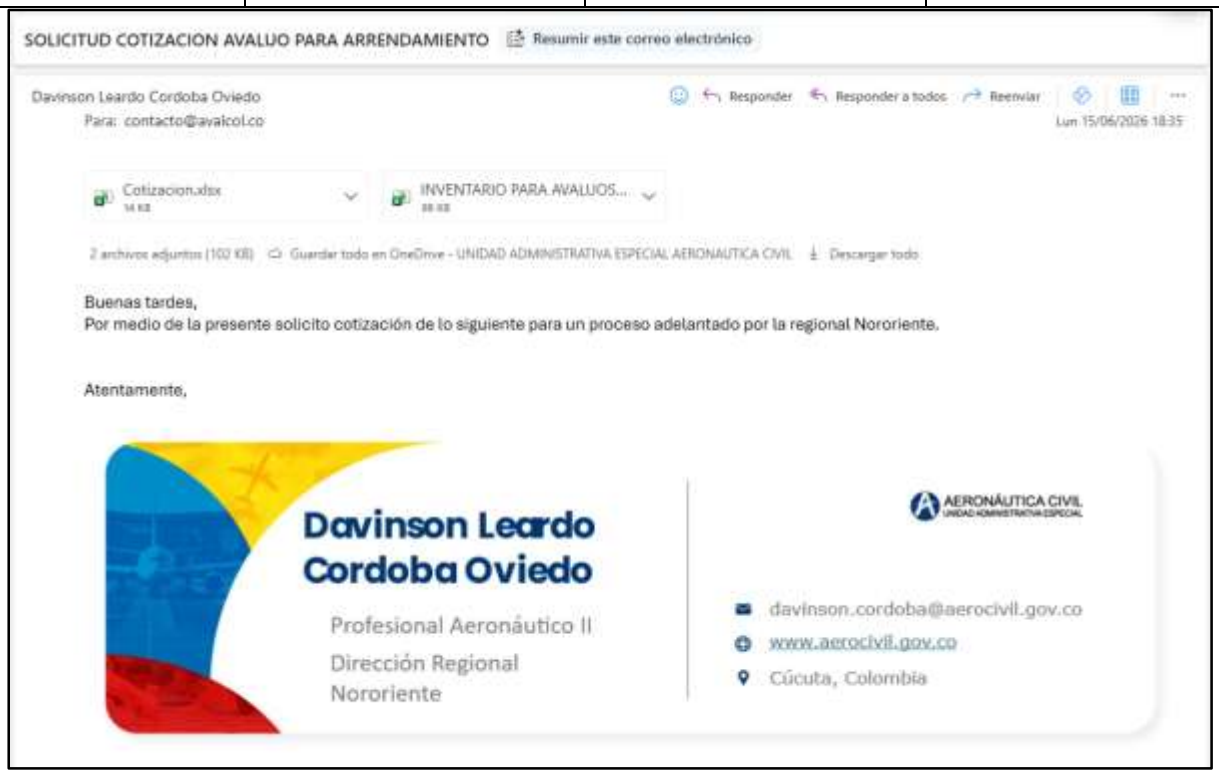
2 archivos adjuntos (102 KB) — Guardar todo en OneDrive - UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL AERONAUTICA CIVIL — Descargar todo

Buenas tardes,
Por medio de la presente, me permito solicitar la cotización de lo adjunto, correspondiente a la realización de avalúos con fines de arrendamiento, en el marco de un proceso que adelanta la Regional Nororiente.

Atentamente,

Davinson Leardo Cordoba Oviedo
Profesional Aeronáutico II
Dirección Regional Nororiente

AERONÁUTICA CIVIL UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
davinson.cordoba@aerocivil.gov.co
www.aerocivil.gov.co
Cúcuta, Colombia



A continuación, se adjuntan los precios de referencia:

1. AVALCOL VALORACIONES

#	Ítem	Tipo de Inmueble / Servicio	Aeropuertos	# Predios	TOTAL ÍTEM
1	ITEM 01	Estimado de renta + Valor Comercial – Local comercial	Arauca, Saravena, Ocaña, Tame	16	**$18.000.000**
2	ITEM 02	Estimado de renta + Valor Comercial – Counter	Arauca, Saravena	5	**$5.000.000**
3	ITEM 03	Estimado de renta + Valor Comercial – Oficina	Arauca, Ocaña	3	**$3.000.000**
4	ITEM 04	Estimado de renta + Valor Comercial – Espacio publicitario	Arauca	2	**$2.000.000**
5	ITEM 05	Estimado de renta + Valor Comercial – Solo terreno / lote	Bucaramanga	2	**$3.000.000**
6	ITEM 06	Estimado de renta + Valor Comercial – Área/espacio (uso estándar, <200 m²) ⚠ Predios 'Otro (definir)' de área reducida o uso identificable en visita	Arauca, Saravena, Ocaña	7	**$9.000.000**
7	ITEM 07	**Estimado de renta + Valor Comercial – Área/espacio ALTA COMPLEJIDAD (>800 m², uso por definir) ⚠ Predios: 4.120 m² (Arauca), 1.800 m² (Arauca), 800 m² (Tame). Tarifa diferencial por complejidad metodológica y uso incierto**	Arauca, Tame	3	**$13.000.000**
TOTALES				**38**	**$53.000.000**

Valor total de la propuesta económica: $53.000.000

www.avalcol.co

AVALCOL VALORACIONES

2. Fuente especializada: Solución Ideas. Información consultada en internet.

< solución IDEAS />

Tipo de avalúo	Rango precio (COP)	Observaciones
Vivienda residencial	300.000 - 900.000	Incluye visita al inmueble, estudio de mercado con comparables, informe técnico y certificación en el RAA.
Avalúos comerciales	800.000 - 3.000.000+	Depende de la superficie, tipo de inmueble y necesidad de aplicar múltiples enfoques de valoración.
Rurales / agropecuarios	1.000.000 - 5.000.000+	Mayor costo por desplazamientos, análisis de suelos y evaluación de condiciones técnicas del terreno.
Trámites de propiedad	200.000 - 600.000	Varía según el valor del inmueble y el tipo de trámite requerido.

3. HISTÓRICO CONTRATO 23001215-01-H3, Con Objeto: 33400A0267 REALIZAR AVALUOS COMERCIALES Y DE RENTA E LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA DIRECCIÓN REGIONAL. LOTE 1

ITEMS	DESCRIPCIÓN	CONDICIONES CONTRACTUALES			
		UND.	CANT.	Vr.UNIT.	VALOR
1	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL AEROPUERTO GUILLERMO LEON VALENCIA DE POPAYAN	*$ 1,00*	*$ 8,00*	*$ 672.268,90*	*$ 5.378.151,20*
1.1	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL AEROPUERTO JUAN CASIANO SOLIS DE GUAPI	$ 1,00	$ 3,00	*$ 1.260.504,20*	*$ 3.781.512,60*
	SUB TOTAL				**$ 9.159.663,80**
	COSTOS DIRECTOS				**$ 9.159.663,80**
	IVA 19%				**$ 1.740.336,12**
	COSTO TOTAL				**$ 10.899.999,92**

4. HISTÓRICO CONTRATO 23001215-02-H3, Con Objeto: 33400A0267 REALIZAR AVALUOS COMERCIALES Y DE RENTA E LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA DIRECCION REGIONAL. LOTE 2

ITEMS	DESCRIPCIÓN	CONDICIONES CONTRACTUALES			
		UND.	CANT.	Vr.UNIT.	VALOR
1	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL AEROPUERTO LA FLORIDA DE TUMACO	*$ 1,00*	*$ 5,00*	*$ 990.000,00*	*$ 4.950.000,00*
1.1	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL AEROPUERTO SAN LUIS DE IPIALES	$ 1,00	$ 4,00	*$ 990.000,00*	*$ 3.960.000,00*
2.1	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL AEROPUERTO ANTONIO NARIÑO DE PASTO	$ 1,00	$ 3,00	*$ 990.000,00*	*$ 2.970.000,00*
	SUB TOTAL				$12.100.836
	COSTOS DIRECTOS				$ 12.100.836
	IVA 19%				$ 2.299.158,84
	COSTO TOTAL				$ 14.399.994,84

Del análisis realizado a la cotización recibida y a los valores históricos correspondientes al año 2023, indexados con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del 5,2 % para la vigencia 2024 y del 5,1 % para la vigencia 2025, la Entidad determinó como referencia económica un valor promedio entre dichas fuentes de información, por considerarlo el resultado más representativo y conveniente para las condiciones del mercado y las necesidades institucionales. En consecuencia, los valores unitarios estimados para el presente proceso de selección son los que se relacionan a continuación:

DESCRIPCIÓN	AVALCOL Valoraciones	SOLUCIÓN IDEAS	CONTRATO AEROCIVIL 23001215-01-H3	CONTRATO AEROCIVIL 23001215-02-H3-2023	PROMEDIO
AVALÚO DE 1 A 99 M2	$ 1,062,500	$ 850,000	$ 1,094,595	$ 743,295	**$ 937,598.00**
AVALÚO DE 100 A 1000 M2	$ 1,285,000	$ 2,150,247	$ 1,094,595	$ 743,295	**$ 1,318,284.24**
AVALÚO MAS DE 1000 M2	$ 4,333,333	$ 2,500,000	$ 1,094,595	$ 1,068,487	**$ 2,249,104.00**

Como resultado del estudio de mercado realizado y de la metodología de estimación adoptada por la Entidad, se determina que el presupuesto oficial del presente proceso asciende a los valores que se relacionan a continuación:

OBJETO: 63500C1790 REALIZAR AVALÚO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS UBICADOS EN LOS DISTINTOS AEROPUERTOS DE LA REGIONAL NORORIENTE SUSCEPTIBLES DE ARRENDARSE.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	**DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER**				
1,1	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA EN LOS AEROPUERTOS DE NORTE DE SANTANDER (DE 1 A 99 M2)	UND	5	$ 937.598,00	$ 4.687.990,00
2	**DEPARTAMENTO SANTANDER**				
2,1	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA EN LOS AEROPUERTOS DE ARAUCA (DE 100 A 1000 M2)	UND	1	$ 1.318.284,24	$ 1.318.284,24
2,2	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA EN LOS AEROPUERTOS DE SANTANDER (MAS DE 1000 M2)	UND	1	$ 2.249.104,00	$ 2.249.104,00
3	**DEPARTAMENTO ARAUCA**				
3,1	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA EN LOS AEROPUERTOS DE ARAUCA (DE 1 A 99 M2)	UND	26	$ 937.598,00	$ 24.377.548,00
3,2	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA EN LOS AEROPUERTOS DE ARAUCA (DE 100 A 1000 M2)	UND	2	$ 1.318.284,24	$ 2.636.568,48
3,3	REALIZAR AVALUOS COMERCIAL Y DE RENTA EN LOS AEROPUERTOS DE ARAUCA (MAS DE 1000 M2)	UND	3	$ 2.249.104,00	$ 6.747.312,00
COSTOS TOTALES					$ 42.016.806,72
IVA					$ 7.983.193,28
TOTAL PROYECTO					$ 50.000.000,00

6 PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El valor del presupuesto oficial para el presente proceso es el correspondiente al CDP 17126 por valor CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($50.000.000) INCLUIDO IVA.

i. Se considerará como causal de rechazo las propuestas que superen el valor techo establecido en el formato 7A, descrito en el presupuesto oficial.
ii. Gravámenes o impuestos que debe pagar el contratista, de acuerdo con el lugar de ejecución del contrato (nacionales, departamentales o municipales

IMPUESTO Y/O GRAVAMEN	TIPOS DE CONTRATO		
	PRESTACION DE SERVICIO	OBRA PUBLICA	SUMINISTRO
RETENCION EN LA FUENTE A TITULO DE RENTA	X	X	X
RETENCION EN LA FUENTE A TITULO DE ICA	X	X	X
RETENCION EN LA FUENTE A TITULO DE IVA	X	X	X
CONTRIBUCION ESTAMPILLA PRO UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA Y DEMAS UNIVERSIDADES ESTATALES DE COLOMBIA		X	
CONTRIBUCION ESPECIAL CONTRATOS DE OBRA PUBLICA FONSECON		X	

Notas:			
* Las retenciones varían de acuerdo a la calidad y responsabilidad de los contribuyentes			
* En los contratos de prestación de servicio se evaluara las actividades del contrato ejecutadas con el fin de establecer si hay lugar a la contribución estampilla pro universidad nacional de Colombia y demás universidades estatales de Colombia			

6.3 PROPUESTA ARTIFICIALMENTE BAJA

Una vez recibidas las ofertas, con el fin de garantizar los principios de economía, celeridad y eficiencia administrativa, el comité evaluador procederá a evaluar técnica y jurídicamente las 3 propuestas con el menor valor dentro del presente proceso, haciendo la salvedad que, solamente resultará adjudicataria la del precio más bajo que cumpla con todos los requisitos exigidos por la entidad y adicionalmente, solicitará las explicaciones frente al precio artificialmente bajo, si hubiere lugar a ello.

En el presente proceso se consideran ofertas con precios artificialmente bajos, todas aquellas que se encuentren por debajo del **20%** o más del valor del valor establecido en cada ítem del valor del precio techo unitario establecido.

La Entidad para el manejo de ofertas artificialmente bajas en Procesos de Contratación, dará aplicación a la normatividad vigente aplicable para estos eventos, la jurisprudencia y los lineamientos en su calidad de ente rector del Sistema de Compra Colombia Compra Eficiente.

6.4 LISTA DE PRECIOS DE REFERENCIA

Para el presente proceso se contará con lista de precios de referencia, la cual se desarrollará en el Formato 7A “Lista de Precios”. Las ofertas que superen los precios de referencia establecidos incurrirán en causal de rechazo.

SI	
NO	**X**

6.5 VIGENCIAS FUTURAS:

SI	
NO	**X**

6.6 CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Los recursos para atender el objeto de la presente contratación provienen del presupuesto de la Aeronáutica Civil, correspondiente a la presente vigencia fiscal de 2026, de conformidad con el certificado de disponibilidad presupuestal SIIF Nación No. 17126 expedido el 2026-06-01 por valor de

CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($50.000.000) INCLUIDO IVA.

7 CONDICIONES DEL CONTRATO

7.3 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de noventa (90) días, previa expedición del registro presupuestal y aprobación de las garantías, contado a partir de la suscripción del acta de inicio.

7.4 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL:

Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil - Dirección Regional Nororiente, aeropuertos Santiago Pérez Quiroz de Arauca, Colonizadores de Saravena, Aguas Claras de Ocaña, Tame/Arauca, Palonegro de Bucaramanga.

7.5 FORMA DE PAGO

Tipo	Marcar con una X
Contra entrega	
Mensualidades Vencidas	
Actas Parciales	**X**
La establecida en el A.M.P	
Otra (Indicar)	

EXPLIQUE:

La Unidad pagará al contratista el cien por cierto (100%) del valor del contrato de la siguiente manera:

Actas Parciales

El pago se realizará mediante dos (02) actas parciales, de acuerdo a la ejecución del objeto del contrato, previo recibo a entera satisfacción del objeto contractual por parte del supervisor del contrato, el contratista debe acreditar el pago de seguridad social y aportes legales mediante certificación suscrita por el Revisor Fiscal, de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el Representante Legal, bajo la gravedad del juramento, cuando no se requiera Revisor Fiscal, en la que conste el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar.

Cuando el contrato se suscriba con personas naturales se debe acreditar el pago de seguridad social

y aportes legales mediante certificación, de acuerdo con la normativa aplicable, en la que conste el pago de sus aportes y el de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar, junto con las planillas de pago respectivas.

1. La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el Contrato.
2. La Entidad hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
3. Los pagos deberán tramitarse y publicarse a través de la plataforma SECOP II.
4. Para el último pago se deben cumplir las condiciones anteriormente señaladas y prórroga de las garantías a que haya lugar, debidamente aprobadas por la Unidad, cuando a ello hubiere lugar

7.5.01 ANTICIPO N/A

JUSTIFICACIÓN: N/A

7.6 FOMENTO A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – ARTICULO 2.2.1.2.4.2.16 DEL DECRETO 1082 DE 2015) N/A

8 ANÁLISIS DE RIESGOS

8.3 RIESGOS PREVISIBLES DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

En cumplimiento del artículo 4º de la ley 1150 de 2007 y siguiendo la metodología establecida en el CONPES 3714 de 2017 y la Guía de Colombia Compra Eficiente “Manual para Identificación y Cobertura de Riesgos en los Procesos de Contratación”, se realizará un análisis de riesgos del proceso contractual objeto del presente proceso, los cuales están contenidos en el **Formato 9 “Matriz de Riesgos”.**

8.4 ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMPARADOS EN GARANTÍAS

De acuerdo con el objeto del contrato a celebrar, la naturaleza y características, se identifican los siguientes riesgos a amparar de acuerdo con la información consignada en la siguiente tabla:

AMPAROS O PÓLIZAS A SOLICITAR	RIESGO QUE PROTEGE	CUANTÍA DE COBERTURA	VIGENCIA INICIAL	VIGENCIA FINAL

Cumplimiento	Cumplimiento tardío, defectuoso o incompleto del contrato, pago de multas impuestas, de la cláusula penal pecuniaria y declaración de caducidad del contrato.	En una cuantía equivalente al veinte por ciento [20%] del valor del contrato.	A partir de la fecha de suscripción del contrato	Hasta la fecha de terminación del contrato y cuatro (4) meses más.
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	Incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista, de las obligaciones con los sistemas de seguridad social, salud y parafiscales, accidentes laborales.	En una cuantía equivalente al cinco por ciento [5%] del valor del contrato.	A partir de la fecha de suscripción del contrato	Hasta la fecha de terminación del contrato y tres (3) años más.
Calidad del servicio	Mala calidad de los servicios contratados o de los productos entregados en ejecución de consultorías, tanto de estudios y diseños como de interventoría.	En una cuantía equivalente al veinte por ciento [20%] del valor del contrato	A partir de la fecha de recibo a satisfacción del objeto del contrato	Hasta la terminación del plazo de la garantía técnica que cubra los bienes establecida en el formato 8 Especificaciones Técnicas).

9 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE Y SU JUSTIFICACIÓN:

- Los contratos presentados para acreditar la experiencia deberán estar ejecutados y terminados para la fecha de cierre del presente proceso de selección.
- En los casos en que el contrato o los contratos hayan sido celebrados en consorcio, unión temporal o bajo cualquier otra forma de participación conjunta, será tenida en cuenta la experiencia específica y el valor de acuerdo con el porcentaje de participación.
- No será considerada la experiencia adquirida en calidad de subcontratista, cuando quiera que el contrato principal haya sido celebrado con una entidad pública.
- En caso de la acreditación de experiencia a través de contratos ejecutados en el extranjero, la misma solo será válida para efectos del proceso cuando se haya suscrito y ejecutado única y exclusivamente con Entidades Estatales o Empresas privadas del país.
- Las certificaciones que no contengan la información requerida no serán tenidas en cuenta.
- Para acreditar experiencia con la Aeronáutica Civil, únicamente se requiere indicar el número y fecha del contrato, así como la fecha de suscripción del acta de recibo final y/o liquidación de este.

9.3 Requisitos Habilitantes de Contenido Jurídico

Los descritos en el complemento al pliego de condiciones, conforme a las disposiciones normativas vigentes aplicables al presente proceso de contratación.

9.4 Requisitos Habilitantes de Contenido Financiero

Los definidos por la Dirección Financiera mediante memorando, conforme al análisis del comportamiento del sector de acuerdo con la naturaleza del proceso de contratación, su valor, plazo y

forma de pago.

9.5 Requisitos Habilitantes de Contenido Técnico

De conformidad con lo analizado en el estudio del sector, el objeto, la cuantía del proceso, entre otros aspectos, se determinan los siguientes requisitos técnicos habilitantes para el proceso de contratación:

Requisitos
Experiencia específica del proponente:
Aspectos técnicos de obligatorio cumplimiento

9.5.01 Experiencia específica del proponente

Se considerará la experiencia mediante la presentación de hasta tres (03) certificaciones de contratos o actas de liquidación suscritas por el contratante, que acrediten el cumplimiento del proponente en contratos celebrados con entidades públicas o privadas, que se encuentren ejecutados y terminados, que cumplan los siguientes requisitos:

El objeto del contrato que se certifique o liquide deberá estar relacionado con la REALIZAR AVALÚO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS PUBLICOS O PRIVADOS.

i. Que la sumatoria de los valores de los contratos certificados o liquidados igualen o superen el presupuesto oficial de la presente contratación.

Las consideraciones a tener en cuenta para la acreditación de la experiencia específica se encuentran definidas en el complementario al pliego de condiciones.

El proponente sea persona natural o jurídica debe estar inscrito en el registro abierto de evaluadores "RAA" de bienes muebles e inmuebles – VIGENTE, de lo cual deberá allegar certificación.

9.5.02 Aspectos técnicos de obligatorio cumplimiento

A. Formato 8 - Especificaciones Técnicas

Contiene la totalidad de condiciones y especificaciones técnicas de los bienes y/o servicios solicitados por la Entidad y que debe cumplir el contratista para el logro del objeto del presente proceso. Los requerimientos descritos en dicho formato técnico son los mínimos exigidos por la Entidad, de obligatorio cumplimiento y se constituirán en obligaciones para el contratista. Con la presentación y firma del Formato No. 14 Carta de Presentación de la Oferta, se entiende que el proponente conoce y acepta todos los requisitos allí establecidos.

En tal sentido, no será necesario aportar el formato No. 8 con la propuesta y en consecuencia no será objeto de verificación del comité evaluador.

B. Carta de Compromiso N/A

C. Fichas Técnicas (N/A)

9.6 FACTORES DE EVALUACIÓN O SELECCIÓN

9.6.01 Factores Ponderables N/A

9.6.01.1 Factor Técnico de Calidad N/A

9.6.01.2 Menor Precio

9.6.01.2.1 Mínima Cuantía

El precio más bajo consignado en el valor “TOTAL PROYECTO” del Formato 7 Propuesta Económica y en la plataforma del Secop II, será el único factor para la comparación de ofertas y así proceder a la evaluación de los requisitos habilitantes, verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas y escogencia del contratista.

10 ACUERDOS COMERCIALES

La Aeronáutica tiene notas distintas en los Acuerdos Comerciales, las cuales se enumeran a continuación de mayor a menor grado de exclusión:

i. Estados AELC, Canadá, Chile, Estados Unidos, Corea

- Excluye toda la contratación

ii. Unión Europea, Israel, Panamá

- Aplica únicamente trato nacional y no discriminación a todos sus Procesos de Contratación; excepto los Procesos de Contratación relacionados con la infraestructura para el sistema aeroportuario o para el sistema nacional del espacio aéreo a los cuales no les aplica ninguna disciplina del Acuerdo.

iii. Alianza Pacífico

- Excluye únicamente los Procesos de Contratación relacionados con la infraestructura para el sistema aeroportuario o para el sistema nacional del

espacio aéreo.

De conformidad con el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación publicado por Colombia Compra Eficiente, se realizó la siguiente verificación para establecer si la presente contratación se encuentra cobijada por los mismos, a fin de asignar el puntaje establecido para estimular la industria nacional.

Acuerdo Comercial		**Entidad Estatal incluida**	**Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial**	**Excepción aplicable al Proceso de Contratación**	**No. Excepción**	**Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial**
Alianza Pacífico	Chile	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Perú	SI	NO	N/A	N/A	NO
	México	SI	NO	N/A	N/A	NO
Costa Rica		SI	NO	N/A	N/A	NO
Canadá		SI	NO	N/A	N/A	NO
Chile		SI	NO	N/A	N/A	NO
Estados Unidos		SI	NO	N/A	N/A	NO
Triángulo Norte	Guatemala	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Salvador	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Honduras	SI	NO	N/A	N/A	NO
Estados AELC	Islandia, Liechtenstein	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Noruega, Suiza	SI	NO	N/A	N/A	NO
México		SI	NO	N/A	N/A	NO
Unión Europea	Alemania, Austria, Bélgica, Bulgaria, Chipre, Dinamarca	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Eslovaquia, Eslovenia, España, Estonia, Finlandia, Francia, Grecia, Hungría	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Irlanda, Letonia, Lituania, Luxemburgo, Malta, Países Bajos, Polonia, Portugal, Reino Unido, República Checa, Rumania, Suecia	SI	NO	N/A	N/A	NO
Comunidad Andina de Naciones	Bolivia, Ecuador, Perú, Venezuela	SI	NO	N/A	N/A	NO
Corea		SI	NO	N/A	N/A	NO
Israel		SI	NO	N/A	N/A	NO

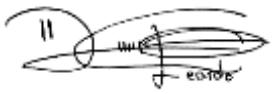
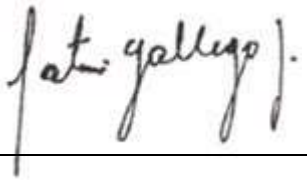
Reino Unido e Irlanda del Norte	SI	NO	N/A	N/A	NO

En consecuencia, las ofertas presentadas por proponentes extranjeros de países con los cuales Colombia tiene Acuerdos Comerciales que cubren el presente proceso de contratación serán tratadas como ofertas de nacionales colombianos. Así las cosas, se establece un plazo no inferior a 30 días calendario entre la publicación del aviso de convocatoria y el cierre del proceso para la presentación de la oferta, de conformidad con lo establecido en el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación CCE-EICP-MA-03 V1. 24/11/202, publicado por Colombia Compra Eficiente o documento que lo modifique o complemente.

16 INSTANCIA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL CONTRATO

De acuerdo con la complejidad, cuantía y alcance técnico del contrato, se deberá precisar:

INSTANCIA DE SEGUIMIENTO	APLICA (Marcar con una X)	CONDICIONES DE IDONEIDAD	NOMBRE Y CARGO
Supervisor	X	N/A	DAVINSON LEARDO CORDOBA OVIEDO- PROFESIONAL AERONAUTICO II
Apoyo a la supervisión (pueden ser funcionarios o contratistas)		N/A	
Interventoría (se debe contratar bajo un proceso de concurso de méritos)		N/A	

	NOMBRE Y CARGO	ÁREA EJECUTORA	FIRMA
FUNCIONARIO ESTRUCTURADOR DEL PROYECTO (1)	DAVINSON LEARDO CORDOBA OVIEDO	REGIONAL NORORIENTE	
JEFE O DIRECTOR DEPENDENCIA SOLICITANTE	GLORIA PATRICIA GALLEGO JARAMILLO	DIRECTORA REGIONAL NORORIENTE	

Nota: Los documentos deben constar en la carpeta correspondiente al área solicitante, en Términos de Referencia BOG 7