ESTUDIO DEL SECTOR

CONSULTORÍA PARA EL ESTUDIO ESTRUCTURAL, DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN DE RIESGOS DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA UNIAJC

Vigencia 2026

Ítem	Información
Entidad	Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC
Dependencia solicitante	Oficina Asesora de Planeación – Área de Gestión de la Infraestructura Física
Objeto analizado	Contratar los servicios de consultoría para realizar el estudio estructural, diagnóstico y evaluación de riesgos para todos los edificios y bloques que conforman la infraestructura física de la Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC.
Modalidad	Contratación directa por la causal de urgencia manifiesta, en el marco de la declaratoria efectuada mediante Resolución No. 452 del 18 de agosto de 2026 y desarrollada para esta contratación mediante Resolución No. 511 de 2026.
Contratista identificado	NOVATECH INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S. – NIT 901.933.673-9
Valor de referencia del expediente	$1.125.264.000, incluidos impuestos, tributos y costos directos e indirectos
Plazo previsto	60 días calendario
Fecha de elaboración	Septiembre de 2026

1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio del Sector analiza las condiciones del mercado relacionadas con la contratación de una consultoría especializada para realizar el estudio estructural, diagnóstico y evaluación de riesgos de los edificios y bloques que conforman la infraestructura física de la Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC, en el contexto de las afectaciones y necesidades de verificación técnica derivadas del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026.

El análisis se formula como instrumento de planeación, motivación y trazabilidad de la decisión contractual y comprende las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos. Para su estructuración se toma como referencia la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente y el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, aplicados de manera proporcional a la naturaleza especializada y urgente del proceso.

La contratación se adelanta mediante contratación directa por la causal de urgencia manifiesta. La Resolución No. 452 del 18 de agosto de 2026 declaró la urgencia manifiesta institucional y la Resolución No. 511 de 2026 ordenó la celebración del contrato de consultoría con NOVATECH INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S. para atender la necesidad técnica derivada del evento sísmico.

Aunque la urgencia manifiesta permite prescindir del procedimiento competitivo ordinario, el análisis del sector resulta útil para sustentar la razonabilidad del objeto, plazo y valor, así como para documentar las condiciones de idoneidad, capacidad técnica y operativa del proveedor seleccionado. El E.P. No. 461 señala expresamente que la escogencia debe sustentarse en razones objetivas y verificables relacionadas con la aptitud del proveedor, la suficiencia del alcance y la razonabilidad del valor.

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO DEL SECTOR

Analizar las condiciones del mercado de servicios profesionales especializados de ingeniería, arquitectura y consultoría técnica asociados al diagnóstico de edificaciones, evaluación estructural, evaluación de riesgos, patología y vulnerabilidad sísmica, con el propósito de identificar la oferta existente, los factores técnicos y económicos que inciden en el precio, contrastar el valor previsto por la UNIAJC y establecer las condiciones de idoneidad y ejecución que resultan razonables para el presente proceso.

De manera específica, el estudio busca: (i) caracterizar el mercado; (ii) identificar su naturaleza técnica y regulatoria; (iii) analizar la demanda de la UNIAJC y referencias comparables; (iv) caracterizar la oferta; (v) identificar la estructura de costos; (vi) contrastar las cotizaciones recibidas con referencias externas; (vii) identificar riesgos; (viii) establecer condiciones de idoneidad y experiencia; y (ix) formular conclusiones útiles para la contratación directa por urgencia manifiesta.

3. ALCANCE Y METODOLOGÍA

El análisis se circunscribe al servicio de consultoría requerido para la evaluación integral de la infraestructura física de la UNIAJC. Comprende el análisis del estado estructural y no estructural, identificación y caracterización de daños, evaluación de riesgos, determinación de

condiciones de uso, recomendaciones de intervención y elaboración de informes técnicos individualizados y consolidados.

El objeto no corresponde a la ejecución de obras de reparación, reforzamiento, reconstrucción o mantenimiento. Tales actuaciones podrán derivarse de los resultados del diagnóstico y deberán ser objeto de las decisiones y procesos que correspondan. El E.P. contempla además la posibilidad de identificar estudios complementarios y, cuando resulte procedente, alternativas y estimaciones preliminares de intervención.

Para el análisis económico se consideran: (1) las cotizaciones incorporadas al E.P. No. 461; (2) referencias de procesos y contratos públicos comparables; y (3) la homologación cualitativa de los alcances, número de inmuebles, productos, profundidad técnica y plazo. Las referencias externas no se utilizan como precios unitarios directamente comparables, sino como elementos de contraste.

La estadística utilizada es descriptiva y proporcional. En particular, no se adopta un precio por metro cuadrado como único criterio, dado que el costo de este tipo de consultoría depende también de la complejidad de las edificaciones, número de inmuebles, accesibilidad, sistema estructural, ensayos, profesionales requeridos, productos y oportunidad.

4. DEFINICIONES RELEVANTES

Término	Definición para el proceso
Consultoría	Servicio especializado que comprende estudios de diagnóstico y estudios técnicos necesarios para sustentar decisiones de intervención. Por su contenido material, el objeto corresponde a un contrato de consultoría.
Diagnóstico estructural	Proceso técnico mediante el cual se recopila y analiza información de una edificación para determinar el estado de sus componentes estructurales y las condiciones que puedan afectar su seguridad o desempeño.
Evaluación de riesgos	Valoración técnica de condiciones que pueden comprometer la seguridad de las personas, la estabilidad de la edificación, su funcionalidad o su utilización.
Vulnerabilidad sísmica	Valoración del potencial de una edificación para presentar un comportamiento desfavorable frente a una solicitación sísmica, cuyo alcance deberá definirse según la normativa técnica aplicable.
Elementos estructurales	Componentes del sistema resistente de la edificación, tales como columnas, vigas, losas, muros estructurales, pórticos y conexiones.
Elementos no estructurales	Componentes que no constituyen el sistema principal de resistencia, pero que pueden afectar la seguridad, funcionalidad o integridad de los usuarios, tales como fachadas, cielos rasos, vidrios, barandas y muros divisorios.
Hallazgo crítico	Condición identificada durante la inspección que, con sustento técnico, puede representar un riesgo inmediato para las personas o la estabilidad de la edificación y requiere comunicación inmediata.
Condición de uso	Conclusión técnica sobre la posibilidad de continuar la operación de un inmueble, con o sin restricciones, o sobre la necesidad de medidas preventivas, intervención o estudios adicionales.

5. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR

El objeto se ubica en el mercado de servicios profesionales especializados de ingeniería y arquitectura, particularmente en el segmento de consultoría técnica para diagnóstico, evaluación de estructuras, patología de edificaciones, evaluación de daños, vulnerabilidad sísmica y formulación de recomendaciones de intervención.

Se trata de un mercado intensivo en conocimiento y responsabilidad profesional. Los principales componentes del costo corresponden a profesionales especializados, tiempo de campo, capacidad de análisis, equipos e instrumentos, software, desplazamientos, ensayos cuando sean técnicamente necesarios, gestión de información, control de calidad y responsabilidad asociada a los resultados.

El mercado potencial no se limita a empresas constructoras. Pueden participar firmas de ingeniería civil y estructural, consultoras especializadas, empresas de patología y diagnóstico, profesionales que integren equipos interdisciplinarios y proveedores o laboratorios de ensayos, siempre que acrediten la idoneidad y capacidad necesarias.

5.1. Actores del mercado

- Entidades públicas que contratan diagnósticos, evaluaciones estructurales y estudios de vulnerabilidad para determinar el estado de sus edificaciones y definir medidas de intervención.
- Firmas de ingeniería civil y estructural con experiencia en inspección, diagnóstico, evaluación de estructuras y análisis de condiciones de seguridad.
- Empresas de consultoría especializadas en patología de edificaciones, evaluación de daños y análisis de elementos estructurales y no estructurales.
- Profesionales especializados, principalmente ingenieros civiles y profesionales con experiencia específica en estructuras, patología, diagnóstico y evaluación de edificaciones.
- Laboratorios y proveedores de ensayos especializados, cuya participación puede requerirse cuando la inspección visual y documental no resulte suficiente.
- Empresas que disponen de herramientas para levantamiento de información, registro fotográfico, modelación, procesamiento de datos, elaboración de planos y generación de informes técnicos.

5.2. Barreras de entrada y factores de competencia

Las principales barreras de entrada son la experiencia específica, la disponibilidad de profesionales con formación e idoneidad suficiente, la capacidad para asumir responsabilidad técnica, el conocimiento de la normativa sismorresistente, la disponibilidad de equipos o acceso a servicios especializados y la capacidad de responder con oportunidad en un contexto de emergencia.

Estas barreras son principalmente cualitativas y técnicas. Por ello, la capacidad no debe medirse exclusivamente por el número de profesionales vinculados, sino por la disponibilidad efectiva de un equipo suficiente e idóneo para atender el alcance, con la formación, experiencia y habilitación profesional correspondiente a las actividades desarrolladas.

5.3. Ámbito geográfico

El mercado tiene alcance regional y nacional. La ubicación de los inmuebles en Cali permite la participación de proveedores del Valle del Cauca y de otras regiones del país que cuenten con capacidad de desplazamiento y organización logística. Las referencias de contratación pública consultadas evidencian la existencia de servicios comparables en diferentes regiones.

6. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

6.1. Aspectos económicos

La consultoría estructural es un servicio principalmente intensivo en mano de obra calificada. En consecuencia, el comportamiento de remuneraciones profesionales, costos de desplazamiento, equipos, software, ensayos y costos administrativos incide directamente en el precio.

Variable	Incidencia en el servicio
Costos profesionales	Principal componente del precio, dada la especialización y responsabilidad técnica.
Trabajo de campo y desplazamientos	Inciden según número de inmuebles, áreas, accesibilidad, visitas y duración.
Equipos, software y ensayos	Pueden incrementar el costo cuando el diagnóstico requiere mediciones, modelaciones, exploraciones o pruebas especializadas.
Condiciones de emergencia	La necesidad de respuesta oportuna puede aumentar costos de coordinación y disponibilidad, sin constituir por sí sola justificación de precios no razonables.
Administración, SST, seguros y garantías	Forman parte de los costos indirectos asociados a la ejecución y al ingreso a edificaciones potencialmente afectadas.
Tributos y cargas contractuales	Se incorporan al precio final y deben considerarse en la comparación de propuestas.

6.2. Aspectos técnicos y tecnológicos

El mercado ofrece diferentes niveles de profundidad. Una inspección visual inicial no equivale necesariamente a una evaluación estructural detallada ni a un estudio formal de vulnerabilidad sísmica. Para el presente objeto se requiere una metodología que permita identificar daños, evaluar condiciones estructurales y no estructurales, establecer riesgos y condiciones de uso y determinar cuándo son necesarios estudios complementarios.

Las herramientas pueden incluir levantamiento de información, registro fotográfico organizado, matrices de daños y riesgos, instrumentos de medición, bases de datos, software de modelación y equipos de ensayo cuando sean técnicamente necesarios. La disponibilidad de tecnología no sustituye el juicio profesional.

6.3. Aspectos regulatorios

- Decreto 1082 de 2015: análisis del sector y reglas aplicables a la contratación estatal.

- Ley 80 de 1993: Estatuto General de Contratación, contratos de consultoría y urgencia manifiesta.
- Ley 1150 de 2007: modalidades de selección y contratación directa.
- Ley 30 de 1992: régimen y autonomía de las instituciones de educación superior estatales u oficiales.
- Ley 400 de 1997: criterios de construcciones sismorresistentes, idoneidad y responsabilidades profesionales y evaluación de vulnerabilidad cuando corresponda.
- Decreto 926 de 2010 y modificaciones posteriores: adopción y actualización del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- Ley 842 de 2003: ejercicio de la ingeniería, matrícula profesional, idoneidad y responsabilidades.
- Decreto 1077 de 2015: disposiciones urbanísticas aplicables a actuaciones posteriores que puedan derivarse de los diagnósticos.
- Normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo aplicable a las actividades de inspección y campo.
- Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.2: la declaración de urgencia manifiesta hace las veces de acto administrativo de justificación de la contratación directa; la UNIAJC, adicionalmente, documentó la necesidad, alcance, mercado, idoneidad y razonabilidad del valor en el E.P. No. 461.

6.4. Acuerdos comerciales, instrumentos de agregación y documentos tipo

Con la información disponible en el expediente y en el modelo de análisis del sector no se identifica un Acuerdo Marco o Instrumento de Agregación de Demanda que constituya la vía natural para este servicio especializado. Por su naturaleza de consultoría técnica especializada vinculada a una situación de urgencia manifiesta, el proceso se estructura mediante contratación directa.

6.5. MiPymes y criterios diferenciales

El mercado puede incluir firmas pequeñas y medianas especializadas. No obstante, la definición de condiciones debe guardar relación directa con el objeto, la complejidad y el riesgo, evitando requisitos desproporcionados. En este proceso, la naturaleza especializada y urgente hace relevante la idoneidad, experiencia específica, capacidad técnica, capacidad de respuesta y disponibilidad efectiva de recursos.

7. MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO Y ESTRATEGIA DE COMPRA

La necesidad corresponde a un servicio especializado cuyo valor está determinado principalmente por la calidad, trazabilidad y oportunidad del diagnóstico. La estrategia de compra debe procurar un resultado técnico confiable que permita a la UNIAJC adoptar decisiones sobre seguridad, habitabilidad, uso, recuperación y eventual intervención de sus inmuebles.

La contratación integral presenta ventajas de coordinación, uniformidad metodológica, comparabilidad entre inmuebles, consolidación de riesgos y responsabilidad técnica. La ejecución bajo un solo contrato facilita la integración de informes individuales y del informe

consolidado requerido por la Entidad. El E.P. contempla expresamente un informe consolidado y un plan de intervención de la infraestructura.

La selección directa de NOVATECH no se fundamenta en la inexistencia de oferta en el mercado, sino en la idoneidad y correspondencia de sus capacidades y experiencia con la necesidad específica, dentro de la modalidad de contratación directa por urgencia manifiesta. El E.P. registra una comparación económica con la propuesta de SIMA S.A.S. y concluye que la propuesta de NOVATECH responde a las condiciones técnicas y económicas requeridas.

8. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

8.1. Demanda específica de la UNIAJC

La demanda se origina en la necesidad institucional de obtener, con oportunidad, información técnica que permita determinar el estado estructural y no estructural de los edificios y bloques de la UNIAJC, su nivel de riesgo y las condiciones bajo las cuales pueden continuar siendo utilizados después del sismo del 10 de agosto de 2026.

El alcance contempla inspección, identificación y caracterización de daños, análisis estructural y no estructural, evaluación de riesgos, concepto sobre condiciones de uso, priorización de intervenciones, plan de intervención, informes individualizados, informe consolidado y socialización de resultados. El E.P. establece además la obligación de comunicar inmediatamente los hallazgos críticos.

8.2. Demanda comparable de otras entidades

Entidad / año	Objeto comparable	Valor de referencia
Beneficencia del Valle del Cauca EICE – 2026	Estudios técnicos de diagnóstico del estado físico, estructural, arquitectónico y funcional de tres inmuebles.	$200.000.000
Universidad Nacional de Colombia – 2026	Levantamiento estructural, plan de ensayos, estudio patológico y diagnóstico estructural de varias estructuras.	$233.835.000
Universidad Nacional de Colombia – 2025	Análisis de vulnerabilidad sísmica y propuesta de reforzamiento estructural para un edificio.	$205.647.030
Instituto Nacional de Salud – 2023	Evaluación de vulnerabilidad sísmica de	$334.066.621

	infraestructura institucional – contrato INS-CMA-454-2023.	
Corporinoquía – 2021	Diagnóstico de vulnerabilidad sísmica, estudio patológico y evaluación estructural para sedes de Yopal y Arauca.	$299.764.530

Los valores anteriores son referencias de mercado y no precios directamente homologables, debido a diferencias de año, número y características de inmuebles, profundidad de los estudios, actividades complementarias, ubicación, ensayos y productos. Su finalidad es contrastar el orden de magnitud del servicio y no sustituir las cotizaciones específicas del presente expediente.

9. ANÁLISIS DE LA OFERTA

9.1. Perfil del proveedor potencial

El proveedor potencial debe ser capaz de ejecutar una consultoría técnica especializada y responder por la calidad de los diagnósticos y conceptos emitidos. El mercado muestra pluralidad de firmas de ingeniería y consultoría con experiencia en diagnóstico estructural, patología, evaluación de daños y vulnerabilidad sísmica.

En contratación directa por urgencia manifiesta, la verificación se concentra en razones objetivas y verificables de idoneidad, capacidad, experiencia, correspondencia del objeto social, metodología, oportunidad y razonabilidad del valor. El E.P. No. 461 y la verificación documental del expediente aplican estos criterios a NOVATECH.

9.2. Capacidad técnica

- Experiencia específica en diagnóstico, evaluación o consultoría de estructuras y edificaciones.
- Conocimiento de la normativa sismorresistente y de metodologías aplicables.
- Capacidad para realizar inspecciones de campo y documentar daños.
- Capacidad para evaluar elementos estructurales y no estructurales.
- Capacidad para elaborar informes, matrices, planos, esquemas y registros técnicos.
- Capacidad para realizar o coordinar ensayos y estudios complementarios cuando sean técnicamente necesarios.
- Disponibilidad de profesionales idóneos y habilitados para las actividades desarrolladas.
- Capacidad de respuesta para comunicar hallazgos críticos de manera inmediata.

9.3. Capacidad organizacional y operativa

La persona jurídica debe demostrar capacidad para coordinar visitas, organizar información, movilizar profesionales y equipos, procesar resultados y entregar productos consistentes dentro del plazo contractual. La capacidad debe evaluarse de manera proporcional al valor, complejidad, riesgo y plazo del contrato.

Para NOVATECH, el expediente contiene certificado de existencia y representación legal, RUP y certificaciones de experiencia específica. La verificación de requisitos documentó experiencia relacionada con estudios de vulnerabilidad estructural y evaluación técnica de edificaciones.

9.4. Capacidad financiera

La capacidad financiera debe analizarse conforme al régimen y reglas internas aplicables. Dado que se trata de un servicio intensivo en conocimiento, el análisis debe ser proporcional y evitar convertirse en una barrera injustificada. En la contratación directa por urgencia manifiesta, la razonabilidad del valor y la capacidad efectiva de ejecución adquieren especial relevancia.

10. CADENA DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Etapa	Actividad	Factor de costo / riesgo
1. Preparación	Revisión de antecedentes, planos, información disponible y programación de visitas.	Tiempo profesional y disponibilidad de información.
2. Campo	Visitas, inspección, mediciones, levantamiento y registro de daños.	Horas profesionales, desplazamientos, equipos y SST.
3. Diagnóstico	Caracterización de daños y análisis de condiciones estructurales y no estructurales.	Especialización y tiempo de análisis.
4. Verificación	Ensayos, exploraciones o modelaciones cuando resulten técnicamente necesarios.	Equipos, laboratorios, software y especialistas.
5. Evaluación de riesgo	Clasificación de afectaciones, nivel de riesgo y condiciones de uso.	Juicio técnico y responsabilidad profesional.
6. Planificación de intervención	Priorización y formulación de recomendaciones, estudios complementarios y alternativas cuando corresponda.	Análisis técnico, estimaciones y coordinación.
7. Informes	Informes por inmueble/bloque, matrices y consolidación.	Procesamiento, redacción, revisión y control de calidad.
8. Socialización	Presentación de resultados y atención de observaciones de la supervisión.	Tiempo profesional y coordinación.

11. ESTRUCTURA DE COSTOS DEL SERVICIO

La estructura de costos de este mercado es diferente de la de bienes físicos. El precio se explica principalmente por el tiempo y especialización profesional, el número y complejidad de inmuebles, trabajo de campo, equipos y ensayos, costos indirectos, riesgos de ejecución, tributos, garantías y margen empresarial.

Componente	Participación cualitativa	Consideraciones
Honorarios y tiempo profesional	Muy alta	Principal componente; depende de especialidad, experiencia y complejidad.
Trabajo de campo	Alta	Número de inmuebles, áreas, accesibilidad, desplazamientos y duración.
Ensayos y verificaciones	Variable	Dependen de hallazgos y metodología técnicamente necesaria.
Equipos y software	Media/variable	Instrumentación, medición y modelación cuando corresponda.
Administración y coordinación	Media	Planeación, coordinación, control de calidad y gestión contractual.
SST y seguros	Variable	Relevantes por ingreso a edificaciones potencialmente afectadas.
Transporte y logística	Media	Traslados y manejo de información.
Tributos y garantías	Variable	Dependen del régimen y condiciones del contrato.
Utilidad	Variable	Remuneración empresarial por asumir ejecución y responsabilidad.

12. ESTUDIO DE MERCADO Y ANÁLISIS DE PRECIOS

12.1. Cotizaciones de la UNIAJC

El E.P. No. 461 documenta dos cotizaciones para la consultoría: NOVATECH INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S. por $1.125.264.000 y SIMA S.A.S. por $1.227.773.575. La diferencia es de $102.509.575, equivalente aproximadamente al 9,11% del valor de SIMA. El expediente señala que ambas propuestas presentan condiciones técnicas relacionadas con la necesidad, aunque existen diferencias en alcance, productos, condiciones de ejecución y valor.

Proveedor	Valor cotizado	Diferencia frente a NOVATECH	Diferencia porcentual
NOVATECH INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S.	$1.125.264.000	$0	0,00%
SIMA S.A.S.	$1.227.773.575	$102.509.575	8,35% sobre NOVATECH
Promedio simple	$1.176.518.788	$51.254.788 por encima de NOVATECH	NOVATECH 4,36% por debajo del promedio

Nota metodológica: el porcentaje de 8,35% corresponde a la diferencia de $102.509.575 calculada sobre la propuesta de NOVATECH. El E.P. expresa la diferencia como aproximadamente 9,11% sobre el valor de SIMA. Ambas formas de expresar la diferencia son matemáticamente distintas y deben entenderse según su base de cálculo.

12.2. Contraste con referencias externas

Referencia	Valor
Beneficencia del Valle – 2026	$200.000.000
Universidad Nacional – 2026	$233.835.000
Universidad Nacional – 2025	$205.647.030
Instituto Nacional de Salud – 2023	$334.066.621
Corporinoquía – 2021	$299.764.530
Promedio simple indicativo	$254.662.636

El promedio simple de las referencias es un indicador descriptivo y no constituye un precio de mercado homologable. Los contratos presentan diferencias importantes de alcance, número de inmuebles, año, profundidad técnica y productos. El contraste permite observar que existen servicios de diagnóstico y vulnerabilidad institucional con valores inferiores y superiores al valor de la cotización de NOVATECH, por lo que la comparación debe realizarse conjuntamente con las condiciones técnicas.

12.3. Análisis de comparabilidad

Factor	Condición del proceso	Efecto en la comparación
Número de inmuebles	El E.P. identifica un conjunto de edificios, bloques y sedes de la infraestructura institucional que serán definidos para la evaluación conforme a la necesidad técnica.	La extensión del alcance incide en visitas, tiempos y productos.
Área	El E.P. incorpora áreas de referencia para parte de los inmuebles; el área no constituye por sí sola la unidad de precio.	El precio no debe reducirse a un valor por m².
Plazo	60 días calendario.	La exigencia de oportunidad es relevante por el contexto de emergencia.
Alcance	Estudio estructural, diagnóstico, evaluación de riesgos, condiciones de uso, recomendaciones e informes individuales y consolidado.	Más amplio que una inspección visual simple.
Ensayos	Se contemplan cuando técnicamente sean necesarios.	Pueden incrementar costos según hallazgos.
Reforzamiento	No se contrata como producto principal la ejecución de obras de reforzamiento.	Diferencia frente a procesos que incluyen diseños o ejecución de reforzamiento.

12.4. Determinación del presupuesto de referencia

Para efectos del presente Estudio del Sector, el valor de referencia del expediente es de $1.125.264.000, incluidos impuestos, tributos y costos directos e indirectos. Este valor coincide con la propuesta económica de NOVATECH y con el valor establecido en el E.P. No. 461 ajustado y en la Resolución No. 511 de 2026. La razonabilidad se sustenta en la comparación con la cotización de SIMA, en la correspondencia técnica de la oferta y en las condiciones de idoneidad y experiencia verificadas.

El análisis no permite concluir que exista un precio unitario único para el servicio. La estructura económica depende del alcance efectivo, complejidad de los inmuebles, necesidad de ensayos, profesionales, logística, plazo y productos. Por ello, el valor debe analizarse de manera integral y no exclusivamente mediante una comparación aritmética.

13. ANÁLISIS ORGANIZACIONAL E IDONEIDAD DEL PROVEEDOR

El proveedor requiere capacidad técnica y organizacional para responder por un diagnóstico especializado. En el expediente, NOVATECH INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S. se identifica con NIT 901.933.673-9 y cuenta con objeto social relacionado con actividades de ingeniería y construcción. La Resolución No. 511 de 2026 y la verificación de requisitos documentan que la Entidad analizó su idoneidad y experiencia para el objeto.

La experiencia específica aportada comprende trabajos relacionados con estudios de vulnerabilidad estructural y evaluación técnica de edificaciones.

14. REQUISITOS HABILITANTES O CONDICIONES DE IDONEIDAD QUE SE DERIVAN DEL MERCADO

Ámbito	Condición derivada del mercado
Objeto social	Correspondencia directa o conexa entre las actividades de la persona jurídica y el objeto de la consultoría.
Experiencia	Experiencia verificable en consultoría, diagnóstico, evaluación estructural, patología, vulnerabilidad sísmica o actividades técnicamente equivalentes.
Idoneidad profesional	Disponibilidad de profesionales con formación, experiencia, matrícula o habilitación que corresponda a las actividades desarrolladas.
Metodología	Metodología clara y coherente con las características de los inmuebles, que permita sustentar los resultados.
Capacidad de campo	Capacidad para organizar y realizar visitas, inspecciones, mediciones y registros de forma segura.
Capacidad de análisis	Capacidad para documentar, analizar y emitir conclusiones técnicas trazables.
Ensayos y estudios complementarios	Capacidad para realizar o coordinar aquellos que sean técnicamente necesarios y estén debidamente justificados.
Oportunidad	Capacidad para responder a hallazgos críticos y cumplir el plazo contractual.
Control de calidad	Mecanismos de revisión técnica de los productos antes de su entrega a la Entidad.

15. ANÁLISIS DE SEGMENTACIÓN DEL OBJETO

El objeto se plantea como una consultoría integral debido a la necesidad de aplicar una metodología homogénea, comparar resultados entre inmuebles, consolidar riesgos y obtener un informe general que permita a la UNIAJC tomar decisiones coordinadas.

Alternativa	Ventajas	Desventajas	Consideración para el proceso
Un solo contrato integral	Metodología homogénea; responsabilidad consolidada; coordinación única; informe integral.	Concentra la ejecución en un proveedor.	Coherente con la urgencia y la necesidad de resultados integrados.
Un contrato por inmueble	Mayor posibilidad de participación.	Múltiples coordinaciones y metodologías; mayor carga administrativa; menor comparabilidad.	Menos compatible con la necesidad inmediata de consolidación.
Contratos por grupos	Puede equilibrar coordinación y distribución.	Requiere definir grupos homogéneos y coordinar resultados.	Alternativa posible, pero no corresponde a la estructura adoptada en el expediente.

La contratación integral se justifica por conveniencia técnica y de gestión y no porque exista un proveedor exclusivo en el mercado.

16. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL MERCADO Y DE LA CONTRATACIÓN

Riesgo	Prob.	Impacto	Tratamiento	Responsable
Información incompleta de planos o antecedentes	Media	Medio/Alto	Revisión inicial, documentar limitaciones y ajustar metodología sin alterar el objeto.	Compartido
Imposibilidad de acceso a zonas	Media	Alto	Coordinar accesos, dejar trazabilidad de zonas no verificadas y recomendar exploraciones cuando proceda.	Entidad / Contratista
Hallazgo de inestabilidad durante inspección	Media	Alto	Protocolos SST; no ingresar sin condiciones seguras; reporte inmediato.	Contratista
Daños ocultos que requieran ensayos	Media	Alto	Identificar y justificar técnicamente estudios complementarios.	Compartido
Interpretación diferente del alcance	Media	Alto	Especificaciones claras, productos definidos y trazabilidad.	Entidad / Contratista

Retraso por coordinación de múltiples inmuebles	Media	Medio	Cronograma de visitas y coordinación con supervisión.	Contratista
Conclusiones insuficientemente sustentadas	Baja/Media	Alto	Control de calidad, soportes técnicos y suscripción por profesionales idóneos.	Contratista
Precio no razonable	Baja	Alto	Contraste de cotizaciones, referencias y alcance técnico.	Entidad
Afectación de operación académica durante visitas	Media	Medio	Programación previa y coordinación con supervisión.	Compartido
Hallazgos críticos o restricciones de uso	Media	Alto	Comunicación inmediata y gestión de restricciones de seguridad.	Compartido
Demora en productos	Media	Alto	Cronograma, seguimiento de hitos y control de calidad.	Contratista

La matriz anterior corresponde al análisis del sector. La matriz de riesgos contractual deberá conservar la valoración, asignación y tratamiento que adopte formalmente la Entidad en el instrumento contractual correspondiente.

17. CONDICIONES CONTRACTUALES QUE SE DERIVAN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

Aspecto	Condición derivada
Naturaleza	El contenido material corresponde a una consultoría, al comprender estudios de diagnóstico y análisis técnicos.
Modalidad	Contratación directa por urgencia manifiesta, sustentada en la declaratoria institucional y en la necesidad de atención oportuna derivada del sismo.
Plazo	60 días calendario, conforme al E.P. No. 461 y al contrato proyectado.
Forma de pago	Pagos parciales por hitos o entregas de tareas por sede y proporcional al área analizada y evaluada, previa aprobación del supervisor y acreditación de seguridad social.
Productos	Informes técnicos individualizados, informe consolidado, matrices, registros, planos o esquemas cuando corresponda, plan de intervención y demás productos definidos en el E.P.
Hallazgos críticos	Comunicación inmediata a la supervisión cuando exista una condición que pueda comprometer la seguridad de las personas o estabilidad de una edificación.
Garantías	El expediente contempla garantía de cumplimiento y calidad del servicio, cada una por el 20% del valor contractual y con vigencia igual al plazo más cuatro meses.
Supervisión	Ing. Mauricio Antonio Gómez Muñoz, profesional encargado del Área de Gestión de la Infraestructura Física, adscrita a la Oficina Asesora de Planeación, o quien haga sus veces.

Calidad de productos	Los estudios deben ser elaborados y suscritos por profesionales idóneos y mantener trazabilidad de soportes, registros, ensayos, cálculos, archivos y demás información técnica.

18. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Código UNSPSC	Denominación
81101500	Servicios de Ingeniería y Arquitectura
81101508	Ingeniería arquitectónica
80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

19. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL SECTOR

- Existe un mercado de servicios de consultoría especializada en diagnóstico estructural, evaluación de daños, patología, evaluación de riesgos y vulnerabilidad sísmica, con participación de firmas de ingeniería y consultoría de alcance regional y nacional.
- El servicio requerido por la UNIAJC es intensivo en conocimiento y responsabilidad profesional. La idoneidad, experiencia, metodología, capacidad de campo y oportunidad son factores determinantes junto con el precio.
- La necesidad se encuentra directamente relacionada con el sismo del 10 de agosto de 2026 y con la necesidad institucional de disponer de información técnica para adoptar decisiones sobre seguridad, habitabilidad, uso y recuperación de la infraestructura.
- La contratación directa por urgencia manifiesta no elimina la necesidad de documentar razones objetivas para la escogencia del contratista y la razonabilidad del valor. El expediente contiene comparación de dos propuestas y verificación de idoneidad y experiencia.
- El valor no debe analizarse como precio unitario por metro cuadrado, debido a que intervienen múltiples variables: número y complejidad de inmuebles, sistema estructural, accesibilidad, profesionales, ensayos, logística, plazo y productos.
- La contratación integral favorece una metodología homogénea, la consolidación de resultados y la responsabilidad técnica integrada, lo cual resulta consistente con el informe consolidado y el plan de intervención previstos.
- Los requisitos de idoneidad y experiencia deben ser proporcionales al objeto y evitar barreras artificiales, concentrándose en experiencia pertinente, profesionales habilitados, capacidad técnica, capacidad operativa y oportunidad.
- El análisis de riesgos debe concentrarse en acceso, seguridad durante las inspecciones, información disponible, hallazgos críticos, ensayos, coordinación de múltiples inmuebles, calidad de productos y razonabilidad del valor.

- La clasificación UNSPSC debe revisarse para garantizar correspondencia material con el objeto.

DANIEL ALEXANDER NARVAEZ POTES
Jefe Oficina Asesora de Jurídica