ANÁLISIS DEL SECTOR PARA EL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO SAN NICOLÁS

Entidad: Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC.

Dependencia solicitante: Área de Infraestructura Física. Radicado 590.

El presente análisis se elabora en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015. Examina las condiciones legales, comerciales, financieras, organizacionales, técnicas y de riesgo del servicio de avalúo comercial requerido por la UNIAJC, con fundamento en la información del proceso y en las dos cotizaciones suministradas.

1. Aspectos generales y necesidad institucional

La UNIAJC requiere contar con una valoración técnica, objetiva e independiente de un inmueble identificado como alternativa para el fortalecimiento de su infraestructura física. El avalúo permitirá establecer un referente económico verificable para analizar la razonabilidad del precio y la conveniencia de su eventual adquisición, en el marco de la planeación institucional y de la protección de los recursos públicos.

Objeto: Realizar el avalúo comercial del inmueble objeto de análisis para su eventual adquisición por parte de la UNIAJC, determinando su valor comercial con fundamento en sus características físicas, jurídicas, urbanísticas, económicas y las condiciones del mercado inmobiliario, y elaborar y entregar el correspondiente informe técnico como insumo para la toma de decisiones institucionales.

Inmueble	Identificación
Dirección y municipio de referencia	Carrera 2 No. 24-46, barrio San Nicolás, comuna 3, Santiago de Cali, según cotización GPIB 0137-2026.
Matrícula inmobiliaria	370-1148601
Área del terreno de referencia	5.298,00 m², según cotización GPIB; sujeta a verificación documental.
Áreas construidas de referencia	Edificio de oficinas 4.862 m² y Edificio Carrera 3ª 2.609 m². Total aproximado 7.471 m², coincidente en las dos cotizaciones.

Las matrículas diferentes impiden dar por confirmada la identidad jurídica del inmueble en ambas cotizaciones. La individualización definitiva debe sustentarse en el certificado de tradición y libertad y en la información catastral correspondiente. El avalúo constituye un insumo previo y no implica una decisión de compra.

Resolución MEN No.963
Exp. el 02 de marzo 2007
Cali- Colombia

CERTIFICADO
ISO 9001:2015

Norte: Av 6N #28N-102
Sur: Km7 vía Cali-Jamundí- Calle 25 #127-220
Sede Sameco: Carrera 36 # 15 - 150
PBX: 60(2) 665 2828 |www.uniajc.edu.co

2. Identificación del sector y clasificación del servicio

La contratación pertenece al sector de servicios especializados de valoración inmobiliaria. Su producto consiste en un concepto técnico sustentado sobre el valor comercial de un inmueble, obtenido mediante inspección, revisión documental, análisis del entorno y del mercado, aplicación de métodos valuatorios y elaboración del informe correspondiente.

Clasificación UNSPSC: 80131802 – Servicios de avalúo de inmuebles. Este código corresponde al producto contratado. La revisión de información jurídica, catastral y urbanística se realiza como parte de la valoración; el alcance suministrado no define productos independientes de diseño arquitectónico o estudio jurídico de títulos.

3. Aspecto económico y estructura de costos

El precio del servicio depende del tamaño y características del predio, el número y complejidad de las edificaciones, su localización, la disponibilidad y calidad de la documentación, el acceso para la visita y la información de mercado necesaria para soportar la valoración. En este caso, el área construida de referencia de 7.471 m² y la existencia de dos edificaciones requieren examinar los componentes que inciden en el valor del terreno y de las construcciones.

La estructura económica comprende honorarios del avaluador responsable, desplazamientos e inspección, recopilación y verificación de información, análisis de comparables, procesamiento de datos, cálculos, elaboración y revisión del informe, atención de observaciones e impuestos aplicables. La oferta económica deberá cubrir la totalidad de las actividades y entregables exigidos, incluyendo los costos de ejecución y los gravámenes a cargo del contratista.

Al tratarse de un servicio de resultado único y plazo determinado, el estudio de precios se sustenta en las cotizaciones recibidas. No se utiliza una tarifa porcentual sobre el valor del inmueble ni una fórmula de reajuste basada en indicadores macroeconómicos, pues dichas condiciones no fueron previstas en la información del proceso.

4. Análisis de la oferta y de la capacidad del sector

Las cotizaciones de GPIB Gestión Predial Inmobiliaria Bolaños y Goods & Services Consulting S.A.S. evidencian disponibilidad comercial para prestar el servicio solicitado. Ambas presentan referencias sobre las dos edificaciones, aunque difieren en precio, matrícula inmobiliaria y condiciones comerciales. Las cotizaciones sirven al estudio de mercado y no acreditan, por sí solas, el cumplimiento de los requisitos de participación o la habilitación del futuro contratista.

La capacidad técnica se verifica en la experiencia pertinente y en la habilitación de quien realiza y firma el avalúo. Cuando participe una persona jurídica, deberá identificar al avaluador responsable y acreditar su inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, en la categoría que corresponda a las características del inmueble. El servicio no requiere la conformación de un equipo mínimo adicional de arquitectos, abogados u otros profesionales.

5. Análisis de la demanda

La demanda institucional corresponde a un (1) avalúo comercial para apoyar el análisis de una eventual adquisición. Su resultado debe ser suficientemente trazable para permitir la revisión de la identificación del predio, los datos utilizados, los métodos aplicados y el valor obtenido. La información suministrada no incluye contratos históricos comparables de la UNIAJC; por ello, la estimación económica de este proceso se apoya en las dos cotizaciones disponibles y en el alcance técnico definido.

Norte: Av 6N #28N-102
Sur: Km7 vía Cali-Jamundí- Calle 25 #127-220
Sede Sameco: Carrera 36 # 15 - 150
PBX: 60(2) 665 2828 |www.uniajc.edu.co

6. Estudio de mercado y presupuesto estimado

Se comparan los valores totales de las dos cotizaciones, incluidos los impuestos informados por cada proveedor. La unidad de comparación es un (1) servicio de avalúo comercial del predio y de las edificaciones descritas. Los valores corresponden al servicio de avalúo y no al precio de adquisición del inmueble.

Cotizante	Referencia y fecha	IVA	Valor total
GPIB Gestión Predial Inmobiliaria Bolaños	Cotización 0137-2026 6 de octubre de 2026	Incluido	$29.785.000
Goods & Services Consulting S.A.S.	Cotización avalúo UNIAJC 6 de octubre de 2026	Incluido	$13.000.000
Promedio aritmético	Dos cotizaciones	Incluido	$21.392.500

6.1. Cálculo del promedio aritmético

Suma de cotizaciones: $29.785.000 + $13.000.000 = $42.785.000.
Promedio: $42.785.000 ÷ 2 = $21.392.500.

El presupuesto estimado se fija en VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($21.392.500), IVA incluido, como valor de referencia para un (1) servicio de avalúo comercial. Este valor debe contar con la disponibilidad presupuestal correspondiente para adelantar el proceso.

6.2. Comparabilidad y condiciones económicas del proceso

El promedio incorpora ambas cotizaciones según lo solicitado. La diferencia entre sus valores totales es de $16.785.000 y no permite concluir que el alcance o las condiciones sean idénticos. Su utilización como presupuesto definitivo exige confirmar que la matrícula, áreas, edificaciones y entregables cotizados corresponden al mismo inmueble objeto del proceso.

Las condiciones de pago inicial ofrecidas por los proveedores se registran como antecedentes comerciales. La contratación de la UNIAJC prevé un único pago del 100 % contra entrega y recibo a satisfacción; por tanto, las ofertas que se presenten al proceso deben ajustarse a esta condición y al plazo institucional, con todos sus costos e impuestos incluidos.

La cotización de GPIB condiciona sus 15 días hábiles a la documentación y al acceso. Esa condición debe contrastarse con la fecha de terminación prevista para el 23 de octubre de 2026. La invitación debe precisar la documentación disponible, el acceso al inmueble y un cronograma que permita cumplir la fecha de entrega, sin asumir que las cotizaciones ya acreditan esa compatibilidad.

Resolución MEN No.963
Exp. el 02 de marzo 2007
Cali- Colombia

CERTIFICADO
ISO 9001:2015

Norte: Av 6N #28N-102
Sur: Km7 vía Cali-Jamundi- Calle 25 #127-220
Sede Sameco: Carrera 36 # 15 - 150
PBX: 60(2) 665 2828 |www.uniajc.edu.co

7. Aspectos técnicos y productos exigibles

La ejecución comprende la valoración comercial integral del inmueble identificado por la UNIAJC, mediante visita presencial y análisis sustentado. El informe deberá contener, como mínimo, los siguientes componentes:

1. Identificación y documentación. Dirección, matrícula inmobiliaria, referencia catastral, áreas de terreno y construcción, documentos consultados y correspondencia entre la información jurídica, catastral y física. Se dejará constancia de diferencias o limitaciones encontradas.

2. Inspección y descripción física. Visita técnica presencial; descripción del terreno y de las edificaciones, dimensiones, distribución, accesibilidad, antigüedad, características constructivas, estado de conservación y condiciones de funcionalidad relevantes para el valor.

3. Localización y entorno. Análisis de vías de acceso, infraestructura, equipamientos, usos predominantes y características del sector que incidan en la valoración.

4. Condiciones urbanísticas. Revisión de uso del suelo, tratamientos, aprovechamientos, restricciones, afectaciones y posibilidades de desarrollo, con indicación de las fuentes y de la normativa aplicable al inmueble.

5. Información jurídica y catastral. Análisis de la documentación disponible sobre identificación, áreas, servidumbres, afectaciones o limitaciones con incidencia económica, en el alcance necesario para realizar el avalúo.

6. Estudio de mercado. Identificación de ofertas, transacciones o inmuebles comparables; fuentes, fechas, características, criterios de selección y ajustes utilizados para construir las referencias de valor.

7. Metodología y cálculos. Selección y justificación de los métodos valuatorios técnicamente procedentes, datos empleados, procedimientos, cálculos y soportes que permitan verificar el resultado.

8. Determinación del valor. Valor comercial total del inmueble, con discriminación del terreno y de las construcciones cuando corresponda, unidades de medida, valores unitarios y componentes considerados.

9. Evidencia y limitaciones. Registro fotográfico actualizado de exteriores, interiores, terreno, accesos y entorno; descripción de condiciones o incertidumbres que puedan afectar el resultado.

10. Informe final. Documento claro y trazable, con fecha de inspección, fecha de valoración, vigencia aplicable, conclusiones y firma del avaluador responsable, acompañado de los soportes y de la acreditación de su habilitación.

7.1. Entrega y revisión

El contratista entregará el informe firmado en PDF y una versión editable, junto con los soportes técnicos, cálculos y registro fotográfico. Deberá atender las observaciones del supervisor relacionadas con el objeto y alcance contratado, informar oportunamente las inconsistencias que afecten la valoración y mantener la objetividad, independencia y reserva sobre la información recibida.

La revisión del supervisor comprende la integridad de los productos, el cumplimiento del alcance, la firma y habilitación del responsable y la trazabilidad del resultado. El recibo a satisfacción se soportará en la entrega completa y en la atención de las observaciones que correspondan.

Resolución MEN No.963
Exp. el 02 de marzo 2007
Cali- Colombia

CERTIFICADO
ISO 9001:2015

Norte: Av 6N #28N-102
Sur: Km7 vía Cali-Jamundí- Calle 25 #127-220
Sede Sameco: Carrera 36 # 15 - 150
PBX: 60(2) 665 2828 |www.uniajc.edu.co

8. Modalidad de selección y requisitos proporcionales

La modalidad propuesta es mínima cuantía, conforme al numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 30 de la Ley 2069 de 2020, y a los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, modificados por el Decreto 1860 de 2021. Su procedencia exige que el presupuesto no exceda el 10 % de la menor cuantía de la UNIAJC para la vigencia 2026, límite que debe quedar acreditado con el presupuesto anual de la entidad.

La naturaleza especializada del avalúo no impide aplicar mínima cuantía cuando se cumple el límite legal. La selección se realiza mediante verificación de la oferta de menor precio que satisfaga las condiciones de la invitación. No se asignan puntajes por experiencia, personal, formación académica, capacidad financiera u organizacional; los requisitos exigidos se verifican como cumple o no cumple. Los eventuales empates se resuelven conforme a las reglas legales aplicables.

8.1. Capacidad jurídica, experiencia y avaluador responsable

Se verificará la capacidad jurídica del proponente, su aptitud para desarrollar el objeto y la ausencia de inhabilidades o incompatibilidades. La experiencia requerida se orientará a acreditar ejecución de servicios de avalúo inmobiliario mediante contratos, certificaciones o actas que permitan identificar el objeto, cumplimiento y relación con el servicio, en los términos proporcionales que se establezcan en la invitación.

Se exige identificar al avaluador que realizará y firmará el informe, con inscripción vigente en el RAA y categoría correspondiente al inmueble, conforme a la Ley 1673 de 2013 y su reglamentación. Si el proponente es una persona jurídica, esta obligación recae en el profesional responsable de la actividad valuatoria. No se exige equipo mínimo adicional ni se otorga puntaje al personal; la acreditación del avaluador constituye una condición técnica de cumplimiento.

8.2. Aspectos financieros y organizacionales

Como el contrato prevé pago contra entrega y recibo a satisfacción, no se exigirán indicadores de liquidez, endeudamiento, cobertura de intereses o rentabilidad, ni se asignará puntaje por capacidad financiera u organizacional. La verificación se concentra en la capacidad jurídica, la experiencia exigida y las condiciones técnicas. En mínima cuantía no se exige inscripción en el Registro Único de Proponentes – RUP.

9. Condiciones comerciales y de ejecución

Plazo: Hasta el 23 de octubre de 2026, contado desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y la suscripción del acta de inicio. El cronograma debe permitir la visita, el análisis, la entrega y la revisión dentro de ese término.

Forma de pago: Un (1) pago equivalente al 100 % del valor contratado, después de la entrega completa y del recibo a satisfacción. El pago se realizará dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la radicación de la factura o cuenta de cobro con todos los soportes, certificación del supervisor y acreditación de aportes al Sistema Integral de Seguridad Social, cuando corresponda.

Recursos: Funcionamiento. Rubro 212020200807 – Otros servicios empresariales. Programa y proyecto: no aplica. El compromiso se respaldará con el CDP y el registro presupuestal correspondientes.

Supervisión: Ing. Mauricio Antonio Gómez Muñoz, profesional del Área Gestión de la Infraestructura Física (E), o quien sea formalmente designado por la UNIAJC.

10. Análisis de riesgos del servicio

El análisis se concentra en las circunstancias que pueden afectar la identificación del inmueble, el plazo, la confiabilidad del valor y el cumplimiento del contrato. La gestión y asignación se incorporarán a los documentos del proceso, de acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015.

Riesgo	Probabilidad / impacto	Responsable de gestión	Tratamiento y seguimiento
Matrículas, áreas o documentos que no correspondan al inmueble objeto del avalúo.	Media / Alto	UNIAJC y contratista, según la información a su cargo.	Confirmar identificación registral y catastral, contrastar documentos y visita, y registrar discrepancias antes de emitir el valor.
Demora en el acceso al predio o en la entrega de la información necesaria.	Media / Alto	UNIAJC: coordinación y documentos. Contratista: reporte oportuno.	Coordinar visita, disponibilidad de información y cronograma; informar restricciones y verificar su efecto en la fecha de entrega.
Errores en comparables, metodología, cálculos o determinación del valor.	Media / Alto	Contratista.	Sustentar fuentes, métodos y cálculos; firma del avaluador habilitado; revisión técnica del supervisor y correcciones procedentes.
Incumplimiento de la entrega o atención incompleta de observaciones.	Media / Alto	Contratista.	Seguimiento a hitos, entrega íntegra del informe y soportes, verificación del supervisor y aplicación de mecanismos contractuales.
Conflicto de interés o divulgación indebida de información del proceso.	Baja / Alto	Contratista.	Declarar conflictos, mantener independencia y confidencialidad, restringir el uso de documentos al objeto y reportar situaciones relevantes.

11. Garantías y justificación

En mínima cuantía la entidad puede exigir o no garantías, conforme al artículo 2.2.1.2.1.5.5 del Decreto 1082 de 2015. Para este servicio, la incidencia del avalúo en una eventual operación inmobiliaria y la necesidad de contar con un informe confiable sustentan los siguientes amparos, en concordancia con el estudio previo ajustado:

Amparo	Valor asegurado	Vigencia
Cumplimiento	10 % del valor del contrato.	Plazo contractual y cuatro (4) meses más; en todo caso, hasta la liquidación cuando corresponda.
Calidad del servicio	10 % del valor del contrato.	Un (1) año desde el recibo a satisfacción del informe.
Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, cuando aplique	5 % del valor del contrato.	Plazo contractual y tres (3) años más, cuando la ejecución genere obligaciones laborales cubiertas por este amparo.

El amparo de cumplimiento protege la ejecución integral y oportuna; el de calidad cubre las obligaciones relacionadas con la calidad del servicio entregado; el laboral atiende las obligaciones que procedan por personal vinculado a la ejecución. La exigencia del amparo laboral no supone imponer un equipo mínimo adicional. Las garantías exigidas deberán constituirse y aprobarse como requisito de ejecución, conforme a los documentos del proceso.

12. Marco regulatorio aplicable

La estructuración del proceso, bajo el régimen de contratación pública utilizado en los documentos suministrados, se fundamenta en las siguientes disposiciones:

Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007. Principios de la contratación estatal, selección objetiva, requisitos de perfeccionamiento y ejecución y modalidad de mínima cuantía.

Ley 2069 de 2020 y Decreto 1860 de 2021. Reglas vigentes de mínima cuantía, participación de Mipyme y criterios legales de desempate, según los supuestos aplicables al procedimiento.

Decreto 1082 de 2015. Análisis del sector, estudios previos e invitación, procedimiento de mínima cuantía, gestión de riesgos y garantías. Para la eventual adquisición inmobiliaria, el artículo 2.2.1.2.1.4.10 contempla el avalúo por una institución especializada.

Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014, compilado en el Decreto 1074 de 2015. Regulación de la actividad del avaluador, Registro Abierto de Avaluadores y categorías de inscripción. La habilitación debe corresponder a la actividad y al inmueble objeto de valoración.

Normas urbanísticas y catastrales aplicables. Fuentes para identificar el predio, establecer sus condiciones de uso y aprovechamiento y analizar las restricciones que incidan en su valor. El informe identificará las normas y documentos efectivamente consultados.

13. Acuerdos comerciales y trato nacional

El servicio se contrata para una institución universitaria oficial adscrita al nivel municipal de Santiago de Cali. La revisión de cobertura se realiza atendiendo a la entidad, la naturaleza del servicio, el presupuesto y las excepciones aplicables, conforme al Manual para el manejo de los acuerdos comerciales de Colombia Compra Eficiente, versión 2 de 2024.

Instrumento	Tratamiento en este proceso
Decisión 439 de 1998 de la Comunidad Andina – CAN	Aplicable a la contratación de servicios de las entidades municipales obligadas, independientemente del valor. Se reconoce el trato nacional a los servicios y proveedores amparados por este instrumento.
Acuerdos con Chile y Unión Europea; aplicación al Reino Unido e Irlanda del Norte	La cobertura institucional contempla universidades municipales. El presupuesto de $21.392.500 es inferior a los umbrales de contratación de servicios de estos capítulos de compras públicas.

La invitación conservará las reglas de trato nacional y aplicará las disposiciones sobre limitación a Mipyme y desempates únicamente cuando se configuren sus requisitos legales. La utilización de mínima cuantía no excluye, por sí sola, la obligación de trato nacional derivada de la Decisión 439 de la CAN.

Resolución MEN No.963
Exp. el 02 de marzo 2007
Cali- Colombia

CERTIFICADO
ISO 9001:2015

Norte: Av 6N #28N-102
Sur: Km7 vía Cali-Jamundi- Calle 25 #127-220
Sede Sameco: Carrera 36 # 15 - 150
PBX: 60(2) 665 2828 |www.uniajc.edu.co