E.P. No. 509. **Fecha de elaboración: octubre de 2026**

De la Dependencia: Área de Infraestructura Física

Para: Avalua del inmueble.

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

1. Descripción de la necesidad.

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

En este sentido, y en virtud de las funciones legales y reglamentarias que le competen y en consideración al Plan Estratégico de Desarrollo 2020-2030, la UNIAJC, tiene como perspectiva ser reconocida en el contexto nacional por su alta calidad, pertinencia social de sus funciones misionales, soportada en un modelo de Universidad inteligente que le permita dar respuesta a las exigencias de la sociedad. En busca de la eficiencia en el desarrollo de sus actividades; además de cumplir con la obligación de hacer las provisiones a que haya lugar en la consecución de los mandamientos legales relacionados con la dirección, organización, planificación y prestación del servicio educativo, en condiciones de equidad, eficiencia y calidad, todo encaminado a alcanzar los objetivos estratégicos plasmados en el PED.

En consideración a lo anterior, la UNIAJC en cumplimiento de las funciones de formación, investigación, extensión y bienestar institucional demanda una infraestructura física que responda a las necesidades académicas y administrativas. La disponibilidad, organización y desarrollo de los espacios constituyen condiciones para el funcionamiento de aulas, laboratorios, bibliotecas, áreas de bienestar y dependencias administrativas, así como para la calidad de los ambientes de aprendizaje.

Los lineamientos institucionales de infraestructura contemplan establecer un plan de desarrollo físico con horizonte de diez años, privilegiando un campus en el norte; modernizar y conservar la infraestructura física y tecnológica y los medios educativos; y definir mecanismos para su diseño, desarrollo, administración, uso y control. Igualmente, incluyen criterios de inclusión, seguridad y salud en el trabajo, así como modelos eficientes y ambientalmente responsables para el desarrollo de la infraestructura.

En desarrollo de estos lineamientos, la UNIAJC ha identificado la necesidad de analizar un inmueble como alternativa para el fortalecimiento de su infraestructura. La evaluación de una eventual adquisición requiere conocer su valor comercial, considerando las características reales del terreno y de las construcciones, su localización, las condiciones urbanísticas y las circunstancias del mercado inmobiliario.

El avalúo constituye un insumo para determinar la razonabilidad económica de la operación y soportar las actuaciones administrativas, presupuestales y contractuales que correspondan. La información deberá provenir de una institución especializada y contener fuentes verificables, metodología justificada y cálculos que permitan comprobar el resultado, en concordancia con la regla de valoración previa prevista en el numeral 1 del artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

Por ello, se requiere contratar la elaboración y entrega del avalúo comercial, incluyendo visita presencial, revisión de la información del predio, análisis del entorno y del mercado y determinación sustentada del valor. Su resultado servirá como referente para la toma de decisiones y la protección de los recursos públicos. La eventual adquisición estará sujeta a la evaluación integral que efectúe la Institución y a las actuaciones y autorizaciones correspondientes.

El presente proceso de contratación está contemplado dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad: SI X o NO __

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

Esta contratación de acuerdo con el POAI de la vigencia corresponde a un Proyecto de Inversión, y en ese caso:
Programa: ADMISIONES Y REGISTRO ACADEMICO.
Proyecto: N/A.
Actividad: Avalúo comercial del inmueble objeto de análisis
Producto/Meta:

1.2. ORIGEN DE LOS RECURSOS

Inversión: X
Funcionamiento:
Rubro: 212020200807 -OTROS SERVICIOS EMPRESARIALES.

2. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES TECNICAS Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

OBJETO: "REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ANÁLISIS, CON MIRAS A SU EVENTUAL ADQUISICIÓN POR PARTE DE LA INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC, MEDIANTE LA DETERMINACIÓN DE SU VALOR COMERCIAL, CON FUNDAMENTO EN SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, JURÍDICAS, URBANÍSTICAS Y ECONÓMICAS, ASÍ COMO EN LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO. LO ANTERIOR INCLUYE LA ELABORACIÓN Y ENTREGA DEL CORRESPONDIENTE INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL, COMO INSUMO PARA LA TOMA DE DECISIONES INSTITUCIONALES Y PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y FINANCIERAS RELACIONADAS CON LA EVENTUAL ADQUISICIÓN DEL PREDIO."

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

Código UNSPSC	Nombre
80131802	Servicio de avaluó de Inmueble
81101508	ingeniería arquitectónica
80131702	Servicios de estudio de títulos

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O CONDICIONES DEL SERVICIO:

La ejecución del contrato deberá ser realizada por una persona natural o jurídica que cuente con la idoneidad, experiencia y habilitación requerida para desarrollar actividades de avalúo inmobiliario, de conformidad con la normativa y los estándares técnicos aplicables a la actividad valuatoria.

El contratista deberá realizar el avalúo comercial del inmueble objeto de análisis para su eventual adquisición por parte de la Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC, efectuando las verificaciones, análisis técnicos y estudios necesarios para establecer de manera objetiva, sustentada y verificable el valor comercial del predio.

El responsable de la elaboración y firma del informe deberá acreditar inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, en la categoría correspondiente al inmueble, de conformidad con la Ley 1673 de 2013 y su reglamentación aplicable.

El avalúo deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:

Identificación plena del inmueble, incluyendo dirección, matrícula inmobiliaria, código catastral, área del terreno, área construida y demás información que permita individualizarlo.

Inspección física presencial del inmueble, mediante visita técnica realizada por el evaluador, con el propósito de verificar las condiciones actuales del terreno, construcciones, distribución, estado de conservación, características constructivas y demás elementos que puedan incidir en su valor comercial.

Análisis de las características físicas del predio, incluyendo ubicación, dimensiones, forma, topografía, accesibilidad, condiciones del terreno, áreas construidas, características de las edificaciones existentes, antigüedad, estado de conservación y condiciones generales de funcionalidad.

Análisis de localización y entorno, considerando la ubicación del inmueble, vías de acceso, infraestructura disponible, equipamientos cercanos, características del sector, usos predominantes y demás condiciones del entorno que puedan afectar positiva o negativamente el valor del inmueble.

Análisis de las condiciones urbanísticas, de acuerdo con la información disponible y la normativa aplicable, incluyendo uso del suelo, tratamientos urbanísticos, aprovechamientos, restricciones, afectaciones, posibilidades de desarrollo y demás determinantes que incidan en el potencial económico del inmueble.

Verificación y análisis de la información jurídica y catastral disponible, incluyendo la matrícula inmobiliaria, identificación catastral, escritura pública, áreas y demás documentos suministrados por la Institución o disponibles para la elaboración del avalúo.

Estudio del comportamiento del mercado inmobiliario del sector, identificando y analizando ofertas, transacciones o inmuebles comparables que permitan establecer referencias objetivas para la determinación del valor comercial.

Aplicación de la metodología valuadora que resulte técnicamente procedente, de acuerdo con las características particulares del inmueble y la información disponible, dejando claramente establecido en el informe el método utilizado y la justificación de su aplicación.

Determinación del valor comercial del terreno y de las construcciones, cuando corresponda, indicando de manera discriminada los componentes que conforman el valor total determinado.

Análisis de las condiciones que puedan afectar el valor comercial, tales como servidumbres, afectaciones, limitaciones, condiciones urbanísticas, estado físico de las construcciones, restricciones de uso o cualquier otra circunstancia relevante identificada durante la inspección y análisis.

Registro fotográfico del inmueble, incluyendo fotografías exteriores, interiores, áreas construidas, terreno, vías de acceso, entorno inmediato y demás elementos relevantes para soportar técnicamente el resultado del avalúo.

Elaboración de un informe técnico de avalúo comercial, en el cual se deberán presentar de manera clara y sustentada los procedimientos realizados, información recopilada, metodología aplicada, análisis de mercado, cálculos efectuados, resultados obtenidos y valor comercial determinado.

La revisión de la información jurídica y urbanística estará orientada a establecer las condiciones que incidan en la valoración económica del inmueble. La documentación, los cálculos y las fuentes deberán permitir la trazabilidad del valor determinado y su revisión por el supervisor.

ALCANCE DEL TRABAJO A REALIZAR.

Realizar la inspección técnica del inmueble, recopilar y analizar la información física, jurídica y urbanística disponible, estudiar las condiciones del mercado inmobiliario y aplicar las metodologías de valoración pertinentes para determinar su valor comercial, de conformidad con la normativa vigente. Así mismo, elaborar y entregar a la Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC el informe técnico de avalúo comercial debidamente sustentado, atendiendo las observaciones formuladas por la supervisión del contrato.

Identificación del inmueble

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.

La individualización definitiva del inmueble y la correspondencia de sus áreas se establecerán con el certificado de tradición, los documentos catastrales, la escritura y la inspección.

REQUISITOS DE CAPACIDAD E IDONEIDAD

- Acreditar capacidad jurídica para prestar el servicio como institución especializada en avalúos, mediante los documentos correspondientes a su naturaleza y representación
- Identificar al evaluador responsable y aportar su certificado vigente de inscripción en el RAA, en la categoría correspondiente al inmueble, y su compromiso de participación

- Presentar la oferta técnica y económica para la totalidad del servicio y acreditar las demás condiciones jurídicas y de seguridad social señaladas en la invitación.

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE:

El proponente deberá presentar mínimo dos (02) contratos y/o certificaciones y/o actas de liquidación donde se evidencia experiencia igual o similar al presente proceso de contratación; cuyos valores sumados sean iguales o superiores al presupuesto oficial expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV); la experiencia contractual deberá ser como mínimo de los últimos cinco (05) años vigencias 2022 a 2026.

Tipo de contrato a celebrar: Contrato de prestación de servicios profesionales o especializados.

3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN DE ESTE Y CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El valor del presupuesto oficial establecido para la presente contratación es de **VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($21.392.500)**, incluidos todos los impuestos a que haya lugar.

Se consultan y analizan los precios del mercado para estimar el costo de las actividades, bienes, obras o servicios que debe realizar el contratista de acuerdo con el objeto del contrato, y se consideran las variables pertinentes para calcular el presupuesto de la respectiva contratación.
La sumatoria de los valores cotizados es de CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($42.785.000). Al dividirla entre dos (2), el promedio corresponde a VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($21.392.500), IVA incluido. Este promedio se incorpora como presupuesto estimado del servicio, sujeto al respaldo presupuestal y a la correspondencia documental del inmueble objeto de valoración. El valor contractual será el de la oferta seleccionada y aceptada por la UNIAJC.

El precio del servicio comprende la visita técnica, los desplazamientos, la revisión y depuración documental, la consulta de información urbanística y de mercado, la aplicación de métodos valuatorios, la elaboración del informe y sus anexos y la atención de las aclaraciones o correcciones relacionadas con el alcance contratado. Los costos deberán quedar incorporados en la oferta económica global.

Soportes del cálculo: Cotización GPIB 0137-2026 del 6 de octubre de 2026 y cotización de Goods & Services Consulting S.A.S. del 6 de octubre de 2026, que integran el expediente del proceso.

3.1 ANÁLISIS DEL MERCADO

El servicio pertenece al sector de valoración inmobiliaria y se identifica con el código UNSPSC 80131802. Su oferta comprende instituciones especializadas que desarrollan actividades de avalúo a través de avaluadores habilitados. La capacidad para ejecutar el objeto se verifica mediante la actividad del prestador, su experiencia en valoración inmobiliaria y la inscripción del responsable en el RAA, en la categoría aplicable al predio.

El precio depende del área y las características del inmueble, la existencia y complejidad de las construcciones, su localización, la disponibilidad documental, el trabajo de campo y la información de mercado requerida. También comprende el tiempo profesional necesario para

analizar comparables, elaborar cálculos, documentar el resultado y atender las observaciones del supervisor.

Las dos cotizaciones relacionan la valoración del terreno y de las construcciones correspondientes al edificio de oficinas de 4.862 m² y al edificio Carrera 3ª de 2.609 m². La cotización GPIB identifica la matrícula 370-1148601 y la cotización de Goods & Services identifica la matrícula 370-67788. Esta diferencia impide dar por confirmada la identidad jurídica del predio mediante las cotizaciones; la matrícula definitiva deberá corresponder a los documentos registrales del inmueble que se someta a valoración.

GPIB propone pagar el 60 % a la aprobación de la orden de servicio o firma del contrato y el 40 % a la entrega del informe. Goods & Services propone 50 % al inicio y 50 % a la entrega. Las condiciones de pago del proceso se establecen en el apartado 11 de este estudio, mediante un único pago contra entrega y recibo a satisfacción; las ofertas deberán cubrir el alcance técnico y las condiciones contractuales de la invitación.
Para el proceso se define un servicio integral de avalúo y un precio global, con las actividades y productos descritos en este estudio. La comparación económica se efectuará sobre ofertas que cubran el mismo alcance técnico, los costos de ejecución y los impuestos aplicables, dentro del presupuesto oficial.

El análisis del mercado del servicio permite establecer las condiciones de contratación del avalúo. El estudio del mercado inmobiliario del predio será desarrollado por el contratista como parte del informe técnico y contendrá las referencias que sustenten su valor comercial

Se solicitó por parte de la dependencia interesada, cotizaciones con el propósito de conocer los precios del mercado de este bien, obra o servicio, para la ciudad de Cali, encontrándose lo siguiente:

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

El presupuesto oficial se respalda en el certificado de disponibilidad presupuestal No. 18766 del 07-10-2026, y rubro presupuestal No. 212020200807 OTROS SERVICIOS EMPRESARIALES.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La selección se adelantará mediante mínima cuantía, de conformidad con el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 30 de la Ley 2069 de 2020, y los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015. El presupuesto estimado de VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($21.392.500) se ubica dentro del límite legal de esta modalidad, cuya aplicación atiende al valor de la contratación, independientemente del objeto.

Se seleccionará la oferta de menor precio que cumpla las condiciones jurídicas y técnicas y los requisitos de experiencia definidos. La oferta y la comunicación de aceptación constituirán el contrato en los términos de la regulación aplicable. La publicación, observaciones, evaluación, subsanación y eventual limitación a Mipyme se tramitarán conforme al procedimiento vigente y al cronograma de la invitación.

5. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA PROPUESTA MÁS FAVORABLE PARA LA ENTIDAD

La INSTITUCION UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO, previo los estudios correspondientes y el análisis comparativo de las propuestas, adjudicará al proponente cuya propuesta se ajuste a la invitación pública y se estime más conveniente para la UNIAJC y de acuerdo con la Ley 80 del 1993, Ley 1150 de 2007 y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015 y demás normas reglamentarias y complementarias aplicables de conformidad con el Estatuto General de Contratación Estatal de la República de Colombia la oferta más favorable será aquella con el menor precio ofertado, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación pública.

Factor escogido	Justificación de la escogencia del factor
Menor precio ofertado	2.2.1.2.1.5.2. del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015

6. SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

La Institución Universitaria Antonio José Camacho, ha considerado que entre los riesgos que se pueden presentar en este proceso contractual, están los siguientes:

Riesgo	Asignación	Tratamiento
Demora en documentos o acceso al inmueble	UNIAJC	Coordinar acceso y entrega documental al inicio; registrar los requerimientos y su atención.
Errores de identificación, metodología o cálculo	Contratista	Contrastar soportes, verificar cálculos y corregir los defectos imputables al servicio.
Referencias de mercado insuficientes	Contratista	Verificar fuentes, justificar comparables y documentar el método y sus limitaciones.
Retraso en el informe o sus correcciones	Contratista	Cronograma compatible con el plazo y seguimiento del supervisor a los productos.
Falta de independencia o pérdida de habilitación	Contratista	Informar conflictos de interés, conservar la inscripción RAA y verificar cualquier reemplazo.

VER ANEXO.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de la INSTITUCION UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO, con ocasión a la celebración del contrato y su liquidación, y los riesgos a los que se encuentra expuesta la institución, el contratista deberá constituir por su cuenta y costo, una garantía (artículo 2.2.1.2.3.1.2 del

Decreto 1082 de 2015) a favor de la INSTITUCION UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO con Nit 805.000.889-0 que cubra los siguientes riesgos:

Amparo	Valor asegurado	Vigencia
Cumplimiento	10 %	Plazo de ejecución y cuatro (4) meses más; en todo caso, hasta la liquidación cuando proceda.
Calidad del servicio	10 %	Un (1) año contado desde el recibo a satisfacción del informe final.
Salarios, prestaciones e indemnizaciones laborales, cuando aplique	5 %	Plazo de ejecución y tres (3) años más.

Garantía Mínima Presunta: De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Constitución Política y la Ley 1480 de 2011, todo bien o servicio está amparado por una garantía mínima la cual se entiende pactada en todos los contratos cuyo objeto es la adquisición de repuestos y constituye un derecho esencial para todos los consumidores por cuanto estos adquieren bienes y servicios para la satisfacción de sus necesidades y en consecuencia, es imperativo que dichos bienes o servicios gocen de unas condiciones mínimas de calidad e idoneidad para que cumplan con el fin para el que fueron adquiridos. Por lo tanto, el contratista deberá identificar para cada bien requerido por la entidad la garantía mínima presunta.

En ejercicio de la facultad prevista para mínima cuantía en el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, se exigirán garantías de cumplimiento y calidad del servicio, dada la utilización del avalúo como soporte de una eventual operación inmobiliaria y la necesidad de cubrir la entrega y los defectos imputables al informe.

El amparo de calidad cubrirá los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio en los términos de la garantía. Su vigencia permite atender defectos técnicos del informe que se identifiquen después del recibo. El contratista deberá ampliar o restablecer las garantías cuando las modificaciones contractuales o las reclamaciones lo hagan necesario

El contratista deberá hacer entrega de estas garantías a la entidad, las cuales serán aprobadas por la misma, de acuerdo con lo señalado en el inciso segundo del artículo 41 de la ley 80 de 1993.

El contratista se obliga a aportar las garantías durante los cinco (5) días siguientes a la fecha de inicio del contrato y a ampliar, modificar y prorrogar las mismas, en el evento en que se aumente el valor del contrato o se prorrogue o suspenda su vigencia.

8. APLICABILIDAD DE ACUERDOS COMERCIALES EN EL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACION.

De conformidad con la definición contenida en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, los Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos.

La siguiente tabla presenta los Acuerdos Comerciales vigentes y las leyes con las cuales se incorporaron en la normativa colombiana.

Estado	Ley
Canadá	Ley 1363 de 2009
Chile	Ley 1189 de 2008
Estados Unidos	Ley 1143 de 2007
El Salvador	Ley 1241 de 2008
Guatemala	
Honduras	
Estados AELC	Ley 1372 de 2010
México	Ley 172 de 1994
Unión Europea	Ley 1669 de 2013
Decisión 439 de 1998 Secretaría CAN	

Acuerdo Comercial	Entidad Estatal Incluida	Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Canadá	No	-	-	No
Chile	Si	No	-	No
Estados Unidos	No	-	-	No
El Salvador	No	-	-	No
Guatemala	No	-	-	No
Honduras	No	-	-	No
Estados AELC	No	-	-	No
México	No	-	-	No
Unión Europea	No	-	-	No
Decisión 439 de 1998 Secretaría CAN	Si	Si	.	Si

Así las cosas, teniendo en cuenta los acuerdos económicos y tratados de libre comercio vigentes para Colombia, el presente proceso de selección se encuentra cobijado por la Decisión 439 de 1998 Secretaría CAN, por lo tanto, la UNIAJC dará tratamiento nacional a los bienes y servicios ofrecidos por proponentes de la Comunidad Andina de Naciones, en los términos establecidos en dicho tratado internacional.

9. FACTORES Y CRITERIOS DE DESEMPATE.

En caso de empate en el puntaje total de dos o más ofertas, se aplicará lo establecido en el artículo 35 de la Ley 2069 de 2020 (Capitulo IV Invitación del presente proceso).

10. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

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

10.1 Obligaciones Generales del Contratista:

a) Cumplir con el objeto del contrato en la forma y dentro del plazo establecido, de conformidad con las especificaciones técnicas señaladas en los estudios previos Cumplir con el objeto del contrato requerido en el sitio acordado con el supervisor y/o interventor del contrato, según las especificaciones técnicas indicadas en los estudios previos.
b) Contar con la infraestructura necesaria para el cumplimiento del contrato.
c) Presentar junto con la factura o cuenta de cobro, el certificado del pago de aportes a la Seguridad Social Integral y parafiscal del personal utilizado para la ejecución del contrato.
d) Acatar las recomendaciones del supervisor y/o interventor, como enlace directo entre la UNIAJC y el Contratista.
e) Presentar facturas, si es del caso, correspondientes al cobro a las actividades y/o servicios realizados durante la ejecución del contrato.
f) Abstenerse de cobrar o facturar, si es del caso, por encima del presupuesto disponible, de acuerdo con el valor del contrato.
g) Garantizar la prestación de la actividad y/o servicio, en las condiciones previamente estipuladas entre el contratista y el supervisor y/o interventor.
h) Informar por escrito al Interventor y/o Supervisor, las quejas, dudas, reclamos y demás inquietudes que puedan surgir en el desarrollo del objeto contractual.
i) Atender los requerimientos que sean formulados por el Interventor y/o Supervisor, para efectos de ejecutar en debida forma el contrato.
j) Toda comunicación entre la UNIAJC y el contratista deberá constar por escrito con copia al Interventor y/o Supervisor del contrato.
k) Manejar el archivo de conformidad con la Ley 594 de 2000, Ley General de Archivo, así mismo, devolver inventariados los documentos que en virtud del objeto haya sustanciado, tramitado o proyectado.
l) Realizar las demás labores y actividades que, ajustándose explícitamente definidas en el presente contrato y siendo afines con el objeto del mismo, la ENTIDAD CONTRATANTE encuentre pertinente encomendarle.
m) Reportar a LA ENTIDAD CONTRATANTE el número de cuenta bancaria de ahorro o corriente, donde se le ha de consignar el pago derivado de la ejecución del presente contrato.
n) El (la) CONTRATISTA se compromete a cumplir con las normas y procedimientos sobre Salud Ocupacional y Medio Ambiente. Si en el desarrollo del objeto contractual se realizan actividades de campo y/o visitas a obras, el (la) CONTRATISTA, a sus expensas, deberá dotarse y acudir a estos lugares con los implementos de seguridad industrial mínimos requeridos, tales como Casco, Botas, Gafas protectoras, etc.
o) El (la) CONTRATISTA será responsable ante las autoridades competentes por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros. Igualmente será responsable en los términos del artículo 52 de la ley 80 de 1993 y demás normas reglamentarias y concordantes.
p) Cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 18 del Decreto 0723 del 15 de abril de 2013 referente al examen médico ocupacional, cuando a ello haya lugar, el cual se deberá practicar a partir del perfeccionamiento del presente contrato y entregar el certificado respectivo que acredite dicho examen al supervisor de este. (Aplica para prestación de servicios de persona natural)

a. Obligaciones Especiales del Contratista:

1. Realizar la visita técnica e inspección física del inmueble objeto del avalúo, verificando directamente sus características, condiciones físicas, constructivas, arquitectónicas, de

conservación, distribución, áreas, accesibilidad y demás aspectos que puedan incidir en la determinación de su valor comercial.

2. Verificar y analizar la información documental suministrada por la UNIAJC relacionada con el inmueble, incluyendo, entre otros, la matrícula inmobiliaria, información catastral, escritura pública, áreas, identificación del predio y demás documentos que resulten necesarios para la correcta individualización y valoración del inmueble.
3. Verificar la correspondencia entre la información documental disponible y las condiciones físicas encontradas durante la visita al inmueble, dejando constancia en el informe técnico de cualquier diferencia, inconsistencia, limitación o situación relevante que pueda incidir en el resultado del avalúo.
4. Realizar el análisis de las condiciones de localización, accesibilidad, características del sector, entorno inmediato, infraestructura disponible, usos predominantes y demás factores externos que puedan incidir en el valor comercial del inmueble.
5. Analizar las condiciones urbanísticas aplicables al inmueble, de acuerdo con la información disponible y la normativa vigente, incluyendo el uso del suelo, aprovechamientos, tratamientos urbanísticos, restricciones, afectaciones y demás determinantes que puedan influir en su valor o potencial de desarrollo.
6. Realizar el estudio y análisis del comportamiento del mercado inmobiliario correspondiente al sector donde se encuentra ubicado el inmueble, identificando y utilizando referencias de mercado, ofertas, transacciones o inmuebles comparables que resulten técnicamente pertinentes para determinar su valor comercial.
7. Aplicar la metodología o metodologías valuatorias que resulten técnicamente procedentes de acuerdo con las características particulares del inmueble, las condiciones del mercado y la información disponible, dejando debidamente sustentada en el informe la metodología utilizada y su aplicación.
8. Determinar de manera objetiva, independiente y técnicamente sustentada el valor comercial del inmueble, discriminando, cuando resulte procedente, el valor correspondiente al terreno, las construcciones y demás componentes que conformen el valor total del predio.
9. Elaborar y entregar un informe técnico de avalúo comercial debidamente sustentado, que contenga como mínimo la identificación del inmueble, descripción física, análisis del sector, condiciones urbanísticas, metodología aplicada, estudio de mercado, inmuebles comparables, cálculos realizados, registro fotográfico, valor comercial determinado, conclusiones y demás información necesaria para soportar técnicamente el resultado.
10. Incorporar en el informe técnico un registro fotográfico actualizado del inmueble, incluyendo sus áreas exteriores e interiores, construcciones existentes, terreno, accesos, entorno inmediato y demás elementos relevantes para la valoración.
11. Informar oportunamente al supervisor del contrato cualquier situación, inconsistencia, limitación o circunstancia encontrada durante la ejecución del avalúo que pueda afectar la identificación, valoración o análisis del inmueble.
12. Atender las observaciones, solicitudes de aclaración o requerimientos formulados por el supervisor del contrato respecto del informe de avalúo entregado, siempre que estos se encuentren relacionados con el objeto y alcance del contrato.
13. Entregar el avalúo comercial dentro del plazo establecido, debidamente firmado por el profesional responsable y acompañado de los documentos y soportes técnicos que acrediten la metodología aplicada y el valor comercial determinado.
14. Garantizar que el resultado del avalúo corresponda a un análisis técnico, objetivo e independiente, sin favorecer los intereses de la Institución, del propietario del inmueble o de terceros, y sustentado en criterios técnicos y condiciones reales del mercado inmobiliario.

15. Mantener durante la ejecución del contrato la idoneidad, experiencia y habilitación requerida para el desarrollo de la actividad valuatoria, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.
16. Guardar reserva y confidencialidad sobre la información, documentos, datos y demás antecedentes suministrados por la UNIAJC a los que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato, salvo cuando su divulgación sea requerida por autoridad competente o por disposición legal.
17. Entregar a la UNIAJC la totalidad de los productos, documentos, soportes, registros y demás información generada con ocasión de la ejecución del contrato, en los formatos y condiciones establecidos por la Institución.
18. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato, de los documentos que hagan parte integral del mismo y de las disposiciones legales, técnicas y reglamentarias aplicables a la actividad valuatoria

11. LIMITACIÓN A MIPYME

Teniendo en cuenta el presupuesto oficial de la presente convocatoria es susceptible de limitarse a Mipyme, pues el valor del Proceso de Contratación es inferior a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, que para el presente año es de:

UMBRAL CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES	
VALOR UMBRAL	QUINIENTOS ONCE MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($511.708.497)

Información suministrada por MinCIT. Vigente hasta 31/12/26.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021 "*Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones*", el cual indica:

ARTÍCULO 5. Modificación de la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015. Modifíquense los artículos 2.2.1.2.4.2.2, 2.2.1.2.4.2.3 y 2.2.1.2.4.2.4 De la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, los cuales quedarán así:

ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.2. Convocatorias limitadas a Mipyme. Las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, deben limitar la convocatoria de los Procesos de Contratación con pluralidad de oferentes a las Mipyme colombianas con mínimo un (1) año de existencia, cuando concurran los siguientes requisitos:

1. El valor del Proceso de Contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. Se hayan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) Mipyme colombianas para limitar la convocatoria a Mipyme colombianas. Las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, deben recibir estas solicitudes por lo menos un (1) día hábil antes de la expedición del acto administrativo de apertura, o el que haga sus veces de acuerdo con la normativa aplicable a cada Proceso de Contratación.

Tratándose de personas jurídicas, las solicitudes solo las podrán realizar Mipyme, cuyo objeto social les permita ejecutar el contrato relacionado con el proceso contractual.

PARÁGRAFO. Las cooperativas y demás entidades de economía solidaria, siempre que tengan la calidad de Mipyme, podrán solicitar y participar en las convocatorias limitadas en las mismas condiciones dispuestas en el presente artículo.

11.1. ACREDITACIÓN DE REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN CONVOCATORIAS LIMITADAS A MIPYME:

ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.4. Acreditación de requisitos para participar en convocatorias limitadas. La Mipyme colombianas deben acreditar que tiene el tamaño empresarial Aviso de limitación o no limitación a Mipyme: En el término previsto en el cronograma, la Entidad publicará un aviso en el SECOP II precisando si el proceso efectivamente se limitó a Mipyme o si podrá participar cualquier otro.

Establecido por la ley de la siguiente manera:

1. Las personas naturales mediante certificación expedida por ellos y un contador público, adjuntando copia del registro mercantil.

2. Las personas jurídicas mediante certificación expedida por el representante legal y el contador o revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, adjuntando copia del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o por la autoridad competente para expedir dicha certificación.

Nota 1: Adjuntar copia de la tarjeta profesional del Revisor Fiscal o Contador Público y certificado de la Junta Central de Contadores sobre su vigencia. Para la acreditación deberán observarse los rangos de clasificación empresarial establecidos de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

PARÁGRAFO 1. En todo caso, las Mipyme también podrán acreditar esta condición con la copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de la limitación a Mipyme, los proponentes aportarán la copia del registro mercantil, del certificado de existencia y representación legal o del Registro Único de Proponentes, según corresponda conforme a las reglas precedentes, con una fecha de máximo sesenta (60) días calendario anteriores a la prevista en el cronograma del Proceso de Contratación para el inicio del plazo para solicitar la convocatoria limitada.

PARÁGRAFO 3. En las convocatorias limitadas, las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades

Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, solo deberán aceptar las ofertas de Mipyme o de proponentes plurales integrados únicamente por Mipyme. La manifestación de interés de las Mipymes deberá estar debidamente suscrita por el oferente (si es persona jurídica deberá suscribirla el representante legal) y debe ser enviada simultáneamente con sus anexos por la sección de mensajes del Secop II. Aquellas solicitudes que no cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el presente numeral no serán tenidas en cuenta para efectos de la limitación a MIPYME. Nota 2: Para que la convocatoria se limite a MIPYMES se requerirá al menos dos (2) manifestaciones de interés, que cumplan con los requisitos antes descritos. **11.2. LIMITACIONES TERRITORIALES A MIPYMES.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1860 de 2021, que establece: ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.3. Limitaciones territoriales. De conformidad con el parágrafo 1 del artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, las Entidades Estatales, independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, pueden realizar convocatorias limitadas a Mipyme colombianas que tengan domicilio en los departamentos o municipios en donde se va a ejecutar el contrato. Cada Mipyme deberá acreditar su domicilio con los documentos a los que se refiere el siguiente artículo. Por lo anterior, la Entidad indica que los interesados en participar en el proceso de selección podrán solicitar se limite la presente convocatoria a Mipyme colombianas que tengan domicilio en el Distrito de Santiago de Cali, para lo cual, acreditará su domicilio con los documentos a los que se refiere el artículo 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1860 de 2021.	
Supervisor y/o Interventor	Ing. Mauricio Antonio Gómez Muñoz, quien se desempeña como profesional del Área Gestión de la Infraestructura Física (E) de la UNIAJC y/o quién haga sus veces.
Plazo de Ejecución	El plazo de ejecución del presente contrato será quince días (15) calendario y se contará a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución conforme al artículo 41 de la Ley 80 de 1993 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y suscripción del acta de inicio.
Forma de Pago	El contrato resultante se cancelará de la siguiente manera: Se hará único pago de acuerdo con las políticas de pago de la institución. El valor del contrato será cancelado al contratista previa certificación de cumplimiento a satisfacción suscrita por el supervisor del contrato, una vez presentados y aprobado los informes en los términos previstos, y la acreditación de que el contratista se encuentra al día en el pago de los

	aportes relativos al Sistema Integral de Seguridad Social. La UNIAJC cancelará las obligaciones, en un tiempo (45 días calendario (personas naturales) y 60 días calendario (personas jurídicas) a partir de fecha radicación de factura con sus documentos correspondientes y previa certificación de cumplimiento de las obligaciones del contrato a entera satisfacción por parte del supervisor asignado al contrato.
Responsables	
	
DANIEL ALEXANDER NARVAEZ POTES Jefe Oficina Asesora de Jurídica	**LADY GIOVANNA MUÑOZ MONTENEGRO** Jefe Oficina Asesora de Planeación
Especificaciones Técnicas: LILIANA MILENA SEPULVEDA MEEK – Jefe Oficina de Admisiones y Registro Académico y/o quien haga sus veces.	