ANÁLISIS DEL SECTOR PARA EL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO DE LA CALLE 9B EN SANTIAGO DE CALI

Entidad: Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC.

Dependencia solicitante: Área de Infraestructura Física. Vigencia 2026.

El presente análisis se elabora en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015. Examina las condiciones del servicio de avalúo comercial del predio urbano ubicado en la Calle 9B No. 29A-67, Santiago de Cali, con fundamento en las cotizaciones del 3 y 4 de noviembre de 2026. El promedio de sus valores, incluido el IVA, es de $14.458.750 y constituye el presupuesto estimado del servicio.

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 predio urbano ubicado en la Calle 9B No. 29A-67, Santiago de Cali, para apoyar el análisis de su eventual adquisición por parte de la UNIAJC, mediante inspección, revisión documental, investigación de mercado, aplicación de métodos valuatorios y entrega del informe técnico suscrito por el avaluador responsable.

Inmueble	Identificación
Dirección y municipio	Calle 9B No. 29A-67, Santiago de Cali, Valle del Cauca. Coincidente en ambas cotizaciones.
Número predial	76001010019140010001300000000, según la propuesta de la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia.
Tipo de predio	Urbano.
Servicio requerido	Un (1) avalúo comercial del inmueble.

El inmueble objeto del servicio es el predio urbano ubicado en la Calle 9B No. 29A-67 de Santiago de Cali, identificado en la propuesta de la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia con el número predial 76001010019140010001300000000. El avalúo comprende su caracterización física, documental y urbanística y la determinación de su valor comercial.

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 servicio se cotiza de manera global para un (1) predio urbano. Su estructura de costos comprende la inspección, la revisión de la documentación del inmueble, la investigación de mercado, la aplicación de los métodos de valoración y la elaboración del informe. Las características físicas, la complejidad de las construcciones, el acceso y la información disponible inciden en el trabajo valuatorio.

Los componentes económicos del servicio comprenden honorarios del avaluador, desplazamientos e inspección, recopilación y análisis de información, procesamiento de datos, memorias de cálculo, elaboración y revisión del informe e impuestos aplicables. Valoraciones Empresariales señala que sus honorarios se establecen con base en la información suministrada y que pueden variar ante circunstancias no consideradas en la cotización o en ausencia de una visita previa de reconocimiento.

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 Valoraciones Empresariales S.A.S., del 4 de noviembre de 2026, y de la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia, del 3 de noviembre de 2026, acreditan la existencia de oferta comercial para realizar el avalúo del predio de la Calle 9B No. 29A-67. Las propuestas comprenden inspección e informe de avalúo y presentan sus respectivas condiciones económicas, de entrega y de pago.

La oferta del sector comprende firmas especializadas y entidades valuadoras que desarrollan el servicio mediante avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). La Corporación identifica como responsable al ingeniero Omar Alexis Pinzón Rodríguez, con registro AVAL-1014242133; Valoraciones Empresariales informa el registro AVAL-93391108. La idoneidad del servicio se sustenta en la experiencia y en la habilitación del avaluador responsable para la categoría del inmueble.

5 Análisis de la demanda

La demanda institucional corresponde a un (1) avalúo comercial para apoyar el análisis de una eventual adquisición del inmueble. El resultado constituye un referente técnico del valor del predio, sustentado en su identificación, las condiciones físicas y urbanísticas, los datos de mercado y los métodos aplicados. La estimación económica se obtiene de las dos cotizaciones recibidas para este servicio.

6 Estudio de mercado y presupuesto estimado

La unidad de comparación es un (1) servicio de avalúo comercial del mismo predio urbano. Se homologan los precios a valores totales en pesos colombianos, incluido el IVA del 19 %. Valoraciones Empresariales cotiza $13.250.000 más IVA, por lo que su total comparable es $15.767.500. La Corporación presenta un total de $13.150.000 con IVA incluido.

Fuentes: propuesta de Valoraciones Empresariales S.A.S., páginas 2, 4, 7 y 10; propuesta de la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia, páginas 1 a 3. El IVA de la primera propuesta se calcula para la comparación; el de la segunda se transcribe con el redondeo al peso consignado por el cotizante.

Cotizante y fecha	Base sin IVA	IVA 19 %	Total con IVA
Valoraciones Empresariales S.A.S. 4 de noviembre de 2026	$13.250.000	$2.517.500	$15.767.500

Cotizante y fecha	Base sin IVA	IVA 19 %	Total con IVA
Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia 3 de noviembre de 2026	$11.050.420	$2.099.580	$13.150.000
Promedio aritmético de dos cotizaciones	**$12.150.210**	**$2.308.540**	**$14.458.750**

Cálculo del promedio aritmético

IVA de Valoraciones Empresariales: $13.250.000 × 19 % = $2.517.500.
Total de esta cotización: $13.250.000 + $2.517.500 = $15.767.500.
Suma de valores totales: $15.767.500 + $13.150.000 = $28.917.500.
Promedio aritmético: $28.917.500 ÷ 2 = $14.458.750.

El presupuesto estimado del servicio se establece en CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($14.458.750), IVA incluido, correspondiente al promedio aritmético de los valores totales de las dos cotizaciones para el avalúo comercial del inmueble.

Comparabilidad y condiciones económicas del proceso

La diferencia entre los valores totales es de $2.617.500. La comparación utiliza el mismo servicio y el mismo inmueble como unidad de análisis e incorpora el IVA del 19 % en ambas propuestas. Los precios se examinan junto con los plazos, esquemas de pago y productos ofrecidos por cada cotizante.

Valoraciones Empresariales S.A.S. establece pago a treinta (30) días de la facturación. La Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia establece dos pagos: cincuenta por ciento (50 %), equivalente a $6.575.000, a la suscripción de la orden de compra o de servicio, y cincuenta por ciento (50 %), equivalente a $6.575.000, contra entrega del informe de avalúo.

En cuanto al plazo, Valoraciones Empresariales S.A.S. ofrece ejecución en un máximo de siete (7) días hábiles desde la visita, en condiciones ideales y de acuerdo con la disponibilidad del cliente. La Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia ofrece siete (7) días calendario desde la emisión de la orden de compra o de servicio, sujetos a la entrega de la documentación requerida y al acceso al predio.

Comparación de condiciones comerciales

Condición	Valoraciones Empresariales S.A.S.	Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia
Plazo ofrecido	Máximo 7 días hábiles desde la visita, en condiciones ideales y sin situaciones atípicas; sujeto a disponibilidad del cliente.	7 días calendario desde la orden, sujetos a entrega de documentos y acceso al predio.
Pago ofrecido	30 días a la facturación.	50 % ($6.575.000) al suscribir la orden y 50 % ($6.575.000) contra entrega del informe.
Validez	30 días desde la recepción de la propuesta.	3 meses desde su expedición, el 3 de noviembre de 2026.

Condición	Valoraciones Empresariales S.A.S.	Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia
Entrega declarada	Informe firmado; PDF, Word, Excel con cálculos y registro fotográfico.	Informe de avalúo firmado en PDF y registro fotográfico.

La propuesta de Valoraciones Empresariales S.A.S. tiene vigencia de treinta (30) días a partir de su recepción. La propuesta de la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia tiene validez de tres (3) meses desde su expedición, el 3 de noviembre de 2026.

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.

Entrega y revisión

Valoraciones Empresariales S.A.S. ofrece informe final suscrito por el profesional responsable, con estudio de deterioro, memoria de cálculo, certificado de afiliación o inscripción ante la lonja correspondiente,

acreditación de idoneidad e inscripción vigente en el RAA, registro fotográfico, archivo editable en Word, cálculos en Excel y documento consolidado en PDF. La entrega se realiza por medio digital a los correos designados por el supervisor. La Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia ofrece informe de avalúo comercial suscrito por un avaluador inscrito en el RAA, en formato digital PDF, con registro fotográfico y sustento metodológico.

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.

Documentación y delimitación del alcance

La documentación requerida al solicitante comprende certificado de tradición y libertad, escritura o título de adquisición, recibo del impuesto predial o certificado catastral vigente, planos e información de áreas disponibles, normativa de uso y datos de contacto para la visita. La Corporación solicita que el certificado de tradición y libertad tenga una fecha de expedición no mayor a treinta (30) días. La entrega de documentos y el acceso al inmueble forman parte de las condiciones de ejecución cotizadas.

La revisión jurídica, catastral y urbanística se desarrolla como parte del avalúo comercial. El alcance cotizado no comprende levantamientos topográficos ni estudios de títulos como productos independientes. La inspección, el análisis del mercado, las memorias de cálculo y el informe sustentan la determinación del valor del inmueble.

8 Modalidad de selección y requisitos proporcionales

La modalidad de selección es 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 es de $14.458.750, IVA incluido, dentro del límite legal de esta modalidad, equivalente al diez por ciento (10 %) de la menor cuantía 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.

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.

Aspectos financieros y organizacionales

El análisis financiero se sustenta en los valores totales del servicio y en las condiciones de pago de cada cotización: pago a treinta (30) días de la facturación en Valoraciones Empresariales S.A.S. y pago del 50 % al suscribir la orden y del 50 % contra entrega en la Corporación. Estos esquemas determinan las

necesidades de flujo de recursos durante la ejecución. En mínima cuantía no se asignan puntajes por capacidad financiera u organizacional y no se exige inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP).

9 Condiciones comerciales de las cotizaciones

Valoraciones Empresariales S.A.S.: Valor del servicio de $13.250.000 más IVA, para un total comparable de $15.767.500. Plazo máximo de siete (7) días hábiles desde la visita, en condiciones ideales, sin situaciones atípicas y sujeto a disponibilidad del cliente. Pago a treinta (30) días de la facturación. Vigencia de la propuesta de treinta (30) días desde su recepción. Entrega digital del informe en PDF y Word y soporte de cálculos en Excel.

Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia: Valor del servicio de $13.150.000, IVA incluido. Plazo de siete (7) días calendario desde la emisión de la orden de compra o de servicio, sujeto a la documentación y al acceso al inmueble. Pago del 50 % ($6.575.000) al suscribir la orden y del 50 % ($6.575.000) contra entrega del informe. Validez de tres (3) meses desde el 3 de noviembre de 2026. Entrega digital del informe de avalúo en PDF.

Recursos: Funcionamiento. Rubro 212020200807 – Otros servicios empresariales. Programa y proyecto: no aplica. Presupuesto estimado: $14.458.750, IVA incluido.

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.

Riesgo	Probabilidad / impacto	Responsable de gestión	Tratamiento y seguimiento
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

La exigencia de garantías en mínima cuantía se rige por el artículo 2.2.1.2.1.5.5 del Decreto 1082 de 2015. Para proteger la ejecución y la calidad del servicio se contemplan los siguientes amparos:

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, Decreto 1860 de 2021 y Decreto 142 de 2023. Disposiciones sobre mínima cuantía, contenido de los estudios previos y participación de Mipyme. Los criterios de desempate se aplicarán según las normas vigentes y sus presupuestos legales.

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.

Ley 388 de 1997, capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y Resolución IGAC 0941 del 31 de julio de 2026, con su anexo técnico. Establecen el marco, los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos dentro de su ámbito de aplicación.

Normativa urbanística de Santiago de Cali, incluido el POT y sus disposiciones aplicables al inmueble. El informe identificará las fuentes vigentes efectivamente utilizadas para establecer usos, aprovechamientos, afectaciones y restricciones con incidencia en el valor.

Fuentes oficiales de consulta

IGAC Resolución 0941 de 2026 Ficha oficial

Función Pública Decreto 1082 de 2015 Texto compilado

Colombia Compra Eficiente Manual de mínima cuantía 2024

13 Acuerdos comerciales y trato nacional

El análisis de cobertura corresponde a una institución universitaria oficial del nivel municipal de Santiago de Cali y a un presupuesto de $14.458.750. La aplicación de los acuerdos se examina según entidad, servicio, umbral y excepciones; las reglas de trato nacional se observan cuando resulten aplicables.

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 $14.458.750 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.