**E.P. No. 523.** **Fecha de elaboración: noviembre 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 (UNIAJC), como entidad pública de educación superior adscrita a la Alcaldía de Santiago de Cali, tiene la misión de garantizar la formación integral de excelencia a través de servicios educativos pertinentes y de alta calidad. Para dar cumplimiento a sus funciones misionales y alcanzar las metas de su Plan Estratégico de Desarrollo, la Institución requiere proveer, mantener y asegurar una infraestructura física óptima que soporte sus actividades académicas, administrativas y de bienestar institucional.
Esta capacidad operativa se vio gravemente comprometida por el evento sísmico ocurrido el 10 de agosto de 2026.

Este fenómeno natural causó daños estructurales severos en diversos espacios físicos de la Universidad, afectando de manera crítica la Sede Principal de la Avenida Sexta, donde el Bloque A (que albergaba doce salones y áreas de bienestar) y el Bloque ADM (sede de las dependencias administrativas) debieron ser deshabilitados temporalmente.

Asimismo, se registraron afectaciones que restringen el uso de espacios académicos en las sedes Estación 1 y Estación 2: La pérdida imprevista de estas aulas y oficinas ha generado una reducción drástica de la capacidad instalada de la UNIAJC, impactando de forma directa la programación académica, la distribución de los grupos estudiantiles y la normal prestación del servicio educativo.

A esta coyuntura extraordinaria y sobreviniente se suma un desafío institucional definitivo: la constante ampliación y crecimiento de la población estudiantil. Para el periodo académico 2027-1 se proyecta una matrícula de 20.813 estudiantes, cifra que aumentará a 21.646 estudiantes proyectados para el periodo 2027-2.

Este incremento sostenido de la comunidad académica acentúa el déficit de espacio y hace que resulte indispensable ampliar de manera urgente la capacidad de cobertura de la infraestructura física, asegurando entornos técnicamente aptos para responder a la creciente demanda educativa del municipio.

En este escenario, se ha identificado un predio ubicado en la Calle 9B # 29A-67 de Santiago de Cali, el cual se proyecta como una alternativa viable para atender el desarrollo y crecimiento de la demanda de la institución, tomando en cuenta su ubicación, área disponible y todos los criterios que puedan formar parte para la toma de decisión para su posible adquisición; No obstante, en estricto cumplimiento de los principios de transparencia, eficiencia, planeación y protección de los recursos públicos que rigen la contratación estatal, la UNIAJC no puede proceder con una negociación inmobiliaria basada únicamente en las pretensiones económicas del propietario o en estimaciones informales del mercado.

Es indispensable contar con un dictamen técnico, independiente y corporativo que determine con precisión científica y metodológica el valor comercial real del predio objeto de análisis. Por consiguiente, se hace necesario contratar los servicios profesionales de una persona natural o jurídica legalmente habilitada y con amplia experiencia en la actividad valuadora, para que realice un avalúo comercial corporativo del inmueble referenciado.

Este estudio técnico deberá considerar de manera integral las variables físicas, constructivas, jurídicas, urbanísticas (normativa POT vigente), socioeconómicas y las condiciones dinámicas del mercado inmobiliario local.

El informe técnico resultante constituirá la herramienta y el insumo fundamental para la toma de decisiones institucionales. Su obtención permitirá:

• Evaluar la razonabilidad financiera, conveniencia y viabilidad económica de la eventual adquisición frente a las proyecciones de matrícula de 2027.
• Mitigar los riesgos fiscales y patrimoniales asociados a la compra de bienes raíces por parte del Estado.
• Servir de soporte legal, presupuestal y administrativo definitivo para adelantar las actuaciones y trámites posteriores ante los órganos de dirección de la Universidad y las autoridades municipales, en caso de decidirse la viabilidad de la compra.

Es importante precisar que la ejecución de este avalúo no compromete a la Universidad a la compra del bien, sino que representa la etapa de planeación técnica obligatoria para asegurar que cualquier inversión destinada a la recuperación y ampliación de la infraestructura universitaria se realice bajo condiciones de mercado objetivas, transparentes y plenamente justificadas.

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**: OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN.
**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 URBANO UBICADO EN LA CALLE 9B # 29A-67 DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR ACTUAL FUNDAMENTADO EN SUS CONDICIONES FÍSICAS, JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, ECONÓMICAS Y EN LA DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO."**

**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.

**PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO.**
Para adelantar el objeto contractual, el oferente interesado deberá contar y presentar como requisito mínimo y de estricto cumplimiento los siguientes profesionales con su respectiva documentación vigente:

1. ***COORDINADOR DEL PROCESO***

- Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia, con experiencia profesional mínima de diez (10) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional.
- Título de posgrado de Magíster en Valoración y Tasación de Bienes o títulos afines.
- Inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con una antigüedad superior a cinco (5) años desde su expedición.
- Experiencia general superior a cinco (5) años, acumulada como perito avaluador y/o coordinador de proyectos de avalúos.

- Afiliación a una lonja de propiedad raíz, con una antigüedad como afiliado superior a tres (3) años.

2. **PERITO AVALUADOR.**

- Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia, con experiencia profesional mínima de dos (2) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional.
- Inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con experiencia superior a 12 meses (12) meses como perito avaluador contados a partir de su expedición.
- Afiliación a una lonja de propiedad raíz, con una antigüedad como afiliado superior a un (1) año.
- Experiencia certificada en la elaboración de avalúos comerciales urbanos.(Mínimo 1 contrato)

**3. REQUISITO DE LA EMPRESA**

La empresa deberá contar con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) implementado, conforme al Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019 del Ministerio del Trabajo.

**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 | 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. |

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 **TRECE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($13.150.000)**, 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.

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.

### 3.1 ANÁLISIS DEL MERCADO

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.

### 3.2 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. |
| 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

El presupuesto oficial se respalda en el certificado de disponibilidad presupuestal No. 18825 del 06-11-2026, 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 **TRECE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($13.150.000)** 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.<br>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.<br>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.<br>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** | **LADY GIOVANNA MUÑOZ MONTENEGRO** |

| | |
|---|---|
| Jefe Oficina Asesora de Jurídica | Jefe Oficina Asesora de Planeación |
| Especificaciones Técnicas: 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. | |