

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

**ESTUDIO DE MERCADO
PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS EN LA REALIZACION DE LOS AVALÚOS A LOS INMUEBLES CON LOS QUE LOS AFILIADOS GARANTIZARON O GARANTIZARÁN LOS CRÉDITOS APROBADOS POR EL FNA DENTRO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.**

Una vez realizada la revisión técnica al formato ficha técnica para solicitud de análisis de mercado del asunto y sus anexos correspondientes Anexo Ficha Técnica, el cual previamente fue validado y ajustado por el área solicitante de acuerdo con las observaciones formuladas por parte Gerencia de Contratación; se procede, con fundamento en la documentación reseñada, a generar la solicitud cotización.

Con base en lo anterior se procedió a materializar el respectivo estudio de mercado, cuyo resultado se indica a continuación:

1. ANTECEDENTES

Conforme con lo dispuesto por el artículo 2º de la Ley 432 de 1998, el objeto social del Fondo Nacional de Ahorro es administrar de manera eficiente las cesantías de sus afiliados y contribuir a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.

Para cumplir con parte de este objeto social, la entidad participa en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo con el otorgamiento de créditos de vivienda por la línea de hipotecario y leasing habitacional, para tal fin y en cumplimiento de lo dispuesto por la circular básica jurídica 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el FNA requiere contratar las Lonjas expertas para realizar los avalúos comerciales de los inmuebles que garanticen los créditos otorgados a sus afiliados.

Histórico de avalúos realizados por los contratistas para la entidad:

DEPARTAMENTO	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2019	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2020	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2021	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2022
Amazonas	4	3	2	6
Antioquia	602	425	224	988
Arauca	8	7	3	13
Archipiélago San Andres	10	3	1	2
Atlántico	487	559	207	626
Bogota	1130	1218	765	2834
Bolívar	196	236	98	288
Boyacá	160	94	71	250
Caldas	221	149	65	252
Caquetá	39	61	28	39
Casanare	35	17	10	41
Cauca	121	143	92	188
Cesar	140	97	54	219
Córdoba	85	99	27	89
Cundinamarca	908	756	374	1368
Guainía	3	5	2	4
Guajira	37	34	8	50
Guaviare	54	53	19	95
Huila	114	78	43	164

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

DEPARTAMENTO	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2019	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2020	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2021	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2022
Magdalena	93	108	55	170
Meta	131	118	73	352
Nariño	82	101	70	113
Norte de Santander	189	101	53	363
Putumayo	13	4	3	6
Quibdó	14	17	6	0
Quindío	117	120	46	92
Risaralda	320	299	160	382
Santander	573	428	275	1382
Sucre	65	63	43	150
Tolima	295	464	192	707
Valle del cauca	886	612	288	681
Vaupés	1			
Vichada			2	6
Total general	7133	6472	3359	11920

Tabla 1: Histórico Avalúos últimos 4 años.

Teniendo en cuenta la necesidad descrita, la entidad procedió a realizar la consulta en la página web del SECOP II con el fin de verificar la existencia de un Acuerdo Marco de Precios e identificar si el servicio a adquirir podría ser adelantado mediante este mecanismo de contratación, sin embargo, en esta consulta no se encontró alguno que prestara lo requerido en este proceso de contratación.

La Gerencia de Legalizadora conforme a la necesidad de la operación realizará la asignación de trámites para gestión de las compañías valuadoras, según el tipo de inmueble presentado como garantía por parte los consumidores financieros, para vivienda nueva se tendrá en cuenta:

1. Asignación por constructoras.
2. Asignación por proyectos.
3. Asignación por etapas cuando se trata de megaproyectos.

En los demás casos en los que se realiza la asignación individual, se tendrá en cuenta el número de operaciones diarias y el valor de las tarifas.

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOLICITADAS

• OBJETO

PRESTACION DE SERVICIOS EN LA REALIZACION DE LOS AVALÚOS A LOS INMUEBLES CON LOS QUE LOS AFILIADOS GARANTIZARON O GARANTIZARÁN LOS CRÉDITOS APROBADOS POR EL FNA DENTRO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

• ALCANCE OBJETO

Las empresas a las cuales se adjudiquen los contratos deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Realizar los avalúos de los inmuebles que solicite el FNA, de conformidad con la normativa vigente que regula la materia, entre ellas: La Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, el Decreto 1420 de 1998, La ley 1673 de 2013, el Decreto 222 de 2014, la Ley 673 de 2016; el Decreto 556 de 2014 y las demás que las complementen, modifiquen, corrijan o

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

adicionen. En todo caso, debido a la formación profesional, ética y formación continua, el grupo valuador deberá trabajar y cumplir con cada uno de los requisitos de ley para este tipo de actividades.

2. Los avalúos deberán realizarse a nivel nacional, de acuerdo con la necesidad de la operación para cualquiera de las modalidades de crédito, teniendo en cuenta los acuerdos, manuales y procedimientos vigentes de la Entidad. Los informes de avalúo que deberán ser gestionados en su orden de acuerdo con la fecha de avance a la etapa respectiva, para lo cual se tendrá en cuenta el tipo de inmueble tales como VIP, VIS y NO VIS, y las siguientes definiciones:

A- Por características de vivienda:

- Avalúo NO VIS: Corresponde al avalúo denominado "Ordinario." que se realiza sobre viviendas nuevas o usadas
- Avalúo VIP (Vivienda de Interés Prioritario): Es Aquel que se realiza sobre inmuebles nuevos que cumplen con las características de vivienda de interés prioritario conforme a la ley.
- Avalúo VIS (Vivienda de Interés Social): Es aquel que se realiza sobre inmuebles nuevos que cumplen con las condiciones determinadas para este tipo de viviendas.

B- Otros avalúos que requiere la Entidad por la eficiencia y necesidad de la operación:

- Tercer avalúo: Es aquel avalúo que se requiere practicar sobre los inmuebles que han sido otorgados como garantía para la entidad para los créditos de mejora o construcción a fin de verificar la inversión de los recursos desembolsos, así como para los inmuebles objeto de garantía en los cuales sea necesario establecer su valor actual, garantía y la inversión de los recursos de inversión.
- Avalúo TIPO: El avalúo es aquel que se realiza para los proyectos de vivienda nueva (VIP, VIS y NO VIS), los cuales deben cumplir con lo estipulado en procedimiento interno en lo que aplica para la materia

A continuación, se relaciona los rangos de valor por inmueble, para la validación del estudio de mercado según considere la Gerencia de Contratación.

TIPO DE VIVIENDA	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS	
NUEVA – VIP	-	TOPE VIP
NUEVA - VIS	-	TOPE VIS
AVALÚO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000
	\$ 200.000.001	\$ 300.000.000
	\$ 300.000.001	\$ 400.000.000
	\$ 400.000.001	\$ 500.000.000
	\$ 500.000.001	O SUPERIOR
AVALÚO TIPO VIP	-	-
AVALÚO TIPO VIS	-	-
AVALÚO TIPO NO VIS	-	-

3. Programar o coordinar las visitas a los inmuebles para la realización de los avalúos con los afiliados o sus vendedores (constructoras en los casos de vivienda nueva), bajo su cuenta y riesgo, para lo cual deberán aplicar la siguiente metodología: Una vez el FNA le notifica a la empresa valuadora (Contratista.) de la asignación del trámite, le debe aportar los datos de contacto de la persona que atenderá la visita y del inmueble objeto de avalúo, el contratista deberá contactar directamente a la persona que se ha designado por el vendedor y constructora por medio de llamada telefónica o mensaje transmitido a través de la línea telefónica con el fin de programar la fecha y hora de la visita.

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

4. Planificar las actividades que sean necesarias, sobre todo en aquellas visitas en ciudades que requieran traslado o desplazamiento del personal contratado por la empresa valuadora, bajo su cuenta y riesgo.

5. Entregar una base diaria al FNA con el informe de la gestión realizada respecto de cada uno de los trámites asignados, la cual deberá contener: Los datos generales de la asignación para su identificación, incluyendo la fecha acordada para la visita al inmueble objeto de avalúo, información sobre las visitas realizadas y fecha de entrega del informe de avalúo respectivo. Por otra parte, relacionará también los contactos no efectivos a fin de que el FNA suministre información adicional para lograr el agendamiento de la visita al inmueble y cumplir con el objetivo. Todo lo anterior garantizará a las partes tener un control eficiente de la gestión objeto de contratación y el avance de los créditos en legalización

6. Garantizar que los avalúos de los inmuebles son realizados por personal idóneo, quienes deben estar inscritos al Registro Abierto de Valuadores (RAA), el perito deberá contar con la respectiva certificación de inscripción vigente, dicho documento se constituirá en idóneo para demostrar que el trabajo de estos profesionales se basa en los siguientes criterios:

- **Objetividad** Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables.
- **Certeza de fuentes:** La información, índices y precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y en todo caso se revelarán.
- **Transparencia:** Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
- **Integridad y Suficiencia:** Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto.
- **Profesionalidad:** Los avalúos deben realizarse por personas inscritas en el correspondiente Registro Nacional de Avalúos, adicionalmente deben verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
- **Independencia:** Los avalúos deben ser realizados por personas que directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectaran.

7. Cuando la Entidad lo requiera, podrá solicitar al contratista la emisión de conceptos técnicos frente aspectos especiales o específicos respecto de los informes de avalúo entregados en caso de que se presente alguna duda o inquietud, por parte del contratante.

8. Establecer y aplicar protocolos de servicio al cliente, lo cual estará consignado en un documento denominado “protocolo” que el contratista deberá entregar una vez la firmé del acta de inicio, en este se establecerá la forma de actuar frente al cliente, respecto a las llamadas telefónicas para el contacto con el consumidor financiero o su vendedor, con el fin de agendar la fecha y hora de la visita para la realización del avalúo y el proceder de los funcionarios contratados por la empresa contratista, al momento de la realización de la visita, con el fin de garantizar la buena atención a los afiliados y la transparencia en la ejecución del servicio. Dichos protocolos deben ser socializados y aprobados por el contratante. No obstante, según verificaciones bimensuales que realice el FNA sobre el estado de ejecución del contrato y en el que se identifique incumplimiento al protocolo, la Entidad Contratante solicitará al contratista respuesta formal, en la cual, una vez evaluada la situación se tomarán determinaciones conforme a lo establecido en el anexo referente a ANS.

9. El contratista deberá contar con un software de consulta en línea, en el que se puedan descargar los reportes que se requieran para la supervisión de la operación, tales como, fecha de realización de visita, fecha de programación de visita, copia del avalúo, datos de los inmuebles evaluados, entre otros. El contratista deberá suministrar al FNA – supervisor del contrato o la persona que éste designe- usuarios y claves de acceso según demanda. En todo caso, el software que

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

maneeje el contratista deberá tener el visto bueno de la oficina de informática del FNA.

10. Contar con el personal idóneo para adelantar las actividades. La empresa deberá tener como mínimo cincuenta (50) peritos vinculados a través de la forma contractual que el contratista considere pertinente, quienes a su vez deberán contar con el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. En todo caso, el personal a cargo de la empresa contratista será contratado bajo su responsabilidad, sin que tenga relación comercial o laboral con el FONDO.

11. Una vez se cuente con los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, cada contratista y el FNA, suscribirán acta mediante la cual se definirán los procedimientos y controles para la entrega de la información (bases de datos y documentos) de la operación, así como la destrucción de la misma una vez finalizado el contrato, la cual hará parte integral del mismo.

12. El contratista realizará las capacitaciones que se han necesarias a los funcionarios o colaboradores que el FNA designe respecto a temas relevantes de la actividad valuatoria como mínimo una vez cada seis meses a partir de la fecha del acta de inicio del contrato, esta capacitación será programada con el contratante con posterioridad a la suscripción del acta de inicio.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Se realizó la consulta en la página web del SECOP II con el fin de verificar la existencia de un Acuerdo Marco de Precios e identificar si el servicio a adquirir podría ser adelantado mediante este mecanismo de contratación, sin embargo, en esta consulta no se encontró alguno que prestara lo requerido en este proceso de contratación.

De esta forma, se procedió a crear el evento de cotización en el SECOP II bajo el número FNA-COT-027-2023, y se ubicó a las empresas que ofrecen el servicio requerido, dicha búsqueda se realizó bajo el siguiente código UNSPSC:

- 80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles

Como resultado de esta búsqueda y por medio de esta plataforma se remitió invitación a participar ciento cincuenta y dos (152) proveedores registrados el día 09 de marzo de 2022:


Proceso : AVALÚOS - FNA-COT-027-2023 (id.CO1.BDOS.4144370)

EN ANÁLISIS

Solicitud de información a los Proveedores
FNA-COT-027-2023 En análisis Piegos

Unidad de contratación Unidad de Contratación Vicepresidencia de Operaciones
[Ver Enlace](#)

REALIZAR LOS AVALÚOS A LOS INMUEBLES CON LOS QUE LOS AFILIADOS GARANTIZARON O GARANTIZARÁN LOS CRÉDITOS APROBADOS POR EL FNA DENTRO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.80

PROVEEDORES

Interesados

11

152

Competidores

4

(Zona horaria (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Fecha de presentación de ofertas 16/03/2023 11:59 PM - Fecha de publicación 9/03/2023 2:15 PM

Igualmente se remitió correo electrónico a veintiocho (28) empresas el día 9 de marzo de 2023, solicitando cotización con fecha de presentación 16 de marzo de 2023, así:

- GESVAL LATAM: gesvalt@gesvalt.com.co

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

- INMOBILIARIA BEDREGAL & ASOCIADOS: info@bedregalbarrera.com
- VALORAR S. A.: contacto@valorar.com / lhenao@valorar.com
- LOS ROSALES CONSTRUCTOR INMOBILIARIA S.A.S.: contacto@losrosales.com.co / gerencia@losrosales.com.co
- TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS S.A.S.: direcciontecnica@tasar.com
- Tinsa COLOMBIA LTDA.: juan.castano@tinsa.co / julie.peralta@tinsa.co
- CORPORACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ: fernando@lonja-nacional.co
- AVACOL S.A.S. info@avacol.com
- ASERVIVIENDA: comercial@aserviviendo.com
- RV INMOBILIARIA: servicioalcliente@rvinmobiliaria.comC
- AVALUOS NACIONALES: gerencia@avaluosnacionales.com
- ING INMOBILIARIA S.A.S.: info@ing-mobiliaria.com
- LONJA NACIONAL: fernando@lonja-nacional.co
- TECNITASA: tecnitasa@tecnitasa.co / direccion@tecnitasa.co
- BIENCO: contactenos@bienco.com.co
- ASOLONJAS: administracion@asolonjas.com.co
- AVALUOS CERTIFICADOS: contacto@avaluoscertificados.com
- WILSON CAMARGO Y COMPAÑIA: wilsoncamrgoz@hotmail.com / mariapaulacamarg@gmail.com
- ISA INMOBILIARIA: comercial@isainmobiliaria.com.co
- APRA S.A.S.: info@apra.com.co
- DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA.: dalfreltda@gmail.com
- MUNDO HABITAT: info@mundohabitat.com
- CORPOLONJA: info@corpolonja.com
- OIKOS: avaluos@oikosinmobiliaria.com
- CONSTRUDISEÑOS: comercial@construdiseno.com.co
- VALOR CONSTRUIDO: comercial@valorconstruid.com
- INMOBILIARIA BOGOTA: servicioalcliente@inmobiliariabogota.com
- AVALUOS CAPITAL: info@avaluoscapital.com

El día 15 de marzo de 2023 se recibió una (1) cotización a través de correo electrónico.

El día 16 de marzo de 2023 se recibieron cuatro (4) cotizaciones a través de la plataforma SECOP II y tres (3) a través de correo electrónico.

4. SONDEO DE MERCADO

Con el fin de determinar los precios del sector se elaboró la solicitud de cotización, conforme a las especificaciones técnicas requeridas. La cual se les remitió a los potenciales proveedores el 9 de marzo de 2023 tanto por SECOP II, como por correo electrónico a las empresas mencionadas anteriormente, con fecha límite de envío de las cotizaciones inicialmente 16 de marzo de 2023.

Desde el 9 de marzo de 2023 hasta el 16 de marzo de 2022 se recibieron ocho (8) cotizaciones.

A continuación, se relacionan las cotizaciones recibidas por los potenciales proveedores, las cuales se encuentran consolidadas:

COTIZACIÓN No. 1

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	100,000	19,000	119,000
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	130,000	24,700	154,700
3	AVALUO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	320,000	60,800	380,800
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	350,000	66,500	416,500
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	420,000	79,800	499,800
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	500,000	95,000	595,000
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	630,000	119,700	749,700
8	AVALUO TIPO VIP	-	-	1	122,000	23,180	145,180
9	AVALUO TIPO VIS	-	-	1	160,000	30,400	190,400
10	AVALUO TIPO NO VIS	-	-	1	330,000	62,700	392,700

COTIZACIÓN No. 2

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	155.966	29.634	185.600
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	183.013	34.772	217.785
3	AVALUO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	327.792	62.280	390.072
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	349.580	66.420	416.000
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	463.051	87.980	551.031
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	574.444	109.144	683.588
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	777.283	147.684	924.967
8	AVALUO TIPO VIP	-	-	1	315.799	60.002	375.801
9	AVALUO TIPO VIS	-	-	1	333.344	63.335	396.679
10	AVALUO TIPO NO VIS	-	-	1	350.888	66.669	417.557

COTIZACIÓN No. 3

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	500.000	95.000	595.000
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	600.000	114.000	714.000
3	AVALUO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	700.000	133.000	833.000
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1			
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1			
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1			
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1			
8	AVALUO TIPO VIP	-	-	1	500.000	95.000	595.000
9	AVALUO TIPO VIS	-	-	1	600.000	114.000	714.000
10	AVALUO TIPO NO VIS	-	-	1	1.000.000	190.000	1.190.000

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

Nota: No se tienen en cuenta para el estudio de mercado los valores de esta cotización para los ítems 4, 5, 6 y 7 por encontrarse fuera del rango de la desviación estándar.

COTIZACIÓN No. 4

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	130.000	24.700	154.700
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	156.000	29.640	185.640
3	AVALUÓ NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	175.000	33.250	208.250
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	250.000	47.500	297.500
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	350.000	66.500	416.500
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	450.000	85.500	535.500
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	600.000	114.000	714.000
8	AVALUÓ TIPO VIP	-	-	1	310.000	58.900	368.900
9	AVALUÓ TIPO VIS	-	-	1	310.000	58.900	368.900
10	AVALUÓ TIPO NO VIS	-	-	1	420.000	79.800	499.800

COTIZACIÓN No. 5

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	170.000	32.300	202.300
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	190.000	36.100	226.100
3	AVALUÓ NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	320.000	60.800	380.800
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	340.000	64.600	404.600
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	440.000	83.600	523.600
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	545.000	103.550	648.550
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	740.000	140.600	880.600
8	AVALUÓ TIPO VIP	-	-	1	330.000	62.700	392.700
9	AVALUÓ TIPO VIS	-	-	1	350.000	66.500	416.500
10	AVALUÓ TIPO NO VIS	-	-	1	370.000	70.300	440.300

COTIZACIÓN No. 6

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	183.610	34.886	218.496
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	208.115	39.542	247.657
3	AVALUÓ NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	371.249	70.537	441.786
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	393.011	74.672	467.683
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	516.350	98.107	614.457
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	646.130	122.765	768.895
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	891.142	169.317	1.060.459

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
8	AVALÚO TIPO VIP	-	-	1	392.152	74.509	466.661
9	AVALÚO TIPO VIS	-	-	1	392.152	74.509	466.661
10	AVALÚO TIPO NO VIS	-	-	1	392.152	74.509	466.661

COTIZACIÓN No. 7

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	1.450.000	275.500	1.725.500
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	1.550.000	294.500	1.844.500
3	AVALÚO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	1.230.000	233.700	1.463.700
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	1.230.000	233.700	1.463.700
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	1.230.000	233.700	1.463.700
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	1.680.000	319.200	1.999.200
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	1.680.000	319.200	1.999.200
8	AVALÚO TIPO VIP	-	-	1	1.350.000	256.500	1.606.500
9	AVALÚO TIPO VIS	-	-	1	1.450.000	275.500	1.725.500
10	AVALÚO TIPO NO VIS	-	-	1	1.550.000	294.500	1.844.500

Nota: No se tienen en cuenta para el estudio de mercado los valores de esta cotización por encontrarse fuera del rango de la desviación estándar.

COTIZACIÓN No. 8

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	150.000	28.500	178.500
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	170.000	32.300	202.300
3	AVALÚO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	250.000	47.500	297.500
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	270.000	51.300	321.300
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	320.000	60.800	380.800
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	380.000	72.200	452.200
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	500.000	95.000	595.000
8	AVALÚO TIPO VIP	-	-	1	110.000	20.900	130.900
9	AVALÚO TIPO VIS	-	-	1	130.000	24.700	154.700
10	AVALÚO TIPO NO VIS	-	-	1	150.000	28.500	178.500

HISTÓRICOS

Dentro de los valores utilizados para establecer el Presupuesto Oficial Estimado – POE se incluyeron los valores del estudio de mercado y los contratos suscritos en el año 2021, para lo cual se realizó la indexación de estos precios a valor presente, para lo cual se utiliza la fórmula que a continuación se relaciona:

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

$$VAP: (IPC_t / IPC_{t-j})$$

Donde:

VAP: valor de peso del período

IPC_t: índice de precios al consumidor del mes _t (IPC actual)

IPC_{t-j}: índice de precios al consumidor del mes _{t-j} (IPC inicial)

De acuerdo a lo anterior los datos del IPC son los siguientes:

DANE

INFORMACIÓN PARA TODOS

GOBIERNO DE COLOMBIA

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme

2003 - 2023

Base Diciembre de 2018 = 100,00																					
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	130,40
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03	

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 4 de marzo de 2023

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 4 de marzo de 2023

ESTUDIO DE MERCADO 2021

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		VALOR UNITARIO	IPC ACTUAL / FEBRERO 2023	IPC INICIAL / NOVIEMBRE 2021	VALOR UNITARIO ACTUALIZADO
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	113.952,00	130,40	110,60	134.352,00
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	137.064,00	130,40	110,60	161.602,00
3	AVALUÓ NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	246.177,00	130,40	110,60	290.248,00
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	266.634,00	130,40	110,60	314.368,00
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	351.445,00	130,40	110,60	414.362,00
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	433.454,00	130,40	110,60	511.052,00
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	578.824,00	130,40	110,60	682.447,00
8	AVALUÓ TIPO VIP	-	-	113.952,00	130,40	110,60	134.352,00
9	AVALUÓ TIPO VIS	-	-	137.064,00	130,40	110,60	161.602,00
10	AVALUÓ TIPO NO VIS	-	-	267.176,00	130,40	110,60	315.007,00

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	135.011	25.652	160.663
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	162.395	30.855	193.250

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
3	AVALUÓ NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	291.673	55.418	347.091
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	315.910	60.023	375.933
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	416.395	79.115	495.510
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	513.560	97.576	611.136
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	685.795	130.301	816.096
8	AVALUÓ TIPO VIP	-	-	1	135.011	25.652	160.663
9	AVALUÓ TIPO VIS	-	-	1	162.395	30.855	193.250
10	AVALUÓ TIPO NO VIS	-	-	1	316.552	60.145	376.697

CONTRATO No. 147 - 2021

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		VALOR UNITARIO	IPC ACTUAL / FEBRERO 2023	IPC INICIAL / NOVIEMBRE 2021	VALOR UNITARIO ACTUALIZADO
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	111.845,00	130,40	110,60	131.868,00
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	134.524,00	130,40	110,60	158.607,00
3	AVALUÓ NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	241.614,00	130,40	110,60	284.869,00
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	261.692,00	130,40	110,60	308.541,00
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	344.932,00	130,40	110,60	406.683,00
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	425.426,00	130,40	110,60	501.587,00
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	568.096,00	130,40	110,60	669.799,00
8	AVALUÓ TIPO VIP	-	-	111.845,00	130,40	110,60	131.868,00
9	AVALUÓ TIPO VIS	-	-	134.524,00	130,40	110,60	158.607,00
10	AVALUÓ TIPO NO VIS	-	-	262.225,00	130,40	110,60	309.169,00

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	131.868	25.055	156.923
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	158.607	30.135	188.742
3	AVALUÓ NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	284.869	54.125	338.994
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	308.541	58.623	367.164
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	406.683	77.270	483.953
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	501.587	95.302	596.889
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	669.799	127.262	797.061
8	AVALUÓ TIPO VIP	-	-	1	131.868	25.055	156.923
9	AVALUÓ TIPO VIS	-	-	1	158.607	30.135	188.742
10	AVALUÓ TIPO NO VIS	-	-	1	309.169	58.742	367.911

CONTRATO No. 180 - 2021

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		VALOR UNITARIO	IPC ACTUAL / FEBRERO 2023	IPC INICIAL / DICIEMBRE 2021	VALOR UNITARIO ACTUALIZADO
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	64.326,00	130,40	111,41	75.290,00
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	78.011,00	130,40	111,41	91.308,00
3	AVALÚO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	139.855,00	130,40	111,41	163.693,00
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	151.829,00	130,40	111,41	177.708,00
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	200.447,00	130,40	111,41	234.613,00
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	243.813,00	130,40	111,41	285.371,00
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	324.763,00	130,40	111,41	380.119,00
8	AVALÚO TIPO VIP	-	-	64.326,00	130,40	111,41	75.290,00
9	AVALÚO TIPO VIS	-	-	78.011,00	130,40	111,41	91.308,00
10	AVALÚO TIPO NO VIS	-	-	152.745,00	130,40	111,41	178.781,00

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	75.290	14.305	89.595
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	91.308	17.349	108.657
3	AVALÚO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	163.693	31.102	194.795
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	177.708	33.765	211.473
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	234.613	44.576	279.189
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	285.371	54.220	339.591
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	380.119	72.223	452.342
8	AVALÚO TIPO VIP	-	-	1	75.290	14.305	89.595
9	AVALÚO TIPO VIS	-	-	1	91.308	17.349	108.657
10	AVALÚO TIPO NO VIS	-	-	1	178.781	33.968	212.749

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	VALORES MÍNIMOS	VALORES MÁXIMOS
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	401.224	(111.974)	690.474
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	427.504	(100.282)	754.726
3	AVALÚO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	308.478	94.638	711.594
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	336.267	116.892	789.426
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	359.604	194.677	913.885
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	475.813	222.014	1.173.640
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	504.015	364.543	1.372.573
8	AVALÚO TIPO VIP	-	-	1	361.351	(18.431)	704.271
9	AVALÚO TIPO VIS	-	-	1	386.248	(10.084)	762.412
10	AVALÚO TIPO NO VIS	-	-	1	416.260	71.698	904.218

Con los valores resultantes del estudio del mercado y los valores históricos, se aplicó la desviación estándar con el propósito de descartar del análisis los valores unitarios que se encuentran por fuera del rango de la desviación estándar por encima y sobre dichos valores depurados se utilizó como medida de tendencia central la media geométrica

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

MEDIA GEOMETRICA

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	1	\$ 127.869	\$ 24.295	\$ 152.164
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	1	\$ 152.541	\$ 28.983	\$ 181.524
3	AVALUÓ NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	1	\$ 261.356	\$ 49.658	\$ 311.014
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1	\$ 291.094	\$ 55.308	\$ 346.402
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	1	\$ 367.736	\$ 69.870	\$ 437.606
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	1	\$ 451.213	\$ 85.730	\$ 536.943
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	1	\$ 598.015	\$ 113.623	\$ 711.638
8	AVALÚO TIPO VIP	-	-	1	\$ 161.950	\$ 30.771	\$ 192.721
9	AVALÚO TIPO VIS	-	-	1	\$ 187.074	\$ 35.544	\$ 222.618
10	AVALÚO TIPO NO VIS	-	-	1	\$ 290.208	\$ 55.140	\$ 345.348

5. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

Como resultado del análisis del mercado se presentan los precios unitarios requeridos, y según la información contenida en el Plan Anual de Adquisiciones, el valor total estimado para la prestación del servicio es hasta por la suma de **CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TRES PESOS (\$ 5.265.132.303.00) M/CTE** incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones a las que haya lugar, de acuerdo a los siguientes valores unitarios:

6. CONSIDERACIONES ESPECIALES

CARACTERISTICAS TECNICAS

Las especificaciones técnicas, cantidades y personal requerido que se establecieron para el estudio de mercado, deberán ser las mismas que se establezcan para adelantar el proceso de selección, considerando las respuestas que se publicaron a las observaciones recibidas en la etapa de estudio de mercado.

El valor de las cotizaciones contempla los costos directos, indirectos, impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otra erogación necesaria para la ejecución del contrato

• PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

Este proceso se encuentra incluido dentro del PAA 2023 por una suma de \$ 5.265.132.303, los cuales corresponden al presupuesto de la vigencia 2023.

- **PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de ejecución del contrato será de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

- **FORMA DE PAGO**

El FNA pagará el valor del contrato de la siguiente forma:

El FNA cancelará al contratista en mensualidades vencidas, conforme al número de avalúos realizados según el valor unitario ofertado en su propuesta, durante cada mes de ejecución, previa entrega del informe de actividades y aprobación por parte del supervisor. Este valor incluye únicamente los avalúos que cancelará directamente el FNA.

El presente contrato se ejecutará como una bolsa de recursos a monto agotable.

Todo lo anterior, previa validación y aceptación a satisfacción por parte del supervisor del contrato.

Nota para los pagos:

- Para cada pago deberá presentarse la correspondiente factura o su equivalente, diligenciada conforme a la norma aplicable, indicando la cuenta bancaria a donde se efectuará la transferencia, acompañada del certificado de pago a la seguridad social, riesgos laborales y parafiscales, así como la certificación del supervisor del contrato sobre el cumplimiento del servicio a entera satisfacción para el respectivo mes.
- La facturación, estará explícitamente relacionada con la entrega a entera satisfacción y previa verificación del cumplimiento de ANS.
- Los pagos se realizarán dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la radicación de la factura, la cual debe estar acompañada por los documentos requeridos por el FNA y la certificación expedida por el supervisor/interventor del contrato.
- En caso de descuentos por concepto de incumplimiento en los niveles de servicio durante la ejecución del Contrato, el proveedor deberá reportar en la factura las compensaciones a que haya lugar durante el período evaluado, para lo cual deberá escribir en la columna Descripción "Descuento por Niveles de Servicio" y ver reportado en la columna Valor Total, el respectivo valor que será descontado

Parágrafo: "Los Proveedores que facturen electrónicamente al Fondo Nacional del ahorro, deben remitir con el lleno de requisitos normativos ,todos los archivos electrónicos referentes a factura electrónica solamente, al correo electrónico, esto previa validación y entrega de los números de aceptación por el supervisor del contrato, de lo contrario su factura para el mes correspondiente será rechazada por el Fondo Nacional del Ahorro; a esta dirección de correo no se deben enviar soportes y/o anexos en imagen o archivos electrónicos diferentes a la factura electrónica; los soportes y demás anexos se deben seguir radicando en el punto de atención"

7. DATOS DE INFORMACIÓN DEL MERCADO

Como parte del estudio de mercado se adjunta al presente documento el análisis de mercado realizado denominado Formato GLC-CONT-FO-006 ANÁLISIS DE MERCADO.

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

8. ESTUDIO DE LA DEMANDA

El FNA ha adelantado procesos de contratación cuyas características técnicas son similares a las del proyecto objeto del presente estudio de mercado, así:

- a) Adquisiciones previas
- **2021**
PROCESO: FNA-VCC-SB-022-2021
OBJETO: REALIZAR LOS AVALÚOS A LOS INMUEBLES CON LOS QUE LOS AFILIADOS GARANTIZARON O GARANTIZARÁN LOS CRÉDITOS APROBADOS POR EL FNA DENTRO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.
VALOR: \$ 1.927.781.557
PLAZO: 12 MESES o HASTA AGOTAR PRESUPUESTO
CONTRATO No. 180 - 2021
CONTRATISTA: CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ
OFERENTES:
 1. VALORAR S.A.
 2. LOS ROSALES
 3. TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS SAS
 4. TINSA LTDA
 5. CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ
- **PROCESO: FNA-VCC-SB-019-2021**
OBJETO: REALIZAR LOS AVALÚOS A LOS INMUEBLES CON LOS QUE LOS AFILIADOS GARANTIZARON O GARANTIZARÁN LOS CRÉDITOS APROBADOS POR EL FNA DENTRO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.
VALOR: \$ 1.927.781.55
PLAZO: 12 MESES o HASTA AGOTAR PRESUPUESTO
CONTRATO No. 147 - 2021
CONTRATISTA: GESVALT LATAM
OFERENTES:
 1. GESVALT LATAM
 2. TINSA LTDA
- **2020**
PROCESO: FNA-VCC-CPA-012-2020
OBJETO: REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES QUE LOS CLIENTES TIENEN EN GARANTÍA DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR EL FNA, ASÍ COMO LA REVISIÓN, ANÁLISIS Y VERIFICACIÓN DE LOS MISMOS QUE SOLICITE EL SUPERVISOR DEL CONTRATO O QUIEN ÉSTE DESIGNE COMO APOYO A LA SUPERVISIÓN.
VALOR: \$ 452.655.428
PLAZO: 3 MESES
CONTRATO No. 078 - 2020
CONTRATISTA: CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ
OFERENTES:
 1. VALORAR S.A.
 2. GESVALT LATAM
 3. DALFRE
 4. TINSA LTDA.
 5. CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ
- **2019**
Contrato No. 67 – 2019 CONSORCIO AVALÚOS FNA 2019

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

Contrato No. 65 – 2019 GESTIÓN Y AUDITORIA ESPECIALIZADA S.A.S.
 Contrato No. 63 – 2019 TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS S.A.S.
 Contrato No. 62 – 2019 CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ
 Contrato No. 47 – 2019 Tinsa COLOMBIA LTDA
 Contrato No. 27 – 2019 AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.
 Contrato No. 17 – 2019 INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA

- **2017**

Contrato No. 177 – 2017 ASOCIACIÓN DE LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE COLOMBIA LONPROCOL
 Contrato No. 146 – 2017 TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS S.A.S.
 Contrato No. 128 – 2017 AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.
 Contrato No. 121 – 2017 Tinsa COLOMBIA LIMITADA
 Contrato No. 105 – 2017 INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA.
 Contrato No. 82 – 2017 CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ
 Contrato No. 81 – 2017 VALUATION & REAL ESTATE S.A.S.

- **2016**

Contrato No. 249 – 2016 INMOBILIARIA BANCOL SAS
 Contrato No. 166 – 2016 ASOCIACIÓN DE LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE COLOMBIA LONPROCOL
 Contrato No. 165 – 2016 CONTINENTAL DE BIENES S.A- BIENCO S.A. INC
 Contrato No. 164 – 2016 Tinsa COLOMBIA LTDA.
 Contrato No. 163 – 2016 INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - ISA INMOBILIARIA LIMITADA
 Contrato No. 162 – 2016 TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS S A S
 Contrato No. 156 – 2016 INMOBILIARIAS ALIADAS S.A.S.

b) Adquisiciones de Otras Entidades Estatales

Adicionalmente, las entidades del sector han realizado contratación de estos servicios de la siguiente manera:

- **ENTIDAD: ALCALDÍA DE LOS PATIOS**
PROCESO: ISMC-SH-014-2023
OBJETO: ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RECAUDO Y LAS FINANZAS DEL MUNICIPIO
VALOR: \$ 23.205.000
PLAZO:
CONTRATISTA: LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA
OFERENTES: 1. LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA
- **ENTIDAD: INPEC**
PROCESO: SAMC-10-2022
OBJETO: ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES UBICADOS A NIVEL NACIONAL A CARGO DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC
VALOR: \$ 333.122.650
PLAZO: 36 DÍAS
CONTRATISTA: APRA S.A.S.
OFERENTES: 1. APRA S.A.S.

	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	Código: GLC-CONT-FO-026
	PROCESO DE CONTRATACION	Versión: 0

- ENTIDAD: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS**
PROCESO: CD-URT-34-2023
OBJETO: PRESTAR LOS SERVICIOS TÉCNICOS PARA LA PRÁCTICA Y ENTREGA DE AVALÚOS COMERCIALES SOLICITADOS POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS Y/U ORDENADOS POR LOS JUECES Y MAGISTRADOS DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS EN PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS EN ETAPA POSFALLO O INCLUSIVE EN CUALQUIER ETAPA DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN
VALOR: \$ 1.700.000.000
PLAZO
CONTRATISTA: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
OFERENTES: 1. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
- ENTIDAD: MUNICIPIO DE LA CEJA**
PROCESO: MC 007 DE FEBRERO DE 2023
OBJETO: REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES A BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE LA CEJA
VALOR: \$ 18.200.000
PLAZO: 315 DÍAS
CONTRATISTA: JUAN CAMILO FRANCO ÁLZATE
OFERENTES: 1. METROPOL GEO CONSULTORES
2. JUAN CAMILO FRANCO ÁLZATE
3. CORPORACIÓN AVALÚOS
- ENTIDAD: MUNICIPIO DE GUARNE**
PROCESO: CMC-56-2022
OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE ARRENDAMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS INCLUIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2020-2023
VALOR: \$ 28.000.000
PLAZO:
CONTRATISTA: GRUPO M.C.D S.A.S
OFERENTES: 1. GRUPO M.C.D S.A.S
2. AVALÚOS CAPITAL S.A.S.

Fecha de elaboración: 3 de abril de 2023.

Elaboró:



Liliana Patricia Hernandez Hurtado
Profesional P1
Gerencia de contratación FNA