ESTUDIO DE MERCADO
ESTUDIO PREVIO No. 2024 - 01812

El presente estudio se elabora, con el propósito de establecer el valor del presupuesto oficial del objeto a contratar, en virtud de lo señalado en el Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio de mercado:	MARZO DEL 2024
Dependencia que elabora el estudio de mercado:	DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Objeto de la Contratación:	REALIZAR AVALÚO COMERCIAL SOBRE LOS LOTES DE TERRENO DENOMINADOS MANZANA A, B, C, D, E UBICADOS EN LA CIUDADELA BON HABITAD DEL MUNICIPIO DE YOPAL PROVENIENTES DEL FOLIO DE MATRICULA 470-0031331 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL.

JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES QUE PERMITEN IDENTIFICAR LAS CONDICIONES DEL MERCADO
Para determinar el valor del proceso se llevó a cabo la consulta a personas jurídicas y/o naturales, que desarrollan esta actividad y/o similares.

RESUMEN COMPARATIVO CONDICIONES DE MERCADO

ITEM	**CÓDIGO UNSPSC**	**CATEGORÍA**	**BIEN O SERVICIO**	**ESPECIFICACION TECNICA**	**UNIDAD DE MEDIDA**	**CANTIDAD**	**COTIZACION No.1** (F&D INMOBILIARIA SAS)	**COTIZACION No.2** (HECTOR JAIME MELO VEGA)	**COTIZACION No.3** (JUBER EDUARDO PARRA CH)	**MENOR VALOR COTIZADO**	**VALOR PARCIAL**
							VALOR UNITARIO A TODO COSTO	**VALOR UNITARIO A TODO COSTO**	**VALOR UNITARIO A TODO COSTO**		

1	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles	Avalúo comercial	Realizar el avalúo comercial sobre los siguientes inmuebles: A. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 21.891,72 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 152 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá, singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0304-000, identificado con folio de matrícula 470-0031331 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana A, que hace parte	UNIDAD	1	$39.000.000,00	$35.000.000,00	$37.500.000,00	$35.000.000,00	$35.000.000,00

				del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. B. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 8.644 m2, adquirido por parte de EXPLORATIO N COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 153 del 25 de enero de 1996 otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá, singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0305-000, identificado con folio de matrícula 470-0031331 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado							

				manzana B, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. C. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 6.221,97 m2, adquirido por parte de EXPLORATIO N COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 154 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0307-000, identificado con folio de matrícula 470-0031331 de la Oficina de Instrumentos Públicos de							

				Yopal, denominado manzana D, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. D. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 13.140,46 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 155 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0306-000, identificado con folio de matrícula 470-0031331 de la Oficina de							

				Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana C, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. E. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 8.397,29 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 156 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0308-000, identificado con folio de matrícula 470-							

				0031331 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana E, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad.							
BASE GRAVABLE 19%											$29.411.764,71
IVA 19%											$ 5.588.235,29
VALOR TOTAL											**$35.000.000,00**

Se deja constancia que los valores fueron cotizados a todo costo e incluyen todos los gastos, costos, impuestos, estampillas, tasas, contribuciones que se causen en razón a la presentación de la oferta, suscripción, legalización y ejecución del contrato; y demás variables que se requieran en la contratación pública.

Atendiendo los antecedentes legales y jurisprudenciales para garantizar una selección objetiva de contratistas, la entidad ha determinado, como criterio único para establecer el valor de los bienes y/o servicios que ésta pretenda adquirir, el menor valor cotizado.

Así entonces, verificadas las cotizaciones presentadas se procede a tomar el menor valor por ítem cotizado, y establecer el presupuesto oficial por la totalidad de los servicios a adquirir, que corresponde a la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($35.000.000).**

Nombre: RUTH FONSECA ZANABRIA

Firma: _____
Cargo: Directora Servicios Administrativos

Elaboró: CRISTHIAN HUMBERTO SERRANO QUINTERO
Profesional contratado