ESTUDIO DE MERCADO

El Departamento Administrativo de Bienes y Suministros elabora el presente estudio de mercado con el fin de adelantar el proceso cuyo objeto es: "**PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES QUE SEAN DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, ASI COMO AQUELLOS QUE SE ENCUENTREN EN PROCESO DE ADQUISICION O PARA ARRENDAMIENTO DEL ENTE TERRITORIAL**".

En el marco del presente proceso, se llevó a cabo la solicitud de cotización a empresas del sector que prestan los servicios detallados en la justificación de la necesidad, de acuerdo con las especificaciones y características técnicas requeridas. Dichas solicitudes de cotización fueron enviadas a través de correo electrónico, siendo igualmente recibidas por las empresas a través del mismo canal.

De acuerdo a lo anterior, se remitió solicitud de cotización a los siguientes correos electrónicos:

- arturonaranjovelez@gmail.com
- Ingenriquesanchezgongora@gmail.com
- wgavaluos@hotmail.com
- humberto.meneses@hotmail.com
- lonjaintercafe@gmail.com
- hervacua@hotmail.com
- alallo57@hotmail.com
- hugoagira@gmail.com
- joralvanq@yahoo.es
- Daljues.celis@gmail.com
- clapa641@gmail.com
- aureliojaramillom@yahoo.com
- ventas@avaluoscomerciales.com
- director1935@gmail.com
- gerencialonjaquindio@gmail.com
- nelsonquindio8@gmail.com

Con base en lo anterior se recibieron cotizaciones de **AVALUOS URBANOS Y RURALES, ARQUI ARTE, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIOY HUMBERTO DE JESUS MENESES,** las cuales se detallan a continuación:

Cr. 16 No.15-28, Armenia Q – CAM Piso1, C. P. 630004
Tel: (6) 7417100Ext. 217, bienes@armenia.gov.co

No.	DESCRIPCIÓN	DIRECCIÓN	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA M2	TIPO DE PREDIO	COT # 1 AVALUOS URBANOS Y RURALES	COT # 2 ARQUI ARTE	COT # 3 LONJA DE CALDAS	COT # 4 LONJA DEL QUINDIO	COT # 5 HUMBERTO MENESES
							VALOR INCLUIDO IVA	VALOR INCLUIDO IVA	VALOR INCLUIDO IVA	VALOR INCLUIDO IVA	VALOR INCLUIDO IVA
1	LOTE DE TERRENO	CALLE 40 ENTRE CARRERAS 18A Y19	01-02-00-00-0239-0005-0-00-00-0000	280-243537	68,35	URBANO	$ 700.000	$ 1.000.000	$ 1.600.000	$ 1.200.000	$ 1.423.500
2	LOTE DE TERRENO	CARRERA 18 ENTRE CALLES 40 Y 41	01-02-00-00-0237-0038-0-00-00-0000	280-243539	84,19	URBANO	$ 865.000	$ 1.200.000	$ 1.600.000	$ 1.200.000	$ 1.423.500
3	LOTE DE TERRENO	CARRERA 18 No 40-67	01-02-00-00-0238-0006-000.	280-14292	78	URBANO	$ 800.000	$ 1.300.000	$ 1.600.000	$ 1.200.000	$ 1.423.500
4	LOTE DE TERRENO	CARRERA 18 No 41-00/08	01-02-00-00-0238-0013-000.	280-4632	182	URBANO	$ 1.860.000	$ 2.600.000	$ 1.900.000	$ 1.500.000	$ 1.423.500
5	LOTE DE TERRENO	CALLE 39-40 CARRERA 18	01-02-00-00-0237-0021-000.	280-13783	101	URBANO	$ 1.030.000	$ 1.470.000	$ 1.600.000	$ 1.200.000	$ 1.423.500
6	LOTE DE TERRENO	CARRERA 18A CALLE 40 Y 41	01-02-00-00-0237-0037-000.	280-251762	163	URBANO	$ 1.670.000	$ 1.670.000	$ 1.900.000	$ 1.500.000	$ 1.423.500
7	APARTAMENTO	CL 8 # 9 - 36 AP 406 (DIRECCION CATASTRAL)	76001010003070000000000000000000000000	370-129648	64,72	URBANO	$ 800.000	$ 1.000.000	$ 1.900.000	$ 1.500.000	$ 1.423.500
8	EDIFICIO	CARRERA 16 Y 18, CALLES 15 Y 17	01-2-023-003	280-194371	9935	URBANO	$ 8.000.000	$ 10.000.000	$ 22.000.000	$ 18.000.000	$ 4.982.250
9	EDIFICIO	LOTE POLONIA CL 51 # 6-01/03 URBANIZACION ARENALES	0101 0052 0001 000	280-75533	3911,77	URBANO	$ 3.150.000	$ 4.500.000	$ 11.000.000	$ 9.000.000	$ 9.964.500
							$ 18.875.000	$ 24.740.000	$ 45.100.000	$ 36.300.000	$ 24.911.250

En el presente proceso de contratación, se recibieron cinco cotizaciones de diferentes proveedores, las cuales fueron objeto de análisis conforme a los lineamientos establecidos en la normativa vigente aplicable a los procesos de contratación pública en Colombia.

Para establecer el precio de referencia, se utilizaron dos herramientas estadísticas comunes: el promedio, que ayuda a determinar un valor aproximado al costo medio de los bienes o servicios ofrecidos; sin embargo, cuando hay diferencias notables entre las ofertas, este promedio puede verse influenciado por los valores más altos, distorsionando así el resultado. Por otro lado, la mediana, que es una medida de tendencia central menos susceptible a valores extremos, permite una evaluación más justa de las cotizaciones presentadas, especialmente en situaciones donde los precios varían considerablemente.

Con el fin de tomar una decisión sensata y en beneficio de la entidad, se optó por utilizar como precio de referencia el menor valor entre el promedio y la mediana para cada ítem. Esta elección se hizo para mantener una postura conservadora en el uso de los recursos públicos, ayudando a evitar sobrecostos y asegurando que el presupuesto se utilice de manera eficiente.

Este método de cálculo del precio de referencia busca garantizar que la entidad no pague más de lo necesario por los bienes o servicios requeridos, sin comprometer la calidad. Además, se alinea con los principios de economía, transparencia y responsabilidad que deben regir en los procesos de contratación pública, tal como lo establece la ley.

En resumen, esta metodología permite tomar decisiones basadas en datos reales del mercado, reduce el riesgo de fijar precios excesivos y demuestra un manejo responsable de los fondos públicos.

De acuerdo con lo anterior, la Entidad establece como valor de mercado aplicable al presente proceso el menor valor entre el promedio y la mediana, como se muestra en la siguiente tabla:

Cr. 16 No.15-28, Armenia Q – CAM Piso1, C. P. 630004
Tel: (6) 7417100Ext. 217, bienes@armenia.gov.co

FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA M2	TIPO DE PREDIO	COT # 1 AVALUOS URBANOS Y RURALES	COT # 2 ARQUI ARTE	COT # 3 LONJA DE CALDAS	COT # 4 LONJA DEL QUINDIO	COT # 5 HUMBERTO MENESES	PROMEDIO	MEDIANA	MENOR VALOR ENTRE PROMEDIO Y MEDIANA
				VALOR INCLUIDO IVA	VALOR INCLUIDO IVA	VALOR INCLUIDO IVA	VALOR INCLUIDO IVA	VALOR INCLUIDO IVA			
01-02-00-00-0239-0005-0-00-00-0000	280-243537	68,35	URBANO	$ 700.000	$ 1.000.000	$ 1.600.000	$ 1.200.000	$ 1.423.500	$ 1.184.700	$ 1.200.000	$ 1.184.700
01-02-00-00-0237-0038-0-00-00-0000	280-243539	84,19	URBANO	$ 865.000	$ 1.200.000	$ 1.600.000	$ 1.200.000	$ 1.423.500	$ 1.257.700	$ 1.200.000	$ 1.200.000
01-02-00-00-0238-0006-000.	280-14292	78	URBANO	$ 800.000	$ 1.300.000	$ 1.600.000	$ 1.200.000	$ 1.423.500	$ 1.264.700	$ 1.300.000	$ 1.264.700
01-02-00-00-0238-0013-000.	280-4632	182	URBANO	$ 1.860.000	$ 2.600.000	$ 1.900.000	$ 1.500.000	$ 1.423.500	$ 1.856.700	$ 1.860.000	$ 1.856.700
01-02-00-00-0237-0021-000.	280-13783	101	URBANO	$ 1.030.000	$ 1.470.000	$ 1.600.000	$ 1.200.000	$ 1.423.500	$ 1.344.700	$ 1.423.500	$ 1.344.700
01-02-00-00-0237-0037-000.	280-251762	163	URBANO	$ 1.670.000	$ 1.670.000	$ 1.900.000	$ 1.500.000	$ 1.423.500	$ 1.632.700	$ 1.670.000	$ 1.632.700
76001010003070 00000000000000 00000000000000	370-129648	64,72	URBANO	$ 800.000	$ 1.000.000	$ 1.900.000	$ 1.500.000	$ 1.423.500	$ 1.324.700	$ 1.423.500	$ 1.324.700
01-2-023-003	280-194371	9935	URBANO	$ 8.000.000	$ 10.000.000	$ 22.000.000	$ 18.000.000	$ 4.982.250	$ 12.596.450	$ 10.000.000	$ 10.000.000
0101 0052 0001 000	280-75533	3911,77	URBANO	$ 3.150.000	$ 4.500.000	$ 11.000.000	$ 9.000.000	$ 9.964.500	$ 7.522.900	$ 9.000.000	$ 7.522.900
				$ 18.875.000	$ 24.740.000	$ 45.100.000	$ 36.300.000	$ 24.911.250	$ 29.985.250	$ 29.077.000	$ 27.331.100

Cr. 16 No.15-28, Armenia Q – CAM Piso1, C. P. 630004
Tel: (6) 7417100Ext. 217, bienes@armenia.gov.co

Nota: Los valores presentados por los oferentes deben ser menores o iguales al menor valor entre el promedio y la mediana IVA INCLUIDO para cada uno de los ítems del estudio de mercados que se presenta en la última columna de la tabla anterior.

Al presente estudio se adjuntan las cotizaciones recibidas, con sus ítems y valores correspondientes.

SANTIAGO MORALES ARCILA
Director
Departamento Administrativo de Bienes y Suministros

Proyectó y elaboró: Brigitte Tinoco Guevara, Contratista DABS
Revisó y Aprobó: Santiago Morales Arcila – Director DABS

Cr. 16 No.15-28, Armenia Q – CAM Piso1, C. P. 630004
Tel: (6) 7417100Ext. 217, bienes@armenia.gov.co