Escuela Superior de Administración Pública	**PLANTILLA** **ESTUDIO DE MERCADO**	**CÓDIGO:**	**GF-FO-047**
		VERSIÓN:	**1**
		FECHA	**27/11/2024**

Proceso: Gestión Financiera

Documento de referencia: Instructivo Estructuración Financiera y Económica de los Porcesos Contractuales; Manual de Contratación

OBJETO:	CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL, A VARIOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - ESAP UBICADOS A NIVEL NACIONAL

				EMPRESA 1 DALFRE	EMPRESA 2 GOODS & SERVICES	EMPRESA 3 LONJA	VALOR UNITARIO CON IVA		MEDIDAS ESTADISTICAS					
ITEM	**DESCRIPCIÓN-CONCEPTO-ACTIVIDAD**	**UNIDAD DE MEDIDA**	**CANTIDADES APROXIMADAS**	**VALOR UNITARIO CON IVA**	**VALOR UNITARIO CON IVA**	**VALOR UNITARIO CON IVA**	**RANGO INFERIOR**	**RANGO SUPERIOR**	**MEDIA ARMONICA VALOR UNITARIO CON IVA**	**MEDIA ARMONICA VALOR TOTAL CON IVA**	**MEDIA GEOMETRICA VALOR UNITARIO CON IVA**	**MEDIA GEOMETRICA VALOR TOTAL CON IVA**	**MEDIA ARITMETICA VALOR UNITARIO CON IVA**	**MEDIA ARITMETICA VALOR TOTAL CON IVA**
1	Cundinamarca, Bogotá - Calle 35 # 14-30 AAA0083FKDM, 50C-545537 Sucre, Sincelejo - Carrera 17 N° 23 - 48 BYN0004UKUA, 340-12572	AVALÚO	1	$ 1.785.000,00	$ 2.800.000,00	$ 5.081.895,00	$ 1.111.471,00	$ 4.488.529,00	**$ 2.180.153,00**	**$ 2.180.153,00**	$ 2.235.621,00	$ 2.235.621,00	$ 2.292.500,00	$ 2.292.500,00
2	Meta, Villavicencio - Calle 34B #31A-15 (17) / Carrera 3A #34A-43 BLJ0006FNKB, 230-91125	AVALÚO	1	$ 2.380.000,00	$ 2.800.000,00	$ 8.538.845,00	-$ 640.981,00	$ 6.240.981,00	**$ 2.572.973,00**	**$ 2.572.973,00**	$ 2.581.472,00	$ 2.581.472,00	$ 2.590.000,00	$ 2.590.000,00
3	Atlántico,Barranquilla - Carrera 54 # 59 - 248 Barrio Prado AFT0021ETXD, 040-145584	AVALÚO	1	$ 3.570.000,00	$ 2.800.000,00	$ 8.538.845,00	$ 455.072,00	$ 6.684.928,00	**$ 3.138.462,00**	**$ 3.138.462,00**	$ 3.161.645,00	$ 3.161.645,00	$ 3.185.000,00	$ 3.185.000,00
4	Sucre, Sincelejo - Carrera 17 N° 23 - 48 BYN0004UKUA, 340-12572	AVALÚO	1	$ 4.165.000,00	$ 2.800.000,00	$ 8.538.845,00	$ 1.166.998,00	$ 7.163.002,00	**$ 3.348.744,00**	**$ 3.348.744,00**	$ 3.414.967,00	$ 3.414.967,00	$ 3.482.500,00	$ 3.482.500,00
5	Boyacá, Tunja - DG 30 A # 9 - 12 AKX0009SLSD, 070-19815	AVALÚO	1	$ 2.380.000,00	$ 2.800.000,00	$ 8.538.845,00	-$ 640.981,00	$ 6.240.981,00	**$ 2.572.973,00**	**$ 2.572.973,00**	$ 2.581.472,00	$ 2.581.472,00	$ 2.590.000,00	$ 2.590.000,00
6	Valle del Cauca, Cali - Calle 24 A2N-08 B/ Versalles CBX0014SOXC, 370-285618	AVALÚO	1	$ 1.785.000,00	$ 2.800.000,00	$ 5.081.895,00	$ 1.111.471,00	$ 4.488.529,00	**$ 2.180.153,00**	**$ 2.180.153,00**	$ 2.235.621,00	$ 2.235.621,00	$ 2.292.500,00	$ 2.292.500,00
7	Valle del Cauca, Cali - AV 2 BIS N 24 A N 25 Urbanización San Vicente CBX0014SOWD, 370-274068	AVALÚO	1	$ 1.785.000,00	$ 2.800.000,00	$ 5.081.895,00	$ 1.111.471,00	$ 4.488.529,00	**$ 2.180.153,00**	**$ 2.180.153,00**	$ 2.235.621,00	$ 2.235.621,00	$ 2.292.500,00	$ 2.292.500,00
8	Valle del Cauca, Cali - Calle 24 A Norte 2Bis-16 CBX0014SOYB, 370-86643	AVALÚO	1	$ 1.785.000,00	$ 2.800.000,00	$ 3.387.930,00	$ 1.989.108,00	$ 3.610.892,00	**$ 3.066.035,00**	**$ 3.066.035,00**	$ 3.079.968,00	$ 3.079.968,00	$ 3.093.965,00	$ 3.093.965,00
9	Antioquia, Medellín - Calle 57 45-83 AAB0002CFDB, 01N-25886	AVALÚO	1	$ 2.380.000,00	$ 2.800.000,00	$ 8.538.845,00	-$ 640.981,00	$ 6.240.981,00	**$ 2.572.973,00**	**$ 2.572.973,00**	$ 2.581.472,00	$ 2.581.472,00	$ 2.590.000,00	$ 2.590.000,00
10	Antioquia, Medellín - Calle 56 45-28 AAB0009JLAC, 01N-1740356	AVALÚO	1	$ 2.975.000,00	$ 2.800.000,00	$ 8.538.845,00	-$ 288.979,00	$ 6.238.979,00	**$ 2.884.848,00**	**$ 2.884.848,00**	$ 2.886.174,00	$ 2.886.174,00	$ 2.887.500,00	$ 2.887.500,00
				$ 24.990.000,00	**$ 28.000.000,00**	**$ 69.866.685,00**			**$ 26.697.467,00**	**$ 26.697.467,00**	**$ 26.994.033,00**	**$ 26.994.033,00**	**$ 27.296.465,00**	**$ 27.296.465,00**

Observaciones:

1.Media armónica: Es una medida de tendencia central especialmente útil para calcular promedios de razones, como velocidades, tiempos o ciertos cálculos en electrónica. A diferencia de otros tipos de medias, la media armónica no se utiliza comúnmente para promediar precios o porcentajes, ya que su naturaleza responde a contextos donde se busca dar mayor peso a los valores pequeños.

2.Media geométrica (o podada): En la determinación de esta medida, la entidad que realiza el análisis debe considerar tanto la cantidad de datos disponibles como el grado de distorsión que algunos de estos puedan presentar. Esta técnica permite excluir valores extremos que puedan alterar la representatividad del promedio. En el presente caso, esta media no se aplicó, dado que solo se contó con tres cotizaciones, lo cual limita su utilidad para eliminar datos atípicos sin comprometer la muestra.

3.Media aritmética (promedio): Es la medida de tendencia central más común, pero también la más sensible a la presencia de datos atípicos. Basta con un solo valor extremo para afectar significativamente su resultado, lo que puede alterar las conclusiones del análisis si no se identifican y tratan adecuadamente esos valores.

4.Análisis de cotizaciones y datos atípicos: En este análisis se calcularon los rangos inferiores y superiores de los diferentes ítems presentados en las tres cotizaciones recibidas por parte de los oferentes: DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA, GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S. y LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA. El objetivo fue identificar posibles datos atípicos que, por su dispersión significativa, podrían afectar la confiabilidad del análisis.

En este sentido, se evidenció que la cotización presentada por LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA mostró valores desproporcionadamente altos o bajos en varios ítems en comparación con las demás propuestas. Debido a esta alta dispersión, no se tuvo en cuenta dicha cotización para todos los ítems, con el fin de garantizar un análisis más representativo y ajustado al comportamiento del mercado observado en las otras ofertas.

Nota: Una vez realizado el análisis de las cotizaciones, la medida estadística, acogida por la ESAP, para el desarrollo del proceso, es el resultado de la MEDIA ARMONICA, arrojando un Presupuesto Oficial Estimado es de **VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($26.697,467,00) MCTE**; toda vez, que esta medida es la que está más cerca al precio del mercado.

FECHA DE ELABORACIÓN	*15/10/2025*
ELABORADO POR	*ANGELICA MARIA ESCOBAR VIVAS - CONTRATISTA - DIRECCIÓN FINANCIERA*
REVISADO POR	*CESAR EDUARDO TINJACA GUAYACAN - CONTRATISTA - DIRECCIÓN FINANCIERA*