Contenido

OBJETO A CONTRATAR **2**
PLAZO DE EJECUCIÓN **2**
ESTUDIO DE MERCADO **3**
A. SOLICITUD DE INFORMACIÓN A PROVEEDORES (EVENTO DE COTIZACIÓN SECOP II). 3
B. INVITACIÓN A COTIZAR PROCESO POR CORREO ELECTRÓNICO 4
ANÁLISIS DE COSTOS **5**

Alcaldía Local de Bosa
Carrera 80 I No. 61 - 05 Sur
Código Postal: 110731
Tel. 7750434
Información Línea 195
www.bosa.gov.co

OBJETO A CONTRATAR

CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL AVALUO DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON NÚMERO DE MATRICULA 50S-291030 y 50S-40563575, LOS CUALES PRETENDE ADQUIRIR EL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BOSA CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA NUEVA SEDE ADMINISTRATIVA

PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo del contrato es 2 meses contados a partir de la fecha del acta de inicio, suscrita entre el supervisor del contrato designado por el FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BOSA Y EL CONTRATISTA, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

Alcaldía Local de Bosa
Carrera 80 I No. 61 - 05 Sur
Código Postal: 110731
Tel. 7750434
Información Línea 195
www.bosa.gov.co

ESTUDIO DE MERCADO

Para el desarrollo del estudio se procedió a la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes y/o servicios a contratar que se registraron en el mercado, los cuales fueron consultados, entre otros, a través de los siguientes mecanismos y sus soportes correspondientes:

A. Solicitud de Información a Proveedores (Evento de Cotización Secop II).
B. Invitación a cotizar proceso por correo electrónico

A. Solicitud de Información a Proveedores (Evento de Cotización Secop II).

Primer proceso: FDLB-ES-C-052-2026

A través del sistema SECOP II, se abrió un evento de cotización con el número de proceso **FDLB-ES-C-052-2026**, dirigido a 214 proveedores registrados. El objeto del proceso fue "CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL AVALUO DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON NÚMERO DE MATRICULA 50S-291030 y 50S-40563575, LOS CUALES PRETENDE ADQUIRIR EL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BOSA CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA NUEVA SEDE ADMINISTRATIVA", identificado bajo los códigos UNSPSC:

- 80131802 – Servicios de avalúo de inmuebles
- 80131803 – Servicios de listado de inmuebles

En este evento se logró la siguiente participación:

- **Proveedores notificados:** 214
- **Interesados:** 9
- **Propuestas recibidas (competidores):** 6

Proveedores participantes:

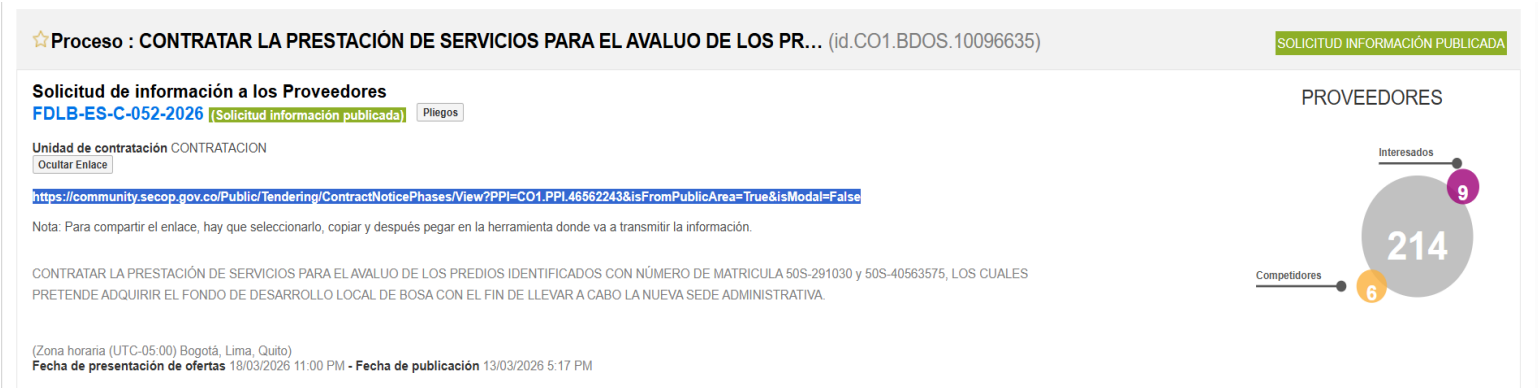
- DALFRE: 900840604
- APPRAISALS DE COLOMBIA SAS: 900461800
- GESVALT LATAM: 900972740
- GRUPO AMA LTDA: 830125473
- LONJA DE PROPIEDAD RAIZ: 890104408
- UAECD: 900127768

Enlace al proceso:

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.46562243&isFromPublicArea=True&isModal=False

Alcaldía Local de Bosa
Carrera 80 I No. 61 - 05 Sur
Código Postal: 110731
Tel. 7750434
Información Línea 195
www.bosa.gov.co

Ilustración 1: Resumen campaña FDLB-ES-C-052-2026

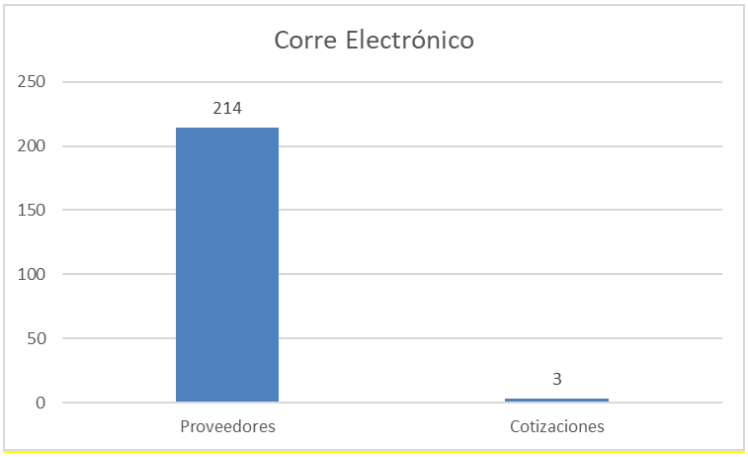


Fuente: SECOP II

B. Invitación a cotizar proceso por correo electrónico

Paralelamente, se realizó una invitación directa a cotizar mediante el envío de correos electrónicos a 214 proveedores que se encontraban registrados en la plataforma. Como resultado, se obtuvo respuesta de 3 proveedores, los cuales presentaron las cotizaciones correspondientes.

Ilustración 3. Cotizaciones por correo electrónico



Fuente: Creación propia

Alcaldía Local de Bosa
Carrera 80 I No. 61 - 05 Sur
Código Postal: 110731
Tel. 7750434
Información Línea 195
www.bosa.gov.co

Proveedores participantes:

- DARTEC S.A.S: 90154812
- KONFIRMA S.A.S: 900396868
- LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA Y CAQUETA: 813003228

ANÁLISIS DE COSTOS

El análisis de las cotizaciones recibidas se realizó mediante la comparación de precios entre las empresas que cotizaron para cada uno de los ítems y las herramientas estadísticas de tendencia central (Mediana[1], desviación estándar[2]), con el propósito de obtener un precio real de mercado y el resultado de dicho estudio se presenta en la tabla siguiente:

ITEM	PRODUCTO O SERVICIO	ESPECIFICACION TECNICA	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO PROMEDIO O MEDIANA (INCLUIDO IVA SI APLICA)	VALOR PROMEDIO O MEDIANA TOTAL (INCLUIDO IVA SI APLICA)
1	Avalúo comercial	Realizar el avaluó comercial por medio del método de comparación o de mercado según los parámetros técnicos para la elaboración de avalúos comerciales, según se encuentra regulado por la resolución 620 de 2008, del instituto geográfico Agustin Codazzi – IGAC, a los inmuebles identificados con número de matrícula 50S-291030 y 50S-40563575. Debe cumplir con los siguientes parámetros • Se debe llevar a cabo el justiprecio de los dos inmuebles identificados con número de matrícula 50S-291030 y 50S-40563575. • Por estar ubicados los inmuebles dentro del núcleo fundacional histórico deben tener en cuenta las normas patrimoniales que los cobija. • Se debe tener en cuenta la valoración patrimonial que ha realizado el Fondo de Desarrollo Local de Bosa al predio identificado con número de matrícula 50S-291030. • Presentar dentro del estudio de mercado mínimo tres cotizaciones por predio dentro del sector que tenga áreas y características similares • Presentar tres cotizaciones de inmuebles que se vendan en la zona, con características similares.	UN	2	$ 9.520.000	$ 19.040.000

[1] Herramienta estadística de tendencia central utilizada con el propósito de obtener un precio real de mercado cuando los datos o valores suministrados se distancian considerablemente el uno del otro en la referencia de mercado.

[2] Medida de dispersión que se utilizó para indicar cuánto pueden alejarse los valores respecto al promedio del precio por ítem (media). Para el presente estudio se estableció promedio con mediana cuando los valores respecto al promedio, calculado por media aritmética, fueran mayor a un 15%.

Alcaldía Local de Bosa
Carrera 80 I No. 61 - 05 Sur
Código Postal: 110731
Tel. 7750434
Información Línea 195
www.bosa.gov.co

El presente estudio de mercado constituye un insumo fundamental para la planeación y toma de decisiones relacionadas con la contratación de los bienes y/o servicios requeridos. La información recopilada y analizada permite contar con una base técnica que respalda la estructuración presupuestal y garantiza mayor transparencia y eficiencia en el proceso contractual.

Como resultado del estudio de mercado realizado, se observa que el valor total estimado del estudio asciende a la suma de **DIECINUEVE MILLONES CUARENTA MIL PESOS ($19.040.000**), monto que servirá como referencia para la formulación y aprobación del presupuesto definitivo.

Se recomienda que el área responsable utilice los resultados aquí consignados como referencia para la formulación definitiva del presupuesto, considerando las particularidades del mercado y los objetivos del proceso de adquisición.

Hace parte integral de este documento la matriz de cálculo de los valores cotizados de cada ítem, las cotizaciones remitidas por cada una de las empresas y los demás documentos que soportan la elaboración del presente estudio.

Funcionario o asesor	Nombre y cargo	Firma
Angie Hernández Zorro	Profesional Fondo de Desarrollo Local de Bosa	
Revisó		
Richard Hernando Obando Córdoba	Profesional Fondo de Desarrollo Local de Bosa	
Juan Perdomo	Profesional Fondo de Desarrollo Local de Bosa	

Alcaldía Local de Bosa
Carrera 80 I No. 61 - 05 Sur
Código Postal: 110731
Tel. 7750434
Información Línea 195
www.bosa.gov.co