ESTUDIO DE MERCADO

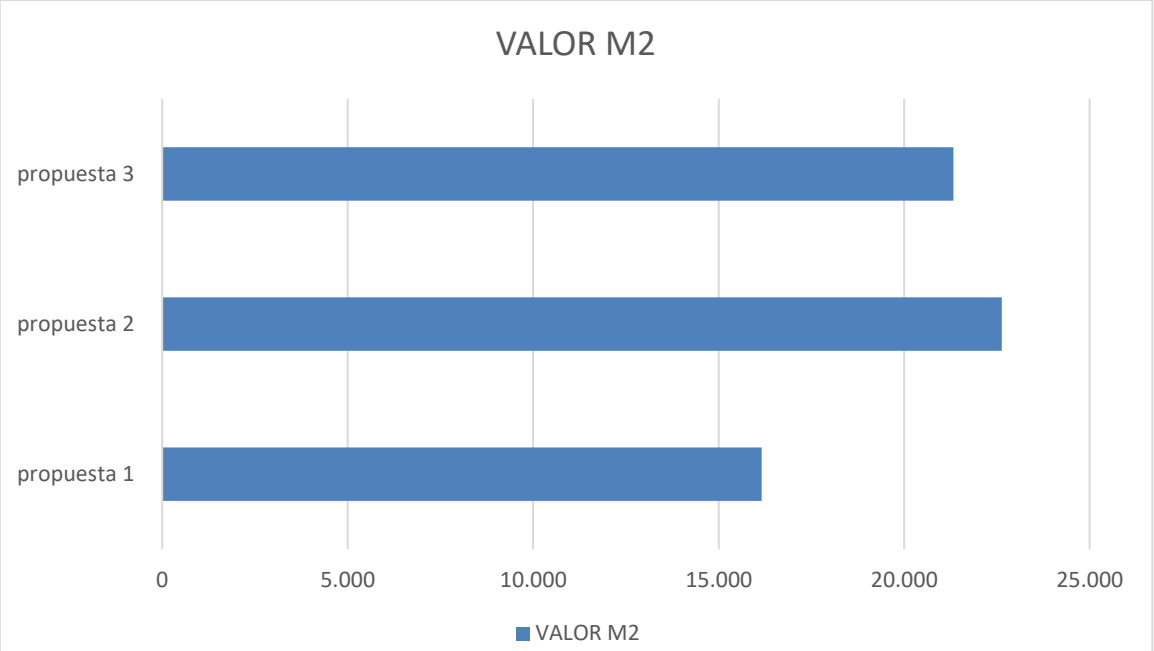
1. OBJETIVO:

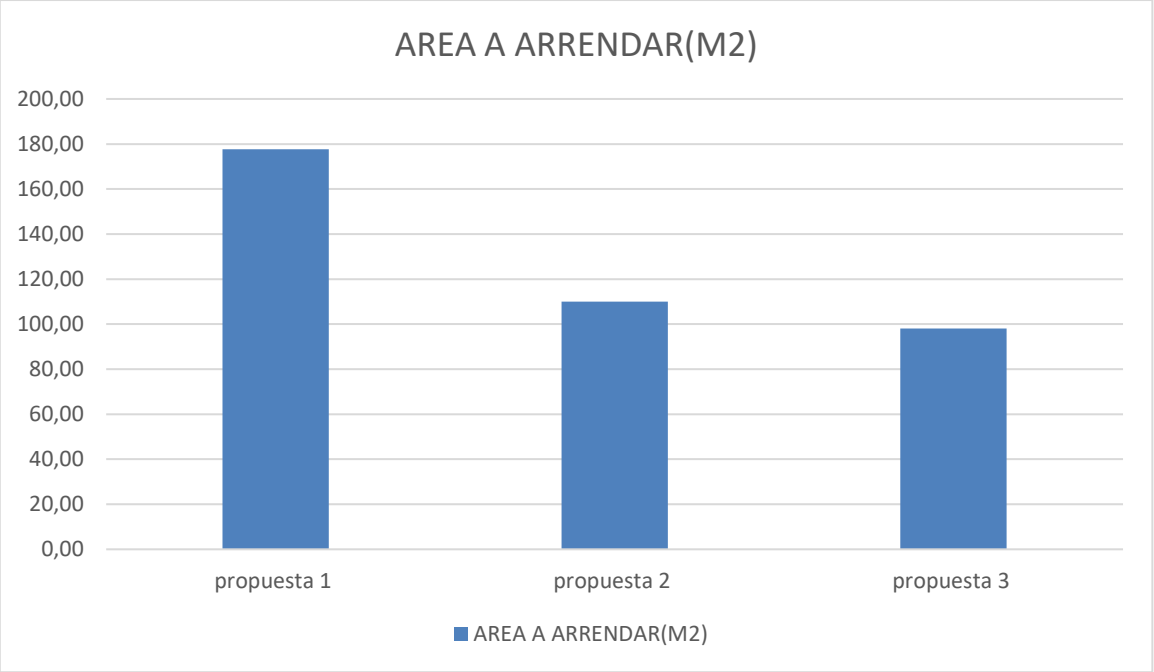
Seleccionar un inmueble que cuente con espacio suficiente para suplir las necesidades del centro de Producción y Transformación Agroindustrial de la Orinoquia para ser tomado en calidad de arriendo en la modalidad de contratación directa para impartir formación en la vigencia 2024 en el municipio de Cumaribo Vichada.

2. ALCANCE DEL OBJETO

Los interesados allegan a la Regional impreso y/o vía correo electrónico la propuesta económica de los inmuebles a ofertar.

ESTUDIO DE MERCADO			
POPUESTA	**1**	**2**	**3**
BARRIO	El CENTRO	EL ALCARAVÁN	CENTRO
DIRECCION	CRA. 13 N° 6-05	CALLE 6. CRA 10	CRA. 13 CALLE 6
MATRICULA INMOBILIARIA	540-5084	N/A	N/A
NOMBRE ARRENDADOR	JESUS BENJAMIN DELGADO MUÑOZ	ANA VICTORIA ESPINOSA PINILLA	ARMANDO CASTAÑO TOVAR
NIT O CEDULA DEL ARRENDADOR	4.479.448	52.479.296	
PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL	JESUS BENJAMIN DELGADO MUÑOZ	ANA VICTORIA ESPINOSA PINILLA	ARMANDO CASTAÑO TOVAR
AREA DEL INMUEBLE (M2)	177.66 M2	110 M2	98M2
VALOR TOTAL MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO	$2.870.628	$2.490.000	$2.090.000
INCLUYE VALOR SERVICIOS PUBLICOS SI/NO	SI	NO	NO
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIOS DE ENERGIA SI/NO	SI	SI	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIO DE AGUA POTABLE SI/NO	SI	SI	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIO DE VIGILANCIA ¿CUAL?	SI	SI	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA SI/NO	SI	SI	SI
VALOR METRO CUADRADO CON SERVICIOS	$ 16.157,98	$ 22.636,36	$ 21.326,53
CANTIDAD UNIDADES SANITARIAS CON LAS QUE CUENTA EL PREDIO	2	1	1
EL CANON DEL ARRENDAMIENTO INCLYE IVA SI/NO	SI	N/A	N/A
VALOR TOTAL CANON ARRENDAMIENTO + SERVICIOS +IVA.	$2.870.628	$2.490.000	$2.090.000





ASPECTOS IMPORTANTES: En ejercicio de la gestión realizada por la Regional Vichada se evidencia lo siguiente:

- Que los inmuebles ofrecidos en el municipio de Cumaribo- Vichada no son arrendados por m2, puesto que se da un precio general mensual por el inmueble donde se incluye tanto área construida como área sin construir, se ocupen o no los espacios, se cobra un valor general por el predio debido a políticas de los Proveedores; por lo tanto, lo que se realiza desde la regional con el fin de estimar un promedio en el valor por m2 y poder realizar un comparativo de precios y así escoger el inmueble más favorable en todos los aspectos; es dividir el valor total del inmueble sobre el área total del terreno a arrendar y así obtener el valor por metro m2 a fin de seleccionar la opción más viable para lograr suplir las necesidades de la regional VICHADA.

- Que en el estudio de mercado se toman todas las propuestas allegadas al centro y se contemplan las variantes ofertadas en cada una de ellas, a fin de identificar las ventajas y desventajas de cada inmueble ofertado, donde se evidencia que los inmuebles ofertados en las propuestas N.º 3 pese a ser el inmueble con menor valor en el canon de arrendamiento, no cuenta con un área suficiente para satisfacer la necesidad de la regional y el valor en m2 es el segundo valor más alto de las 3 propuestas y esta no incluye servicios públicos, que la propuesta N°2 pese a ser el inmueble con mayor espacio físico a comparación de la propuesta N°3, es la propuesta con el valor del canon más alto de las 3 propuestas y no incluye servicios públicos, que la propuesta N°1, cuenta con espacio físico suficiente para suplir la necesidad de la regional en el municipio de Cumaribo y es la única propuesta que incluye dentro de su canon de arrendamiento servicios públicos.

- Que luego de comparadas cada una de las propuestas se realizaron dos diagramas a fin de patentizar los aspectos más relevantes a tener en cuenta por parte de la entidad para suplir las necesidades de la regional.

- Que en base al estudio de mercado realizado por el centro de formación se concluye que el inmueble más viable y que cumple las condiciones mínimas para tomar en calidad de arrendamiento para impartir formación en el municipio de Cumaribo es el ofertado mediante la propuesta Nº 1.

Elaboró: Yenni Liseth Pidiache Rivera, cargo: ingeniera civil, homóloga de construcciones