

ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

OBJETO:

**ADQUIRIR UN INMUEBLE PARA ALQUILER UBICADO EN GIRARDOTA –
ANTIOQUIA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ORIP OFICINA DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOTA - ANTIOQUIA.**

BOGOTÁ, NOVIEMBRE 2024

Con el propósito de observar lo dispuesto por el Decreto 1082 de 2015, cumplir con lo dispuesto en la Guía para la elaboración de Estados de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia la SNR identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de compra-venta de inmuebles.

El contrato de compraventa a suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública, y en lo contemplado en éste por los Códigos Civil y de Comercio.

Así las cosas y bajo el entendido que la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) debe adoptar las medidas administrativas y contractuales pertinentes para atender las necesidades del servicio y garantizar la continuidad de la función administrativa, posterior a un estudio de mercadeo cuyo objetivo era la búsqueda de una sede de menores costos, se tomó la decisión de adquirir un inmueble para el funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos objeto del presente estudio, teniendo en cuenta también que la SNR deberá realizar las adecuaciones así como la dotación de mobiliario, necesarias para el correcto funcionamiento de la ORIP.

Lo que se ha evidenciado es la baja demanda de inmuebles disponibles en razón al área y características que requiere el inmueble para el funcionamiento de la oficina de registro y su archivo.

4.4. ESTUDIO DEL MERCADO

Se realizó la búsqueda de inmuebles en la ciudad, que cumplieran con las condiciones y características requeridas para el funcionamiento de la ORIP GIRARDOTA-ANTIOQUIA, solicitandole oferta de inmuebles para alquiler, de las cuales se analizaron diferentes variables como el sector de ubicación, para que el inmueble se encuentre dentro del perímetro registral establecido, área en cuanto espacio necesario de acuerdo a los puestos de trabajo, bodega para archivos, precio y las especificaciones técnicas necesarias para el funcionamiento de una local de la SNR.

Al final de la búsqueda se recibieron tres (3) ofertas con áreas similares y con las condiciones técnicas necesarias para la prestación del servicio requerido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

El trabajo realizado por parte del Grupo de Infraestructura se continuó con la búsqueda de locales recorriendo varias zonas de la ciudad de Girardota - Antioquia, a la par que varios agentes inmobiliarios, informando la necesidad urgente de un inmueble, y luego de realizar múltiples visitas y de descartar muchos inmuebles.

INMUEBLES SELECCIONADOS EN EL ESTUDIO DE MERCADO DENTRO DEL PERIMETRO REGISTRAL

LOCALES COMERCIALES GIRARDOTA - ANTIOQUIA

INMUEBLE No. 1



CALLE 6 CRA 18
ALBERTO ALVAREZ TEL. (604) 444-98-98 REF 4673-M5328207
\$3.500.000 63.4 M² VALOR M² \$55.205

INMUEBLE No. 2



CALLE 6 CRA 16
ALBERTO ALVAREZ TEL. (604) 444-98-98 REF 4673-M4737650
\$28.000.000 553 M² VALOR M² \$50.633

INMUEBLE No. 3



CALLE 6 CRA 15
PANDA FINCA RAIZ BY ARRENDAMIENTOS DEL SUR TEL. (604) 3221495 REF 6515498
\$5.000.000 105 M² VALOR M² \$47.619

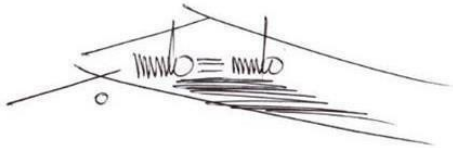
UBICACIÓN DE LOS LOCALES EN GIRARDOTA- ANTIOQUIA



CUADRO DE HOMOGENIZACIÓN LOCALES GIRARDOTA - ANTIOQUIA

#	ALQUILER INMUEBLES GIRARDOTA ANTIOQUIA	ÁREA M2	VALOR	VALOR M2	Fuente
1	CALLE 6 CRA 18	63,40	\$ 3.499.997	\$ 55.205	ALBERTO ALVAREZ 604 4449898 REF 4673-M5328207
2	CRA 16 CALLE 6	553	\$ 28.000.049	\$ 50.633	ALBERTO ALVAREZ 604 4449898 REF 4673-M4737650
3	CRA 15 CALLE 6	105	\$ 4.999.995	\$ 47.619	PANDA FINCA RAIZ 604 3221496 REF 6515498
HOMOGENIZACIÓN					
	ALQUILER INMUEBLES GIRARDOTA ANTIOQUIA	ÁREA M2	OFERTA	TAMAÑO	VR, M2
	CALLE 6 CRA 18	63,40	0,95	1,00	\$ 55.205
	CRA 16 CALLE 6	553	0,95	1,00	\$ 50.633
	CRA 15 CALLE 6	105	0,95	1,00	\$ 47.619
	VALOR PROMEDIO				\$ 51.152
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 3.819,57
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7,47%
	LÍMITE INFERIOR				\$ 47.619
	LÍMITE SUPERIOR				\$ 55.205

EL VALOR PROMEDIO DE M2 DE ALQUILER LOCALES ó OFICINAS EN EL SECTOR NOS ARROJA UN PROMEDIO **DE \$51.152 EL M2** SIENDO EL VALOR DE MENOR PRECIO EL M2 DE \$47.619 Y EL DE VALOR MAYOR DE \$55.205 EL M2.



ARQUITECTO ARMANDO ESCOBAR OSORIO

MATRICULA PROFESIONAL No. 76700-24789 UNIVALLE
Inscripción Registro Abierto Nacional de Avaluadores – RAA
AVAL-16258477 ANA