ESTUDIO DE MERCADO

1. OBJETIVO:

Para la vigencia 2025, se requiere la selección de un inmueble en el municipio de Cumaribo, Vichada, que disponga de un espacio adecuado para satisfacer las necesidades de infraestructura para ambientes de formación que requiere el Centro de Producción y Transformación Agroindustrial de la Orinoquía para continuar los procesos académicos (fichas activas) y abrir nuevas ofertas de formación en el municipio mencionado durante la vigencia 2025.

El objetivo es alquilar un inmueble bajo la modalidad de contratación directa, de acuerdo con las normativas vigentes en materia de contratación pública, y garantizar que sea un espacio suficiente para el funcionamiento normal de las actividades académicas de los programas de formación técnica y complementaria en el municipio indicado.

La evaluación del inmueble se llevará a cabo mediante un análisis técnico de sus características y condiciones, comparando varios inmuebles disponibles en el área para determinar el que mejor cumpla con los requisitos. Se considerarán aspectos como disponibilidad de servicios básicos (electricidad, agua, conectividad, seguridad), canon de arrendamiento, valor por m2.

2. ALCANCE DEL OBJETO.

El alcance de este arrendamiento incluye los siguientes componentes:

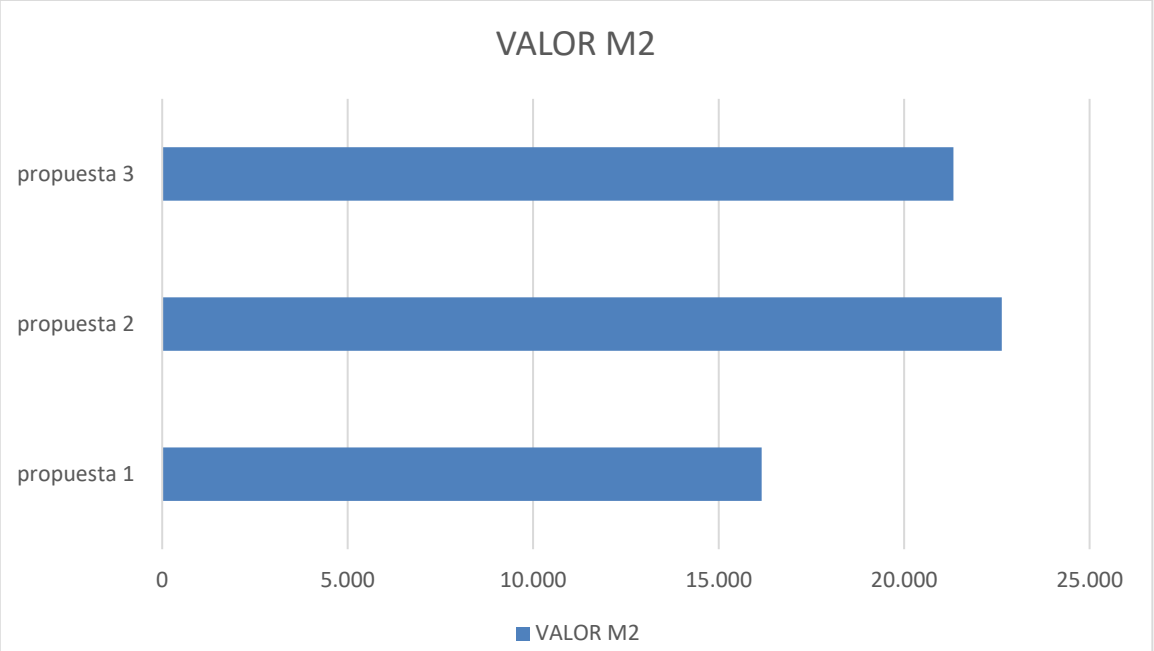
1. **Espacios para Ambientes de Formación**: Los ambientes de formación son el componente esencial y vital dentro del proceso de formación presencial, se requiere espacios adecuados para la práctica pedagógica de la formación profesional integral que ocurre entre instructores y aprendices, cumpliendo con criterios específicos que faciliten estas actividades, tales como:
    - **Control ambiental**: La sala de archivo debe estar climatizada preferiblemente, o contar con ventilación apropiada, manteniendo un nivel de temperatura y humedad controlados para garantizar condiciones ambientales adecuadas para actividades de formación con grupos de hasta 30 aprendices.
    - **Seguridad**: la infraestructura debe contar con sistemas de seguridad contra incendios, facilidad para vigilancia o monitoreo y control de acceso, de acuerdo con las disposiciones para las áreas de la entidad.
    - **Distribución**: El espacio debe estar diseñado para optimizar la organización de ambientes de formación que permitan el acceso rápido, seguro y que permita la señalización apropiada.
    - **Espacio**: Se debe contar con un área suficiente para la organización del mobiliario de formación, tales como sillas mesas, tablero, televisor, proyector, de acuerdo con el proceso formativo.
2. **Sanitarios**: La infraestructura debe contar con los servicios sanitarios suficientes y adecuados conforme a la norma.

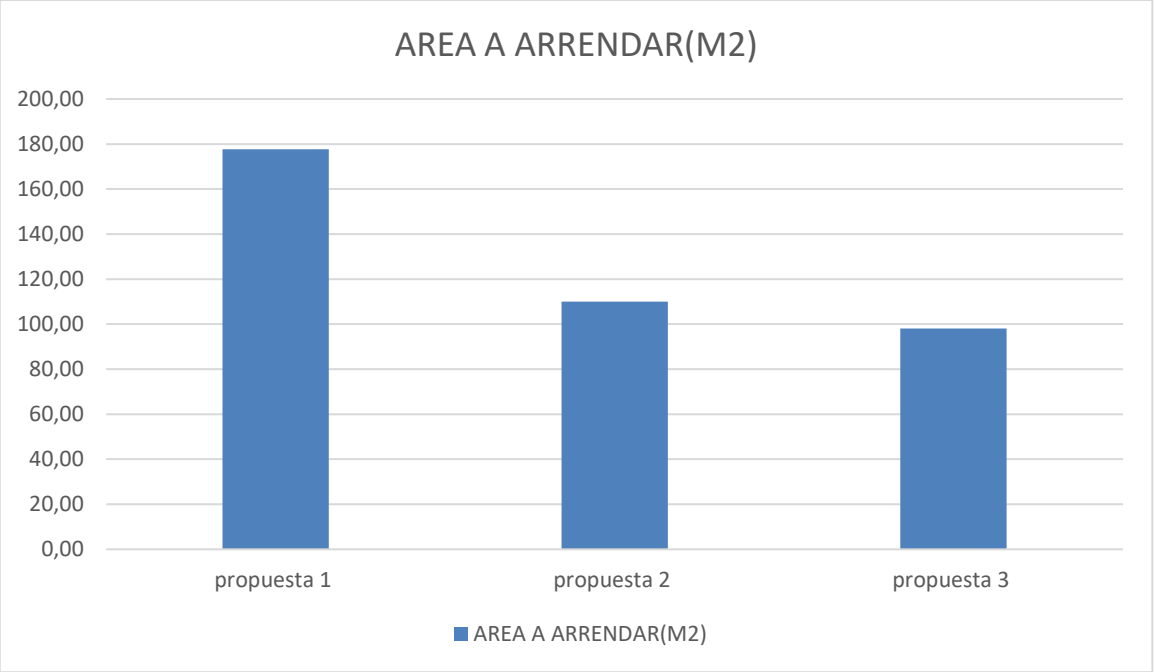
Requisitos del Inmueble

El inmueble deberá cumplir con criterios de infraestructura y seguridad, incluyendo acceso a servicios básicos (agua, electricidad y conectividad), condiciones estructurales seguras, y estar ubicado en una zona de fácil acceso, de riesgo bajo, para los usuarios de la entidad. Además, el espacio arrendado debe permitir su adaptación sin necesidad de grandes reformas y deberá cumplir con las disposiciones locales en materia de arrendamiento y uso de instalaciones públicas.

Los siguientes 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° 6-13	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	$2.960.000	$2.500.000	$2.100.000
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	$ 16.661,03	$ 22.727,27	$ 21.428,57
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.	$2.960.000	$2.500.000	$2.100.000





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 un inmueble con mayor espacio físico a comparación de la propuesta N°3, la propuesta tiene un valor intermedio entre las 3 propuestas pero tampoco incluye servicios públicos; mientras que la propuesta N°1, es las más costosa de las tres en términos absolutos, pero cuenta con espacio físico más amplio y acorde con la necesidad que requiere suplir la regional en el municipio y además es la única propuesta que incluye dentro de su canon de arrendamiento el pago de los 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.

- Esta evaluación resalta la importancia de realizar un análisis exhaustivo de los costos asociados al arrendamiento, asegurando que se seleccione un inmueble que no solo cumpla con las necesidades operativas, sino que también se ajuste a un presupuesto razonable. Optar por opciones más económicas y funcionales permitirá maximizar los recursos disponibles y garantizar un uso eficiente del presupuesto destinado a la infraestructura del centro. Además, se recomienda considerar otras propuestas que ofrezcan una mejor relación costo-beneficio, lo cual contribuirá al desarrollo sostenible del centro a largo plazo.

- La oferta Nº 1 se destaca como la opción más favorable económicamente, ya que el valor estimado por metro cuadrado (m^2) se sitúa por debajo del de las demás propuestas analizadas. Esta ventaja en el costo no solo representa un ahorro significativo en el presupuesto destinado al arrendamiento, sino que también permite al centro de formación invertir en otras áreas necesarias para su desarrollo, como la mejora de infraestructura y la adquisición de equipos.

  Además, la competitividad del precio de la oferta Nº 1 sugiere que el inmueble puede ofrecer una relación óptima entre costo y beneficios, asegurando que se satisfagan las necesidades operativas del centro sin comprometer la calidad de los espacios. Este análisis económico es fundamental para la toma de decisiones informadas, lo que a su vez contribuye a una gestión financiera más eficiente. Al seleccionar esta oferta, se garantiza no solo la viabilidad económica, sino también un entorno adecuado para el desarrollo de las actividades educativas y formativas en el centro.

- A partir del estudio de mercado realizado por el centro de formación, se concluye que el

inmueble más viable para arrendar, destinado a los ambientes de formación es el que se presenta en la propuesta Nº 1. Esta elección se fundamenta en varios factores clave que destacan la idoneidad de esta oferta.

En primer lugar, el inmueble de la propuesta Nº 1 cuenta con un área suficiente para albergar adecuadamente todas las instalaciones necesarias, garantizando un uso eficiente del espacio. Además, su costo por metro cuadrado es competitivo en comparación con las otras ofertas, lo que contribuye a la sostenibilidad financiera del centro.

Asimismo, la propuesta Nº 1 cumple con los requisitos técnicos y normativos necesarios para el correcto funcionamiento de cada área, incluyendo medidas de seguridad, accesibilidad y adecuación del espacio para el almacenamiento y manejo de documentos en el archivo central.

En conclusión, la selección del inmueble propuesto en la oferta Nº 1 no solo responde a las necesidades actuales del centro, sino que también representa una inversión estratégica que facilitará el desarrollo de las actividades formativas y operativas en un entorno seguro y funcional. Esta decisión es un paso hacia la optimización de los recursos y la mejora continua de la infraestructura del centro de formación.

Elaboró: José Jhaiver Anzola – Coordinador de Formación Profesional