Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ESTUDIO DE MERCADO

ANALISIS DE LA OFERTA INMOBILIARIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LA MEJOR COTIZACIÓN:

En cuanto al estudio de mercado realizado para el análisis de la oferta inmobiliaria para suplir la necesidad de arrendamiento de un bien inmueble amoblado para el funcionamiento de la Subsecretaría de Catastro de Medellín, se enviaron seis solicitudes de cotización a diferentes inmobiliarias o agencias de arrendamiento, de las cuales se obtuvieron las siguientes respuestas: FLOX S.A.S, CUADRA POR CUADRA S.A.S y OPT – OFICINAS POR TIEMPO S.AS:

En este orden de ideas relacionamos las cotizaciones recibidas para suplir la necesidad del Distrito, en relación al arrendamiento de un bien inmueble, destinado para el funcionamiento administrativo de la Subsecretaría de Catastro:

EMPRESA	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	PRECIO DE LA COTIZACIÓN	AREA TOTAL COTIZADA PARA EL ARRENDAMIENTO	NÚMERO DE PUESTOS DE TRABAJO
CUADRA POR CUADRA S.A.S	CRA 51 # 50 -21 Piso 9 Medellín.	VALOR MENSUAL M2 $375.445.000 IVA INCLUIDO.	1200 METROS CUADRADOS	300 PUESTOS
OPT – OFICINAS POR TIEMPO SAS	Edificio Centro de Negocios Bussines Plaza PH piso 14 Cl 14 # 55-44, Medellín.	VALOR MENSUAL M2 $306.352.642 IVA INCLUIDO.	1.631 METROS CUADRADOS	384 PUESTOS
FLOX SAS	Edificio en Barrio Colombia	VALOR MENSUAL M2 $428.400.000 IVA INCLUIDO.	2.064 METROS CUADRADOS	400 PUESTOS

Una vez analizadas las tres cotizaciones recibidas, desde el punto de vista técnico y presupuestal, se llegó a la conclusión de que la cotización que cumple con las necesidades específicas para el funcionamiento de la dependencia distrital, es la presentada por OFICINAS POR TIEMPO “OPT” S.A.S.

Las razones por las cuales la cotización presentada por la empresa OFICINAS POR TIEMPO “OPT” S.A.S., recoge íntegramente las necesidades de la Subsecretaría de Catastro:

- **CUADRA POR CUADRA SAS:** En su cotización manifiesta contar con un inmueble ubicado en la **Carrera 51 # 50 -21 piso 9, Medellín,** con un espacio inferior a los 1.600mts2 y una capacidad de 300 puestos de trabajo con un canon de arrendamiento por un valor de $375.445.000 IVA INCLUIDO. Una vez analizada técnicamente la respuesta, se evidencia que no cuenta con todas las especificaciones técnicas requeridas para satisfacer la necesidad.

- **FLOX SAS:** Hace una cotización abierta, de arrendar un inmueble ubicado en Barrio Colombia, con un espacio de 2.064mts2 y una capacidad de 400 puestos de trabajo, con un canon mensual de $428.400.000 IVA INCLUIDO, pero lo que se pretende con esta necesidad administrativa, es un inmueble con mayor cercanía a las instalaciones de Centro Administrativo Distrital. En este sentido, esta propuesta no se encuentra dentro del rango cercano a las instalaciones del distrito, con el fin de prestar mejor servicio a la ciudadanía, reducir los tiempos de desplazamiento y costos operativos de transporte, una mejor conectividad con todas las dependencias del Distrito.

- **OFICINAS POR TIEMPO "OPT" SAS:** Presenta dentro de su cotización, un inmueble con un área de 1.631 mts2 completamente amoblada con los lineamientos solicitados en las especificaciones técnicas, con capacidad para albergar todos los equipos de trabajo de la Subsecretaría de Catastro que forman parte de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, en el piso 14 del Edificio Centro de Negocios Business Plaza, inmueble ubicado en la **Calle 44 # 55-44,** de Medellín, una ubicación que se encuentra cerca del Centro Administrativo Distrital.

  Dicha cotización es por un canon de arrendamiento mensual de $306.352.642 IVA INCLUIDO. Convirtiéndose esta, en la cotización más viable y favorable para la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

  Es preciso aclarar que para el funcionamiento de la sede administrativa de la Subsecretaria de Catastro se requiere contar con un inmueble bajo la figura de arrendamiento, que cumpla con los requerimientos de la sede administrativa; por lo que, con el animo de garantizar el reconocimiento y la accesibilidad por parte de los ciudadanos al inmueble donde actualmente se prestan los servicios catastrales; así como, la integración con el Centro Administrativo Distrital (CAD), la unificación de los equipos de trabajo catastro en un solo espacio institucional y porque trasladar la sede administrativa implicaría mayores costo y traumatismos para la ciudadanía y los servidores sería ideal mantener su ubicación actual.

Con base en lo anterior, y ante la dificultad para conseguir un bien en el mismo sector donde funciona actualmente la Subsecretaría de Catastro, un inmueble con condiciones similares y que se encuentre disponible para atender la necesidad planteada en el presente análisis, y teniendo en cuenta que el del Edificio Centro de Negocios Business Plaza, ubicado en la Calle 44 # 55-44 aproximadamente a cien (100) metros del Centro Administrativo Distrital, cumple con las características técnicas, áreas adecuadas y condiciones de accesibilidad, para que allí funcione la SUBSECRETARÍA DE CATASTRO, permitiendo además garantizar de

manera eficiente la prestación del servicio a cargo de la Subsecretaría, se considera tomar en arrendamiento este inmueble tal como se ha venido haciendo en vigencias anteriores, razón por la cual, la Subsecretaria de Catastro pretende suscribir nuevamente en calidad de ARRENDATARIO este inmueble ocupado actualmente, con el fin de garantizar la continuidad en la prestación del servicio.

Las especificaciones y condiciones del inmueble, requeridas para satisfacer la necesidad fueron objeto de estudio de mercado por la Secretaria de Gestión y Control Territorial, en la cual se verificaron los cánones de arrendamiento de los (3) inmuebles del sector, anteriormente descritos y el canon que ofrece OFICINAS POR TIEMPO “OPT” SAS se encuentra por debajo de los valores que muestra el mercado reflejado en las cotizaciones.

Cabe aclarar que el valor del canon de arrendamiento no tiene incremento con respecto al valor del contrato anterior. Así mismo, desde la Secretaría de Gestión y Control territorial, se realizó un análisis sobre el valor del metro cuadrado promedio de la zona, evidenciando que el canon del bien inmueble ofrecido por OFICINAS POR TIEMPO “OPT”, se encuentra dentro de los rangos del mercado.

Al analizar y comprar las condiciones de bienes inmuebles que satisfaces las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, se puede concluir que la mejor cotización de acuerdo a la evaluación técnica y económica es la de OFICINAS POR TIEMPO “OPT”.



LUIS FERNANDO MESA AGUDELO
Técnico