ESTUDIO DE MERCADO

1. OBJETIVO:

Contratar en calidad de arriendo un inmueble para la vigencia 2026, en el municipio de Primavera 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 de las fichas de formación que pasan del 2025, además de las que queden consignadas en la planeación indicativa 2026, además de los otros servicios que presta la entidad y requieran con un espacio, esto según disponibilidad del mismo.

El inmueble será tomado en arriendo 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.

Después de haber indagado sobre la existencia de un sitio que cumpliera con las condiciones mínimas para impartir formación, según modelo propio de la entidad, solo se ubicó un interesado, dado a razones propias de la región, que no facilita que propietarios de inmuebles construyan conforme a las características que exige la entidad, así las cosas, la oferta presentada formalmente, fue:

BARRIO	ALCARAVÁN
DIRECCION	CARRERA 14 Nº 04-08
MATRICULA INMOBILIARIA	540-5773
NOMBRE ARRENDADOR	MABEL LÓPEZ
NIT O CEDULA DEL ARRENDADOR	41.251.151
PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL	MABEL LÓPEZ
AREA DEL INMUEBLE (M2)	800 M2
VALOR TOTAL MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO	$3.500.000
INCLUYE VALOR SERVICIOS PUBLICOS SI/NO	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIOS DE ENERGIA SI/NO	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIO DE AGUA POTABLE SI/NO	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIO DE VIGILANCIA ¿CUAL?	SI (CAMARAS DE SEGURIDAD)
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA SI/NO	SI
VALOR METRO CUADRADO CON SERVICIOS	$ 4.500
CANTIDAD UNIDADES SANITARIASCON LAS QUE CUENTA EL PREDIO	3
EL CANON DEL ARRENDAMIENTO INCLYE IVA SI/NO	SI
VALOR TOTAL CANON ARRENDAMIENTO + SERVICIOS +IVA.	$ 3.500.000

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

• Que los inmuebles ofrecidos en el municipio de Primavera- 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 el área de infraestructura 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 del centro de formación.

• Que en el estudio de mercado solo hubo un solo interesado en presentar la oferta para arrendar el inmueble

• Esta evaluación resalta la necesidad de contar con más inmuebles en el municipio que cumplan con las condiciones mínimas para impartir formación, situación que afecta la posibilidad de optar por una mejor oferta, la razones que hacen que suceda esta situación, suelen ser: Distancia geográfica, altos costos de transporte, zonas con mínimo desarrollo, entre otras.

• La única oferta se destaca como favorable económicamente, ya que el valor estimado por metro cuadrado (m^2) está acorde a lo que se requiere. 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 única oferta, 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 la única oferta cumple con las características solicitadas por la entidad, por las siguientes razones:
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.

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, 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: Carlos Fernando Uribe Vásquez – Profesional G-02