**POLICÍA NACIONAL DEL ECUADOR**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE LA POLICÍA JUDICIAL e INVESTIGACIONES**

**UNIDAD DE DE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

|  |
| --- |
| **ESTUDIO DE MERCADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD DE APOYO CRIMINALÍSTICO, REGISTRO DE DETENIDOS Y UNIDAD DE INVESTIGACIÓN DE ACCIDENTES DE TRÁNSITO DE ESMERALDAS.** |

1. **DATOS:**

**NÚMERO DEL INFORME :** 2017-05-INF-ESTU-PJL.

**UNIDAD/ZONA :** Policía Judicial de Loja, Zona 7.

**FECHA :** 15 de enero del 2017. (DÍA, MES Y AÑO;

FECHA EN LA QUE SE GENERA LA CREACIÓN)

**ASUNTO :** Mantenimiento de Casa de Seguridad por ínfima cuantía de la Agencia UDAT-DNPJeI, para realizar la entrega del inmueble por término de contrato. (INSETAR DETALLE DEL INFORME)

1. **Objetivos del Estudio**
	1. **General**

El objetivo del presente Estudio de Mercado es el de determinar la existencia de ofertas inmobiliarias de arriendo en la ciudad de Esmeraldas para suscribir el contrato de arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad de Apoyo Criminalístico, Registro de detenidos y Unidad de Investigación de Accidentes de Tránsito de Esmeraldas.

* 1. **Específicos**
* Analizar los precios de mercado en lo referente a arriendo inmobiliario y determinar que oferta se ajusta al presupuesto destinado por la Dirección Nacional de la Policía Judicial para arriendo de inmueble para la Unidad de Apoyo Criminalístico, Registro de detenidos y Unidad de Investigación de Accidentes de Tránsito de Esmeraldas.
* Establecer que oferta cumple con los requerimientos de funcionabilidad, estado de conservación, seguridad, comodidad y ubicación estratégica para el funcionamiento de la Unidad de Apoyo Criminalístico, Registro de Detenidos y Unidad de Investigación de Accidentes de Tránsito de Esmeraldas.
1. **Ámbito geográfico de estudio**

La obtención de ofertas se produce dentro de toda el área urbana de la ciudad de Esmeraldas, de preferencia en áreas circundantes al Cuartel de la Subzona de Policía Esmeraldas Nº 8, la cual se considera idónea y estratégica para el funcionamiento de la Unidad de Apoyo Criminalístico, Registro de detenidos y Unidad de Investigación de Accidentes de Tránsito de Esmeraldas.

1. **Plan de investigación**

El estudio se desarrolla en base al siguiente procedimiento:

* Sobre la base de informaciones concretas obtenidas sobre transacciones reales y ofertas firmes, se obtienen precios actuales de arrendamiento de inmuebles vacantes. Se recolecta los datos en una tabla de control con el fin de establecer las características de cada inmueble.
* En el supuesto de no encontrar ofertas de arriendo de inmuebles vacantes o que el inmueble no cumpla con los requisitos básicos sugeridos, se extraerán precios referenciales de inmuebles en arrendamiento, para establecer precios actuales y que sirvan para el estudio de mercado.
* Se establece la cantidad de tres propuestas como numérico ideal para realizar el estudio.
* Finalmente se establece una calificación (Excelente, Regular o Malo) a las diferentes propuestas en base a las características indispensables requeridas para el adecuado funcionamiento de la Unidad de Apoyo Criminalístico, Registro de Detenidos y Unidad de Investigación de Accidentes de Tránsito de Esmeraldas como son: Ubicación, Estado de conservación, Seguridad, Funcionabilidad y Comodidad, la Tabla de calificación será la siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PROPUESTAS** **CARACTERÍSTICA** | **OFERTA 1** | **OFERTA 2** | **OFERTA 3** |
| **Ubicación estratégica** |  |  |  |
| **Estado conservación** |  |  |  |
| **Seguridad** |  |  |  |
| **Funcionabilidad** |  |  |  |
| **Comodidad** |  |  |  |

|  |
| --- |
| **TABLA DE VALORES** |
| **Excelente** | 3 |
| **Regular** | 2 |
| **Malo** | 1 |

* Del análisis estadístico de los valores y características indispensables, se obtiene una escala de valores, siendo la propuesta que obtenga mejor calificación la más recomendable para arrendar
* Para determinar el valor referencial de arrendamiento se lo realizará en base a una media de los valores de las tres propuestas obtenidas, del resultado de la misma se obtendrá un valor promedio de arriendo de los inmuebles que cumplen con las especificaciones requeridas.
1. **Recolección de datos**

Se realizó un recorrido por toda el área urbana de la ciudad de Esmeraldas, de lo cual se descartaron sectores periféricos y no se consideraron inmuebles que no cumplen los requisitos de funcionabilidad, estado de conservación, seguridad, comodidad y ubicación estratégica.

Se estableció una tabla de control de trabajo de campo con una hoja para cada oferta, a efectos de la anotación individualizada de los siguientes datos de encuesta:

Se obtuvieron tres propuestas de inmuebles con características similares y que están ubicados en diferentes sectores de la ciudad, de los cuales dos de los inmuebles consultados no se encuentran vacantes, pues se encuentran arrendados; existiendo únicamente un inmueble vacante y disponible para el arrendamiento. Los inmuebles inspeccionados son los que reúnen la mayoría de características y requisitos indispensables requeridos.

Se solicitaron cotizaciones a las siguientes personas, las cuales cuentan con idoneidad y capacidad jurídica y técnica para proveer el servicio de arrendamiento de inmueble:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **OFERENTE** | **RUC** | **VALOR** | **UBICACIÓN** | **DENOM.** |
| Ing. Karen J. García Bustos | 0801588286001 | $ 1100 + IVA | Sur | Oferta 1 |
| Sra. Jessenia J. Batidas Paz | 0802120592001 | $ 880 ­+ IVA | Sur | Oferta 2 |
| Ing. Ulbio Sánchez Gómez | 0890042716001 | $ 2500 + IVA | Norte | Oferta 3 |

Consideración: Las ofertas 2 y 3 corresponden a inmuebles ya arrendados que se escogió como muestra para tener un precio referencial de arriendo bajo las características determinadas por la Unidad.

1. **Análisis e interpretación de datos**

La información colectada de los dos inmuebles arrendados y un inmueble disponible para arrendamiento, fue extraída en los mismos términos y condiciones a los cotizantes, de tal forma que permitió hacer una evaluación objetiva de las condiciones del mercado inmobiliario de arriendo; de lo cual se desprende la siguiente información:

|  |  |
| --- | --- |
| **OFERENTE** | **VALOR** |
| Oferta 1 | $ 1100  |
| Oferta 2 | $ 880  |
| Oferta 3 | $ 2500 |
| TOTAL | $ 4480 |
| PROMEDIO | $ 1493 |

El valor promedio en el mercado inmobiliario de arriendo de la ciudad de Esmeraldas, con las condiciones y requisitos indispensables para el funcionamiento de la Unidad de Apoyo Criminalístico, Registro de detenidos y Unidad de Investigación de Accidentes de Tránsito de Esmeraldas, está en un valor referencial de $1500 dólares americanos.

Del análisis estadístico de los valores y características obtenidas en la encuesta a través la Tabla de Control del Trabajo de Campo, se obtuvo una escala de valores la cual determina la opción más recomendable para arrendar:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PROPUESTAS****CARACTERÍSTICAS** | **OFERTA 1** | **OFERTA 2** | **OFERTA 3** |
| Ubicación estratégica | 3 | 2 | 3 |
| Estado conservación | 3 | 2 | 2 |
| Seguridad | 3 | 1 | 1 |
| Funcionabilidad | 3 | 2 | 2 |
| Comodidad | 3 | 2 | 3 |
| TOTAL | 15 | 9 | 11 |

Del resultado cuantitativo obtenido se establece categóricamente que el ofertante designado como “MUESTRA 1” es la opción que cumple con las especificaciones y requisitos indispensables en lo relacionado a Ubicación estratégica, estado de conservación del inmueble, seguridad, funcionabilidad y comodidad que ofrece el inmueble tanto para los peritos como a los usuarios; la cual obtuvo una calificación de quince (15) puntos sobre quince (15) posibles.

1. **Conclusiones generales del estudio de mercado**
* Del trabajo desplegado y el análisis de datos permite se puede establecer que si existe mercado inmobiliario de arriendo en la ciudad de Esmeraldas, sin embargo es muy limitado y con escasa disponibilidad de vacantes, especialmente inmuebles que cumplan con las características y especificaciones indispensables para el funcionamiento de la Unidad de Apoyo Criminalístico, Registro de detenidos y Unidad de Investigación de Accidentes de Tránsito de Esmeraldas.
* Del análisis e interpretación de los datos obtenidos, se determina que el valor referencial de arriendo en el mercado inmobiliario de la ciudad de Esmeraldas es de $1400 dólares americanos, para inmuebles que cumplan con las especificaciones y requisitos indispensables para el funcionamiento de la Unidad de Apoyo Criminalístico, Registro de detenidos y Unidad de Investigación de Accidentes de Tránsito de Esmeraldas.
* Del análisis de las ofertas estudiadas, se concluye que el ofertante designado como “MUESTRA 1” es la opción que obtuvo la mejor calificación en el cumplimiento de especificaciones y requerimientos indispensables para el funcionamiento de la Unidad de Apoyo Criminalístico, Registro de detenidos y Unidad de Investigación de Accidentes de Tránsito de Esmeraldas.

Particular que pongo en su conocimiento mi Coronel para los fines pertinentes correspondientes.

Muy Atentamente,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **REVISADO POR:** | Coronel de Policía de E.M.……………………………………. | f……………………………………. |
| **JEFE PROVINCIAL DE LA POLICÍA JUDICIAL DEL CARCHI** |
| **ELABORADO POR:** | Cabo Primero de Policía……………………………. | f…………………………………… |
| **ENCARGADO DE P-4 DE LA POLICÍA JUDICIAL DEL CARCHI** |
| **TELEF. FIJO** |  | **TELÉF. MÓVIL** |  |

|  |
| --- |
| **TABLA DE CONTROL DE TRABAJO DE CAMPO** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DE ARRIENDO EN LA CIUDAD DE ESMERALDAS |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| 1. | Fecha de obtención de la oferta: | día |   |  | mes |   |  | año |   |   |
| 2. | Fuente de información: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Particular |  |  |   | Inmobiliaria |  |   | Promotora |  |  |   |
| 3. | Nombre del arrendatario: |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 4. | Información de contacto:  | Dirección |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   | RUC / CI: |   |   |   |   |   | Tlf: |   |   |   |   | Cel: |   |   |   |   |
| 5. | Ubicación del inmueble: | Barrio |   |   |   |   | Mz/ Lote |   |   |   |   |
|   | Calles: |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   | Sector: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Norte |   | Centro |   | Sur |  |   | Oriente |  |   | Occidente |
| 6. | Superficie: |  Construcción:  |   |   |   | Terreno: |   |   |   |   |   |   |
| 7. | Antigüedad: |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 8. | Estado de conservación:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Bueno |  |  |   | Regular |  |  |   | Malo |  |  |  |   |
| 9. | Situación actual: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Disponible |  |   | En arriendo |  |  |  |  |  |  |  |   |
| 10. | Seguridades: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Muy Seguro |  |   | Seguro |  |  |   | Inseguro |  |  |  |   |
| 11. | Funcionabilidad: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Muy funcional |  |   | Poco Funcional |  |   | No es funcional |  |   |
| 12. | Ubicación estratégica: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Muy buena |  |   | Regular |  |  |   | Mala |  |  |  |   |
| 13. | Servicios básicos:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Agua |  |  |   | Luz |  |  |  |   | Teléfono |  |  |  |   |
| 14. | Cerramiento: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Si |  |  |  |   | No |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| 15. | Patio: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Si |  |  |  |   | No |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| 16. | Parqueadero: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   | Si |  |  |  |   | No |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |