



**ANEXO – TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DE  
OFICINAS CORPORATIVAS**

**INDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ALCANCE .....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN.....</b>	<b>3</b>
4.1. REQUERIMIENTOS.....	3
4.2. ENTREGABLES .....	4
4.3. INSUMOS DE INFORMACIÓN .....	4
<b>5. CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS.....</b>	<b>4</b>
5.1. REQUISITOS PARA PROVEEDORES .....	4
5.2. DURACIÓN (PLAZO) DE LOS SERVICIOS .....	4
5.3. MODALIDAD DE PAGO.....	4
5.4. FORMATO PARA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS TÉCNICAS .....	4

**TÉRMINOS DE REFERENCIA**  
**ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS CORPORATIVAS**

## **1. INTRODUCCIÓN**

YPFB TRANSIERRA S.A. (En adelante YPFB TS) es una empresa dedicada al transporte de gas natural desde el departamento de Tarija, pasando por Chuquisaca hasta Santa Cruz, para lo cual es propietaria, opera y mantiene un gasoducto de 32" y 432 Km de longitud, denominado GASYRG.

YPFB TS tiene un edificio de oficinas, ubicado sobre la Av. Cristo Redentor Km 4,5, que actualmente está alquilado a empresas del sector.

Asimismo, alquila espacios de oficinas dentro de la infraestructura de YPFB TRANSPORTE S.A. sobre la Av. Doble vía a La Guardia Km 7,5.

## **2. OBJETO**

El presente documento contiene los requisitos mínimos, lineamientos, especificaciones técnicas y condiciones administrativas que la empresa CONTRATISTA debe cumplir para la prestación del Servicio de Estudio de Mercado Inmobiliario de Oficinas Corporativas.

## **3. ALCANCE**

Se requiere la provisión de servicios para determinar una banda de precios de mercado actualizada para alquiler de oficinas corporativas en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, que permita definir un valor justo de alquiler para el edificio de oficinas de propiedad de YPFB TS.

Dentro del alcance, se debe considerar mínimamente lo siguiente:

- Avalúo del edificio de oficinas de YPFB TS
- Análisis de la oferta y la demanda comparables de oficinas corporativas de estándar similar a las oficinas de YPFB TS en ubicaciones estratégicas para el rubro.
- Establecer rangos de precios de alquiler (USD/m<sup>2</sup>/mes) y condiciones usuales del mercado.
- Identificar la demanda y el comportamiento del mercado de oficinas corporativas clase A/ B+, que mantienen altos estándares en ubicación, infraestructura, servicios y buena relación costo-beneficio.
- Recomendar ajustes contractuales y estrategias de fijación de precios, de acuerdo al contexto actual y las tendencias.
- Elaborar un informe técnico que incluya conclusiones y recomendaciones de valor.

## **4. DESCRIPCIÓN**

### **4.1. Requerimientos**

Se debe cotizar lo siguiente para cumplir el servicio solicitado:

**Cuadro 1: Servicios requeridos**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD MEDIDA
1	Servicio de estudio inmobiliario para oficinas corporativas	1	SER

## **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

### **ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS CORPORATIVAS**

#### **4.2. Entregables**

- Informe ejecutivo en formato digital (PDF y editable) con resultados, análisis y conclusiones.
- Tabla comparativa de precios de mercado.
- Mapa georreferenciado con ubicación de comparables.
- Fichas técnicas de cada comparable, con registro fotográfico.
- Recomendación de valor de alquiler por m<sup>2</sup>/mes para cada inmueble.
- Sugerencias contractuales y de mantenimiento del valor del activo.

#### **4.3. Insumos de información**

- YPFB TS proporcionará acceso a información y ambientes de oficinas para las visitas de inspección y relevamiento de información para avalúo, las que deberán ser previamente coordinadas con el designado por YPFB TS.

### **5. CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

A continuación, se detallan las condiciones y normas administrativas de YPFB TS aplicables al servicio requerido:

#### **5.1. Requisitos para proveedores**

El Proveedor deberá presentar su currículum institucional, demostrando una experiencia mínima de 5 años en el rubro del mercado inmobiliario.

#### **5.2. Duración (plazo) de los servicios**

El plazo para la provisión de los servicios es de 21 días calendario, computados a partir de la activación de los servicios y la orden de proceder emitida por YPFB TS.

#### **5.3. Modalidad de Pago**

El pago será realizado de acuerdo al procedimiento de pagos de YPFB TS, pago a 30 días a partir de la fecha de presentación de la factura correspondiente a los servicios, previa recepción y aprobación de los entregables del servicio.

#### **5.4. Formato para Presentación de Propuestas Técnicas**

Sin exclusión de otros requerimientos formales del proceso, el Proveedor debe presentar su propuesta técnica en cumplimiento de los requerimientos detallados en el punto 4. DESCRIPCIÓN de este documento, información que será verificada y registrada en la “Matriz de Evaluación de Propuestas Técnicas”, con el criterio de CUMPLE/ NO CUMPLE.