

ESTUDIO DE SITIO EL ARRAYAN VILLAVICENCIO

ABRIL 2025



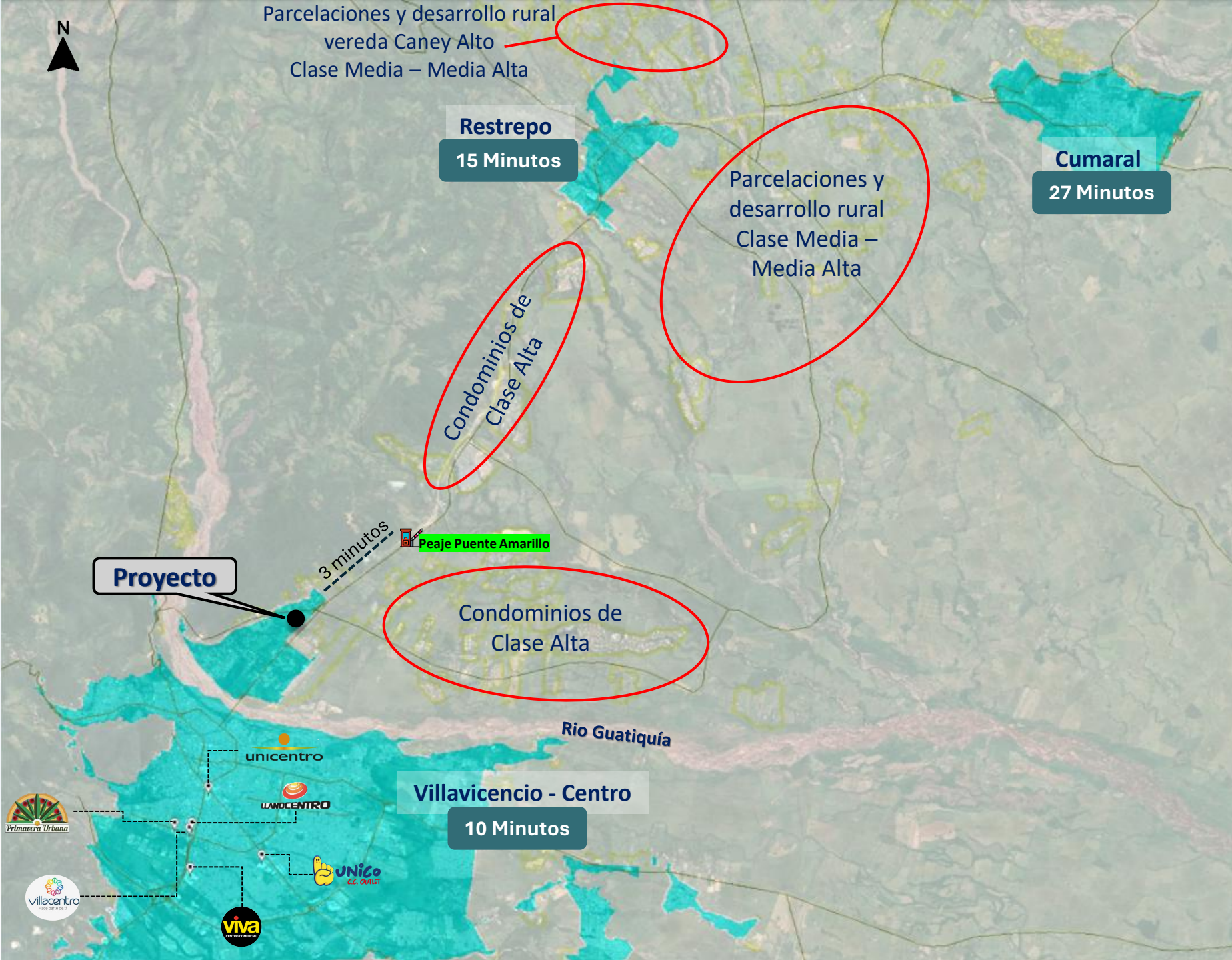
El Proyecto



El proyecto está localizado al norte del municipio de Villavicencio, una vez cruzado el río Guatiquía, sobre la vía que conduce al municipio de Restrepo, a una distancia aproximada de cinco minutos del Aeropuerto Vanguardia. Cuenta con un área bruta de lote de 18.017 m², área útil de 11.854 m² y un GLA de 3.054 m².



AEROPUERTO LA VANGUARDIA



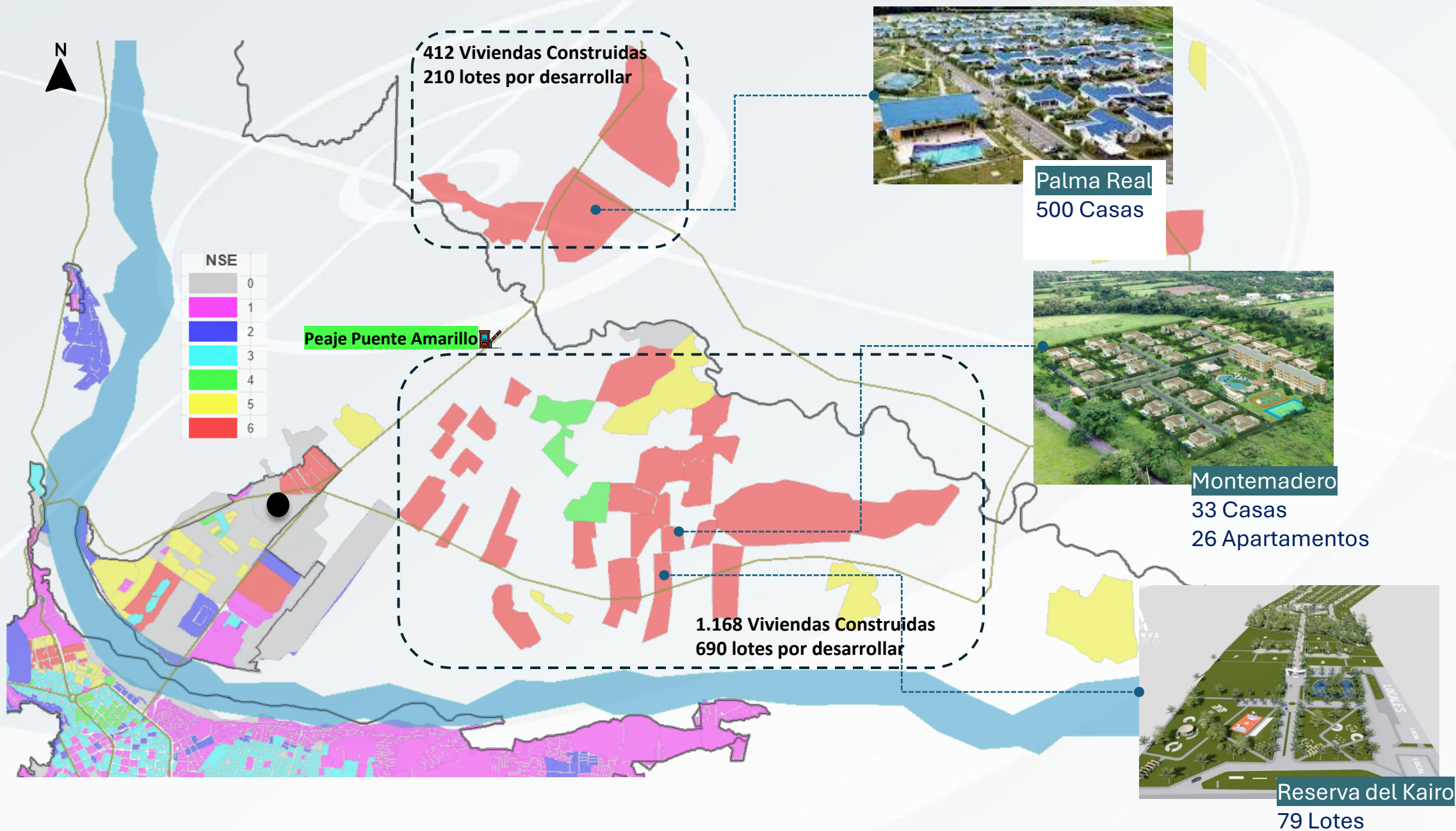
Entorno

El proyecto se encuentra a 10 minutos del centro de la ciudad y a 2 minutos o menos del Aeropuerto Vanguardia. Su localización sobre la vía a Restrepo permite la conectividad con el casco urbano de Restrepo en 15 minutos de recorrido y a 27 minutos de Cumaral.

El entorno inmediato se caracteriza por un notable desarrollo residencial de alta gama, con presencia de condominios de clase alta, lo cual resalta el potencial de valorización del sector. Hacia el norte y noreste se encuentran zonas de parcelaciones y desarrollo rural, principalmente en las veredas Caney Alto y Sardinata, clasificadas como áreas de clase media a media alta, lo que evidencia un crecimiento sostenido en vivienda campestre y de descanso.

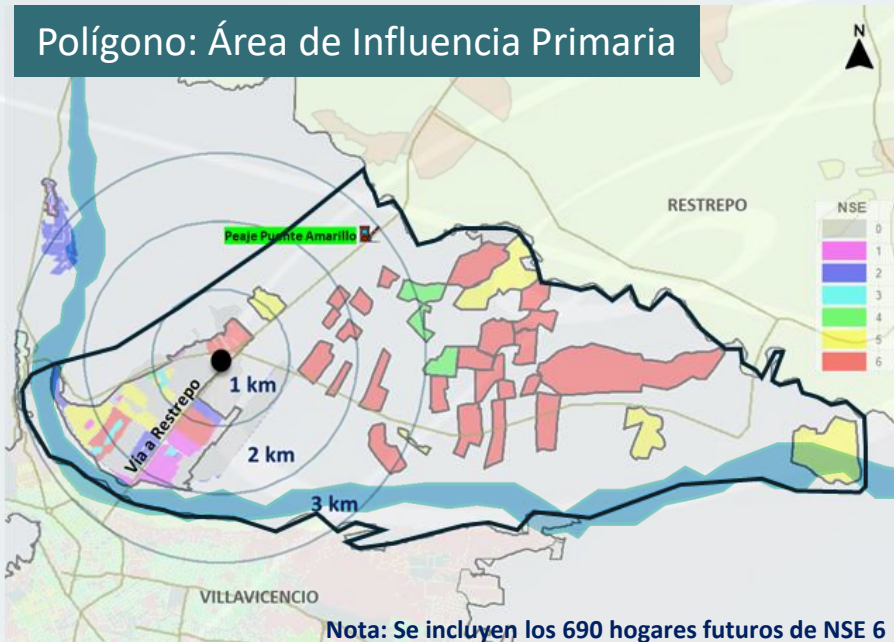
Es importante destacar que en el área inmediata del proyecto no existe oferta comercial significativa; los servicios, comercio formal y centros comerciales se concentran principalmente en el área urbana de Villavicencio, requiriendo desplazamientos de 15 minutos o más.

Desarrollos Habitacionales cercanos al proyecto



Estimación Mercado Potencial Residencial

Polígono: Área de Influencia Primaria



	Polígono
Población	6.033
Viviendas	2.563
NSE 1	20,90%
NSE 2	3,20%
NSE 3	6,40%
NSE 4	2%
NSE 5	11,10%
NSE 6	56,50%
Ingresos Totales (\$ Mill/Año)	510.340
Ingreso Prom. Hogar (\$ Mes)	16.593.173
Mercado Potencial (\$ Mill/Año)	194.338

Área Isocrona: 10 Minutos



	0 - 10 Minutos
Población	68.958
Viviendas	24.628
NSE 1	23,7%
NSE 2	7,9%
NSE 3	43,3%
NSE 4	9,2%
NSE 5	5,0%
NSE 6	10,9%
Ingresos Totales (\$ Mill/Año)	1.939.119
Ingreso Prom. Hogar (\$ Mes)	6.561.363
Mercado Potencial (\$ Mill/Año)	903.248

El polígono de influencia primaria, aunque más limitado en población, concentra un mercado de alto poder adquisitivo (56,5% NSE 6) que favorece la viabilidad de un comercio de conveniencia enfocado en cercanía y frecuencia de uso. Este perfil residencial y de ingresos altos representa una base sólida y constante para el proyecto.

Por otro lado, el área isocrona de 10 minutos amplía significativamente el alcance poblacional y diversifica los niveles socioeconómicos, lo que genera un alto potencial para categorías de destino como la gastronomía, capaces de atraer flujos de visitantes más amplios y variados. Ambos enfoques se complementan estratégicamente.

Estimación Mercado Potencial Flotante



En promedio día
pasan 12.455
vehículos
particulares
(Categoría I)



Fuente: Datos Abiertos ANI (Agencia Nacional de Infraestructura)

Categoría Vehículo	Cantidad Trafico 2023
I	4.545.966
II	66.353
III	159.685
IV	112.430
V	130.484
VI	92.171
VII	166.681
Total general	5.273.770

	Aforo Vehicular
Vehículos Particulares diarios	12.455
Hogares	12.455
NSE 3	40%
NSE 4	30%
NSE 5	10%
NSE 6	10%
Ingresos Totales (\$ Mill/Año)	1.172.087
Ingreso Prom. Hogar (\$ Mes)	7.842.335

El aforo vehicular promedio diario en el Peaje Puente Amarillo es de **12.455 vehículos particulares (Categoría I)**, es decir un 50% de hogares adicionales a los que se cubren con la isocrona de 10 minutos.

Suponiendo que cada vehículo representa un hogar y tienen ingresos y gastos de clase media y media alta (70%) y clase alta (20%), se estima un potencial de mercado de \$176 mil millones anuales para categorías específicas orientadas a viajeros como las comidas, farmacia y charcutería.

Si anexamos este mercado al área de influencia primario (polígono) se estaría duplicando, es decir, de \$194.000 millones se pasaría a \$370 mil millones al año en potencial de mercado.

Mientras que si se le adiciona al mercado del área isocrona de 10 minutos, se estaría incrementando su mercado en un 20%, es decir pasaría de 903.000 millones a 1,079 mil millones de mercado potencial al año.





Quienes Somos

Hemos acompañado a más de 150 empresas de distintos sectores:

Retail
Gastronomía
Inmobiliario
Logística
Vivienda
Centros
Comerciales
Entre Otros...

www.aciertoconsultores.com

www.linkedin.com/company/acierto-consultores

Casos de Éxito Sector Centros Comerciales:

