Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANEXO DEL ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO
EP: 39397

Dando cumplimiento a la normatividad legal vigente, la Entidad procedió a realizar un análisis del mercado con el fin de conocer la oferta de inmuebles que cuentan con las especificaciones técnicas requeridas con el fin de suplir la necesidad sustentada en el estudio previo y demás documentos que hacen parte del presente proceso de contratación. Dicho análisis permitió conocer el valor del metro cuadrado en el sector requerido teniendo en cuenta características tales como, área en el rango de mil (1.000) a tres mil (3.000) metros cuadrados, además con las siguientes especificaciones.

- patio
- cafetín
- cocineta
- oficinas
- salón múltiple
- cuartos materiales
- set de baño mujeres
- set de baño hombres
- salones
- área verde

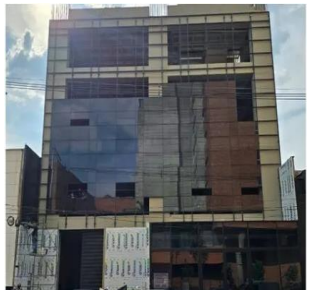
Es de anotar que en el análisis realizado se pudo identificar que dentro del mercado existe variedad de oferta que posee el metraje requerido en las especificaciones técnicas pero aun cumpliendo con el metraje no ofrecen todos los espacios necesarios y requeridos para la prestación del servicio, además de ello, en el rastreo realizado, no se evidenció bienes con características similares en el lugar de ubicación del inmueble objeto de contratación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para verificar el precio de referencia del mercado, se revisó el valor del metro cuadrado en páginas Web de alta circulación que ofrecen estos servicios tomando como referencia las siguientes:

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-edificio-de-oficinas-medelln
https://albertoalvarez.com/inmuebles/detalle/arrendamientos/edificio/
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-arriendo/
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/
https://www.ciencuadras.com/arriendo/medellin/

A continuación, se especifican los valores obtenidos de este estudio:

°	BARRIO	ESTRATO	VALOR ARRIENDO	AREA M²	VALOR ARRIENDO POR M²	INMOBILIARIA	FOTO	ESPECIFICACIONES	FUENTE
1	La Candelaria	3	$110.000.000	2600	$42.307	Arrendamientos las Americas		Se alquila un impresionante edificio ubicado en la hermosa ciudad de Medellín, Antioquia. Este edificio cuenta con una amplia área privada de 2600 metros cuadrados, ideal para una variedad de negocios e industrias. Con 16 alcobas y 8 baños, este inmueble ofrece una gran cantidad de espacio para acomodar a un gran número de empleados y clientes. Entre las características internas del edificio, se encuentran algunas que lo hacen	https://www.ciencuadras.com/arriendo/medellin/

								especialmente atractivo para aquellos que desean alquilar con mascotas. Además, el inmueble cuenta con agua corriente, aire acondicionado y baño auxiliar para mayor comodidad. El suelo de cerámica o mármol crea un ambiente elegante, y la vista panorámica es simplemente impresionante. Para una mayor comodidad y conveniencia, el edificio cuenta con una zona de lavandería y una alarma para mantenerlo seguro y en óptimas condiciones. También cuenta con una puerta de seguridad y sistema de video por cable para mayor seguridad y tranquilidad. En cuanto a las características externas, este edificio cuenta con una amplia área social, ideal para eventos y reuniones empresariales. Además, su ubicación en un área con centros comerciales cercanos lo convierte en una opción conveniente para los empleados y clientes. El circuito cerrado de televisión y la oficina de negocios también son ventajas adicionales para aquellos que buscan un espacio de trabajo seguro y profesional. Por último, pero no menos importante, la ubicación del edificio en una zona industrial ofrece una gran oportunidad para aquellos que deseen expandir su negocio en una nueva área y aprovechar al máximo las posibilidades que ofrece la ciudad de Medellín.	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2	Laureles	4	$70.000.000	2000	$35.000	Finca Raíz		Edificio esquinero de 2000 m² distribuidos en 5 pisos, perfecto para tu próximo negocio. Espacio amplio y versátil, ideal para destacar tu marca con un diseño moderno y cómodo. Incluye bateria de baño en cada piso, ascensor certificado, auditorio para 120 personas, aire acondicionado y video ben..	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo/191678453
3	Av 80	5	$ 55.000.000	1.900	$28.947	Finca Raíz		Edficio con 5 pisos para un area construida de 1900 metros aproximadamente, sub estacion de energia de 500 KVA, ascensor tipo clinica para espacio de camilla. En el piso 5 y 4 hay aire acondicionado central, patio o terraza, en general los pisos son amplios e iluminados	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo/191883554
4	Prado	4	$ 94.720.000	2.368	$40.000	Alberto Alvarez		10 baños	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo/11011557

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

5	Laureles	5	$ 83.300.000	25.000	$3.320	Activos y Bienes		Arriendo edificio en Belén, 5 pisos con ascensor, cuatro oficinas, iluminado	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo/10914821
6	Laureles	Sin definir	$ 60.000.000	2.000	$30.000	Alberto Alvarez		Esta propiedad, con un area total aproximada de 2000 metros cuadrados distribuidos en 5 pisos, esta estrategicamente situada sobre la Avenida 33	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo/11091199
7	Centro	5	$ 53.550.000	1.664	$32.181	Finca Raíz		Área Total: 1,664 metros cuadrados, distribuidos en 6 pisos. Distribución: Recepción: Área de recepción en la planta baja para atención al público. Baños: 2 baños en cada piso, proporcionando comodidad para todos los usuarios. Salones: 37 salones en total, perfectos para aulas, oficinas o salas de reuniones. Accesibilidad: El edificio no cuenta con ascensor actualmente, pero se ofrece la opción de construirlo	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo/10955472

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8	Laureles	4	$ 50.000.000	2.000	$25.000	Propiedades y Proyectos		al lado del pueblito paisa con un área de lote de 395 m2 y 5 pisos construidos este edificio ubicado en el costado sur de la avenida 33	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo/191809094
9	Buenos Aires	4	$ 23.500.000	3.000	$7.833	La palma		ingreso en la zona de la entrada encontramos la portería, seguido de una zona amplia de salones los cuales conforman tres pisos; en la primera planta hay una cafetería con red de gas y pipeta, un patio, una zona de baños con seis sanitarios y tres lavamanos y tres salones grandes, en el según la segunda planta hay tres salones, tres oficinas y zona de baños con seis sanitarios, en la tercera planta encontramos un baño pequeño, tres salones y tres oficinas ademas las instalaciones cuentan con una cancha muy amplia y zonas verdes con muy buena iluminación y ventilación	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo/191701503

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10	Perpetuo Socorro	6	$ 110.000.000	2.600	$42.307	Rentamos Propiedad		2600 metros cuadrados. Con una arquitectura moderna y elegante, este inmueble cuenta con 5 baños y 2 parqueaderos, ofreciendo comodidad y funcionalidad en cada rincón.	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo/11035695

Luis Aurelio Ospina Garzón
Técnico