

OBJETO PROCESO:	A_02_SERVICIOS_INMOBILIARIOS_2025_Arrendamiento de inmueble ubicado en la ciudad de Manizales, para el funcionamiento de la Sede de la Dirección Territorial Centro Occidente del DANE, permitiendo el cumplimiento de su misión en los operativos de las diferentes encuestas a desarrollar, de acuerdo con las especificaciones técnicas solicitadas.
------------------------	---

ASPECTOS GENERALES

El mercado inmobiliario, es un término que engloba la oferta y demanda de los bienes inmobiliarios y todas las acciones emprendidas para generar ese efecto, al profundizar en el tema es posible notar que va mucho más allá de la compraventa de una casa, y que tiene competencias con diversas negociaciones. Además de las acciones generadas a nivel residencial, este mercado también actúa sobre el nicho industrial y comercial. Por otro lado, la venta inmobiliaria tiene gran importancia a nivel macroeconómico y, la solidez del sector inmobiliario a menudo refleja el estado de la economía de un país.

Es conveniente entender las actividades comprendidas a nivel comercial:

Promoción: detrás de las acciones de compra y venta de inmuebles hay un arduo trabajo, y la puesta en marcha de numerosas estrategias. Por ejemplo, es importante abarcar el nicho correcto de potenciales clientes.

Inversión: este mercado permite llevar a cabo inversiones a partir de diversos métodos. Ya sea a través de la compra de acciones con empresas inmobiliarias o a partir de la compra de inmuebles como activos de inversión.

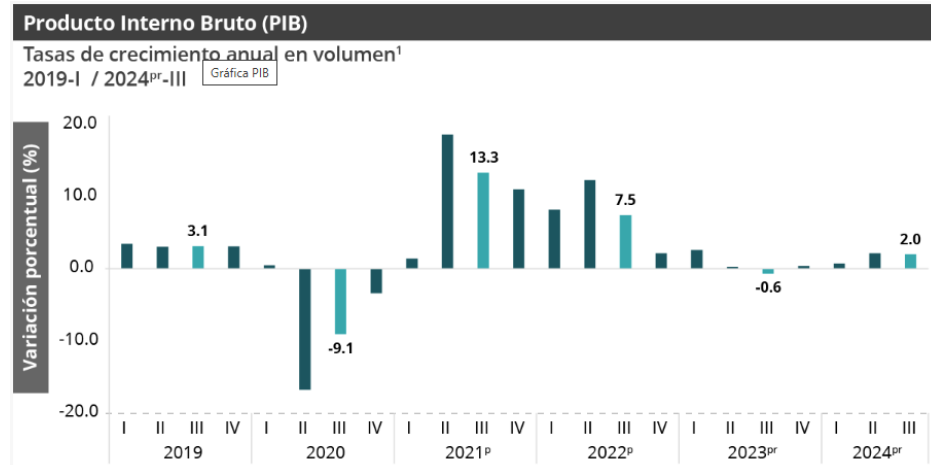
Financiación: está relacionado con la captación de presupuestos y el desarrollo logístico para llevar a cabo proyectos inmobiliarios. Este tipo de iniciativas dan paso a mayores oportunidades de promoción.

ECONÓMICO

El mercado inmobiliario está compuesto principalmente por los impulsos de la oferta y la demanda, a partir de la influencia de la oferta y la demanda pueden surgir variaciones en el precio de bienes inmuebles. Si bien es cierto que hasta este punto parece como un mercado muy directo y simple, la realidad es distinta.

Aspectos generales:

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral



En el tercer trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2024, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares

Índice de Precios al Consumidor – IPC

Es una medida del cambio (variación), en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta. Esta canasta se define a partir de la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares -ENPH-, que el DANE realiza cada 10 años. La última se realizó entre julio de 2016 y julio de 2017.

En enero de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,94%, y la variación anual fue 5,22%.

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (enero)

IPC	enero			
	Variación mensual		Variación anual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,92	0,94	8,35	5,22

Fuente: DANE, IPC

En enero de 2025 la variación anual del IPC fue 5,22% más que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 8,35%.

En el mes de enero de 2025, el IPC registró una variación de 0,94% en comparación con diciembre de 2024, cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,94%): Restaurantes y hoteles (1,90%), Transporte (1,71%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,62%) y por último, Salud (1,04%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,94%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Transporte, Restaurantes y hoteles y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, las cuales aportaron 0,87 puntos porcentuales a la variación total.

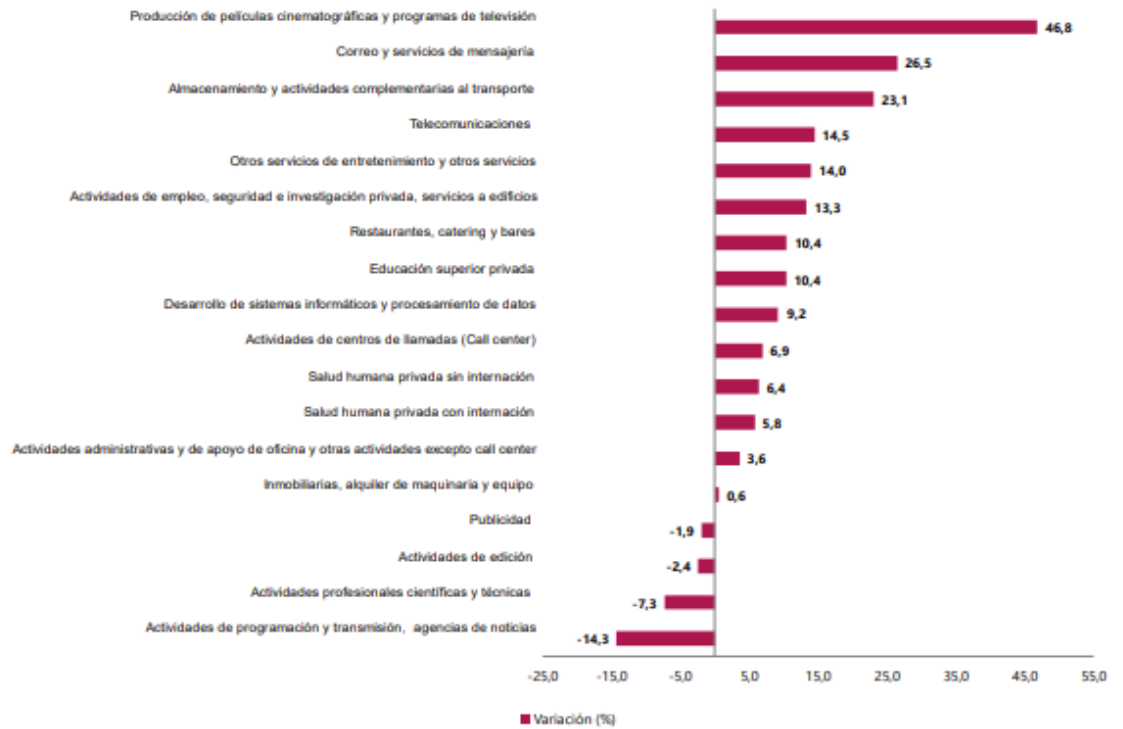
Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo¹.

En diciembre de 2024, cinco de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con diciembre de 2023, así mismo, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con diciembre de 2023.

¹ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems>

**Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Diciembre 2024^P / diciembre 2023**



Fuente: DANE, EMS.

TÉCNICO

En el análisis técnico se precisa las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

El DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – DANE Considera que para el cumplimiento de la labor misional, que establece como objetivo funcional de la entidad organizacional garantizar a los funcionarios un nivel óptimo de calidad, proveer y promover servicios que contribuyan al cumplimiento de su objeto, brindar apoyo a sus procesos administrativos conforme a la necesidad del servicio requerido a través de las diferentes dependencias, es por ello que el DANE Territorial Centro Occidente ha considerado tomar en arrendamiento Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades como apoyo institucional, funcional, y administrativo para desarrollar los servicios que contribuyan al acopio, procesamiento y envío de información recolectada en los diferentes operativos que se desarrollan en la Territorial Centro Occidente del DANE.

Así mismo para la consecución de este inmueble se deben tener en cuenta aspectos determinantes de orden técnico y económico, entre los cuales se encuentran los relacionados con la ubicación de los inmuebles, las características y normas urbanísticas de las zonas donde se encuentran ubicados, las características físicas y constructivas de los mismos y el comportamiento del mercado en relación

	<p>con los costos de los arriendo de este tipo de inmuebles, las especificaciones técnicas son: Inmueble para oficinas en el cual puedan ubicarse aproximadamente en 700 mt², con una capacidad para 50 personas, con cómodo acceso, espacio suficiente para ubicación de salas de: capacitación, cocina, comedor, almacén, archivo, cuarto para servidores, baños con fácil acceso, instalación de equipos de cómputo enseres y demás bienes muebles, dotado con servicios públicos, redes de internet, e instalación de redes (red regulada y red normal) y puntos de red y de datos.</p>
<p>REGULATORIO</p>	<p>Teniendo en cuenta los componentes del objeto del proceso que se pretende adelantar, a este proceso de contratación directa y al contrato que de él se derive, le son aplicables los principios y normas de:</p> <p>Ley 80 de 1993 Ley 1150 de 2007 Ley 1474 de 2011 Decreto 1082 de 2015 Ley 57 de 1887 (Código Civil Colombiano) Ley 820 de 2003 Ley 789 de 2002 Constitución Política.</p> <p>Para aquellos aspectos no regulados en las normas anteriormente señaladas se aplicarán las normas comerciales y civiles pertinentes, así como las reglas previstas en el proceso de contratación. También tendrán aplicación las normas legales que se dicten sobre la materia durante el desarrollo de esta contratación y que deban empezar a regir durante la vigencia de esta, con las excepciones que al respecto se determinen y las que se desprendan de las normas generales sobre vigencia de normas</p> <p>Nota: Las Leyes, Decretos y Resoluciones que sean de obligatorio cumplimiento y que por algún motivo no se encuentren listadas en este documento, no implica que no sean aplicables, ya que son de obligatorio cumplimiento según las disposiciones de cada una de estas y la materia que regulen.</p>
<p>OTROS</p>	<p>El mercado inmobiliario es un término que engloba la oferta y demanda de los bienes inmobiliarios y todas las acciones emprendidas para generar ese efecto.</p> <p>Además de las acciones generadas a nivel residencial, este mercado también actúa sobre el nicho industrial y comercial. Por otro lado, la venta inmobiliaria tiene gran relevancia en lo que respecta al desarrollo de la economía en un sentido macro. La solidez del sector inmobiliario a menudo refleja un manejo formidable de la economía de un país.</p> <p>Está conformado principalmente por la interacción de la oferta y la demanda.</p> <p>OFERTA: Se trata de los bienes inmuebles promocionados en venta, siendo entonces las opciones disponibles.</p> <p>DEMANDA: Tiene que ver tanto con el deseo como con la posibilidad de compra de potenciales clientes.</p> <p>A partir de la relación entre la oferta y la demanda pueden surgir variaciones en el precio de bienes inmuebles. Si bien es cierto que hasta este punto parece como un mercado muy directo y simple, la realidad es distinta.</p>

QUIEN VENDE

Los servicios para contratar son ofrecidos en el mercado por personas jurídicas y personas naturales. De igual forma al realizar la búsqueda se encontró que la gran mayoría de empresas que prestan el servicio inmobiliario se dedican a la oferta de vivienda.

En la ciudad se encontraron varios inmuebles, pero no con las condiciones técnicas que demanda el DANE, por la cual la oferta se redujo considerablemente, ya que la mayoría de los inmuebles no cuentan con las redes de puntos de voz y de puntos de datos.

De acuerdo con lo dispuesto por el Gobierno Nacional en la Directiva Presidencial No. 8 del 17 de septiembre de 2022, en su numeral 2.4, arrendamiento de sedes, la cual dispone: "Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública". En cumplimiento a esa directiva, se aclara que la sede en Manizales no cuenta hasta el momento, con otra opción para proceder a realizar algún tipo de cambio, además el traslado de oficinas implica adecuaciones y costos de trasteo que no tenemos autorizados en estos momentos, por lo que se hace necesario continuar en la casa que actualmente ocupamos.

Por tanto, en la recolección de las propuestas se encontraron las siguientes:

Visión & Asesoría Inmobiliaria Valor Canon mensual: \$ 29.160.000

Millán & Asociados Propiedad Raíz: Valor Canon mensual: \$ 43.092.280

Gloria Bertha González: Valor Canon mensual: \$ 15.194.074,92

DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES Y/O SERVICIOS	El proveedor que necesita la entidad es una persona jurídica y/o natural que entregue en arrendamiento un inmueble para oficinas en el cual puedan ubicarse aproximadamente 50 personas, con espacio suficiente para ubicación de salas de capacitación, instalación de equipos de cómputo, enseres y demás bienes muebles, dotado con servicios públicos.
---	--

**Se debe diligenciar el Formato Excel "Consolidado Estudio de la Oferta" - "GCO-010-MOT-001-r 019", Versión: 1, el cual hace parte integral de éste documento, y estará como documento anexo al análisis del sector.*

ESTUDIO DE LA DEMANDA

Adquisición de Bienes y Servicios histórico del DANE y/o FONDANE

Se verificará la contratación anterior (en lo posible de los dos últimos años), **teniendo en cuenta aspectos tales como:** a) modalidad de selección del contratista, b) Objeto del contrato, c) Cantidad del bien, obra o servicio, d) Autorizaciones, permisos y licencias requeridas para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto, e) Valor de los contratos y forma de pago, f) Número de contratos suscritos para el efecto y vigencias de los mismos, g) Presupuesto con cargo al cual han sido ejecutados los contratos (inversión o funcionamiento) y si ha habido lugar a vigencias futuras, h) Oferentes que han participado en los procesos de selección y contratistas, i) Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones, j) Condiciones de pago establecidas en los contratos, k) Cronogramas, l) Tiempos y lugares de entrega acordados, m) Garantías exigidas y siniestros, n)

	ANÁLISIS DEL SECTOR – PROCESOS DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO: GCO-040-PDT-007-f-001
		VERSIÓN: 9

y las demás que se consideren importantes para establecer la demanda del bien y/o servicio requerido por el DANE y/o FONDANE.

Contratos suscritos por el DANE y/o FONDANE					
Entidad y/o Empresa contratista	Objeto	Número y fecha del contrato	METROS	Valor Unitario (IVA - Si aplica)	LINK
DANE - TERRITORIAL SUR OCCIDENTE	Arrendamiento de oficina en POPAYÁN destinado para el desarrollo del proceso misional que se adelanta en esta ciudad, respecto al levantamiento de información estadística con calidad, cobertura y oportunidad nacional.	CO1.PCCNTR.6375381 01/06/2024	221.36	\$ 13.265.000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
DANE - DIRECCION TERRITORIAL NORTE	FUN_45 Arrendamiento de las oficinas 304-401 para el funcionamiento de la sede en la Transversal 54 N° 28-25 Edificio Movisol Barrio El Bosque, Sector San Isidro en la ciudad de CARTAGENA, que permita el desarrollo de los diferentes operativos	CO1.PCCNTR.5960261 16/02/2024	220	\$ 12.096.748	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
DANE - DIRECCION TERRITORIAL CENTRO OCCIDENTE	Arrendamiento de inmueble ubicado en la ciudad de Armenia, para el funcionamiento de una Sede de la Dirección Territorial Centro Occidente del DANE, permitiendo el cumplimiento de su misión en los operativos de las diferentes encuestas a desarrollar, de acuerdo con las especificaciones técnicas solicitadas.	CO1.PCCNTR.6469307 27/06/2024	550	\$ 12.361.753	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractDetailView/Index?Uniquelentifier=CO1.PCCNTR.6469307&IsFromContractNotice=True&IsFromMarketplace=True&isModal=true&asPopupView=true#ContractExecution

Adquisición de Bienes y/o Servicios de Otras Entidades Estatales y las empresas del sector privado

Se realizará la consulta en la página www.colombiacompra.gov.co, para encontrar procesos y/o contratos que tengan objeto de igual o similares características al requerido, **(en lo posible de los dos últimos años)**, **teniendo en cuenta aspectos tales como: especificaciones técnicas y cumplimiento** del objeto del contrato:

Entidad y/o Empresa contratista	Objeto	Número y fecha del contrato	Valor Unitario (IVA - Si aplica)	LINK
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Sincelejo	EL ARRIENDO DE UNA SEDE DONDE PUEDAN FUNCIONAR LOS JUZGADOS PROMISCUOS MUNICIPALES DE SANTIAGO DE TOLÚ - DEPARTAMENTO DE SUCRE	Contrato CO1.PCCNTR.7108369 16/11/2024	\$ 6.492.613	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractDetailView/Index?UniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.7108369&IsFromContractNotice=True&ShowSpreadsheets=False&isModal=true&asPopupView=true#ContractExecution
AUTORIDAD NACIONAL DE ACUICULTURA Y PESCA AUNAP	Dar en arrendamiento un inmueble a la AUTORIDAD NACIONAL DE ACUICULTURA Y PESCA AUNAP para el funcionamiento de la sede Nivel Central en el departamento de Cundinamarca ciudad de Bogotá Oficina 2001 2002 2003 y 2004 Edificio UGI	CO1.PCCNTR.5578341 27/12/2024	\$41.650.000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractDetailView/Index?UniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.7170591&IsFromContractNotice=True&ShowSpreadsheets=False&isModal=true&asPopupView=true#ContractExecution

En general, el análisis de la demanda busca identificar las condiciones en las cuales se ha adquirido en el pasado los bienes y/o servicios objeto de la compra pública, y la forma en que lo han desarrollado otros compradores dentro como agentes del mercado.

Esta información histórica de la demanda es importante para definir ciertos puntos respecto al conocimiento particular de la necesidad a contratar y del precio de adquisición.

ANÁLISIS VALOR ESTIMADO DE PRECIOS

Para el análisis del valor estimado de precios, Colombia Compra Eficiente en su Guía para la Elaboración de los Estudios del Sector, incorporó técnicas de análisis de información que permiten a la Entidad Estatal analizar sus adquisiciones de bienes y servicios. Esto en cuanto a valores, cantidad adecuada según la frecuencia de uso del bien y/o servicio y demás datos importantes para determinar de manera objetiva la satisfacción de la necesidad.

Cuando se tenga en cuenta los precios reportados de otras Entidades o de la misma entidad de años anteriores a la vigencia del proceso, se deberá efectuar la indexación de valores con el IPP o IPC según corresponda.

De no tenerse en cuenta los valores obtenidos de otras entidades (proyectado) y el histórico de la Entidad (proyectado), solo se tendrá en cuenta el precio del mercado cotizado, lo cual debe ser sustentado.

Con el objetivo de obtener los valores del mercado, y finalizar de manera adecuada el desarrollo de este análisis estadístico, se debe tener en cuenta las medidas de tendencia central y dispersión recomendadas por Colombia compra Eficiente, las cuales permiten entender el comportamiento del bien y/o servicio en el mercado.

La entidad realizó la verificación de diferentes predios ofertados que podían ofrecer unas instalaciones adecuadas para realizar la operación estadística, a fin de seleccionar la oferta que ofrecía la mayor cantidad de servicios disponibles y la mejor ubicación en relaciona a la necesidad del proyecto:

OFERTA	PROPONENTE	DENOMINACIÓN REFERENCIA	AREA M2	VALOR CANON	SERVICIOS OFERTADOS	OBSERVACIONES
1	Gloria Bertha González	Calle 77 #21-69	700	\$ 15.194.074,92	Capacidad para aproximadamente 50 personas, con cómodo acceso, con espacio suficiente para ubicación de salas de capacitación, fácil instalación de equipos de cómputo, enseres y demás bienes muebles, dotado con servicios públicos, redes eléctricas	Este local es el más indicado debido a que cuenta con EL metraje solicitado y se encuentra en el rango del consolidado de la oferta.
2	Finca Raíz Visión & Asesoría Inmobiliaria	Local comercial Sector EL TRIANGULO	648	\$ 29.160.000	Cuenta con 2 salones amplios e iluminados, 3 baños, cocineta y 3 parqueaderos con acceso pavimentado. Cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, el inmueble se encuentra sobre la avenida, posee un excelente servicio de transporte, cerca de la iglesia, supermercados y zonas comerciales, ideal para supermercado, oficinas, centro medico, negocio comercial.	El canon es más alto que el pagado actualmente y el tamaño no es el solicitado

3	Finca Raíz Millán & Asociados Propiedad Raíz	Local comercial en sector del CENTRO	778	\$ 43.092.280	Dispone de un primer piso con una gran vitrina comercial que ofrece alta visibilidad, un mezzanine ideal para área administrativa y una espaciosa bodega. Además, cuenta con 2 baños, poceta y cocineta. Sus pisos en cerámica brindan fácil mantenimiento y elegancia.	El canon es más alto que el pagado actualmente y supera el metraje solicitado.
---	--	--------------------------------------	-----	---------------	---	--

Para la selección se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

1. Ubicación, que la misma preferiblemente sea en cerca rutas de medios de transporte, considerando el desarrollo de los operativos y los recorridos que se deben realizar por los contratistas
2. La mayor cantidad de servicios ofertados, en el entendido que se requiere el funcionamiento de la sede en el menor tiempo posible, se buscó alternativas que brindaran instalaciones con las adecuaciones necesarias.
3. Costo - beneficio, son aquellos elementos extra que se tuvieron en cuenta, que no son directamente relacionados al contrato de arrendamiento, pero generan un criterio favorable para la selección del inmueble, por ejemplo, la ubicación de las instalaciones y los servicios públicos.
4. Condiciones de Bioseguridad, como criterio se consideró aquellas condiciones físicas de las instalaciones, priorizando el distanciamiento social, condiciones de ventilación y de iluminación.

VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN – VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El valor estimado de la contratación corresponde a la suma de **SESENTA MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS DE PESOS (\$60.776.299,68)** incluido IVA (SI APLICA) y demás costos directos e indirectos, tasas, contribuciones y demás costos tributarios inherentes al proceso de contratación

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (INCLUIDO IVA SI APLICA)	VALOR TOTAL ESTIMADO
------	-------------	----------	---	----------------------

1	Inmueble para oficinas en el cual puedan ubicarse aproximadamente 50 personas, con extensión de área de 700 M2 espacio suficiente con cómodo acceso, para ubicación de salas de: capacitación, cocina, comedor, almacén, archivo, cuarto para servidores, baños con fácil acceso, instalación de equipos de cómputo enseres y demás bienes muebles, dotado con servicios públicos, redes de internet, e instalación de redes (red regulada y red normal) y puntos de red y de datos.	4 MESES	\$15.194.074,92	\$ 60.776.299,68
VALOR TOTAL ESTIMADO				\$ 60.776.299,68

ANEXO 1

Anexo 1: Informe de cada proceso de contratación	
INFORME DIARIO DEL PROCESO DE COTIZACION – ELABORACION ESTUDIO DE MERCADO	
Proceso N°	DTCOC-CD-05-2025
Objeto	A_02_SERVICIOS_INMOBILIARIOS_2025_Arrendamiento de inmueble ubicado en la ciudad de Manizales, para el funcionamiento de la Sede de la Dirección Territorial Centro Occidente del DANE, permitiendo el cumplimiento de su misión en los operativos de las diferentes encuestas a desarrollar, de acuerdo con las especificaciones técnicas solicitadas.
Fecha de Radicación Estudios Previos	3/04/2025
Fecha Entrega de Estudios Previos por Mail	3/04/2025
Dane y/o Fondane	DANE
Observaciones de los Históricos	CO1.PCCNTR. 4713048 - ALFONSO MOLINA ECHEVERRI - \$ 105.732.336 CO1.PCCNTR. 5500700 - GLORIA BERTHA GONZÁLEZ - \$ 26.433.084 CO1.PCCNTR.6390580- ALFONSO MOLINA ECHEVERRI- \$151.651.888,5
Fecha en que se Realizaron las Solicitudes de Cotización	28/03/2025
N° de Proveedores que se Invitaron a Cotizar	2 DÍAS
Plazo para Cotización	2 DÍAS
Observaciones	Las cotizaciones se buscaron por medios electrónicos
Conclusiones	
Cotizaron las Siguietes Empresas	Visión & Asesoría Inmobiliaria Millán & Asociados Propiedad Raíz Gloria Bertha González
1. Por Un Valor \$	\$ 29.160.000
2. Por Un Valor \$	\$ 43.092.280
3. Por Un Valor \$	\$ 15.194.074,92
Fecha de Realización Estudio de Mercado	1/04/2025

JORGE ENRIQUE JURADO GARCIA
Firmado digitalmente por
JORGE ENRIQUE JURADO GARCIA

JORGE ENRIQUE JURADO GARCÍA
COORDINADOR GIT ADMINISTRATIVO SEDE MANIZALES
Territorial Centro Occidente

Proyectó: Adriana del pilar Aragon Zamora – Profesional Especializado – Área de Contratación Bienes y Servicios
Revisó: Jorge Enrique Jurado García – Profesional Especializado – GIT Administrativo
Revisó: Oscar Raúl Mora Rivera – Abogado Contratista

Firmado digitalmente por
JORGE ENRIQUE JURADO GARCIA

Anexo 1 cotización
Anexo 2 Cotización

Anexo 3 Cotización

Anexo 4 consolidado de la oferta

Local en Arriendo

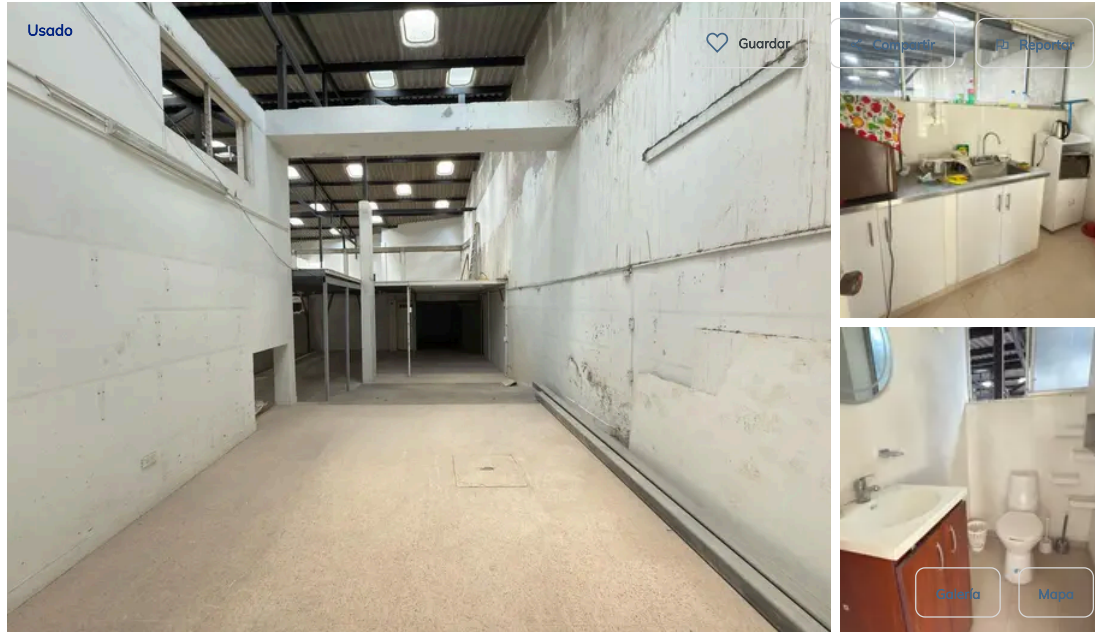
Ubicación Principal

Avenida Santander, Manizales, Caldas

Ubicaciones asociadas

Avenida Santander, Cable, Belen, ...

[Ver más](#)



2 Ambientes 3 Baños 648 m²

\$ 29.160.000

Precio de Arriendo
Incluye Administración

Ubicación



[Ingresar](#)

[Publica tu propiedad](#)



Vision & Asesoría Inmobiliaria

Completa tus datos para habilitar los medios de contacto

Nombre y Apellido*

+57

Teléfono*

Email*

Detalles de la Propiedad

- Estrato **5**
- Tipo de Inmueble **Local**
- Estado **¡Pregúntale!**
- Baños **3**
- Área Construida **648.00 m2**
- Área Privada **648.00 m2**
- Antigüedad **16 a 30 años**
- Habitaciones **¡Pregúntale!**
- Parqueaderos **3**
- Acepta mascotas **¡Pregúntale!**
- Contrato Mínimo **¡Pregúntale!**
- Documentación requerida **¡Pregúntale!**

Comodidades de la propiedad

- Cocineta
- Piso en cemento
- En zona Comercial
- Sobre vía principal
- En zona residencial
- Ventilación Natural
- Garaje(s)
- Zona Comercial
- Piso en Baldosa / Mármol
- Zona Residencial

Descripción

Visión & Asesoría Inmobiliaria ARRIENDA local para uso comercial o bodega en el sector de el triangulo con un área aproximada de 648 mts², 2 salones amplios e iluminados, 3 baños, cocineta y 3 parqueaderos con acceso pavimentado. Cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, el inmueble se encuentra sobre la avenida, posee un excelente servicio de transporte, cerca de la iglesia, supermercados y zonas comerciales, ideal para supermercado, oficinas, centro medico, negocio comercial.

Se hace entrega con las solicitudes de mejora en el inmueble del tomador, según las considere.

Contáctanos 3222368004 – 3137634700 – 8915555

Código Fincaraíz: 191949048

Propiedades Similares

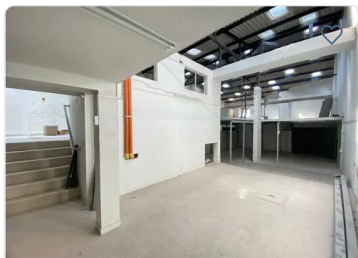
Mensaje

Aceptas nuestros [Términos y condiciones](#) y [Política de privacidad](#)

 Contactar

 Llamar

 Whatsapp



\$ 29.169.000

1 Baño · 648 m²

Local en Arriendo

Avenida Santander, Manizales, C...

Por **Inmobiliaria Gomez Chaljub**



Ver más propiedades en

Fincaraíz

Ver Más



Vision & Asesoría Inmobiliaria

Ver Perfil de Inmobiliaria

Completa tus datos para habilitar los medios de contacto

Nombre y Apellido*



+57

Teléfono*

Email*

Mensaje



Aceptas nuestros [Términos y condiciones](#) y [Política de privacidad](#)



Contactar

Llamar

Whatsapp

Local en Arriendo es un Local con 2 ambientes, 3 baños y 648 m². Esta propiedad se encuentra disponible para arrendar y fue ingresada por Vision & Asesoría Inmobiliaria el 31 de enero de 2025. El precio de Arriendo es de \$ 29.160.000

Estás en: [Fincaraíz](#) > [Arriendo](#) > [Locales](#) > [Local en Arriendo](#)

Descarga la app



Estás en: Fincaraiz > Arriendo > Locales > Local en Arriendo

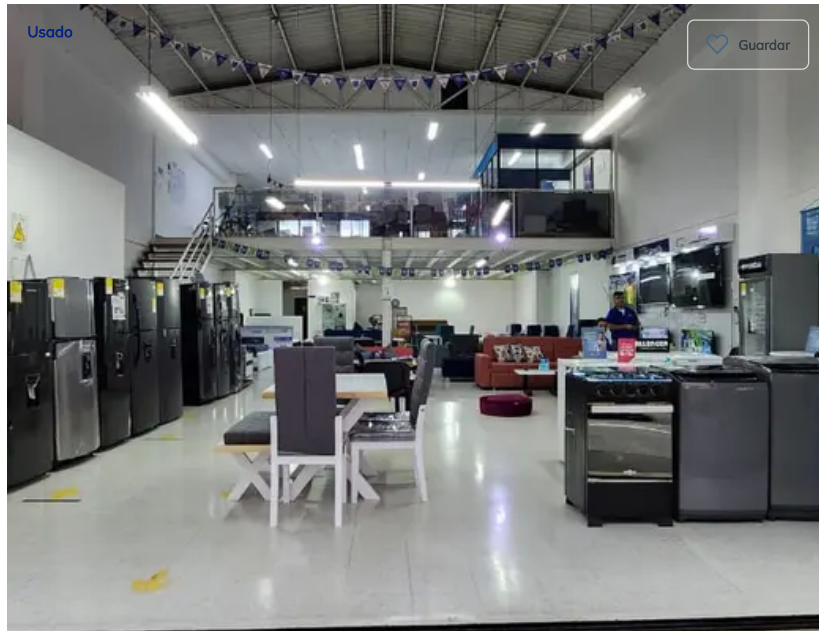
Local en Arriendo

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

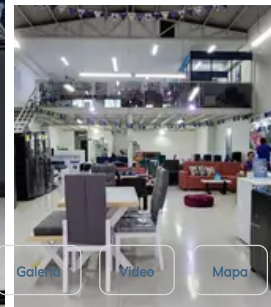
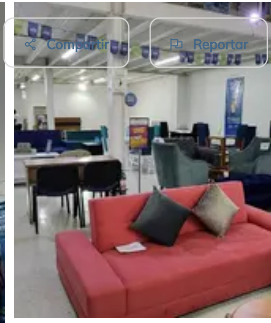
El centro, Manizales, Caldas

El centro, Comuna 3 - cumanday, Manizales



Usado

Guardar



Galería

Video

Mapa



Millan & Asociados
Propiedad Raíz

Completa tus datos para habilitar los medios de contacto

Nombre y Apellido*

+57

Teléfono*

Email*

Mensaje

 Aceptas nuestros [Términos y condiciones](#) y [Política de privacidad](#)

Contactar

Llamar

Whatsapp

2 Baños 778 m²

\$ 43.092.280

Precio de Arriendo

Ubicación



Detalles de la Propiedad

• Estrato

6

• Tipo de Inmueble

Local

- Estado [¡Pregúntale!](#)
- Área Construida **778.00 m2**
- Antigüedad **1 a 8 años**
- Parqueaderos [¡Pregúntale!](#)
- Contrato Mínimo [¡Pregúntale!](#)
- Baños **2**
- Área Privada [¡Pregúntale!](#)
- Habitaciones [¡Pregúntale!](#)
- Acepta mascotas [¡Pregúntale!](#)
- Documentación requerida [¡Pregúntale!](#)

Descripción

Código: 279061108. Excelente local en arriendo en el centro de la ciudad, con un área de 778 m², ideal para empresas que requieran amplios espacios y una ubicación estratégica. Dispone de un primer piso con una gran vitrina comercial que ofrece alta visibilidad, un mezzanine ideal para área administrativa y una espaciosa bodega. Además, cuenta con 2 baños, poceta y cocineta. Sus pisos en cerámica brindan fácil mantenimiento y elegancia. ¡Contáctenos para más información y agenda tu visita!

Código Fincaraíz: 192040947

Propiedades Similares



\$ 22.690.000

4 Baños · 515 m²

Local en arriendo

El centro, Manizales, Caldas

Por **Millan & Asociados Propiedad Raíz**



\$ 25.000.000

1 Baño · 515 m²

Local en Arriendo

El centro, Manizales, Caldas

Por **Vista Inmobiliaria**



Ver más propiedades en

Fincaraíz

Ver Más



Millan & Asociados Propiedad Raíz

Ver Perfil de Inmobiliaria [↗](#)

Completa tus datos para habilitar los medios de contacto

Nombre y Apellido*

+57

Teléfono*

Email*

Mensaje

Aceptas nuestros [Términos y condiciones](#) y [Política de privacidad](#)

✉ Contactar

☎ Llamar

💬 Whatsapp

Local en Arriendo es un Local con 1 ambiente, 2 baños y 778 m². Esta propiedad se encuentra disponible para arrendar y fue ingresada por Millan & Asociados Propiedad Raíz el 18 de febrero de 2025. El precio de Arriendo es de \$ 43.092.280

Estás en: [Fincaraíz](#) > [Arriendo](#) > [Locales](#) > [Local en Arriendo](#)

Descarga la app



Abril 4 de 2025

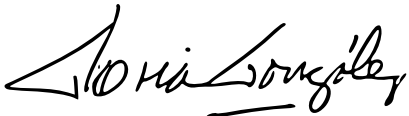
Señores DANE, Dirección Territorial Centro Occidente
Manizales.

REF: Oferta Economica.

Por medio de la presente nos permitimos informarle que el valor canon de arrendamiento de la casa ubicada en la Calle 77 #21-69, para el año 2025, es de QUINCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y CUATRO PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS MCTE (\$15.194.074,92).

Gracias por la atención prestada y quedamos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



GLORIA BERTHA GONZALEZ DE MOLINA
CC. 24.305.904

	CONSOLIDADO ESTUDIO DE LA OFERTA	CODIGO: GCO-040-PDT-002-f-016
		VERSION: 6

Objeto del contrato: A_02_SERVICIOS_INMOBILIARIOS_2025_Arrendamiento de inmueble ubicado en la ciudad de Manizales, para el funcionamiento de la Sede de la Dirección Territorial Centro Occidente del DANE, permitiendo el cumplimiento de su misión en los operativos de las diferentes encuestas a desarrollar, de acuerdo con las especificaciones técnicas solicitadas.

Descripción del bien o servicio	Cantidad	Visión & Asesoría Inmobiliaria-LOCAL 648 MT2	Millán & Asociados Propiedad Raíz-Local 778 MT2	Gloria Bertha González-local 700 MT2	Valor Unitario Promedio Incluido IVA	Valor Unitario Promedio Incluido IVA (redondeado)	Valor total promedio por ítem (para cantidad requerida) incluido IVA
		Valor unitario incluido IVA	Valor unitario incluido IVA	Valor unitario incluido IVA			
Las especificaciones técnicas son: Inmueble para oficinas en el cual puedan ubicarse aproximadamente en 700 mt2, con una capacidad para 50 personas, con cómodo acceso, espacio suficiente para ubicación de salas de capacitación, cocina, comedor, almacén, archivo, cuarto para servidores, baños con fácil acceso, instalación de equipos de cómputo enseres y demás bienes muebles, dotado con servicios públicos, redes de internet, e instalación de redes (red regulada y red normal) y puntos de red y de datos.	1	\$ 29.160.000	\$ 43.092.280	\$ 15.194.075	\$ 29.148.785	\$ 29.148.785	\$ 29.148.785
Total	1	\$ 29.160.000	\$ 43.092.280	\$ 15.194.074,92	\$ 29.148.785	\$ 29.148.785	\$ 29.148.785

Observaciones: Ver documento análisis del sector. Análisis del valor estimado de precios

Elaborado: Adriana del Pilar Aragon Zamora - profesional Especializado - Contratación bienes y servicios

Revisó - Vo.Bo: Jorgé Enrique Jurado – Coordinación Git Administrativo Sede Manizales

JORGE ENRIQUE JURADO GARCIA
 Firmado digitalmente por JORGE ENRIQUE JURADO GARCIA