

Santiago de Cali, 29 de mayo del 2025.

Señores

**MINISTERIO DEL TRABAJO – DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL TOLIMA**  
Ibagué

**ASUNTO:** Propuesta de arrendamiento Ed. Carrera 5 No. 39-56 Ibagué

De acuerdo con su solicitud, nos permitimos presentar oferta de arrendamiento del espacio disponible en la ciudad de Ibagué, inmueble bajo nuestra administración y propiedad del Grupo Coomeva ubicado en la Carrera 5 No. 39-56.

A continuación, se relacionará la descripción general e información relacionada al local.

**TIPO DE BIEN INMUEBLE:** Se trata de un edificio (terreno y construcción) de cuatro pisos de altura, mezanine y un sótano, ubicado en la Carrera 5 No. 39 – 56, barrio Macarena parte alta, en la ciudad de Ibagué, departamento de Tolima, Colombia. En el sector denominado Macarena Parte Alta, de la ciudad de Ibagué, predomina el uso comercial, representado por sucursales de entidades financieras, concesionarios de vehículos, restaurantes, entidades de salud, locales de telefonía móvil y estaciones de servicios. En los pisos superiores de las edificaciones se presentan oficinas de diferentes servicios profesionales y consultorios médicos. La construcción existente se desarrolla en la totalidad de la superficie del terreno, y se conforma por oficinas y sótano para parqueaderos.

- **Área total:** 1.811.36 m2 distribuidos en 4 pisos, 1 mezanine y sótano.

| Descripción            | Área Construida (m2) | Disponibilidad     |
|------------------------|----------------------|--------------------|
| Sótano                 | 412,37               | Zona parqueaderos  |
| Piso 1                 | 281,85               | Vacante            |
| Mezanine               | 222,91               | Vacante            |
| Piso 2                 | 297,12               | Interés Ministerio |
| Piso 3                 | 297,12               | Interés Ministerio |
| Piso 4                 | 299,98               | Interés Ministerio |
| <b>Total área (m2)</b> | <b>1.811,35</b>      |                    |

**SÓTANO:** Consta de rampa de acceso, ascensor, cuarto de aseo, cuarto eléctrico, cuarto de planta eléctrica, tanque de agua y doce (12) espacios de parqueo sencillos.

**SEGUNDO PISO:** Punto fijo de escaleras y ascensor, sala de espera corredor de circulación, seis consultorios sencillos, un consultorio con baño, sala de procedimientos (dos espacios), depósito de insumos, tres baños sencillos, baño accesible y depósito.

**TERCER PISO:** Punto fijo de escaleras y ascensor, recepción, corredor de circulación, sala de espera, nueve consultorios sencillos, consultorio de vacunación, archivo, cuarto de aseo, dos baños sencillos y un baño accesible.

**CUARTO PISO:** Punto fijo de escaleras y ascensor, corredor de circulación, ocho espacios de oficinas, auditorio, archivo y tres baños sencillos.

- **Área de interés:** 894,22 m2 (Segundo piso 297,12 m2; tercer piso 297,12 m2; cuarto piso 299,98 m2)
- **Valor mensual arrendamiento:** Treinta millones novecientos ochenta y siete mil cuatrocientos catorce pesos mcte (\$ 30.987.414) antes de impuestos, valor m2 (\$34.653) antes de impuestos.
- **Administración mensual:** Cuatro millones veintitrés mil seiscientos noventa mil sin IVA (\$4.023.690 Sin IVA). El valor de administración incluye servicio de administradora, mantenimiento preventivo y correctivo equipos comunes edificio y AA áreas privadas, servicio aseo zonas comunes. No incluye servicio de vigilancia, si se requiere el servicio, se incrementará un valor mensual a costo de \$8.200 m2.

| Concepto       | Nueva vigencia    | área (m2)     | Valor m2      |
|----------------|-------------------|---------------|---------------|
| Arriendo       | 30.987.414        | 894,22        | 34.653        |
| Administración | 4.023.690         | 894,22        | 4.500         |
| IVA 19%        | 5.887.609         |               |               |
| <b>Total</b>   | <b>40.898.712</b> | <b>894,22</b> | <b>45.737</b> |

- **Servicios públicos:** Se entregará el inmueble a paz y salvo por dicho concepto, en adelante asumido por el arrendatario. El inmueble cuenta con un contador único y la liquidación de este concepto será realizada y facturada mes a mes por el arrendatario aplicando porcentaje de ocupación (Excluyendo áreas vacantes). Se entrega como soporte copia de facturas y liquidación aplicada.

Información adicional:

**Uso del suelo:** La información relacionada con la normatividad que aplica al sector en el cual se ubica el inmueble objeto de avalúo, fue consultada en el documento DECRETO No.1000-0823 DE 2014 DE DICIEMBRE 23-2014, "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES. Conforme el Artículo 269 estos sectores son dinamizadores de nuevas actividades con usos relacionados con actividades comerciales y de servicios. Se identifica dentro de las Centralidades "El Salado", "Picalaña" y "Sur".

**Ubicación:** El sector de La Macarena Parte Alta donde se localiza el inmueble objeto de avalúo está dentro de una malla vial conformada por vías colectoras, de tipo arteria y la Avenida del Ferrocarril que dentro del POT se configura como Autopista Urbana. Al inmueble se accede desde la Carrera 5ª. o Avenida Quinta, esta vía es de carácter importante y se toma desde las vías transversales del sector. Esta estructura vial permite accesibilidad desde todos los sectores de la ciudad.

**Condiciones de seguridad:** No se presentan riesgos de seguridad que afecten de manera particular o individualmente al predio o al sector. Por otro lado, el edificio comprende un sistema de RCI (red contra incendio) compuesto por gabinetes en cada punto fijo de todos los pisos o niveles. Presenta los respectivos aislamientos hacia edificaciones vecinas lo que permite ventilación natural cuando sea necesario. El edificio se construyó cumpliendo la reglamentación vigente en cuanto sismorresistencia de edificaciones, con un sistema constructivo de tipo aporticado con sus respectivas zapatas, columnas, vigas y demás elementos de consolidación estructural. Además de ello, cumple los requerimientos de habilitación de servicios en salud en cuanto al grupo de estándares de Infraestructura. No se observa impacto ambiental negativo, que afecte las condiciones de salubridad

**Acceso para personas de movilidad reducida:** El inmueble comprende una zona exterior para parqueadero de visitantes, rampa de acceso vehicular al sótano, ingreso peatonal al edificio el cual se hace por acceso normal y por medio de rampa PMR (persona de movilidad reducida) con sus correspondientes barandas de protección en todo el recorrido del acceso. Al interior del edificio se cuenta con equipo de transporte vertical como es un ascensor con capacidad suficiente para movilizar internamente personas.

**Condiciones físicas del inmueble:** La construcción presenta buen estado de conservación en cuanto a estructura, mampostería, redes eléctricas, hidrosanitarias y acabados, se observa intervenciones recientes de impermeabilización en muros de rampa de acceso al sótano, así como en muros de sótano.

Quedamos atentos para resolver cualquier duda o inquietud. Comedidamente,

  
**JAVIER FERNANDO AGUIRRE MEJÍA**  
Director de Infraestructura, Mantenimiento y Activos Fijos  
COOMEVA  
Celular: 3164728742  
Correo electrónico: [javier\\_aguirre@coomeva.com.co](mailto:javier_aguirre@coomeva.com.co)

Anexo. Estudio de mercado

## Estudio mercado.

A solicitud del interesado se comparte último estudio de mercado realizado que soporta los valores m2 en este tipo de edificación



| MERCADO INMUEBLES PARA RENTA.                                                        |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            |                          |                    |                |               |                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|------------|--------------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SEDE BANCO - COOPERATIVA / COOMEVA CARRERA 5 No.38-14 LOCAL 101/ SALON Y OFICINA 701 |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            |                          |                    |                |               |                                                                                                                                                                             |
| EDIFICIO CENTRO DE PROFESIONALES COOMEVA - BARRIO MONTEALEGRE. COMUNA 10             |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            |                          |                    |                |               |                                                                                                                                                                             |
| IBAGUE - DEPARTAMENTO TOULMA                                                         |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            |                          |                    |                |               |                                                                                                                                                                             |
| No.                                                                                  | UBICACIÓN                                                 | FUENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TELEFONO/CODIGO                                         | VALOR OFERTA O RENTA | % DEPURAC. | VALOR DEPURADO           | AREA LOCAL-OFICINA | VALOR RENTA m2 | VALOR TOTAL   | FOTO                                                                                                                                                                        |
| 1                                                                                    | Sector Centro Carrera 3 con Calle 11.                     | <a href="https://www.ciencaedras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-en-centro-ibague-30031817gad_source=1&amp;gclid=CjQKCOw0548RQIARsAS_2arEzAsS6SzAw_472V3mhU7Se743KQ">https://www.ciencaedras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-en-centro-ibague-30031817gad_source=1&amp;gclid=CjQKCOw0548RQIARsAS_2arEzAsS6SzAw_472V3mhU7Se743KQ</a> | TEL 3114948158.<br>31531027603016386932                 | \$ 3.800.000         | 0,92       | \$ 3.496.000             | 188,00             | \$ 18.596      | \$ 3.496.000  |       |
| 2                                                                                    | Sector Centro Oriente Barrio Belalcázar Carrera 5 #26A-03 | AVISO FACHADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Sra CONSUELO ROJAS TEL 322 3808286                      | \$ 5.000.000         | 0,92       | \$ 4.600.000             | 90,00              | \$ 51.111      | \$ 4.600.000  |       |
| 3                                                                                    | IBAGUE - Barrio Belalcázar Calle 30 #5-21 Local- Oficinas | AVISO FACHADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Sr. Mauricio Peláez TEL 3178431333                      | \$ 15.000.000        | 0,92       | \$ 13.800.000            | 330,00             | \$ 41.818      | \$ 13.800.000 |     |
| 4                                                                                    | Sector Centro Barrio Belalcázar Carrera 5 #26-49          | AVISO FACHADA EDIFICIO COMPLETO 5 PISOS                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sr. FERNANDO ARANGURE TEL 3136243879                    | \$ 60.000.000        | 0,92       | \$ 55.200.000            | 1.759,00           | \$ 31.381      | \$ 55.200.000 |   |
| 5                                                                                    | Sector Centro Carrera 3 #12-54 2do.PISO                   | <a href="https://www.ciencaedras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-en-centro-ibague-15813067gad_source=1&amp;gclid=CjQKCOw0548RQIARsAS_2arEzAsS6SzAw_472V3mhU7Se743KQ">https://www.ciencaedras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-en-centro-ibague-15813067gad_source=1&amp;gclid=CjQKCOw0548RQIARsAS_2arEzAsS6SzAw_472V3mhU7Se743KQ</a> | ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS TEL 6082632315 3167425915 | \$ 3.970.000         | 0,92       | \$ 3.652.400             | 130,00             | \$ 28.095      | \$ 3.652.400  |   |
| 6                                                                                    | Neiva- Carrera 5 #31- 06 LOCA EDIFICIO MIRADOR DE CADIZ   | AVISO FACHADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Sra. IDALY TEL 3163506644                               | \$ 5.600.000         | 0,92       | \$ 5.152.000             | 116,00             | \$ 44.414      | \$ 5.152.000  |   |
| N                                                                                    | t-student                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            | PROMEDIO M2              | \$ 35.903          |                |               |                                                                                                                                                                             |
| 1                                                                                    | 4,896                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            | DESVIACION               | 11.997,11          |                |               |                                                                                                                                                                             |
| 2                                                                                    | 2,403                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            | COEFICIENTE DE VARIACION | 0,334157144        |                |               |                                                                                                                                                                             |
| 3                                                                                    | 1,996                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            | NÚMERO DE DATOS          | 6                  |                |               |                                                                                                                                                                             |
| 4                                                                                    | 1,858                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            | RAIZ                     | 2,449              |                |               |                                                                                                                                                                             |
| 5                                                                                    | 1,746                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                      |            | t(N)                     | 1,692              |                |               |                                                                                                                                                                             |