

Ibagué, mayo de 2025

ESTUDIO INMOBILIARIO DEL SECTOR

Objetivo: Contratar el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Dirección Territorial Tolima del Ministerio del Trabajo en la ciudad de Ibagué.

Investigación del área geográfica: Se analizó la ubicación e infraestructura, servicios y tendencias del sector inmobiliario en la ciudad de Ibagué, encontrándose que existen algunos inmuebles disponibles entre los barrios Interlaken, Cadiz, Piedrapintada y sector de la carrera 5 con calle 41 y sector de la Milla de Oro.

No obstante en el trabajo de campo realizado se observó que algunas de los inmuebles disponibles son edificaciones antiguas y para que cumplan condiciones óptimas es necesario realizar adecuaciones en su infraestructura, así como de la red de datos.

En general los locales ubicados en el centro comercial Acqua y el inmueble ubicado en la carrera 5 con calle 41 se encuentran en un área geográfica privilegiada, por cercanía con establecimientos comerciales y entidades adscritas y vinculadas al sector trabajo.

Análisis de oferta y demanda: Se identificaron seis (6) propiedades disponibles en el sector, no obstante no cumplían con los requerimientos de ubicación y metros cuadrados, fácil acceso a la ciudadanía y personas con movilidad reducida.

Luego de realizar trabajo de campo se obtuvieron cuatro propuestas las cuales se analizaron teniendo en entre otros, aspectos como precio, ubicación, buena accesibilidad y movilidad para funcionarios y ciudadanía, uso del suelo, acceso a la infraestructura para personas con movilidad reducida (rampas, plataformas, ascensores u otros), cercanía de otras entidades, adscritas y vinculadas al sector trabajo, zona con óptimas condiciones de seguridad, entre otros aspectos importantes y se determinaron los valores del sector inmobiliario en la ciudad para el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las características y requerimientos para el funcionamiento de la sede Ibagué de la Dirección Territorial Tolima del Ministerio del Trabajo.

PROPUESTAS	PROPUESTA	UBICACIÓN	ÁREA TOTAL (M2)	CANON MENSUAL	IVA	TOTAL	VALOR ADMINISTRACI	SERVICIOS PÚBLICOS	MESES ARRIENDO	TOTAL
PROPUESTA 1	COOMEVA	Carrera 5 39-56	894,22	\$ 30.987.414	\$ 5.887.609	\$ 36.875.023	\$ 4.023.690	No Incluye	6 meses y 21 días	\$ 274.021.377
PROPUESTA 2	LOCAL 327-330A	CENTRO COMERCIAL ACQUA Calle 60	621,43	\$ 55.928.700	\$ 10.626.453	\$ 66.555.153	\$ 5.115.831	No Incluye	6 meses y 21 días	\$ 480.195.593
PROPUESTA 3	DORA JEANETTE MEJIA ALFARO	Carrera 4 45-05 y 45-06	595	\$ 26.000.000	\$ 4.940.000	\$ 30.940.000,00	No aplica	No Incluye	6 meses y 21 días	\$ 207.298.000
PROPUESTA 4	INACAR INMOBILIARIA	Carrera 6 # 18-49	388,93	\$ 35.000.000	\$ 6.650.000	\$ 41.650.000,00	No (\$1,034,116)	No Incluye	6 meses y 21 días	\$ 279.055.000

Ministerio del Trabajo
Sede administrativa
Dirección: Carrera 7 No. 31-10
Pisos: 3, 5, 8, 9, 10, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25
Conmutador: (601) 5185830
 Bogotá

Atención presencial
 Con cita previa en cada Dirección Territorial o Inspección Municipal del Trabajo.

Línea nacional gratuita,
desde teléfono fijo:
 018000 112518
www.mintrabajo.gov.co

Conclusión:

Una vez realizado el análisis detallado de las cuatro propuestas de arrendamiento, se observó que factores como estado del inmueble, costos de mantenimiento y oferta de servicios adicionales, fácil acceso a la ciudadanía y a personas con movilidad reducida, seguridad del sector, entre otros, impactan de manera importante la viabilidad de cada opción. No obstante, es fundamental considerar el dinamismo del mercado inmobiliario y la evolución de la demanda en la ciudad para tomar la decisión que se ajuste a las necesidades.

Anexos

- Cuatro (4) cotizaciones (1.Coomeva, 2.Centro Comercial Aqqua, 3.Dora J. Mejia 4.Incar Inmobiliaria)