

## ESTUDIO INMOBILIARIO DEL SECTOR

### PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL TOLIMA, UBICADA EN LA CIUDAD DE IBAGUÉ

- Objetivo:** Contratar el arrendamiento de un inmueble adecuado tanto para la prestación de servicios de atención al ciudadano como para el desarrollo de las actividades misionales y de apoyo de los funcionarios vinculados a la sede Ibagué de la Dirección Territorial Tolima, así como el aseguramiento de condiciones óptimas de infraestructura, ubicación y accesibilidad para todas las personas, con el fin de continuar sin interrupciones la prestación del servicio, optimizar recursos y cumplir con las normativas vigentes, en concordancia con la misión, visión y políticas del Ministerio del Trabajo.
- Segmentación del público objetivo:** Concurren personas de diferente nivel socioeconómico, escolar, cultural, en condición de vulnerabilidad y diversidad de género, con solicitudes y requerimientos relacionados con distintos temas laborales, administrativos y trámites relacionados con la misionalidad de la entidad.

Por lo anterior, se solicitaron cotizaciones de inmuebles acorde con los requerimientos para el buen funcionamiento de la sede de la Dirección Territorial Tolima del Ministerio del Trabajo

#### Análisis de precios:

Luego de realizar trabajo de campo se obtuvieron tres 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.

EM	UBICACIÓN	ÁREA TOTAL (M2)	CANON MENSUAL	IVA	TOTAL	VALOR ADMINISTRACION	SERVICIOS PÚBLICOS	MESES ARRIENDO	TOTAL
PROPUESTA 1	Carrera 5 40-56	894,22	\$ 31.916.774,00	\$ 6.064.187	\$ 37.980.961	\$ 4.144.712	No Incluye	11 meses y 16 días	\$ 485.849.429
PROPUESTA 2	CENTRO COMERCIAL ACQUA	621,43	\$ 55.928.700,00	\$ 10.626.453	\$ 66.555.153	\$ 5.115.831	No Incluye	11 meses y 16 días	\$ 826.605.349
PROPUESTA 3	Carrera 4 45-05 y 45-06	595	\$ 26.000.000,00	\$ 4.940.000,00	\$ 30.940.000,00	NO APLICA	No Incluye	11 meses y 16 días	\$ 356.841.333

### 3. Conclusión

Una vez realizado el análisis detallado de las 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.

### 4. Anexos

- Tres (3) cotizaciones (1.Coomeva, 2.Centro Comercial Aqqua, 3.Dora J. Mejia)