

Santiago de Cali, 24 septiembre 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 para el periodo comprendido entre enero a julio 2026 para los espacios que vienen ocupando de manera continua desde agosto 2023 en inmueble propiedad del Grupo Empresarial Cooperativo Coomeva ubicado en la Carrera 5 No. 39-56 (Ibagué).

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 cinco pisos de altura 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.

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 5 pisos y sótano.

Descripción	Área Construida (m2)	Estado
Sótano	412,37	Parqueaderos
Piso 1	281,85	
Piso 2	222,91	
Piso 3	297,12	Espacio de interés
Piso 4	297,12	Espacio de interés
Piso 5	299,98	Espacio de interés
Total	1811,35	

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. Estos se distribuyen en forma proporcional a la ocupación, por tanto para toma de piso 3, 4 y 5 se asigna un total de 7 celdas de parqueaderos incluido en el canon ofertado.

TERCER 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.

CUARTO 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.

QUINTO 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 (Tercer piso 297,12 m2 ; cuarto piso 297,12 m2; quinto 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)

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		
Total	40.898.712	894,22	45.737

- **Servicios públicos:** Se entregará el inmueble a paz y salvo por dicho concepto, en adelante asumido por el arrendatario. Dado que el servicio de energía y acueducto cuenta con un solo medidor para el 100% del edificio se confirma tablas de liquidación por dichos conceptos a fin de liquidar mensualmente el recobro teniendo como base (100% de mt2 ocupados). Para tal fin se comparte información de áreas totales del inmueble a fin de tener claro los % de ocupación según los escenarios que pueden presentarse.

		Ocupación total edificio		Escenario 1. Ocupación Piso 3,4 y 5		Escenario 2. Ocupación Piso 3,4,5 y 1		Escenario 3. Ocupación Piso 3,4,5 y 2	
Arrendatario	Ubicación	Área	% Part	Área	% Part	Área	% Part	Área	% Part
Vacante	Piso 1	178,78	13%	-	0,00%	178,78	15,69%	-	0,00%
Pablo Montaña	Piso 1	66,5	5%	-	0,00%	66,50	5,84%	-	0,00%
Vacante	Piso 2	222,91	16%	-	0,00%	-	0,00%	222,91	19,95%
ZC	ZC	36,57	3%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Ministerio	Piso 3	297,12	21%	297,12	33,23%	297,12	26,07%	297,12	26,60%
Ministerio	Piso 4	297,12	21%	297,12	33,23%	297,12	26,07%	297,12	26,60%
Ministerio	Piso 5	299,98	21%	299,98	33,55%	299,98	26,33%	299,98	26,85%
Total		1398,98	100%	894,22	100,00%	1139,5	100,00%	1117,13	100,00%

- **Mantenimientos:** Los mantenimientos preventivos y correctivos de los equipos que se encuentran en el inmueble serán asumidos por el arrendatario.

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”, “Picaleña” 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.

Cumplida la anualidad que iniciaría en agosto 2026, el valor de esta oferta tendrá un incremento correspondiente al IPC decretado para el año 2025.

Quedamos atentos para resolver cualquier duda o inquietud. Comedidamente,



JAVIER FERNANDO AGUIRRE MEJÍA
Director de Infraestructura, Mantenimiento y Activos Fijos
COOMEVA
Correo electrónico: javier_aguirre@coomeva.com.co