



ANÁLISIS DE LA DINÁMICA INMOBILIARIA DE MERCADO

2021

Fulvio Leonardo Soto Rubiano
Director Departamento Administrativo de Hacienda Municipal

Edwin Alberto Perea Serrano
Subsecretario de Catastro Municipal

Ricardo Peñuela
Asesor

Equipo técnico

Caroly Nathaly Medina Pacheco
Coordinadora

Cartografía y SIG

Juan Camilo Reina Duque
Ing. Topográfico

Alba Nidia Castaño Castaño
Geógrafa

Estadística

Neyla Andrea Buitrago Osorio
Estadística

Mary Yuliana Jaramillo
Estadística

Reconocedores

Diana Paola Palma Cabezas
Topógrafa
Duván Andrés Yepes Millán
Arquitecto

Gloria Natalia Lozano Ramírez
Arquitecta
Nelson Caicedo Rodríguez
Topógrafo

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	17
OBJETIVOS.....	18
General	18
Específicos.....	18
ALCANCE.....	18
JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.....	19
1 MARCO NORMATIVO	20
2 MARCO METODOLÓGICO	21
2.1 Desarrollo de aplicación de captura	21
2.2 Levantamiento de información.....	23
2.3 Análisis estadístico	26
2.4 Salida grafica de las ofertas inmobiliarias	27
3 LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	28
3.1 Análisis socioeconómico contextual del área de estudio	29
4 ANÁLISIS DE LOS DATOS	41
4.1 Análisis estadístico descriptivo, ofertas de venta y alquiler de inmuebles	41
4.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS.	48
4.3. VALOR ECONÓMICO DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS EN VENTA	55
4.3.1. Comuna 1	55
4.3.2. Comuna 2.....	57
4.3.3. Comuna 3.....	60
4.3.4. Comuna 4.....	63
4.3.5. Comuna 5.....	66
4.3.6. Comuna 6.....	68
4.3.7. Comuna 7	70
4.3.8. Comuna 8.....	73
4.3.9. Comuna 9.....	76
4.3.10. Comuna 10.....	79
4.3.11. Comuna 11.....	82
4.3.12. Comuna 12.....	85
4.3.13. Comuna 13.....	88
4.3.14. Comuna 14.....	91
4.3.15. Comuna 15.....	93
4.3.16. Comuna 16.....	96
4.3.17. Comuna 17.....	99
4.3.18. Comuna 18.....	102
4.3.19. Comuna 19.....	105
4.3.20. Comuna 20.....	108
4.3.21. Comuna 21.....	111
4.3.22. Comuna 22.....	114
4.3.23. Zona de Expansión.....	117
4.4. VALOR ECONÓMICO DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS EN ALQUILER	119
4.4.1. Comuna 1	119
4.4.2. Comuna 2.....	121



4.4.3.	Comuna 3.....	124
4.4.4.	Comuna 4.....	126
4.4.5.	Comuna 5.....	128
4.4.6.	Comuna 6.....	129
4.4.7.	Comuna 7.....	131
4.4.8.	Comuna 8.....	134
4.4.12.	Comuna 12.....	142
4.4.13.	Comuna 13.....	146
4.4.14.	Comuna 14.....	149
4.4.15.	Comuna 15.....	150
4.4.16.	Comuna 16.....	152
4.4.17.	Comuna 17.....	154
4.4.18.	Comuna 18.....	156
4.4.19.	Comuna 19.....	159
4.4.20.	Comuna 20.....	162
4.4.21.	Comuna 21.....	163
4.4.22.	Comuna 22.....	165
4.4.23.	Zona de Expansión.....	168
5	RESULTADOS GENERALES.....	170
5.1.	VALOR INTEGRAL DEL M ²	170
5.2.	VALOR DE ARRENDAMIENTO	176
	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	181
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	182

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Encuesta para la captura de la información de la oferta inmobiliaria	22
Tabla 2. Ofertas de venta y alquiler capturadas por tipo de inmuebles	41
Tabla 3. Ofertas de venta por comuna y tipo de Inmueble.	47
Tabla 4. Ofertas de alquiler por comuna y tipo de inmueble.	47
Tabla 5. Número de pisos por comuna y tipo de inmueble	49
Tabla 6. Rango de edad de los inmuebles.....	50
Tabla 7. Número de parqueadero en las ofertas incluidos en las ofertas	51
Tabla 8. Número de habitaciones inmuebles de uso habitacional	53
Tabla 9. Número de habitaciones apartamentos y casas	53
Tabla 10. Ofertas de venta por barrio	55
Tabla 11. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	56
Tabla 12. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles	56
Tabla 13. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.	57
Tabla 14. Ofertas de venta por barrio	57
Tabla 15. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	58
Tabla 16. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	59
Tabla 17. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	59
Tabla 18. Ofertas de venta por barrio	60
Tabla 19. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	61
Tabla 20. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	62
Tabla 21. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	63
Tabla 22. Ofertas de venta por barrio	63
Tabla 23. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble.....	64
Tabla 24. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos	65
Tabla 25. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.	65
Tabla 26. Ofertas de venta por barrio	66
Tabla 27. Estadísticas descriptivas área construida M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos	67
Tabla 28. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos	67
Tabla 29. Ofertas de venta por barrio	68
Tabla 30. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	69

Tabla 31. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	69
Tabla 32. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.....	70
Tabla 33. Ofertas de venta por barrio	71
Tabla 34. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	71
Tabla 35. Estadísticas descriptivas valor metro cuadrado oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos.....	72
Tabla 36. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	72
Tabla 37. Ofertas de venta por barrio	73
Tabla 38. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble venta y alquiler.....	74
Tabla 39. Estadísticas descriptivas Valor Integral M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos	74
Tabla 40. Estadísticas descriptivas Valor Integral M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.....	75
Tabla 41. Ofertas de venta por barrio	76
Tabla 42. Estadísticas descriptivas área construida en venta y alquiler	77
Tabla 43. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos.	77
Tabla 44. Estadísticas descriptivas valor integral del m ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.....	78
Tabla 45. Ofertas de venta por barrio	79
Tabla 46. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble venta y alquiler.....	80
Tabla 47. Estadísticas descriptivas valor metro cuadrado oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos.....	80
Tabla 48. Estadísticas descriptivas valor integral m ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.....	81
Tabla 49. Ofertas de venta por barrio	82
Tabla 50. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	83
Tabla 51. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	83
Tabla 52. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	84
Tabla 53. Ofertas de venta por barrio	85
Tabla 54. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	86
Tabla 55. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	86
Tabla 56. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	87
Tabla 57. Ofertas de venta por barrio	88

Tabla 58. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	89
Tabla 59. Estadísticas descriptivas valor metro cuadrado oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos.....	89
Tabla 60. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	90
Tabla 61. Ofertas por barrio.....	91
Tabla 62. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble	92
Tabla 63. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	92
Tabla 64. Estadísticas descriptivas Valor Integral M ² oferta de venta por tipo de inmueble	93
Tabla 65. Ofertas por barrio.....	93
Tabla 66. Estadísticas descriptivas área construida en M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	94
Tabla 67. Estadísticas descriptivas área de terreno en M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	94
Tabla 68. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	95
Tabla 69. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	96
Tabla 70. Ofertas por barrio.....	96
Tabla 71. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	97
Tabla 72. Estadísticas descriptivas área de terreno m ² por tipo de inmueble lote.....	97
Tabla 73. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	98
Tabla 74. Estadísticas descriptivas Valor integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	99
Tabla 75. Ofertas por barrio.....	99
Tabla 76. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble de venta y alquiler.....	100
Tabla 77. Estadísticas descriptivas Valor integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	101
Tabla 78. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	101
Tabla 79. Ofertas por barrio.....	102
Tabla 80. Estadísticas descriptivas área construida en M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	103
Tabla 81. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	104
Tabla 82. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	104
Tabla 83. Ofertas por barrio.....	105
Tabla 84. Estadísticas descriptivas área construida en M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	106

Tabla 85. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	107
Tabla 86. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	107
Tabla 87. Ofertas por barrio.....	108
Tabla 88. Estadísticas descriptivas área construida en M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	109
Tabla 89. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	109
Tabla 90. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	110
Tabla 91. Ofertas por barrio.....	111
Tabla 92. Estadísticas descriptivas área construida en M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	112
Tabla 93. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	113
Tabla 94. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	113
Tabla 95. Ofertas por barrio.....	114
Tabla 96. Estadísticas descriptivas área construida en M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	115
Tabla 97. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	116
Tabla 98. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmueble.....	116
Tabla 99. Ofertas por barrio.....	117
Tabla 100. Estadísticas descriptivas área construida en M ² por tipo de inmueble en venta y alquiler.....	118
Tabla 101. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos	118
Tabla 102. Ofertas de alquiler por tipo barrio.....	119
Tabla 103. Estadísticas descriptivas valor promedio del arrendamiento ofertas casas y apartamentos	120
Tabla 104. Ofertas de alquiler por barrio	121
Tabla 105. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento de ofertas de casas y apartamentos	122
Tabla 106. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento de otros inmuebles.....	123
Tabla 107. Ofertas de alquiler por barrio	124
Tabla 108. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos	124
Tabla 109. Estadísticas descriptivas valor promedio del arrendamiento por tipo de inmueble.....	125
Tabla 110. Número de ofertas en alquiler.....	126
Tabla 111. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos	127

Tabla 112. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento por tipo de inmuebles.....	127
Tabla 113. Ofertas de alquiler por barrio	128
Tabla 114. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos	129
Tabla 115. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta por tipo de inmuebles.....	129
Tabla 116. Ofertas de alquiler por barrio	130
Tabla 117. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos	130
Tabla 118. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento de local inmuebles	131
Tabla 119. Ofertas de alquiler por barrio	131
Tabla 120. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos	132
Tabla 121. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento según tipo de inmuebles.....	133
Tabla 122. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de casas y apartamentos	134
Tabla 123. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos	135
Tabla 124. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos	135
Tabla 125. Ofertas de alquiler por barrio	136
Tabla 126. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos	137
Tabla 127. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento por tipo de inmuebles.....	138
Tabla 128. Ofertas de alquiler por barrio.	138
Tabla 129. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos	139
Tabla 130. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento por tipo de inmuebles.....	139
Tabla 131. Ofertas de alquiler por barrio	140
Tabla 132. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos	141
Tabla 133. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento otros inmuebles	141
Tabla 134. Ofertas de alquiler por barrio	142
Tabla 135. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos	143
Tabla 136. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento otros inmuebles	143
Tabla 137. Ofertas de alquiler por barrio	144
Tabla 138. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de casas y apartamentos	145

Tabla 139. Estadísticas descriptivas valor de arriendo otros inmuebles.....	145
Tabla 140. Ofertas de alquiler por barrio	146
Tabla 141. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos	147
Tabla 142. Estadísticas descriptivas valor promedio de arriendo otros inmuebles.....	148
Tabla 143. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	149
Tabla 144. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	150
Tabla 145. Estadísticas descriptivas valor alquiler por tipo de inmueble	150
Tabla 146. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	151
Tabla 147. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	151
Tabla 148. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble.....	152
Tabla 149. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	153
Tabla 150. Número de ofertas por tipo de inmueble en alquiler	153
Tabla 151. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	153
Tabla 152. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	154
Tabla 153. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	155
Tabla 154. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento construida por tipo de inmueble.....	156
Tabla 155. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	157
Tabla 156. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	158
Tabla 157. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble.....	158
Tabla 158. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	159
Tabla 159. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	160
Tabla 160. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble.....	161
Tabla 161. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	162
Tabla 162. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	163
Tabla 163. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble.....	163
Tabla 164. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	164
Tabla 165. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	165
Tabla 166. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble.....	165
Tabla 167. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	166
Tabla 168. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	166



Tabla 169. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble	167
Tabla 170. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio.....	168
Tabla 171. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos	168
Tabla 184. Estadísticas promedio Valor Integral M ²	171
Tabla 185. Valor promedio de arrendamientos	176

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema metodológico	21
Figura 2. Pantallazo del aplicativo para la captura de la oferta inmobiliaria	23
Figura 3. Captura de una oferta inmobiliaria en campo.....	24
Figura 4. Captura de la oferta inmobiliaria adquirida en páginas web especializada ...	25
Figura 5. Descarga de las imágenes disponibles en la página o captura por strip view de Google Earth	25
Figura 6. Tablero de control de las ofertas	26
Figura 7. Tablero de control de las estadísticas	26
Figura 8. Zona de estudio.....	28
Figura 9. Densidad poblacional por comunas	31
Figura 10. Clasificación de valores comerciales del suelo del Distrito de Santiago de Cali	32
Figura 11. Localización de corredores comerciales Distrito de Santiago de Cali	34
Figura 12. Localización de centralidades del Distrito de Santiago de Cali	37
Figura 13. Localización de centralidades del Distrito de Santiago de Cali	39
Figura 14. Clasificación del tamaño de terreno del Distrito de Santiago de Cali	40
Figura 15. Distribución porcentual de las ofertas de venta por tipo de inmueble	42
Figura 16. Distribución porcentual de las ofertas de alquiler por tipo de inmueble.	42
Figura 17. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en las 22 comunas y la zona de expansión del Distrito de Santiago de Cali.	43
Figura 18. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias ventas en las 22 comunas y la zona de expansión del Distrito de Santiago de Cali.	44
Figura 19. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en alquiler las 22 comunas y la zona de expansión del Distrito de Santiago de Cali.	45
Figura 20. Número de depósitos del inmueble (Casa o apartamento)	52
Figura 21. Porcentaje de ofertas inmobiliarias por estado del inmueble y tipo de oferta	52
Figura 22. Distribución de las ofertas de casas por estrato socioeconómico.	54
Figura 23. Distribución de las ofertas de apartamentos por estrato socioeconómico... ..	54
Figura 24. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	55
Figura 26. Valor Integral M ² oferta de venta	56
Figura 27. Valor Integral del M ² oferta de venta	57
Figura 27. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	58
Figura 29. Valor Integral del M ² oferta de venta	59
Figura 29. Valor Integral del M ² oferta de venta.....	60
Figura 30. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	61
Figura 31. Valor Integral del M ² oferta de venta	62
Figura 32. Valor Integral M ² oferta de venta	63
Figura 33. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	64
Figura 34. Valor Integral del M ² oferta de venta	65
Figura 35. Valor Integral del M ² oferta de venta	66
Figura 36. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	67
Figura 37. Valor Integral del M ² oferta de venta	68
Figura 38. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	69

Figura 39. Valor Integral del M ² oferta de venta	70
Figura 40. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	71
Figura 41. Valor Integral del M ² oferta de venta	72
Figura 42. Valor Integral M ² oferta de venta	73
Figura 43. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	74
Figura 44. Valor Integral M ² oferta de venta	75
Figura 45. Valor Integral M ² oferta de venta	76
Figura 46. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	77
Figura 47. Valor Integral M ² oferta de venta	78
Figura 48. Valor Integral del M ² oferta de venta	79
Figura 49. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	80
Figura 50. Valor Integral del M ² oferta de venta	81
Figura 51. Valor Integral del M ² oferta de venta	82
Figura 52. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	83
Figura 53. Valor integral del M ² oferta de venta	84
Figura 54. Valor Integral M ² oferta de venta	85
Figura 55. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	86
Figura 56. Valor Integral del M ² oferta de venta	87
Figura 57. Valor Integral del M ² oferta de venta	88
Figura 58. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	89
Figura 59. Valor Integral del M ² oferta de venta	90
Figura 60. Valor Integral del M ² oferta de venta	90
Figura 61. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	91
Figura 62. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	92
Figura 63. Valor integral del M ² oferta de venta	93
Figura 64. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	94
Figura 65. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	95
Figura 66. Valor integral M ² de las ofertas en venta	96
Figura 67. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	97
Figura 68. Promedio de venta del Valor Integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	98
Figura 69. Valor integral M ² de las ofertas en venta	99
Figura 70. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	100
Figura 71. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	101
Figura 72. Valor integral m ² oferta de venta	102
Figura 73. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	103
Figura 74. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	104
Figura 75. Valor integral M ² de las ofertas en venta	105
Figura 76. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	106
Figura 77. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	107
Figura 78. Valor integral M ² de las ofertas en venta	108
Figura 79. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	109
Figura 80. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	110

Figura 81. Valor integral M ² de las ofertas en venta.....	111
Figura 82. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	112
Figura 83. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	113
Figura 84. Valor Integral M ² de las ofertas en venta.....	114
Figura 85. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	115
Figura 86. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	116
Figura 87. Valor integral M ² de las ofertas en venta.....	117
Figura 88. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble	118
Figura 89. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble	119
Figura 90. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	120
Figura 91. Valor promedio de arrendamiento	121
Figura 92. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	122
Figura 93. Valor promedio de arrendamiento	123
Figura 94. Valor promedio de arrendamiento	123
Figura 95. Valor promedio de arrendamiento	125
Figura 96. Valor promedio de arrendamiento	125
Figura 97. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	126
Figura 98. Valor promedio de arrendamiento casas y apartamentos	127
Figura 99. Valor promedio de arrendamiento casas y apartamentos	128
Figura 100. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	128
Figura 101. Valor promedio de arrendamiento	129
Figura 102. Valor promedio de arrendamiento	130
Figura 103. Valor promedio de arrendamiento	131
Figura 104. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	132
Figura 105. Valor promedio de arrendamiento	133
Figura 106. Valor promedio de arrendamiento	133
Figura 107. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	134
Figura 108. Valor promedio de arrendamiento	135
Figura 109. Valor promedio de arrendamiento	136
Figura 110. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	137
Figura 111. Valor promedio de arrendamiento	137
Figura 112. Número de ofertas de alquiler por tipo de inmueble	138
Figura 113. Valor promedio de arrendamiento	139
Figura 114. Valor promedio de arrendamiento	139
Figura 115. Ofertas de alquiler según tipo de inmueble	140
Figura 116. Valor promedio de arrendamiento	141
Figura 117. Valor promedio de arrendamiento	142
Figura 118. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	142
Figura 119. Valor promedio de arrendamiento	143
Figura 120. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	144
Figura 121. Valor promedio de arrendamiento	145
Figura 122. Valor promedio de arrendamiento	146
Figura 123. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble.....	147

Figura 124. Valor promedio de arrendamiento	148
Figura 125. Valor promedio de arrendamiento	148
Figura 126. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble	149
Figura 127. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	150
Figura 128. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble	151
Figura 129. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	152
Figura 130. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	154
Figura 131. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble	155
Figura 132. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	156
Figura 133. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble	157
Figura 134. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	158
Figura 135. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble	160
Figura 136. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	161
Figura 137. Distribución del valor promedio de arrendamiento por tipo de inmueble	161
Figura 138. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble	162
Figura 139. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	163
Figura 140. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble	164
Figura 141. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	165
Figura 142. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble	166
Figura 143. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	167
Figura 144. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	167
Figura 145. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble	168
Figura 146. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble.....	169
Figura 147. Distribución del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Apartamento	172
Figura 148. Distribución del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Casa ..	172
Figura 149. Distribución del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Edificio	173
Figura 150. Distribución del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Local ..	173
Figura 151. Distribución del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Bodega	174
Figura 152. Distribución del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Lote ...	174
Figura 153. Distribución del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Otro....	175
Figura 154. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Apartamento.....	177



Figura 155. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Casa	177
Figura 156. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Local	178
Figura 157. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Edificio	178
Figura 158. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Bodega	179
Figura 159. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Lote	179
Figura 160. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Otro	180

INTRODUCCIÓN

El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) del Distrito de Santiago de Cali, dentro de su objetivo general es mantener actualizada la variable económica de la base catastral, mediante la implementación de metodologías para la captura de ofertas inmobiliarias, directa e indirecta, en que se evidencie la venta y alquiler de inmuebles (casa, apartamento, edificio, local, bodega, lote, entre otros) ubicados en las 22 comunas del área urbana y la zona de expansión urbana del Distrito.

El presente estudio está encaminado a evidenciar la dinámica inmobiliaria que se presenta en el Distrito, realizando el análisis de las diferentes variables adquiridas de las ofertas inmobiliarias de venta y alquiler, que ayudan a definir el valor integral del m² de los inmuebles en venta y el promedio del valor de arrendamiento en las ofertas de Alquiler.

En este documento se muestran los resultados obtenidos de la búsqueda y captura de las ofertas inmobiliarias. En primer lugar, el marco normativo y el marco metodológico. En segundo lugar, se presenta el análisis del contexto socioeconómico de la zona de estudio. En tercer lugar, se hace el análisis descriptivo general de cada una de las variables, luego se hace el análisis por comunas y zona de expansión para las ofertas en venta y el análisis de las ofertas en alquiler. En el cuarto lugar se presenta el análisis del valor integral del m² y el valor promedio del alquileres de los inmuebles capturados.

OBJETIVOS

General

Realizar estudio de ofertas de mercado inmobiliario en las 22 comunas de la zona urbana y en la zona de expansión de los corregimientos Navarro (comuna 51) y El Hormiguero (comuna 52).

Específicos

- Identificar los predios en venta y alquiler en las 22 comunas en la zona urbana y en la zona de expansión de los corregimientos Navarro y El Hormiguero respectivamente
- Georreferenciar las ofertas inmobiliarias.
- Realizar un análisis descriptivo de las variables establecidas.
- Realizar un análisis económico de las ofertas inmobiliarias.

ALCANCE

El estudio de la capturar de 3000 ofertas inmobiliarias en venta y alquiler en las 22 comunas y la zona de expansión, localizados en los corregimientos de El Hormiguero y Navarro al sur de la ciudad, resultante de búsqueda y análisis de las variables para identificar la dinámicas del comportamiento del mercado inmobiliario, el cual es definir el valor integral del m² de los inmuebles con el objetivo de ser un insumo para los futuros procesos en la toma de decisiones de gestión urbana y planificación territorial de la administración Distrital como de la comunidad en general.

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

La nueva política de catastro con enfoque multipropósito presenta nuevas exigencias y una mirada contemporánea de hacer catastro, apoyándose de nuevas herramientas tecnológicas, técnicas actualizadas para procesamiento de bases de datos y rediseño en la forma en que se captura la información predial, no obstante como eje transversal de los procesos que se adelantan para la revisión física, jurídica y económica del catastro, se deben consolidar los Observatorios Inmobiliarios catastrales, esto de conformidad con el Decreto 148 de 2020 emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en su artículo 2.2.2.6.1, el cual define lo siguiente: “Todos los gestores catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE). Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrado en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección y tratamiento de datos personales.

Es así como el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) de la Subdirección de Catastro al ser una herramienta que captura los cambios en los precios del suelo y analiza la dinámica inmobiliaria de la ciudad, lo cual brinda información que facilita la toma de decisiones de la planificación y gestión urbana.

El estudio de las ofertas de mercado inmobiliario o el análisis del mercado comparativo es pertinente para la toma de decisiones con el fin de tener conocimientos de las dinámicas de precios tanto de los terrenos como de las construcciones y llegar a tener un valor integral del inmueble. Igualmente es llegar a tener con mayor veracidad un valor más acertado del mercado inmobiliario. Por otra parte, el estudio es una estrategia para dar respuesta aproximada en las solicitudes a la Secretaría de Catastro en lo referente a la revisión del valor predial de un inmueble, lo cual con el estudio se tomará una oferta del sector como base y así minimizar los riesgos en una inadecuada liquidación.

La captura y análisis de las ofertas inmobiliarias se definió realizarlo en las 22 comunas y en la zona de expansión urbana, el cual está presentando una dinámica con un alto en el crecimiento inmobiliario, lo que conlleva a números importantes de transacciones realizadas entre compradores y vendedores de bienes inmuebles. Por lo tanto, con el estudio de la oferta inmobiliaria se busca identificar el estado real del mercado en lo referente a edificaciones de tipo casa, apartamento, edificio, local, bodega, lote, entre otros y llegar a un valor integral (m^2) del inmueble de la zona de estudio del Distrito.

1 MARCO NORMATIVO

La política de catastro con enfoque multipropósito que fue concebida mediante el CONPES 3859 de 2016 busca fomentar la administración y uso eficiente del territorio donde su gestión garantice una mejor oferta de servicios a la comunidad con el fin de contribuir en establecer mecanismos para dar mantenimiento permanente a los avalúos catastrales, esto como respuesta a la dinámica que el mercado inmobiliario presenta en el distrito.

La nueva política de catastro con enfoque multipropósito presenta nuevas exigencias y una mirada contemporánea de hacer catastro, apoyándose de nuevas herramientas tecnológicas, técnicas actualizadas para procesamiento de bases de datos y rediseño en la forma en que se captura la información predial, no obstante como eje transversal de los procesos que se adelantan para la revisión física, jurídica y económica del catastro, se deben consolidar los Observatorios Inmobiliarios Catastrales, esto de conformidad con el Decreto 148 de 2020 emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en su artículo 2.2.2.6.1, el cual define lo siguiente: “Todos los gestores catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral donde se recopilara la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE, 2020). Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrado en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales”

Cumpliendo con lo dispuesto en la normativa nacional es deber del observatorio inmobiliario catastral del Distrito, suministrar información veraz y actualizada de la dinámica inmobiliaria que se presenta en la

2 MARCO METODOLÓGICO

Para la captura de las ofertas de mercado inmobiliario, en el Observatorio Inmobiliaria Catastral (OIC) se consideró realizar el estudio de mercado en las 22 comunas y la zona de expansión del Distrito de Santiago de Cali. El desarrollo de aplicaciones que garantizaran seguridad y calidad en el tratamiento de la información georreferenciada (Figura 1).

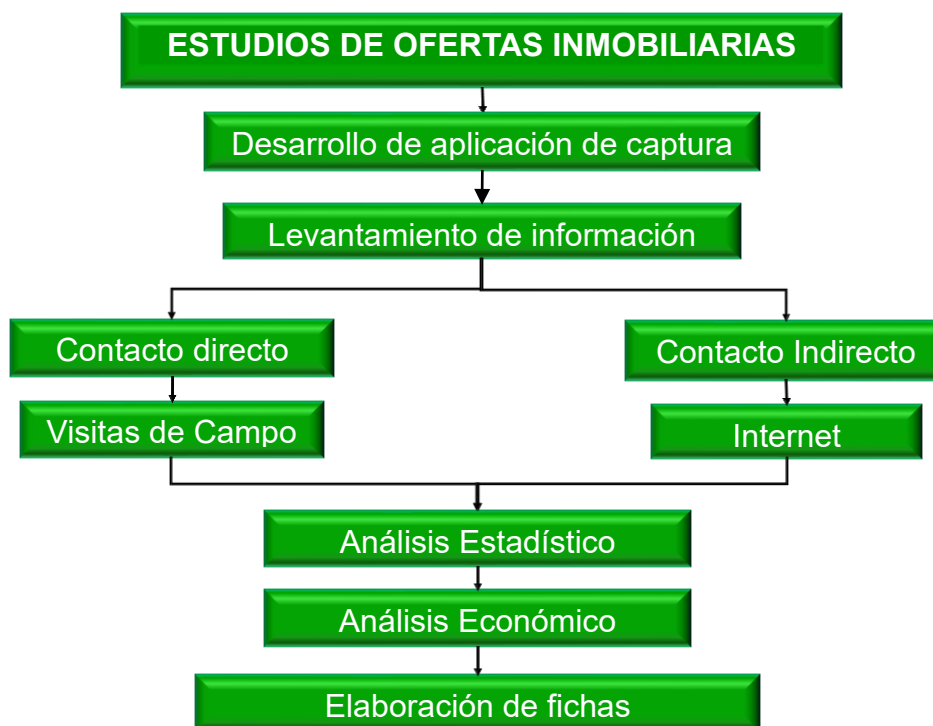


Figura 1. Esquema metodológico

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

A continuación, se describe paso a paso el marco metodológico llevado a cabo en el trabajo de las ofertas del mercado inmobiliario

2.1 Desarrollo de aplicación de captura

Para optimizar las labores tanto de campo como de captura de información a través de portales WEB, se utilizó la Herramienta SURVEY 123 de la casa matriz ESRI, de tal forma que dicha aplicación permite la generación de una encuesta para adquirir la información alfanumérica y cartográfica de la captura de la oferta inmobiliarias, cada encuesta contará con una coordenada que identifica su ubicación de forma relativa, de tal manera que en fase de análisis y calidad se le dará precisión sobre la base predial oficial de la Subdirección de Catastro. A continuación, se listan las variables de la encuesta para la captura a través de métodos directos e indirectos (Tabla 1).

Tabla 1. Encuesta para la captura de la información de la oferta inmobiliaria

type	name	label
geopoint	Inventario_Inmobiliario_point	Point
select_one VIA_PPAL	VIA_PPAL	Vía Principal
integer	NUMERO	Número
select_one Sufijo1	SUFIJO1	Sufijo
integer	NUM_SECUNDARIO	Numero secundario
select_one Prefijo	PREFIJO	Prefijo
integer	BINOMIO_1	Primer Num Placa
select_one Sufijo	SUFIJO	Sufijo
integer	NUM_SECUNDARIO2	Numero secundario
integer	BINOMIO_2	Segundo Num Placa
text	COMPLEMENTO	Complemento
text	DIRECCION	Dirección
select_one BARRIO	BARRIO	Barrio
select_one COMUNA	COMUNA	Comuna o Corregimiento
select_one Oferta	TIPO_OFERTA	Tipo de Oferta
select_one TIPO_INMUEBLE	TIPO_INMUEBLE	Tipo de Inmueble
text	NOM_PROYECTO	Nombre del Proyecto
select_one Estrato	ESTRATO	Estrato Socioeconómico
select_one Tipo Proyecto	TIPO_PROYECTO	Tipo Proyecto
select_one Acabado	ACABADOS	Acabados
select_one Estado	ESTADO	Estado
select_one Medio	TIP_MEDIO	Medio de Contacto
text	NOM_MEDIO	Nombre del Medio
text	TEL_FIJO	Teléfono Fijo
text	TEL_CELULAR	Teléfono Celular
text	URL_2	URL
decimal	VALOR_PEDIDO	Valor Pedido
decimal	VALOR_DEPURADO	Valor Depurado
decimal	FACTOR_DEPURADO	Factor Depurado (%)
decimal	AREA_PRIVADA	Área Privada (m2)
decimal	AREA_CONSTRUIDA	Área Construida (m2)
decimal	AREA_TERRENO	Área Terreno (m2)
integer	PARQUEADEROS	Número de Parqueaderos
integer	DEPOSITOS	Número de Depósitos
integer	PISOS	Número de Pisos
integer	NUMERO_DE_HABITACIONES	Número de Habitaciones
integer	EDAD_COSNTRUCCION	Edad Construcción (Años)
dateTime	FECHA_OFERTA	Fecha Oferta
dateTime	FECHA_PUBLICACION	Fecha Publicación
text	OBSERVACIONES	Observaciones
image	Inventario_Inmobiliario_image	Fotografía

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Figura 2 se muestra los pantallazos del aplicativo para la captura de las ofertas inmobiliarias en campo y en las plataformas web donde se ofrecen la venta de inmuebles.

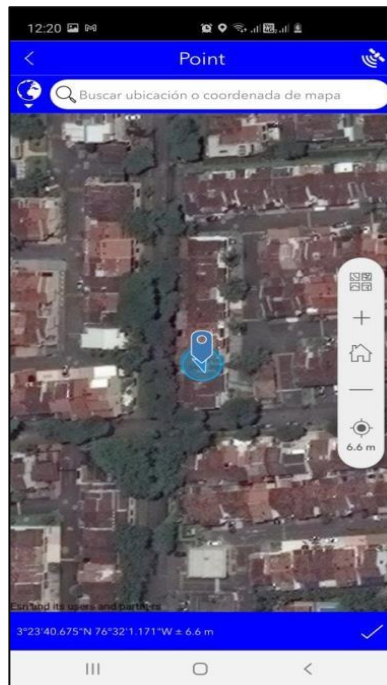


Figura 2. Pantallazo del aplicativo para la captura de la oferta inmobiliaria
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

2.2 Levantamiento de información

Para el levantamiento de las ofertas inmobiliarias se realizó mediante la captura de información con el software ArcGIS Survey 123 desde el contacto directo como indirecto.

Contacto directo: utilizando un dispositivo móvil se realiza un barrido por la zona de estudio en el que se captura el punto donde se localiza la oferta inmobiliaria, seguido de un registro fotográfico y los datos de contacto para solicitar la información pertinente del inmueble en venta.

- **Aplicación Móvil:**

El diseño de la encuesta permite la captura y envío en línea de la encuesta, de no contar con internet en el momento de captura se puede hacer posteriormente, guardando la información en el dispositivo móvil hasta que se logre realizar la transferencia efectivamente de los datos. Por otra parte, se pueden realizar ajustes o modificaciones a cada oferta si así lo requiere el profesional a cargo. A continuación, se muestra la captura de una oferta inmobiliaria en campo (Figura 3).



Figura 3. Captura de una oferta inmobiliaria en campo
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Contacto Indirecto: se realizó una búsqueda en línea en las diferentes plataformas y páginas que publican las ofertas inmobiliarias, en ellas se adquiere la información requerida de las imágenes del inmueble, precio, área, habitaciones, parqueadero y el contacto para solicitar el valor mínimo del inmueble y la localización en caso de no estar publicada.

- **Aplicación Desktop:**

La captura de la oferta inmobiliaria desde la oficina realiza la búsqueda en páginas web especializadas del sector inmobiliario (Finca raíz, Cien cuerdas, Metro cuadrado, vivienda, El País finca raíz, etc) e inmobiliarias. Esta aplicación también permite la edición de la oferta como se muestra a continuación (Figura 4):

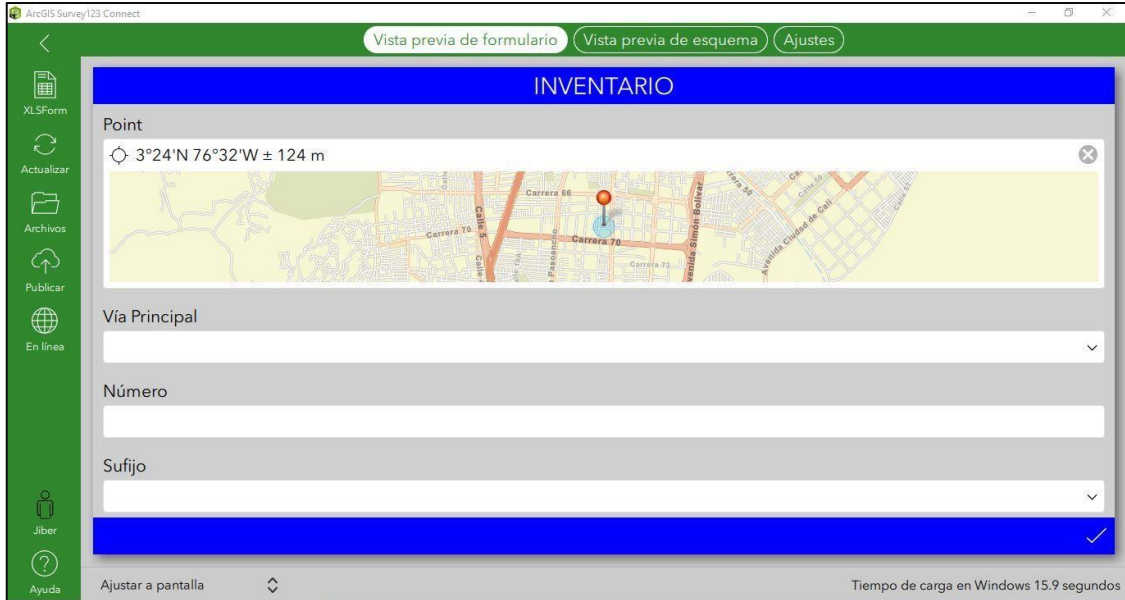


Figura 4. Captura de la oferta inmobiliaria adquirida en páginas web especializada
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Figura 5 se muestra una imagen de la fachada del inmueble que fue descargado de los archivos de la página web especializada en el sector inmobiliario.



Figura 5. Descarga de las imágenes disponibles en la página o captura por strip view de Google Earth

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC))

- **Tablero de Operaciones**

Para llevar un control y seguimiento de las tareas en ejecución, se diseñó un tablero de operaciones que registra el número de ofertas capturadas (Figura 7), así como

estadísticas descriptivas que son útiles para determinar el comportamiento del mercado inmobiliario del Distrito.

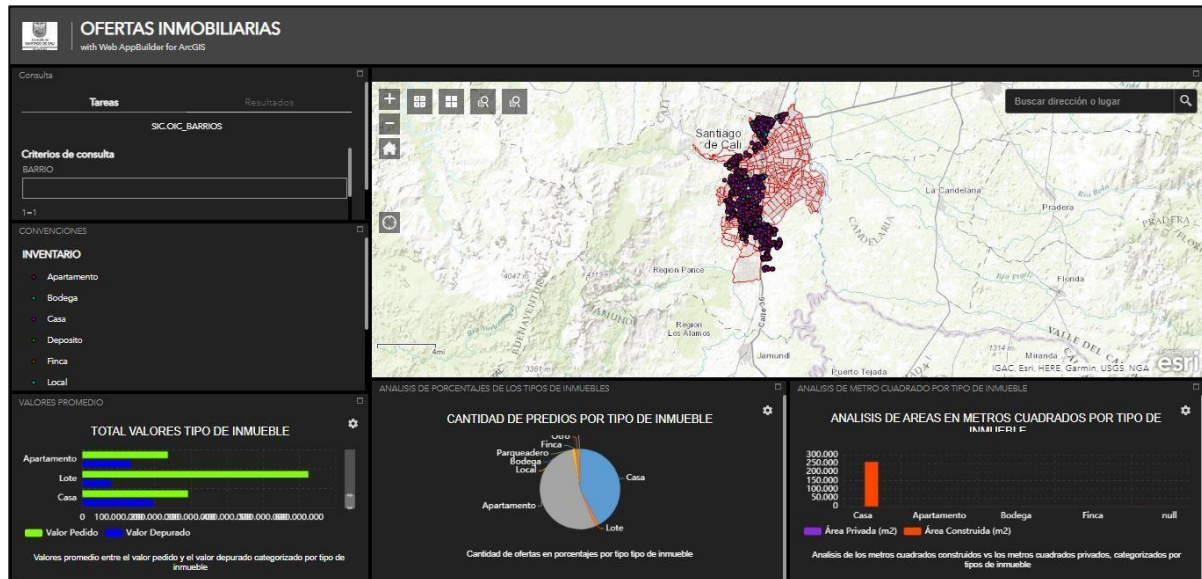


Figura 6. Tablero de control de las ofertas
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

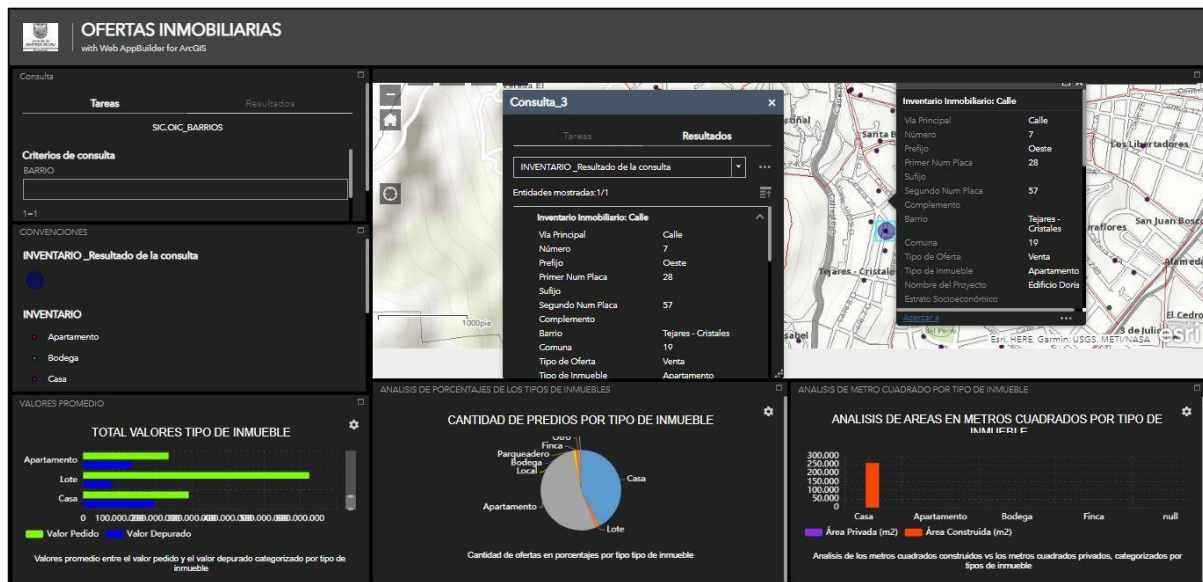


Figura 7. Tablero de control de las estadísticas
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

2.3 Análisis estadístico

Luego de la captura y depuración de las ofertas inmobiliarias se realiza el análisis descriptivo de cada una de las variables consideradas para el estudio dentro de las que están: el tipo de inmueble de la oferta, número de ofertas por comunas y zona de expansión, m² de construcción del inmueble y el valor del m². Análisis económico

El análisis económico se realizará desde el análisis de contexto de la zona urbana y de expansión urbana de variables complementarias. Posteriormente se realiza el análisis económico del valor integral de inmueble.

2.4 Salida grafica de las ofertas inmobiliarias

Se elaboración de la ficha técnica con cada una de las ofertas inmobiliarias de venta y alquiler, el cual contiene información cartográfica, mediante el plano de localización con las coordenadas, comuna, barrio, área de terreno, tipo de inmueble, tipo de oferta (venta y alquiler) valor de la oferta, valor depurado y el registro fotográfico

3 LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El estudio de las ofertas inmobiliarias se encuentra localizado en las 22 comunas de la zona urbana y la zona de expansión urbana de los corregimientos de Navarro (comuna 51) y El Hormiguero (comuna 52) (Consejo Municipal de Santiago de Cali – POT-,2014) (Figura 8).

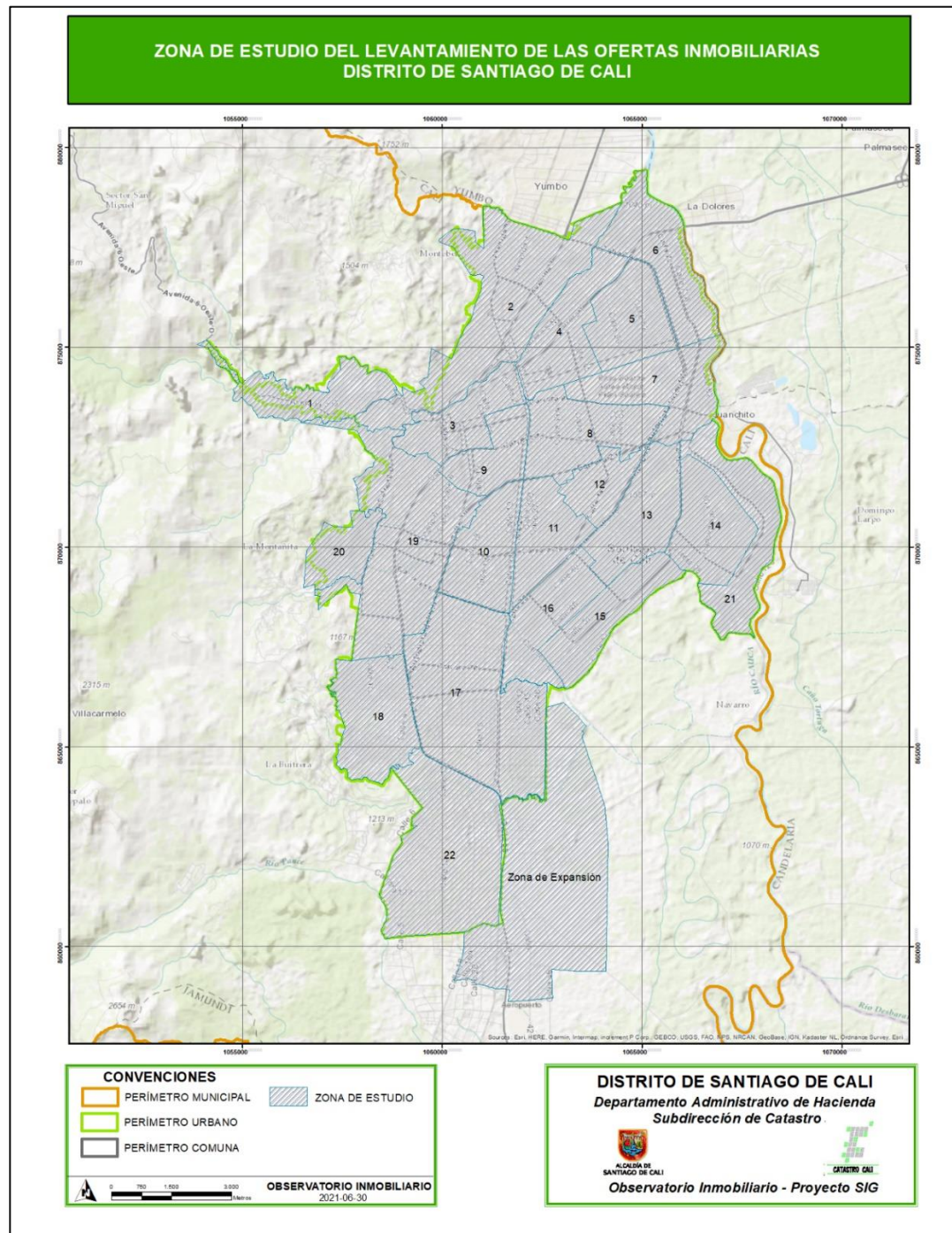


Figura 8. Zona de estudio

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

3.1 Análisis socioeconómico contextual del área de estudio

Para el presente informe se realiza el análisis socioeconómico de las comunas 22 comunas y la zona de expansión urbana, tenido en cuenta para el análisis de la oferta inmobiliaria de la zona urbana del Distrito de Santiago de Cali, en este sentido se realiza el análisis del comportamiento de dos variables: 1) densidad de población y 2) valores comerciales del suelo socioeconómicas en el territorio.

El análisis de la densidad poblacional se realizó con la información de Cali en Cifras del año 2020, en el cual se extrajo la cantidad de población proyectada para el año 2021 de las 22 comunas y la zona de expansión.

Teniendo en cuenta los resultados de la densidad de población de las 22 comunas y la zona de expansión se evidencia que las comunas 6 al nororiente y las comunas 11, 12, 13, 14 y 15 al oriente presentan mayor densidad de población entre 273,781 – 346,970 Hab/ha, seguidos de las comunas 5, 10, 16, 20 y 21 con la densidad de población entre 212, 811 – 273,780 Hab/ha. Las comunas 1, 8 y 18 con densidad de población entre 135,031 – 212,780 Hab/ha, siendo una densidad poblacional moderada, las comunas 2, 3, 4, 7, 9, 17 y 19 entre 24, 651 – 135,030 Hab/ha. Por último, están la comuna 22 y la zona de expansión con una densidad de población entre 12,690 - 24,650 Hab/ha. Dejando en evidencia que las comunas localizadas al oriente y nororiente albergan mayor población en la ciudad, situación contraria de la comuna 22 y la zona de expansión que son las que presentan menor población. Sin embargo se debe aclarar que la zona de expansión aun no se ha consolidado, puesto que está en continuo desarrollo habitacional (Figura 9).

El Distrito de Santiago de Cali cuenta con una presencia predominante de estratos 3, 2 y 1, localizados en tres zonas. La primera es la zona nororiente de la ciudad en ellas se encuentran las comunas 6 en barrios como Ciudadela Floralia, San Luis I y II, Petecuy I, II, III y la comuna 7 algunos barrios como Alfonso Lopez, Puerro Mallarino, 7 de Agosto. La segunda, es la zona centro en ellas se encuentra la comuna 3 en barrios como, San Nicolas, Santa Rosa, Piloto entre otros; la comuna 4 en barrios como Santander, Las Delicias, Porvenir, Bolivariano, Fátima, Popular, Calima, La Isla entre otros; en la comuna 8 algunos barrios como Villa Colombia, Industrial, La Base, La Floresta, y Chapinero; en la comuna 9 algunos barrios como Belalcázar, Sucre, Barrio Obrero; en la comuna 11 barrios como La Primavera, San Carlos, La Gran Colombia, El Prado, Aguablanca, El Jardín, etc., y la comuna 12 barrios como El Paraíso, Nueva Floresta, Villanueva, entre otros y la comuna 16 con barrios como Mariano Ramos, Unión de Vivienda popular, Ciudad 2000. La tercera, zona oriente en ellas se encuentra las comunas 13 con los barrios Marroquín II, Yira Castro, Los Lagos, Villa del Lago, Omar Torrijos, Los Comuneros III, El Poblado II entre otros, La comuna 14 en los barrios Los Naranjos, Manuela Beltrán, Las Orquídeas, Manuel José Marroquín I y II; la comuna 15 en los barrios Ciudad Córdoba, El Morichal, Vallado, Mojica y la comuna 21 en los barrios como Valle Grande, Compartir, Pizamos, Desepaz, Ciudad Talanga. Por último, está la zona de ladera al occidente, en barrios conocidos como Vista Hermosas, Terrón Colorado en la comuna 1, Siloé, Belén y Lleras Camargo en la comuna 20 y Alto Jordán, Alto Nápoles, Los Chorros y Meléndez en la comuna 18.



Los estratos 4 y 5 se localizan en cuatro grandes áreas. La primera la zona centro sur, dentro de esta se encuentra algunos barrios de la comuna 10 como El Departamental, Colseguros y Olímpico y la comuna 17 en barrios como Capri, ciudadela Pasoancho, Caney, La Hacienda, El Limonar. La segunda es la zona baja occidental de la ladera, compuesta principalmente por la comuna 19. La tercera, en la zona norte y noroccidente de la ciudad en el piedemonte de los cerros donde se encuentra la comuna 2 los barrios Normandía, Chipichape y Granada igualmente están los barrios Vipasa, la Flora, Ciudad Los Álamos y Brisas de los Álamos y parte baja de la comuna 1 en sectores del barrio Aguacatal. Por último, se encuentra la zona de expansión al sur de la ciudad, en los planes parciales de Ciudad Meléndez, Vegas del Lili, Bochalema y Ciudad Pacífica entre otras.

Para el caso del estrato 6 se localizan en dos sectores. El primero en la zona noroccidental de la comuna 2 en la zona peri céntrica hacia la salida al mar, en barrios como Santa Teresita y Santa Rita y la segunda en la zona sur, específicamente en la comuna 22.

En cuanto al análisis de los valores del suelo m^2 el comportamiento es consistente, puesto que se identifica patrones claros de agrupamiento. Hacia la zona del oriente de la ciudad en las comunas 13, 14, 15 y 21 presentan dos rangos de valores del suelo m^2 que van entre 15.000 - 235.0000 y entre 235.001 - 475.000 pesos, igualmente hacia la zona de ladera en la comuna 20. En la comuna 1 se presentan dos rangos de valores del suelo m^2 , valores bajos entre 15.000-235.000 hacia los barrios Terrón Colorado y Vista Hermosa y valores muy altos entre 830.000-2.000.000. hacia el barrio Aguacatal. Las comunas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 12 presentan valores del m^2 235.000-475.000 y 475.000 y 830.000. Las comunas 2, 3, 10, 17, 19 y 22 presentan dos rangos de valores, el primer rango entre 475.000-830.000 y el segundo rango entre 830.000-2.000.000 en la parte longitudinal de norte a sur. Posteriormente están las zonas con alto valor por m^2 del suelo entre 2.000.000 – 4.000.000 sectores de la comuna 2, 3 y 17 (Figura 10).

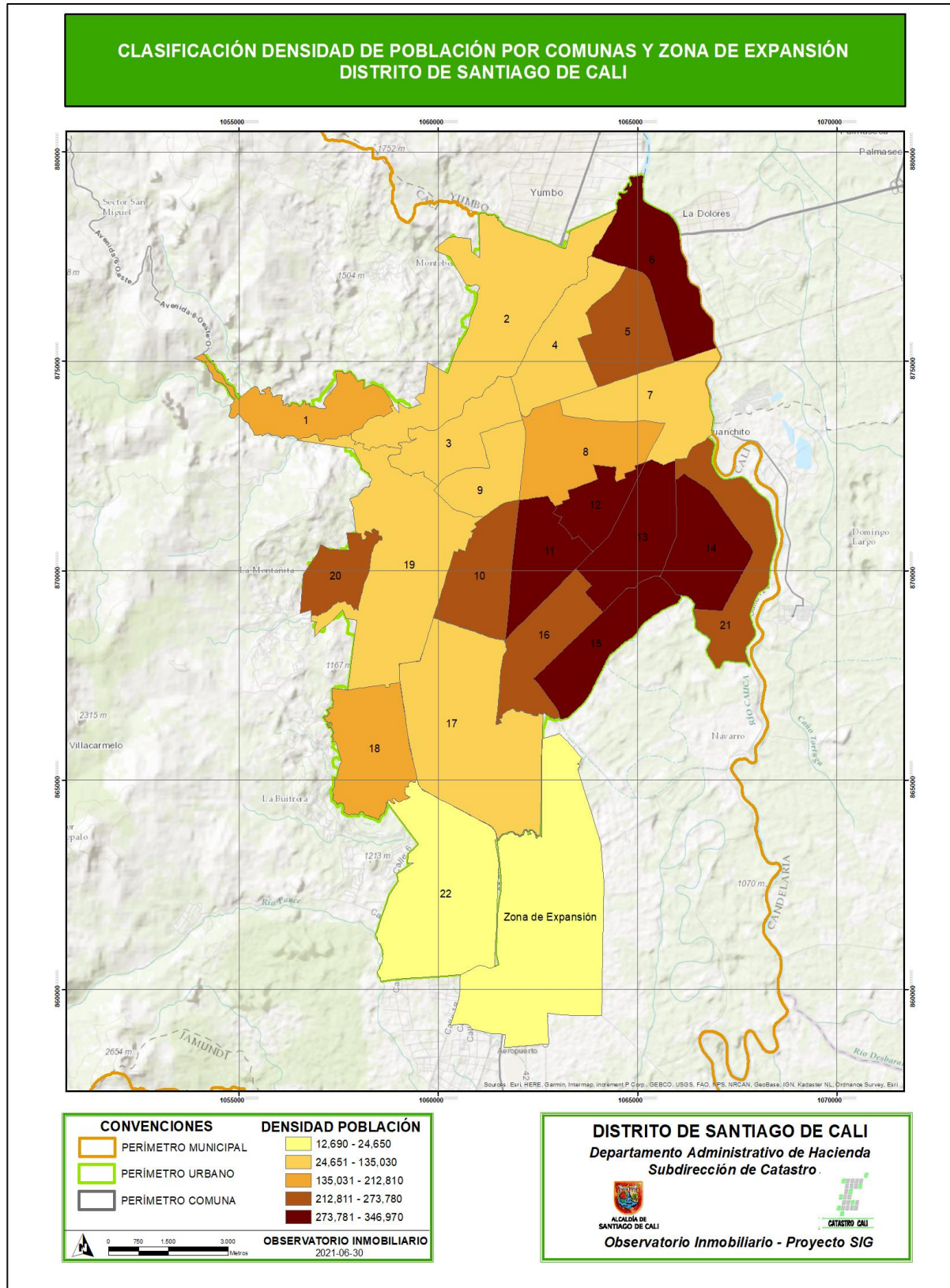


Figura 9. Densidad poblacional por comunas
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

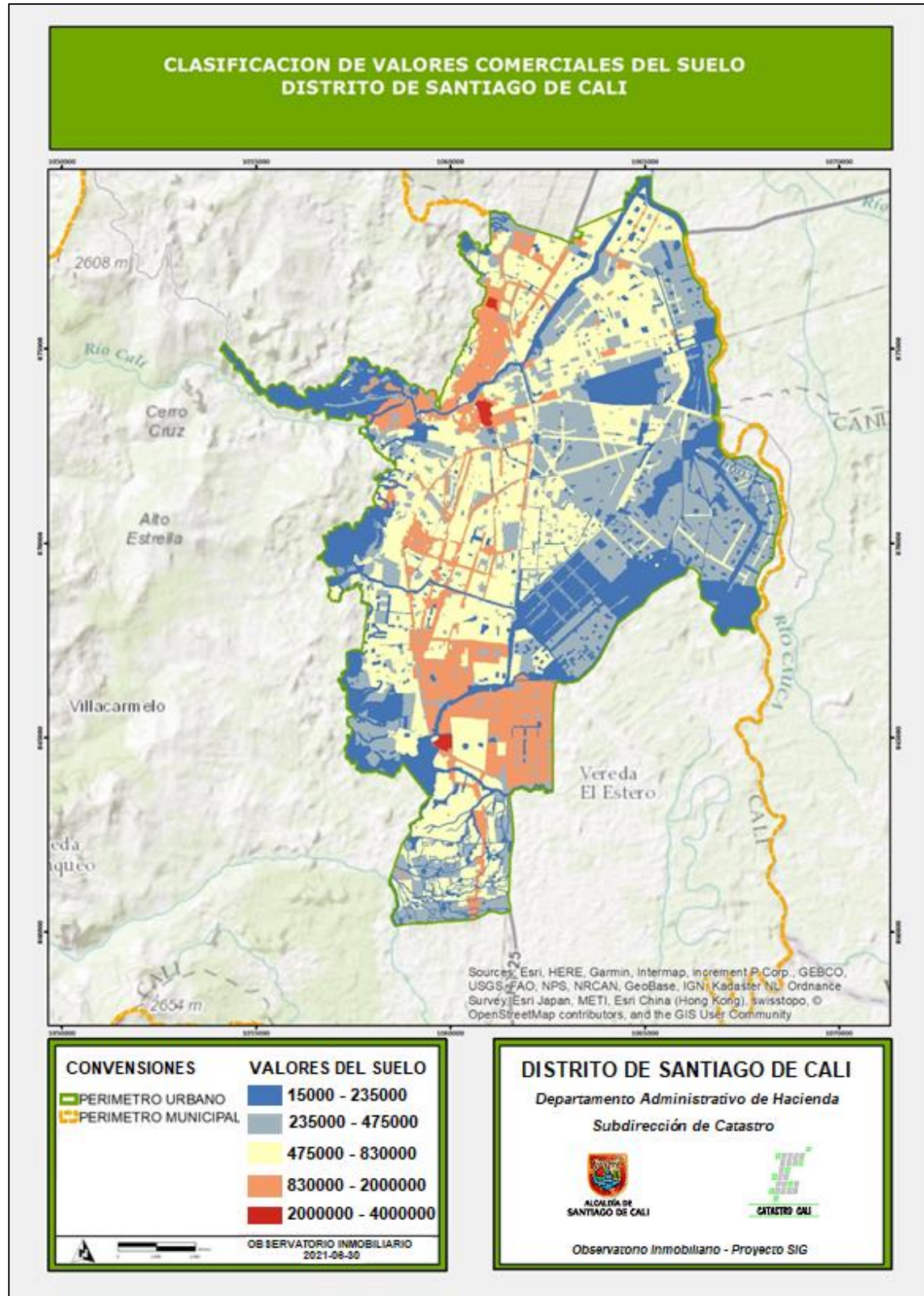


Figura 10. Clasificación de valores comerciales del suelo del Distrito de Santiago de Cali

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) con datos del DAHM (2019)



Por su parte, al analizar la concentración de la actividad económica y dinámicas de empleo de la ciudad, se encuentran localizados principalmente en el centro de la ciudad en la comuna de las comunas 3 centro de negocios y comercio, en la comuna 2 se concentran servicios de salud, educativos y servicios de comercio y negocios al encontrarse el World Trade Center-Pacific Mall Cali, Centros comerciales, Centenario, Chipichape, , La Pasarela, además de los ejes viales principales. La comuna 1 en la vía al mar y la vía principal de Terron Colorado, las carreras 1, 5, 8, 15, 39, 56, 66, la avenida 3 Norte, Avenida 6, las calle 5, 9, 25, 34, 44, 70, la avenida Roosevelt, la Pasoancho, la Autopista Suroriental, la Autopista Simón Bolívar. (Figura 11).

La comuna 19 presenta aglomeraciones principalmente, actividades de servicios médicos al localizarse el Hospital Universitario de Valle del Cauca, el complejo medico Imbanaco, El Instituto de Ciegos y Sordos, La Clínica Tequendama, IPS y centros especializados. Igualmente se encuentran servicios de educación como la Universidad del Valle Sede San Fernando, La Universidad Libre, Corporación Universidad Antonio de Nariño, Universidad Nacional a Distancia y Universidad Santiago de Cali, Universidad Nacional Abierta y a Distancia, entre otras.

En la comuna 17 se presenta servicios de comercio y negocios como Holguines Trade Center, Unicentro, Jardín Plaza y servicios educativos dentro de ellos se encuentra La Universidad del Valle sede Meléndez.

En la comuna 22 se encuentran servicios de comercio educativos con las universidades ICESI, Pontificia Universidad Javeriana, Universidad de San Buenaventura, Universidad Libre sede Valle del Lili.

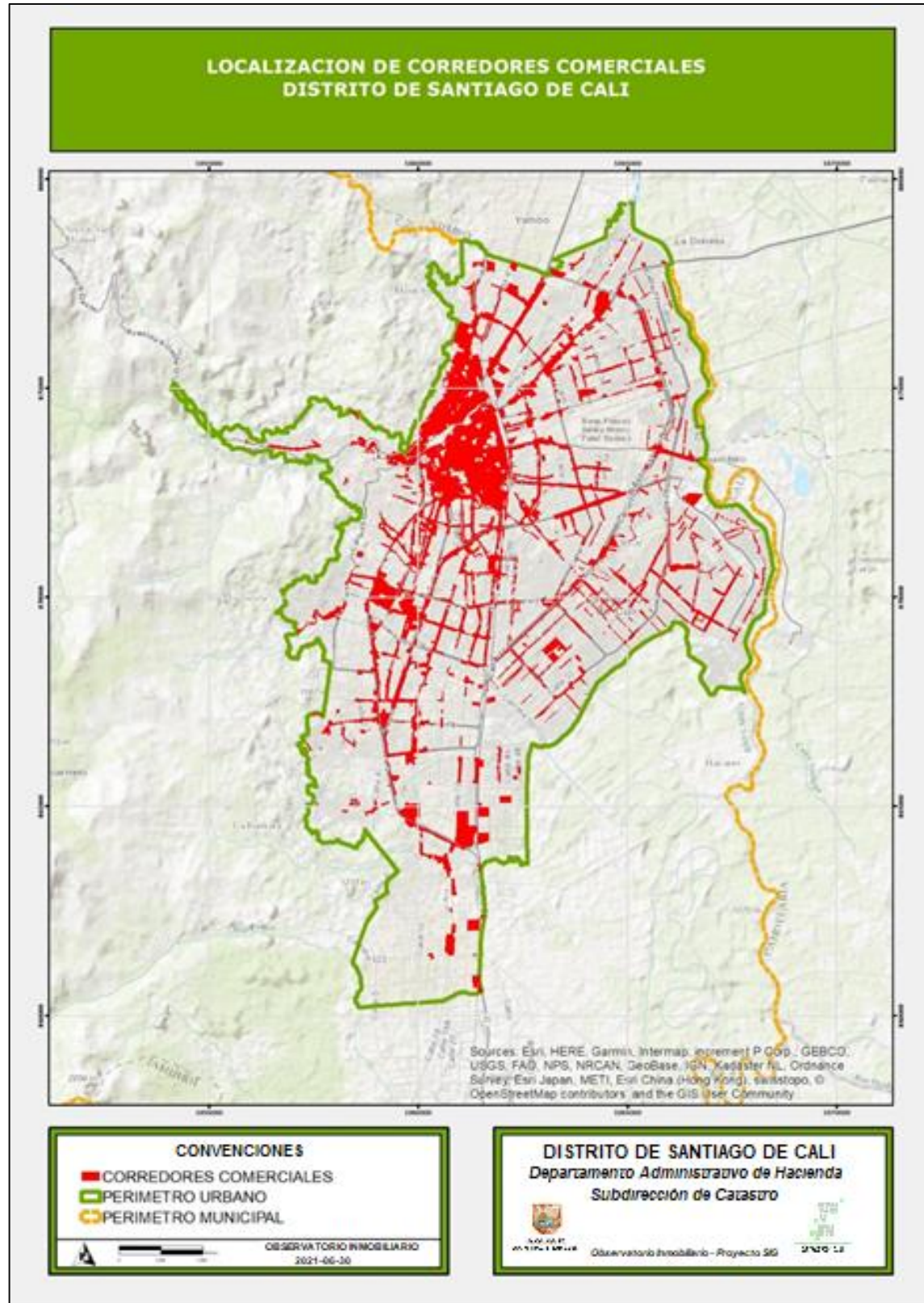


Figura 11. Localización de corredores comerciales Distrito de Santiago de Cali
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) con datos de la Subdirección de Catastro Distrital (2019).

A continuación, se analizan algunos de los elementos normativos de la estructura socioeconómica del Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) para las áreas priorizadas en el presente estudio, con el fin de conocer la reglamentación de estas zonas de la ciudad y la intencionalidad del MOT en ellas, al ser un aspecto que influye en el comportamiento del mercado inmobiliario en el mediano y largo plazo.

Dentro de los elementos estratégicos se encuentran las centralidades, las cuales tienen como objetivo definir las intenciones del MOT en el territorio. De acuerdo con el Acuerdo 0373 de 2014- Plan de Ordenamiento Territorial (POT), son áreas con patrones de aglomeración y concentración donde se desarrollan diversas funciones y actividades económicas, clasificadas en función del papel que desempeñan para la concreción del modelo de ordenamiento y las estrategias espaciales que lo desarrollan.

El área urbana de Santiago de Cali cuenta con veintitrés (23) centralidades, que contemplan tanto aquellas existentes y que ya cuentan con una alta concentración de actividades económicas, como aquellas centralidades nuevas cuyo nivel de desarrollo actual es bajo, pero que se consideran básicas para complementar la estructura y generar condiciones para la distribución más equilibrada del empleo, y la oferta de bienes y servicios en la ciudad. La caracterización de las centralidades es estratégica para la asignación de los usos del suelo que pueden desarrollarse en cada una de ellas.

- **Las Centralidades asociada a grandes equipamientos:** están asociadas a centros deportivos, educativos y culturales. En la comuna 3 se encuentra los equipamientos culturales e históricos La Merced. En la comuna 19 se encuentran las asociadas a los centros deportivos con la Unidad Deportiva y Panamericana. Por último, esta Universidades en la comuna 22 siendo equipamientos educativos.
- **Las Centralidades con uso asociado a vivienda:** están asociadas a proyectos de vivienda, estas se encuestras tres, la primera en la comuna 3 la centralidad Santa Rosa. Las segunda Julio Ricon localizada en la comuna 13. Por último, Aguablanca localizada en la comuna 14.
- **Las Centralidades de abastecimiento:** están asociada a las galerías, siendo los centros de acopio de alimentos. La galería Alfonso López en la comuna 7, galería Santa Elena en la comuna 10, la galería La Floresta en la comuna 8 y la galería Alameda en la comuna 19.
- **Las Centralidades de servicio al automóvil:** está asociada a la venta de repuestos, mantenimiento y reparación La Terminal, localizada en la comuna 2. La centralidad San Bosco en el área de influencia de la carrera 15 en los barrios Junín de la comuna 9 y San Bosco en la comuna 3
- **Las Centralidades de servicio industriales:** están asociadas a los suministros industriales la centralidad San Nicolas se localiza en la comuna 3 y la centralidad del Distrito Tecnológico Industria Limpia se localiza en la Zona de Expansión.



- **Las Centralidades empresariales:** está asociada conglomerados de empresas y comercio. La primera Del Norte en la comuna 2. Seguidas de las centralidades San Juan de Dios y San Pedro en la comuna 3. En la comuna 4 se encuentra Jorge Isaac. La centralidad Ciudad Médica se localiza en la comuna 19. Por último, está la centralidad Lili, esta se encuentra entre comuna 17, 22 y Zona de Expansión (Figura 12).
- **Las Centralidades industriales:** está asociada a las industrias que se localizada en la zona urbana del Distrito. La centralidad Industrial se encuentra en las comunas 4 y 5, con influencia de la carrera 1 y la carrera 5. La centralidad Ferrocarril se encuentra en la comuna 8 con la influencia de la carrera 8 y la calle 25.

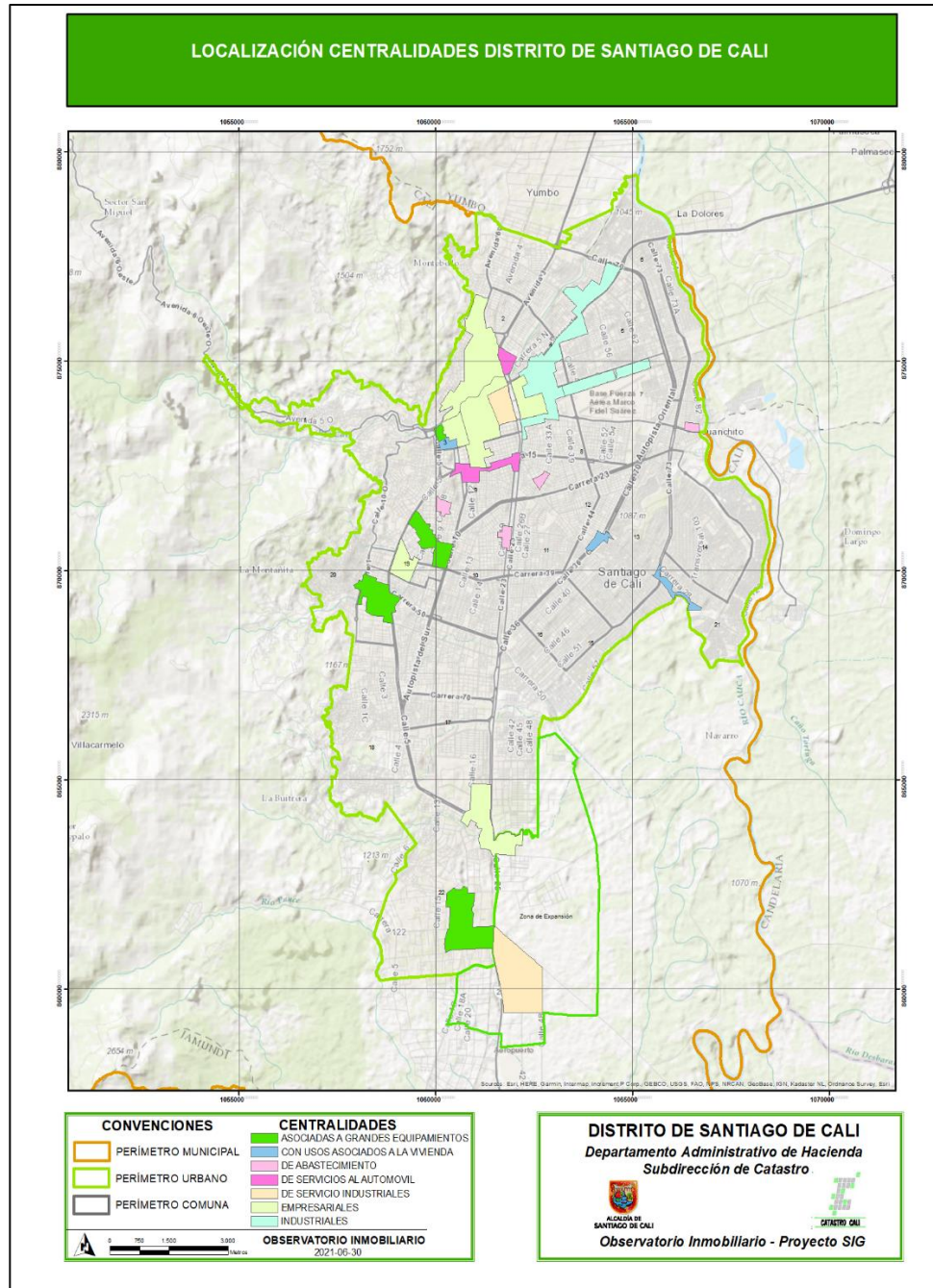


Figura 12. Localización de centralidades del Distrito de Santiago de Cali
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) con datos del DAPM – POT (2014).

Así mismo, dentro de los elementos normativos de la estructura socioeconómica desarrollada en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, se encuentran los tratamientos urbanísticos, cuya construcción está basada en el análisis de las situaciones urbanas presentes, el estado de lo público y lo privado, y las intenciones del Modelo de Ocupación, y constituyen determinaciones del POT que, considerando las particularidades de cada zona, establecen normas urbanísticas que permite un manejo

diferenciado del territorio. A continuación, se describen los tratamientos urbanísticos, y su distribución por las 22 comunas y la zona de expansión.

El tratamiento urbanístico de conservación busca proteger los sectores urbanos, espacios públicos y bienes muebles e inmuebles declarados de interés cultural, así como sus zonas de influencia, valorados por su importancia histórica, significación afectiva para la memoria colectiva, morfología urbana y calidad ambiental, tipología arquitectónica, valores estéticos y/o culturales.

El tratamiento urbanístico de consolidación, por su parte, está contemplado para regular las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada. Este tratamiento es el que mayor aplicabilidad tiene en el suelo urbano de la ciudad.

El tratamiento urbanístico de renovación urbana está dirigido a la regulación de la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente, o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada. Este tratamiento urbanístico está presente en áreas determinadas de las comunas 2, 4, 5, 8, 9, 10, 13 y 19 en sus modalidades de redesarrollo y reactivación

El tratamiento de infraestructura de servicios públicos, los cuales se encuentra la Planta de Tratamiento de Agua Potable de Puerto Mallarino en la comuna 8 y la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR localizada en la comuna 6.

El tratamiento urbanístico de desarrollo comprende el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, y define tanto el potencial edificable de las áreas privadas, como las cargas derivadas de los beneficios asignados. Estos tratamientos se encuentran en zonas de las comunas 1, 2, 17, 19, 21 y la zona de expansión del Distrito.

Finalmente, el tratamiento de equipamientos de gran escala se encuentra localizados en la comuna 2, 4, 9, 17, 19, 20 y 22

Tanto el tratamiento urbanístico de renovación urbana como el de desarrollo pueden ser materializados por medio de los Planes Parciales. Con relación a este instrumento de planificación, sobresale la presencia de 26 planes de desarrollo en la zona de expansión de la ciudad; así como planes parciales de renovación urbana y desarrollo en suelo urbano, los cuales contribuirán al desarrollo planificado de la ciudad, y al crecimiento urbano articulado y dotado en términos urbanísticos de las zonas en la cuales se encuentran (Figura 13).

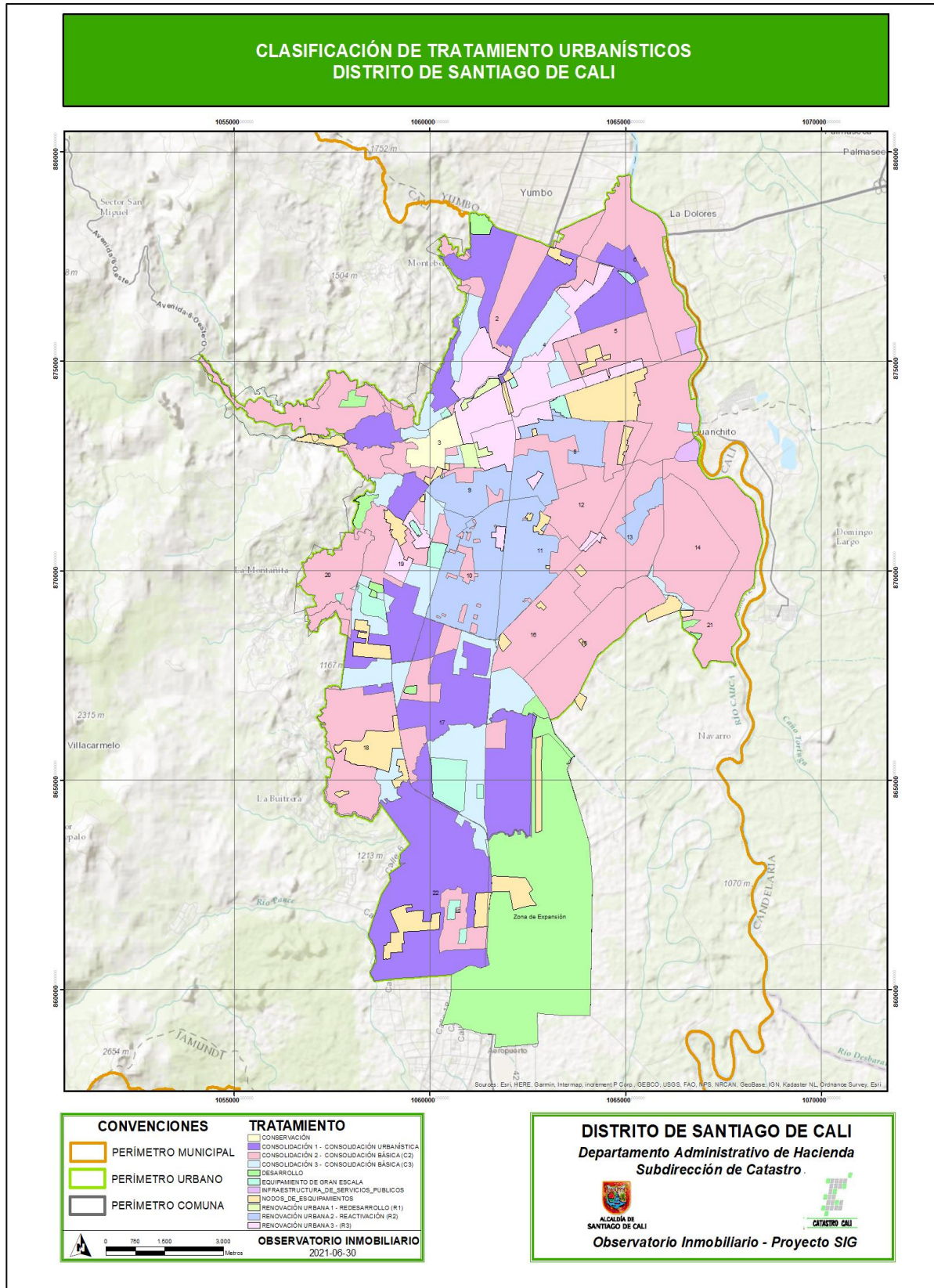


Figura 13. Localización de centralidades del Distrito de Santiago de Cali
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) con datos del DAPM – POT (2014)

Al analizar el tamaño de lotes en la ciudad se evidencia que en la mayoría del perímetro urbano los lotes predominantes están entre N1 y N2 m². Esta condición es particular en las zonas de oriente de la ciudad. En sectores céntricos se evidencia lotes considerados medianos que oscilan entre N1 a N2 m², mientras que en el sur existen dos características particulares, entre las carreras 50 y 100 los lotes oscilan entre N1 y N2 m², al igual que en el norte de la ciudad alrededor de la zona industrial, mientras que de la carrera 100 hasta la calle 127 en su mayoría los terrenos superan los N2 m² (Figura 14).

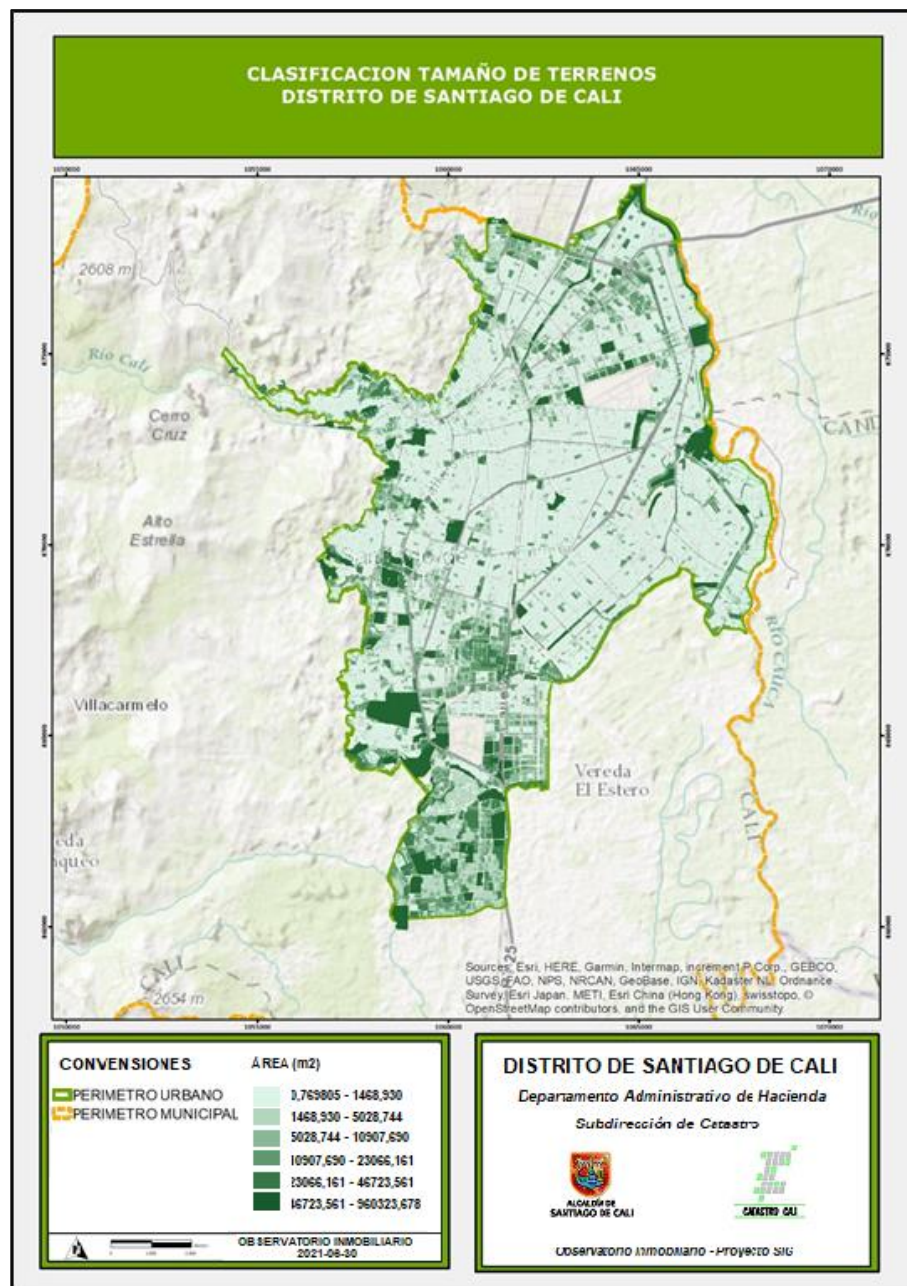


Figura 14. Clasificación del tamaño de terreno del Distrito de Santiago de Cali
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) con datos de la Subdirección de Catastro Distrital (2019)

4 ANÁLISIS DE LOS DATOS

En este apartado se presenta el análisis estadístico y económico de los datos capturados en campo y adquiridos en plataformas web de las ofertas inmobiliarias localizadas en las 22 comunas y la zona de expansión

4.1 Análisis estadístico descriptivo, ofertas de venta y alquiler de inmuebles

Se analizaron 3.378 ofertas inmobiliarias de venta y alquiler de predios de las comunas urbanas y la zona de expansión, en la (Tabla 2) y (Figura 15 y 16), se muestra que las ofertas de predios en venta, el primer lugar, se encuentran las casas con 1.034, equivalentes a 46%, de las ofertas, seguido de los apartamentos con 953 ofertas (43%), en el caso de alquiler las ofertas principalmente son de apartamentos con 797, es decir, el 69% ofertas, seguido de los locales comerciales es decir el 16% de las ofertas, el , en tipo de predios de uso comercial o mixto los locales y bodegas son los tipos de inmuebles mayormente ofertados.

Tabla 2. Ofertas de venta y alquiler capturadas por tipo de inmuebles

Tipo de inmueble	Alquiler	Venta	Total general
Apartamento	797	956	1,753
Casa	104	1,034	1,138
Local	187	68	255
Bodega	42	36	78
Otro	16	53	69
Edificio	2	57	59
Lote	1	25	26
Total general	1,149	2,229	3,378

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

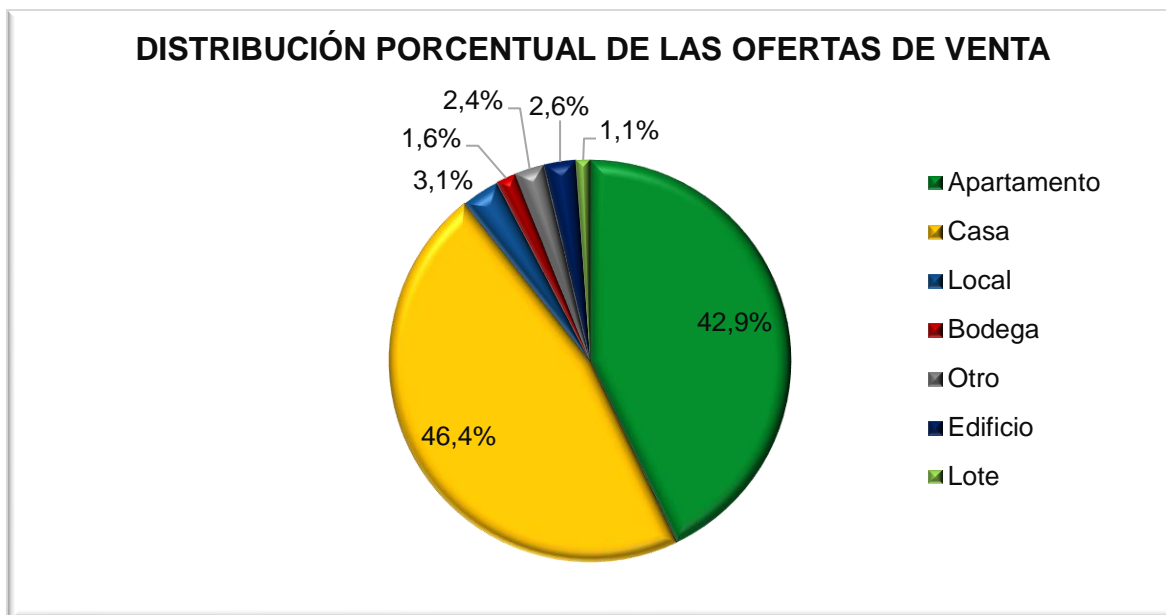


Figura 15. Distribución porcentual de las ofertas de venta por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

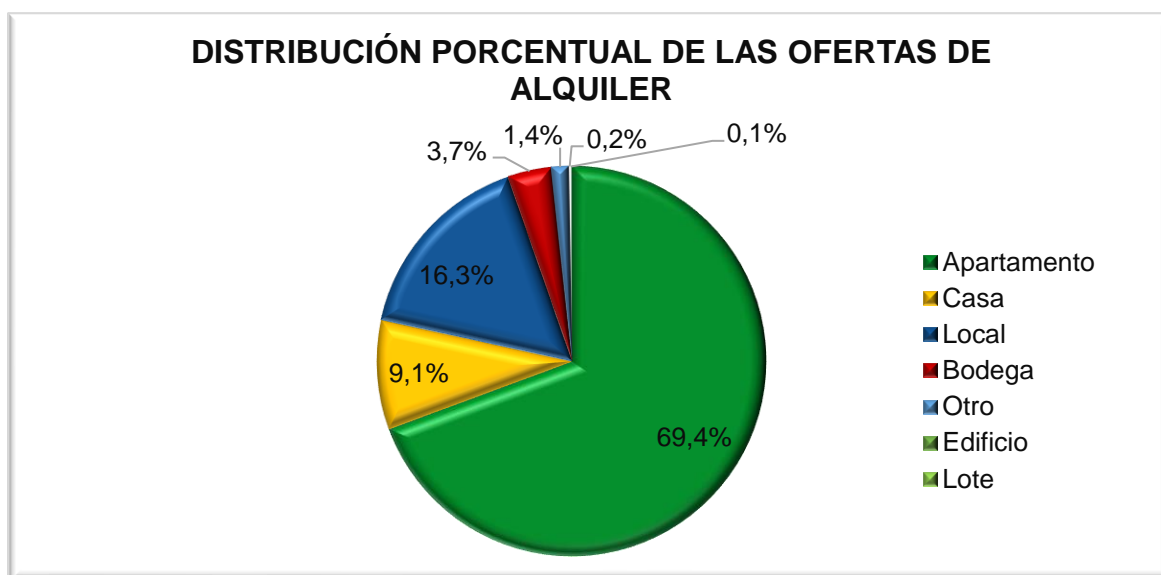


Figura 16. Distribución porcentual de las ofertas de alquiler por tipo de inmueble.
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Figura 17 , se muestra el análisis del conteo de las ofertas inmobiliarias de ventas y alquiler capturadas en las comunas y la zona de expansión. Las comunas con mayores ofertas son la comuna 19 y la zona de expansión entre 224 y 310 ofertas.

En Figura 94 muestra el conteo de las ofertas inmobiliarias en venta donde la comuna 19 y la zona de expansión son las de mayores ofertas entre 141 y 226 ofertas.

La Figura 30 muestra el conteo de las ofertas inmobiliarias en alquiler, donde las comunas 8, 17 y 19 son las de mayores ofertas entre 85 y 112 ofertas.

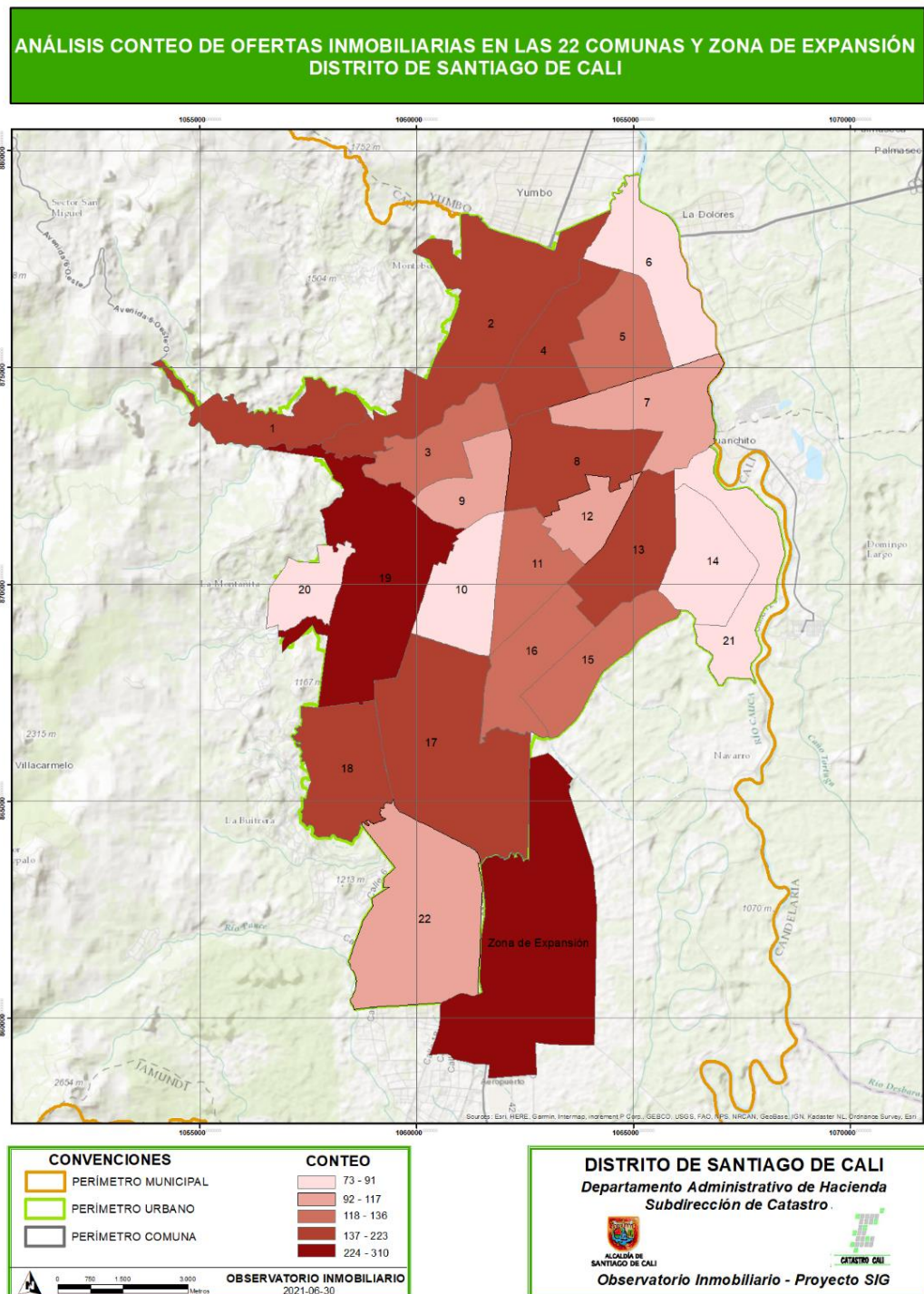


Figura 17. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en las 22 comunas y la zona de expansión del Distrito de Santiago de Cali.

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

**ANÁLISIS CONTEO DE OFERTAS INMOBILIARIAS EN LAS 22 COMUNAS Y ZONA DE EXPANSIÓN
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI**

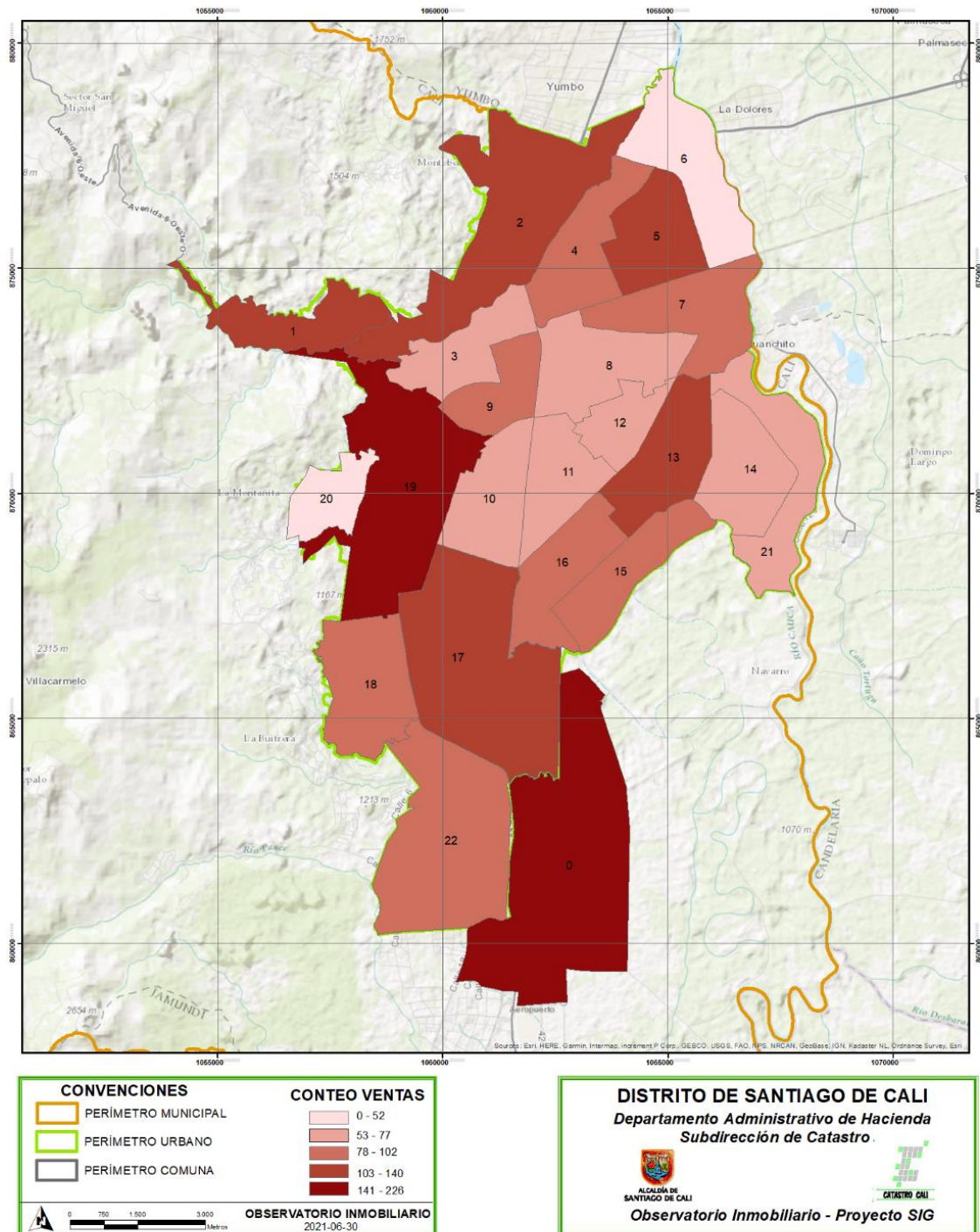


Figura 18. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias ventas en las 22 comunas y la zona de expansión del Distrito de Santiago de Cali.

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

**ANÁLISIS CONTEO DE OFERTAS INMOBILIARIAS EN LAS 22 COMUNAS Y ZONA DE EXPANSIÓN
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI**

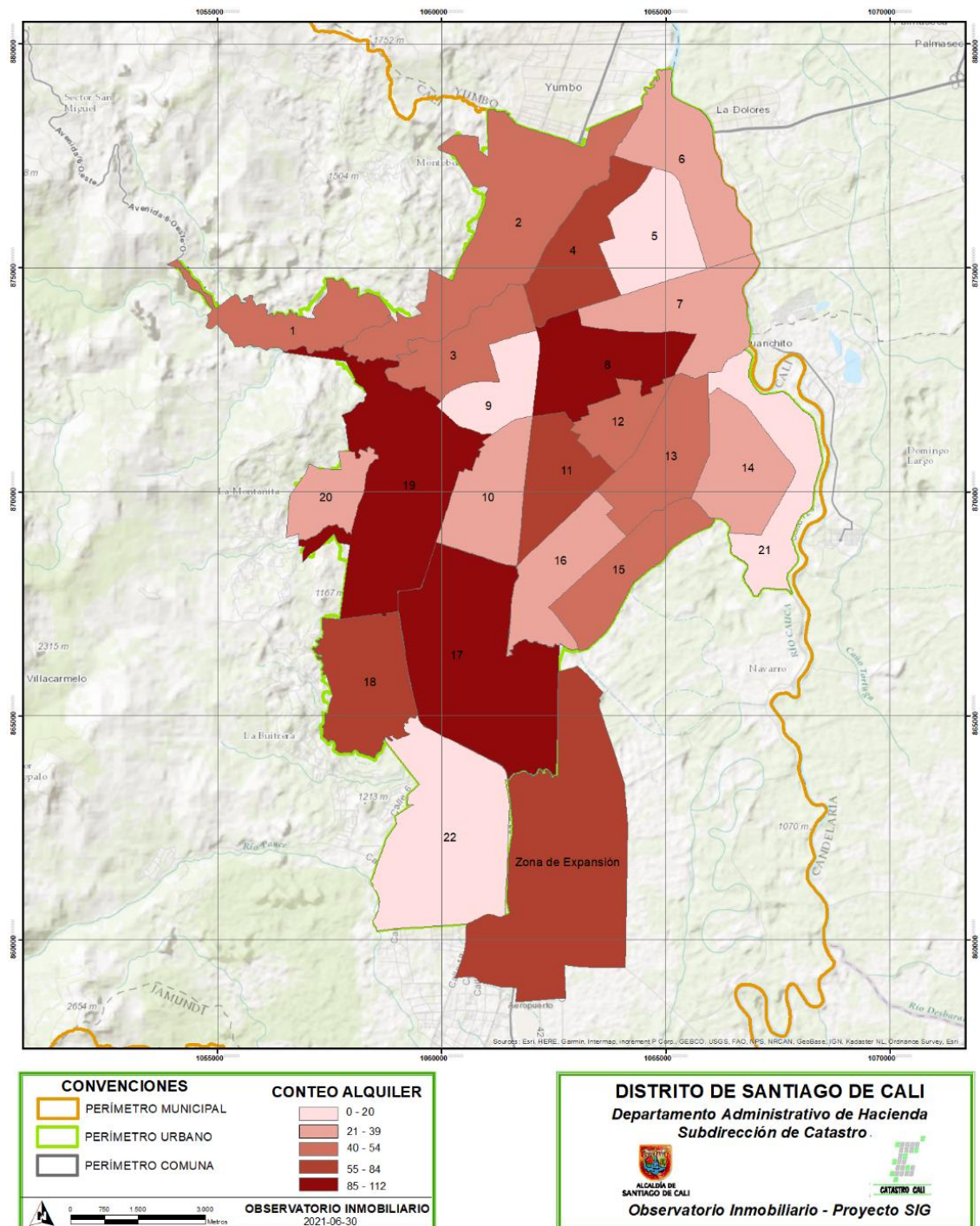


Figura 19. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en alquiler las 22 comunas y la zona de expansión del Distrito de Santiago de Cali.

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



De acuerdo con la Tabla 3, la dinámica inmobiliaria muestra por comuna que los inmuebles con mayor oferta de venta por comuna son: comuna 1, apartamentos; comuna 2, apartamentos; comuna 3, se presenta más diversificación ya que es la comuna donde mayor oferta de locales, edificios, y otros tipos de inmuebles se presenta con respecto a las demás comunas; comuna 4, casas, apartamentos y bodegas; comuna 5, apartamentos; comuna 6, casas; comuna 7, casas; comuna 8, casas y es la segunda con mayor oferta de bodegas.; comuna 9, casas; comuna 10, casas y apartamentos; comuna 11, casas; comuna 12, casas; comuna 13, casas; comuna 14, casas; comuna 15, casas; comuna 16, casas; comuna 17, apartamentos; comuna 18, Apartamentos; comuna 19; apartamentos; comuna 20, casas; comuna 21, casas; comuna 22, casas y apartamentos; zona de expansión, apartamentos.

La Tabla 4. Muestra la dinámica inmobiliaria por comuna de alquiler, en la comuna 1, apartamentos; comuna 2, apartamentos y casas; comuna 3, casas y apartamentos; comuna 4, casas, apartamentos y edificios; comuna 5, apartamentos; comuna 6, casas; comuna 7, casas y otros como oficinas; comuna 8, casas.; comuna 9, casas; comuna 10, casas y apartamentos; comuna 11, casas; comuna 12, casas; comuna 13, casas; comuna 14, casas; comuna 15, casas; comuna 16, casas; comuna 17, apartamentos; comuna 18, Apartamentos; comuna 19; apartamentos; comuna 20, casas; comuna 21, casas; comuna 22, casas y apartamentos; zona de expansión, apartamentos.



Tabla 3. Ofertas de venta por comuna y tipo de Inmueble.

	Comunas																							
Tipo de inmueble	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	ZE	Total general
Casa	14	23	19	48	38	36	56	41	78	20	50	53	110	48	73	84	32	22	44	30	52	49	14	1,034
Apartamento	108	70	18	18	84	14	10	11	3	29	7	2	15	4	6	3	73	73	134	7	9	47	211	956
Local	1	20	10	6		2	3	3	2	3		1	2	3	1			1	5	2	2	1		68
Edificio		1	13	2			4		3	8	1	2	6		1	3	3	2	5			3		57
Otro		2	10	4			7	1	7	2			5	1	2	3	3		5		1			53
Bodega		1	4	14			2	7	3		1	1	2									1		36
Lote	5	1	3				1	2	1						2	4		2	2	1		1		25
Total general	128	118	77	92	122	52	83	65	97	62	59	59	140	56	85	97	111	100	195	40	64	102	225	2,229

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 4. Ofertas de alquiler por comuna y tipo de inmueble.

	Comunas																							
Tipo de inmueble	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	ZE	Total general
Casa	40	30	19	38	9	26	17	40	11	24	57	41	26	15	35	34	103	62	54	26	4	5	81	797
Apartamento		16	16	20	1	9	5	29	9	4	6	8	9	7	9		2	6	19	3	8	1		187
Local	3	7	3	4	2	3	7	11			7	4	10	2	5	5	7	3	11	4		3	3	104
Edificio		1	4	15			1	18		1	1	1												42
Otro			5					1					2						8					16
Bodega			1																			1		2
Lote							1																	1
Total general	43	54	48	77	12	38	31	99	20	29	71	54	47	24	49	39	112	71	92	33	12	10	84	1,149

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



4.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS.

En las 22 comunas más la zona de expansión las ofertas inmobiliarias de venta y alquiler, se concentra en casas que tienen 2 o 3 pisos, el 95% de los apartamentos son de 1 piso, en las comunas donde la oferta presenta mayor porcentaje de apartamentos de dos pisos son la comuna 4, con el 30% y la comuna 15 con el 32% de las ofertas. Para el caso de los locales el 70% tienen un solo piso, los edificios, son en primer lugar de 3 pisos con el 44%, el 31% de 4 pisos y un 16% de 5 pisos o más. Por su parte los inmuebles de uso bodega se concentran en 1 y 2 pisos. Por último, los lotes salvo en situaciones donde hay una parte de construcción dentro del lote tienen 2 pisos (Tabla 5).

En la Tabla 6, se muestra como es el comportamiento de la variable edad del inmueble en las ofertas inmobiliarias, para las casas solo el 19% de las ofertas dice que las casas tienen 1 año o menos, en los apartamentos los que tienen 1 o año o menos son el 16%, los locales el 25%, los edificios el 10%.

De acuerdo con la Tabla 7 se observa el porcentaje de inmuebles en cada uno de los tipos de inmueble de parqueadero, se resalta que la oferta de parqueaderos en general está por debajo 40%, En las ofertas de casas el 61% no tienen parqueaderos, en los apartamentos el 51% de las ofertas no tienen parqueaderos, en los locales el 90%, los edificios el 68%, las bodegas el 85%, en otros inmuebles el 71% y en los lotes el 47%.



Tabla 5. Número de pisos por comuna y tipo de inmueble

Tipo Inmueble	Numero de pisos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	ZE	Total general
Casa	1	13%	13%	73%	24%	15%	8%	21%	17%	36%	11%	25%	21%	11%	10%	18%	17%	37%	32%	16%	38%	6%	8%	0%	19%
	2	40%	80%	18%	42%	43%	44%	40%	35%	36%	28%	33%	36%	55%	66%	41%	39%	29%	40%	60%	26%	60%	64%	76%	45%
	3	47%	3%	9%	30%	40%	44%	38%	38%	24%	56%	40%	38%	32%	24%	31%	43%	26%	28%	20%	35%	31%	26%	18%	32%
	4	0%	3%	0%	4%	3%	5%	2%	8%	1%	6%	2%	5%	2%	0%	10%	1%	5%	0%	0%	0%	4%	2%	0%	3%
	5 o más	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	3%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	3%	0%	4%	0%	0%	0%	6%	1%
Apartamento	1	98%	96%	92%	70%	97%	90%	96%	80%	100%	90%	98%	79%	100%	100%	68%	100%	90%	97%	94%	76%	100%	94%	100%	95%
	2	2%	4%	8%	30%	3%	10%	4%	20%	0%	10%	2%	21%	0%	0%	32%	0%	10%	3%	6%	24%	0%	6%	0%	5%
Local	1	100%	83%	85%	60%	100%	27%	63%	56%	82%	86%	83%	33%	82%	100%	20%		100%	86%	92%	20%	60%	100%		70%
	2	0%	11%	8%	12%	0%	73%	0%	34%	18%	14%	17%	33%	18%	0%	10%		0%	0%	8%	40%	40%	0%		18%
	3	0%	6%	4%	24%	0%	0%	38%	6%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	40%		0%	14%	0%	40%	0%	0%		9%
	4	0%	0%	4%	4%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%		0%	0%	0%	0%	0%	0%		2%
	5 o más	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%		0%	0%	0%	0%	0%	0%		0%
Otro	1		0%	47%	0%			0%	0%	0%	50%			29%	0%	0%	0%	0%		77%		0%			29%
	2		50%	13%	0%			14%	0%	14%	0%			43%	0%	0%	67%	0%		15%		0%			17%
	3		0%	13%	50%			29%	0%	71%	50%			29%	0%	50%	0%	0%		0%		0%			22%
	4		50%	7%	50%			29%	100%	0%	0%			0%	100%	50%	33%	67%		0%		100%			20%
	5 o más		0%	20%	0%			29%	0%	14%	0%			0%	0%	0%	0%	33%		8%		0%			12%
Edificio	1		0%	8%	0%			0%		0%	0%	0%	50%	0%		0%	0%	100%	0%	0%			0%		5%
	2		0%	0%	0%			0%		33%	13%	0%	0%	0%		0%	0%	0%	0%	0%			0%		4%
	3		0%	31%	50%			50%		33%	88%	0%	50%	67%		0%	0%	0%	100%	40%			0%		44%
	4		100%	31%	0%			25%		33%	0%	100%	0%	33%		100%	67%	0%	0%	40%			67%		31%
	5 o más		0%	31%	50%			25%		0%	0%	0%	0%	0%		0%	33%	0%	0%	20%			33%		16%
Bodega	1		0%	50%	62%			33%	52%	0%	100%	0%	0%	0%									0%		47%
	2		100%	38%	21%			67%	32%	0%	0%	100%	100%	100%									0%		35%
	3		0%	13%	14%			0%	16%	67%	0%	0%	0%	0%									100%		15%
	4		0%	0%	3%			0%	0%	33%	0%	0%	0%	0%									0%		3%
Lote	1			100%													100%			0%	100%				86%
	2			0%													0%			100%	0%				14%

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Tabla 6. Rango de edad de los inmuebles

Tipo Inmueble	Edad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	ZE	Total general
Casa	1 año o menos		60.0%	33.3%	25.0%	2.9%				1.3%	100.0%	81.1%	12.7%	35.1%		16.0%	94.7%			16.0%	19.4%	23.5%	10.5%	28.6%	18.8%
	11 a 20	62.5%	3.3%		13.5%	52.9%	30.8%	44.4%	15.4%	21.8%		9.4%	25.5%	35.1%	34.7%	34.7%	5.3%	57.9%	16.0%	32.0%	12.9%	38.2%	42.1%		27.0%
	2 a 10	25.0%	10.0%	11.1%	5.8%	5.9%	7.7%	28.6%	11.5%	2.6%		7.5%	3.6%	16.2%	8.2%	21.3%		10.5%	8.0%	16.0%	3.2%	26.5%	39.5%	71.4%	13.2%
	21 a 30		3.3%	33.3%	15.4%	38.2%	10.3%	17.5%	42.3%	21.8%			38.2%	10.8%	4.1%	28.0%		31.6%	4.0%	20.0%	51.6%	8.8%	2.6%		19.2%
	Más de 30	12.5%	23.3%	22.2%	40.4%		51.3%	9.5%	30.8%	52.6%		1.9%	20.0%	2.7%	53.1%				72.0%	16.0%	12.9%	2.9%	5.3%		21.8%
Apartamento	año o menos	2.4%	45.9%	18.8%	17.9%	10.6%		3.7%	3.9%	7.1%	100.0%	86.4%	9.3%	50.0%		15.0%	88.9%	10.9%	6.0%	8.5%		33.3%	16.2%	9.3%	16.3%
	11 a 20	29.4%	13.3%	25.0%	25.0%	39.4%	30.0%	44.4%	23.5%			6.8%	11.6%	16.7%	5.3%	42.5%	11.1%	47.1%	4.5%	47.9%	45.5%	22.2%	8.1%	1.0%	22.2%
	2 a 10	68.2%	23.5%	28.1%	14.3%	19.7%	2.5%	33.3%	33.3%	21.4%		1.7%	18.6%	8.3%		22.5%		30.4%	14.2%	29.8%	6.1%	44.4%	67.6%	89.2%	35.4%
	21 a 30		8.2%	21.9%	23.2%	30.3%	60.0%	3.7%	19.6%	7.1%		1.7%	51.2%	25.0%		20.0%		10.9%	3.0%	13.8%	24.2%		2.7%	0.5%	12.3%
	Más de 30		9.2%	6.3%	19.6%		7.5%	14.8%	19.6%	64.3%		3.4%	9.3%		94.7%			0.7%	72.4%		24.2%		5.4%		13.8%
Local	1 año o menos		58.3%	21.1%	7.7%			12.5%	18.8%		100.0%	100.0%		75.0%						87.5%	20.0%				24.6%
	11 a 20		8.3%	21.1%			36.4%	12.5%	15.6%	27.3%			33.3%	25.0%	40.0%	50.0%			14.3%	20.0%	50.0%				18.5%
	2 a 10		13.9%	15.8%	53.8%			50.0%	21.9%	9.1%			11.1%		10.0%	40.0%				40.0%	50.0%				21.8%
	21 a 30		8.3%	31.6%	15.4%		18.2%	25.0%	15.6%				44.4%			10.0%									12.8%
	Más de 30		11.1%	10.5%	23.1%		45.5%		28.1%	63.6%			11.1%		50.0%				85.7%	12.5%	20.0%				22.3%
Otro	1 año o menos		50.0%	33.3%	50.0%						100.0%			60.0%		50.0%	100.0%								30.2%
	11 a 20							14.3%		14.3%				40.0%		50.0%		33.3%			100.0%				11.3%
	2 a 10				50.0%			71.4%	50.0%							50.0%		33.3%							18.9%
	21 a 30			40.0%						14.3%								33.3%							15.1%
	Más de 30		50.0%	26.7%				14.3%	50.0%	71.4%					100.0%										24.5%
Edificio	1 año o menos			8.3%	50.0%						100.0%														10.0%
	11 a 20			25.0%				25.0%		33.3%									50.0%						20.0%
	2 a 10			8.3%	50.0%			50.0%					50.0%			100.0%						100.0%			23.3%
	21 a 30			50.0%				25.0%					50.0%												26.7%
	Más de 30		100.0%	8.3%						66.7%	100.0%								50.0%						20.0%
Bodega	1 año o menos		100.0%	33.3%	24.1%							50.0%		100.0%											17.6%
	11 a 20			16.7%	17.2%			33.3%	24.0%	33.3%												100.0%			20.3%
	2 a 10			16.7%	3.4%				20.0%	33.3%			50.0%												12.2%
	21 a 30			33.3%	27.6%			66.7%	28.0%	33.3%															27.0%
	Más de 30				27.6%				28.0%			50.0%	50.0%												23.0%
Lote	1 año o menos	100.0%	100.0%													100.0%	100.0%			100.0%	100.0%		100.0%		47.4%
	11 a 20			33.3%																					5.3%
	21 a 30			66.7%																					10.5%
	Más de 30							100.0%	100.0%	100.0%									100.0%						36.8%

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Tabla 7. Número de parqueadero en las ofertas incluidos en las ofertas

Tipo Inmueble	Parqueaderos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	ZE	Total general
Casa	0	29%	23%	86%	73%	33%	87%	62%	52%	53%	50%	89%	65%	77%	96%	94%	49%	36%	64%	13%	82%	85%	6%	18%	61%
	1	6%	33%	9%	19%	53%	10%	25%	27%	41%	20%	7%	25%	16%	2%	6%	30%	44%	12%	20%	15%	10%	4%	65%	21%
	2	12%	20%		8%	13%	3%	8%	15%	4%	25%	2%	9%	6%	2%		12%	15%	20%	31%		4%	35%	18%	10%
	3 o más	53%	23%	5%		3%		5%	6%	3%	5%	2%	2%	2%			8%	5%	4%	36%	3%	2%	56%		8%
Apartamento	0	26%	35%	51%	86%	33%	85%	78%	88%	100%	57%	94%	91%	88%	100%	95%	89%	40%	60%	17%	67%	92%	4%	48%	51%
	1	16%	28%	27%	14%	66%	15%	22%	12%		40%	5%	9%	12%		5%	11%	51%	40%	58%	33%	8%	23%	48%	35%
	2	29%	34%	19%		1%					4%	2%						8%		24%			42%	4%	10%
	3 o más	28%	3%	3%														1%		1%			31%		4%
Local	0	100%	89%	92%	96%	100%	100%	75%	81%	91%	86%	83%	89%	100%	100%	90%		100%	57%	96%	80%	100%	100%		90%
	1		8%					25%	3%			17%							14%						3%
	2		3%		4%				6%	9%			11%												2%
	3 o más			8%					9%		14%					10%			29%	4%	20%				4%
Otro	0			80%	50%			43%		100%	50%			71%	100%	100%	33%	33%		100%		100%			71%
	1							14%						14%											3%
	2			13%				14%	50%					14%			67%								10%
	3 o más		100%	7%	50%			29%	50%		50%							67%							16%
Edificio	0		100%	86%	50%			25%		67%	50%		100%	100%		100%	100%	67%	50%	60%			25%		68%
	1				50%					33%	13%														5%
	2							25%			25%								50%						7%
	3 o más			14%				50%			13%	100%						33%		40%			75%		20%
Bodega	0		100%	100%	90%			33%	84%	67%		100%	100%	100%											85%
	1				3%				4%																3%
	2				3%				4%		100%												100%		5%
	3 o más				3%			67%	8%	33%															8%
Lote	0	100%	100%													100%	100%			100%	100%		100%		47%
	1			33%																					5%
	2			67%																					11%
	3 o más							100%	100%	100%									100%						37%

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El 94.74% de las ofertas no incluyen depósitos en su descripción, el 4.67% tienen 1 empleo, el 0.38% depósitos ver (Figura 20), en cuanto el estado del inmueble las ofertas de alquiler del 97.48%, son usados y en ventas el 96.4%.

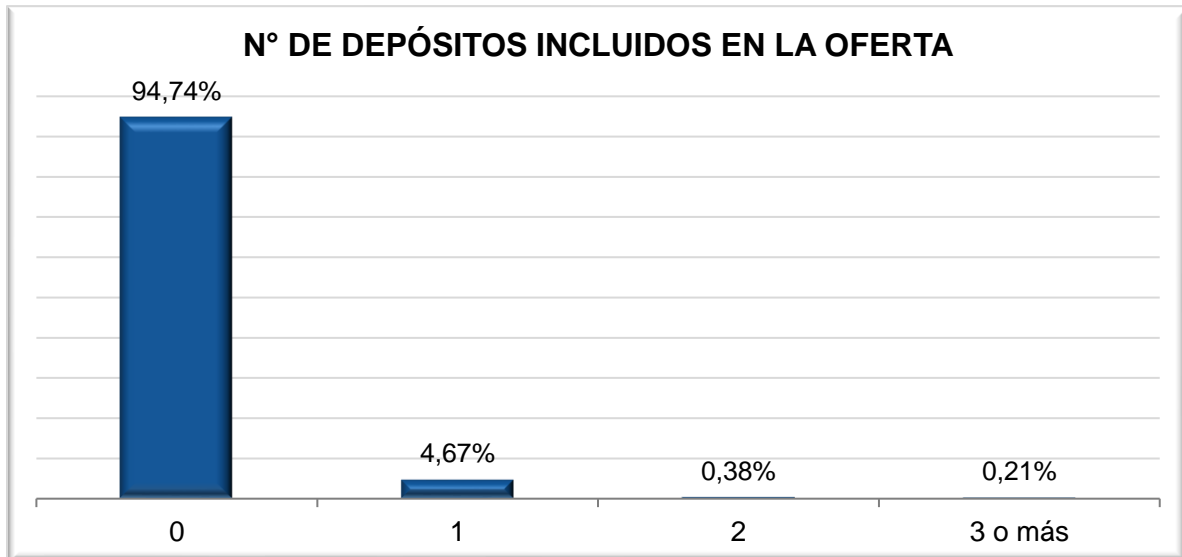


Figura 20. Número de depósitos del inmueble (Casa o apartamento)

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al estado de los inmuebles ofertados, se encontró que tanto para las ofertas de venta como para las ofertas de alquiler el 100% son inmuebles usados (Figura 21).

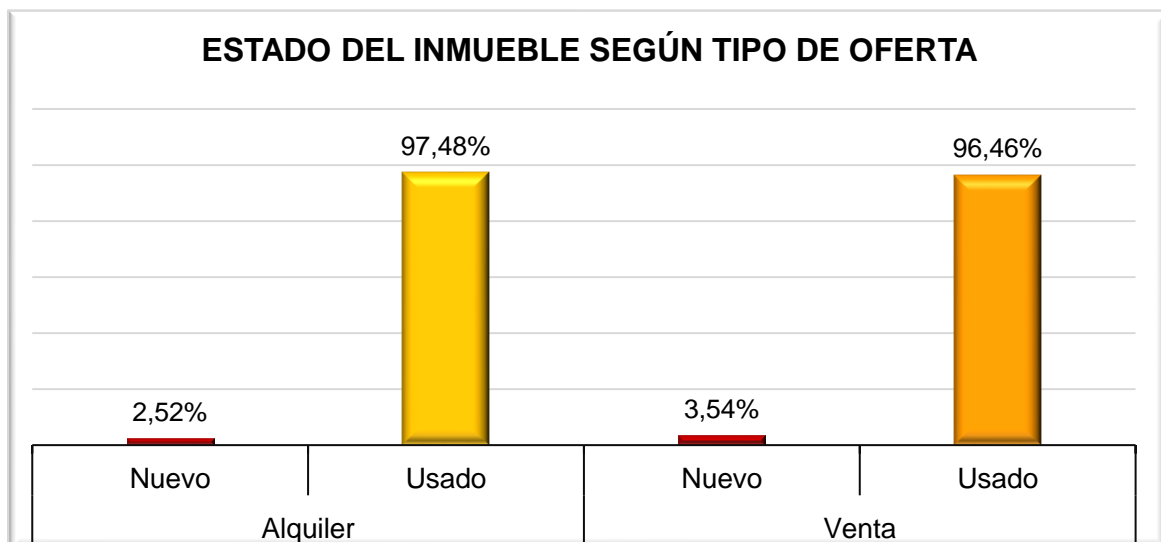


Figura 21. Porcentaje de ofertas inmobiliarias por estado del inmueble y tipo de oferta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 8 muestra que en general los apartamentos de las ofertas inmobiliarias tienen con mayor frecuencia 3 habitaciones, mientras que las casas es más frecuente encontrar 5 a más habitaciones. Cuando se observa el número de habitaciones con mayor frecuencia por comuna, se evidencia que en las comunas 3, 9, 11, 14, 20 y 21 los apartamentos ofrecidos tienen 2 habitaciones con mayor frecuencia, por otro lado, las casas en las comunas 1, 2, 17 con mayor frecuencia se presentan ofertas de 4 habitaciones y la comuna 5 de 3 habitaciones (Tabla 9).

Tabla 8. Número de habitaciones inmuebles de uso habitacional

Tipo de inmueble	Número de habitaciones	Alquiler	Venta
Apartamento	1	13.7%	1.5%
	2	40.7%	20.4%
	3	41.7%	70.4%
	4	3.3%	6.2%
	5 y más	0.5%	1.5%
Casa	1	2.0%	0.5%
	2	19.0%	3.9%
	3	42.0%	18.8%
	4	16.0%	22.3%
	5 y más	21.0%	54.5%

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 9. Número de habitaciones apartamentos y casas

Comuna	Número de habitaciones con mayor frecuencia	
	Apartamentos	Casas
1	3	4
2	3	4
3	1	5 y más
4	3	5 y más
5	3	3
6	3	5 y más
7	3	5 y más
8	3	5 y más
9	2	5 y más
10	3	5 y más
11	2	5 y más
12	3	5 y más
13	3	5 y más
14	2	5 y más
15	3	5 y más
16	3	5 y más
17	3	4
18	3	5 y más
19	3	5 y más
20	2	5 y más
21	2	5 y más
22	3	4
ZE	3	3

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

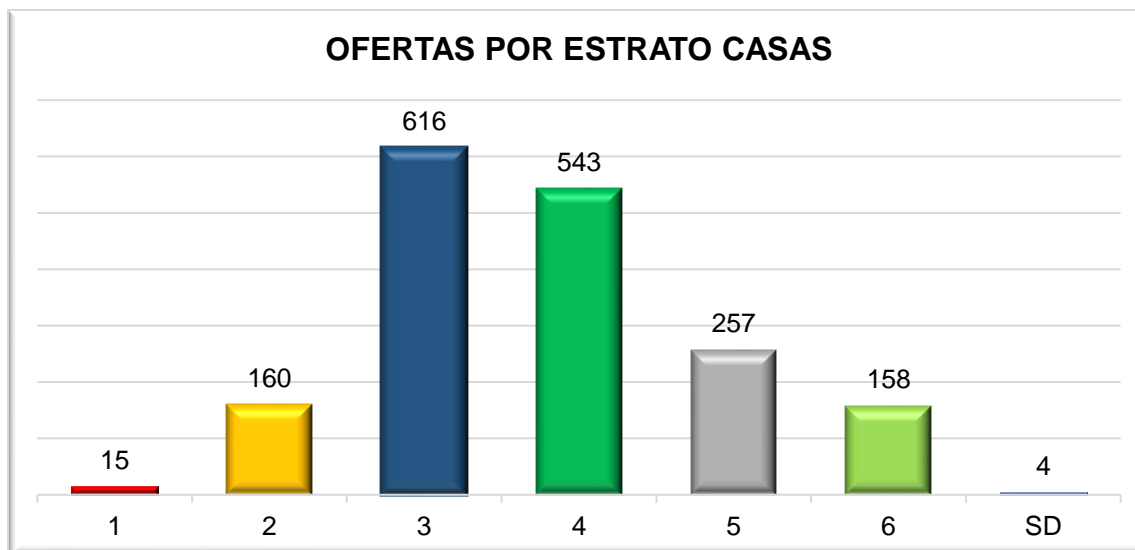


Figura 22. Distribución de las ofertas de casas por estrato socioeconómico.
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

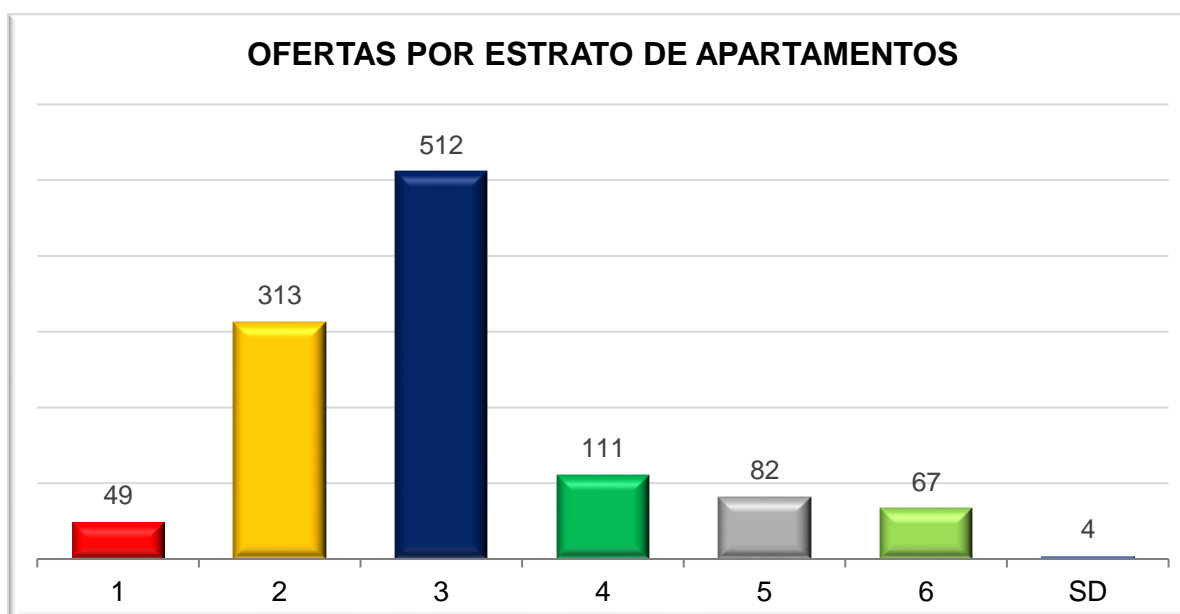


Figura 23. Distribución de las ofertas de apartamentos por estrato socioeconómico.
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Figura 22 muestra que el estrato 3 es donde más ofertas de casas se encontraron en todas las comunas y zona de expansión del municipio con 616, al igual que los apartamentos Figura 23, donde la mayor oferta se encuentra en este estrato.

4.3. VALOR ECONÓMICO DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS EN VENTA

A continuación, se presenta el análisis de las ofertas inmobiliarias capturadas en venta, el barrio en el cual fueron capturadas, el número de ofertas por cada tipo de inmuebles, el promedio del área m² y el valor integral del m².

4.3.1. Comuna 1

Las ofertas inmobiliarias de la comuna se concentran principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 10, siendo el barrio Aguacatal donde mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles se presentan. Los metros cuadrados de construcción son en promedio los siguientes de acuerdo con cada tipo de inmueble: Casas 320.06 m², apartamentos 149.24 m², locales 180 m² y lotes de 2,300 m² (Tabla 11).

Tabla 10. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
AGUACATAL	112
PALERMO	1
TERRON COLORADO	13
VISTA HERMOSA	2
Total	128

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

De las 128 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna, se encontraron 108 apartamentos siendo el mayor número de ofertas, 14 casas, 5 lotes y 1 local, relacionados en la Figura 24. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble.

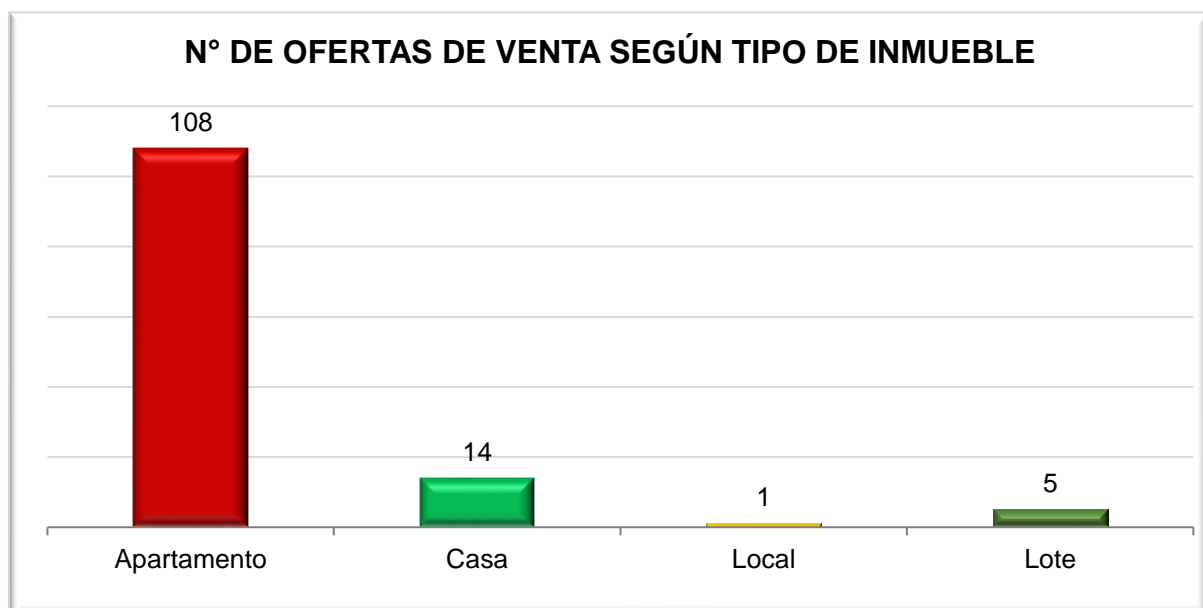


Figura 24. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 11. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	72.00	566.00	320.06	140.89
Apartamento	45.00	605.00	149.24	103.51
Local	180.00	180.00	180.00	0.00
Lote	2,300.00	2,300.00	2,300.00	0.00

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 12, muestra el comportamiento del valor metro cuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 1, por los estratos socioeconómicos, el estrato moda de las ofertas de casas 6, con un valor promedio integral de \$4.499.263 m², los apartamentos de estrato 6, tienen un promedio de \$4.766.521 m², los de estrato 3, un promedio de \$2.349.184 y los de estrato 4 un promedio de \$2.845.878 m², (Figura 25).

Tabla 12. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	1	3	0	1	1	8
	Mínimo	\$ 1.327.160	\$ 904.762	\$ -	\$ 3.833.333	\$ 6.272.085	\$ 414.894
	Máximo	\$ 1.327.160	\$1.015.873	\$ -	\$ 3.833.333	\$ 6.272.085	\$ 6.577.778
	Promedio	\$ 1.327.160	\$ 964.286	\$ -	\$ 3.833.333	\$ 6.272.085	\$ 4.499.263
	Desviación estándar	\$ -	\$ 55.979	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.011.568
Apartamento	Número de ofertas	0	3	18	16	4	67
	Mínimo	\$ -	\$2.000.000	\$ 1.774.194	\$ 2.118.644	\$ 3.615.385	\$ 2.272.727
	Máximo	\$ -	\$3.125.000	\$ 2.814.815	\$ 4.098.361	\$ 7.079.646	\$11.529.412
	Promedio	\$ -	\$2.402.778	\$ 2.349.184	\$ 2.845.878	\$ 5.117.503	\$ 4.766.521
	Desviación estándar	\$ -	\$ 626.849	\$ 348.406	\$ 464.207	\$ 1.568.615	\$ 1.416.438

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

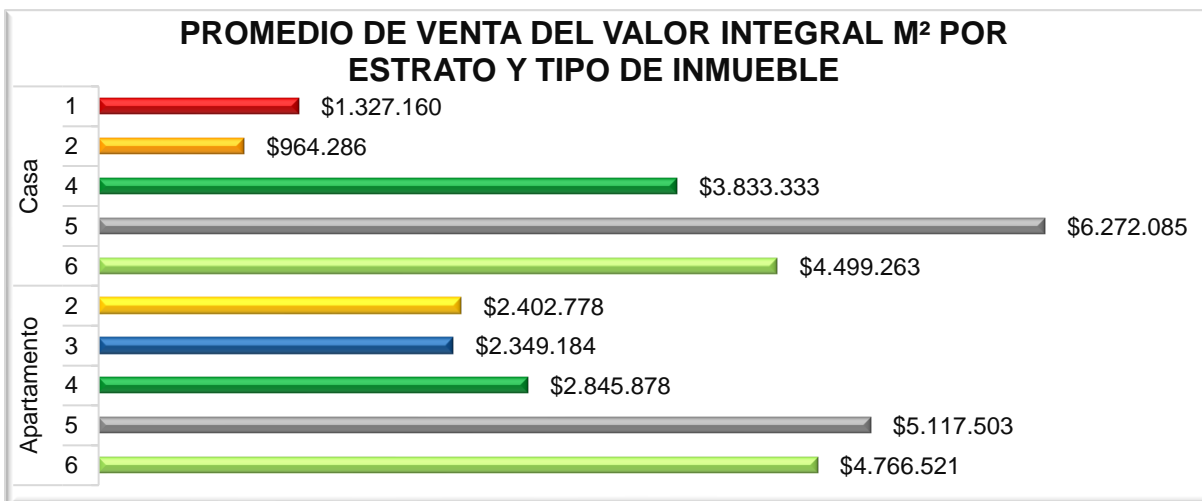


Figura 25. Valor Integral M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La oferta de lotes tiene un valor promedio m² de \$410.643 y un local con un promedio de \$2.000.000 m² (Tabla 13 y Figura 26).

Tabla 13. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ -
Lote	\$ 204,545	\$ 598,668	\$ 410,643	\$ 173,602

Fuente: Elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Figura 26. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.2. Comuna 2

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 2, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 14, siendo los barrios de La Flora, San Vicente, Centenario y Versalles los de mayores ofertas de venta. De las 118 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 2, se encontró 70 apartamentos siendo el mayor número de ofertas, 23 casas, 20 locales, (Figura 27).

Tabla 14. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
LA FLORA	14
SAN VICENTE	13
CENTENARIO	12
VERSALLES	11
CHIPICHAPE	8
PRADOS DEL NORTE	8
SANTA TERESITA	7
URBANIZACION LA FLORA	7
GRANADA	6
BRISAS DE LOS ALAMOS	6

Barrio	Venta
SANTA MONICA	5
EL BOSQUE	5
NORMANDIA	4
SANTA RITA	2
CIUDAD DE LOS ALAMOS	2
VIPASA	1
FLORA INDUSTRIAL	1
JUANAMBU	1
ALTOS DE MENGUA	1
LA CAMPIÑA	1

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

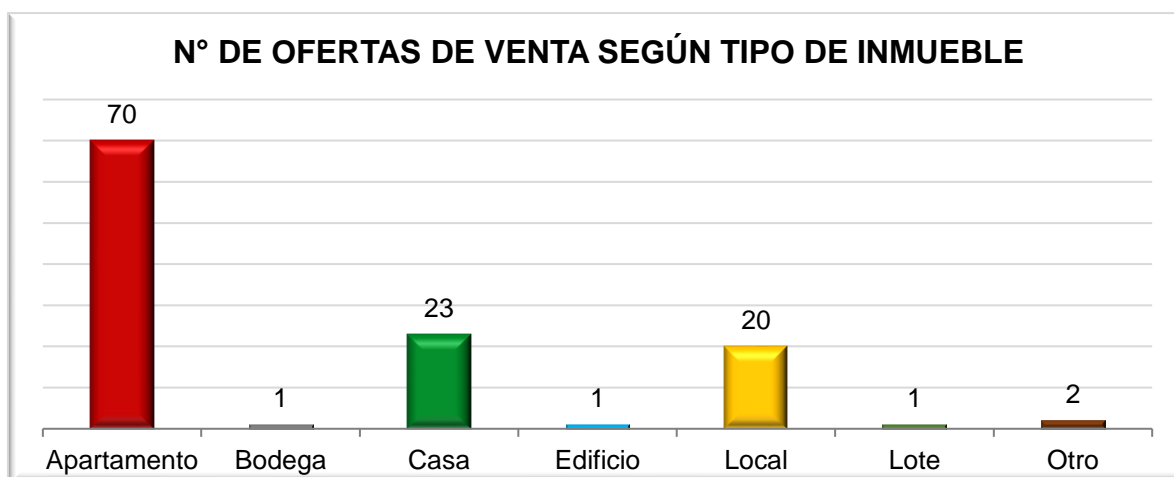


Figura 27. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 15. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta y alquiler.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	48.00	901.92	346.53	184.62
Apartamento	0.00	1,278.00	121.18	149.20
Local	14.00	790.00	126.67	193.55
Bodega	230.00	1,517.00	873.50	910.05
Lote	1,157.00	1,157.00	1,157.00	0.00
Edificio	1,850.00	1,850.00	1,850.00	0.00
Otro	600.00	1,200.00	0.00	424.26

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 16, muestra el comportamiento del valor metro cuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 2 por los estratos socioeconómicos, el estrato moda de las ofertas de casas es el 4 con valor promedio integral de \$ 1.813.926, seguido del estrato 5, en las cuales el promedio del metro cuadrado de es de \$2.995.665. Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 5, que es el de mayor frecuencia, tienen un valor promedio de \$3.556.760 m², seguido del estrato 4, con un promedio de \$2.644.583 m² (Figura 28).

Tabla 16. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	0	0	11	10	2
	Mínimo	\$ -	\$ -	\$ 1.066.667	\$ 1.250.000	\$ 1.842.105
	Máximo	\$ -	\$ -	\$ 3.260.870	\$ 6.842.105	\$ 1.884.868
	Promedio	\$ -	\$ -	\$ 1.813.926	\$ 2.995.665	\$ 1.863.487
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 630.729	\$ 1.789.870	\$ 30.238
Apartamento	Número de ofertas	1	6	16	39	8
	Mínimo	\$ 1.929.825	\$ 1.672.765	\$ 340.376	\$ 1.366.906	\$ 2.819.149
	Máximo	\$ 1.929.825	\$ 2.777.778	\$ 5.405.405	\$ 6.746.032	\$ 6.163.424
	Promedio	\$ 1.929.825	\$ 2.216.630	\$ 2.644.583	\$ 3.556.760	\$ 4.335.659
	Desviación estándar	\$ -	\$ 421.620	\$ 1.136.400	\$ 1.010.279	\$ 1.169.989

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

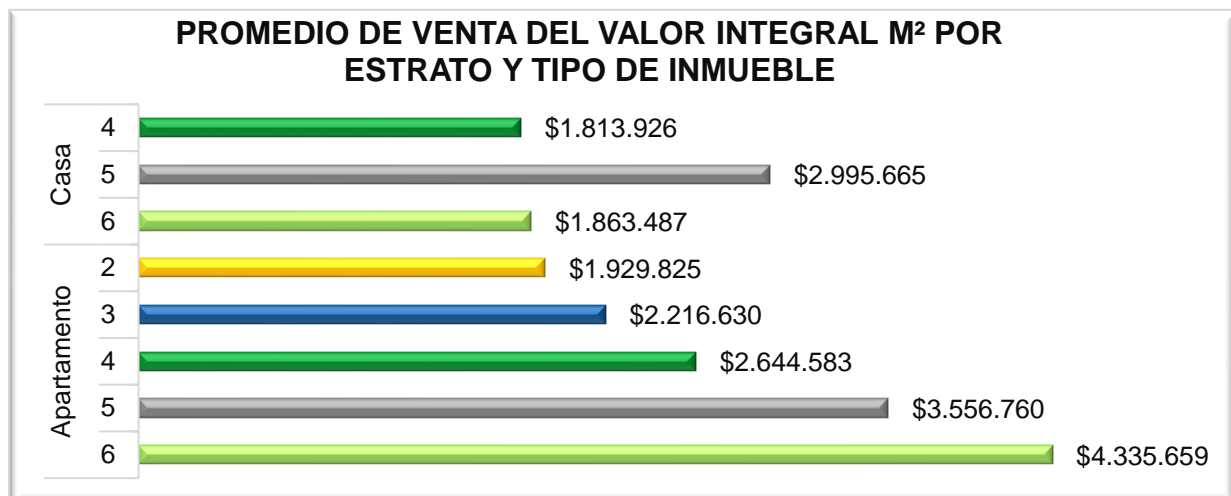


Figura 28. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 17, se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores de metro cuadrado de predios de uso comercial, lotes o mixtos, los locales tiene un valor promedio por oferta de venta de \$5.939.108 m², bodegas \$1.582.070 m², lotes \$3.000.000 m² y otros predios \$1.583.333 (Figura 29).

Tabla 17. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 1,050,633	\$ 18,181,818	\$ 5,939,108	\$ 4,292,885
Bodega	\$ 1,582,070	\$ 1,582,070	\$ 1,582,070	\$ -
Lote	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ -
Edificio	\$ 1,783,784	\$ 1,783,784	\$ 1,783,784	\$ -
Otro	\$ 1,250,000	\$ 1,916,667	\$ 1,583,333	\$ 471,405

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

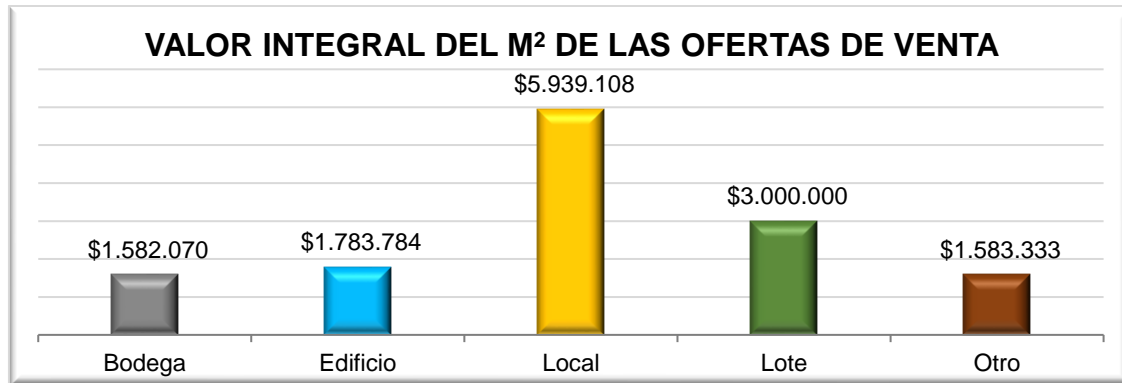


Figura 29. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.3. Comuna 3

Las ofertas inmobiliarias de la comuna se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la

Tabla 18, siendo los barrios San Nicolas, San Antonio, El Peñón y Santa rosa donde se concreta mayor oferta de venta. De las 77 ofertas se resalta que es la comuna con más oferta de edificios en venta, 13 en total, además de las comunas con oferta más diversa ya que además de inmuebles para uso exclusivamente habitacional la oferta de locales y otros inmuebles como oficinas es mayor en comparación a las otras comunas.

Tabla 18. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
SAN NICOLAS	16
SAN ANTONIO	16
EL PEÑON	11
SANTA ROSA	10
LA MERCED	7
SAN JUAN BOSCO	5
SAN PEDRO	5
EL PILOTO	4
LOS LIBERTADORES	1
EL CALVARIO	1
SAN CAYETANO	1
Total	77

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

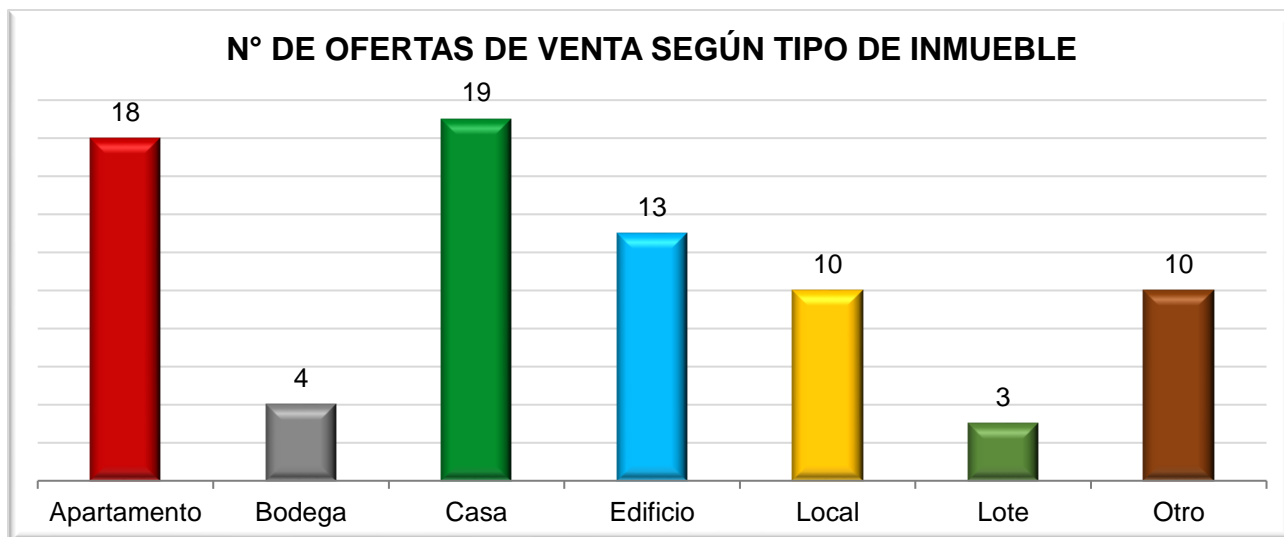


Figura 30. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El área de construcción presentes en las ofertas se encuentra relacionadas en la Tabla 19, para las ofertas de casas el promedio de área es de 310.95 m², el de apartamentos 80.32 m², los locales son los de mayor variación por que se encuentran desde 4 m² hasta 3.535 m², y un promedio de 331.95, el promedio de área construida de los edificios es de 1.780 m².

Tabla 19. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	79,00	692,00	310,95	171,20
Apartamento	0,00	392,00	97,78	80,32
Local	4,00	3.535,00	331,95	815,71
Bodega	30,00	2.082,00	696,88	667,23
Lote	200,00	510,00	323,33	164,42
Edificio	28,81	5.800,00	1.780,56	1.815,53
Otro	9,00	11.674,00	0,00	3.170,76

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la comuna 3, el estrato donde mayor frecuencia hubo ofertas fue, en las casas con un valor integral promedio de \$1.926.952, mientras que en los apartamentos el estrato con mayor frecuencia fue el 5 con un valor integral promedio de \$3.541.688 m², seguido de estrato 3 con un valor de \$2.23.472 (Figura 31).

Tabla 20. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	3	1	10	3	0	1
	Mínimo	\$ 1.153.846	\$ 2.004.219	\$ 888.889	\$ 2.083.333	\$ -	\$ 2.312.139
	Máximo	\$ 3.113.772	\$ 2.004.219	\$ 3.400.000	\$ 5.117.647	\$ -	\$ 2.312.139
	Promedio	\$ 2.459.577	\$ 2.004.219	\$ 1.926.952	\$ 3.457.798	\$ -	\$ 2.312.139
	Desviación estándar	\$ 1.130.796	\$ -	\$ 817.256	\$ 1.537.156	\$ -	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	0	0	7	2	9	0
	Mínimo	\$ -	\$ -	\$ 1.057.692	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ -
	Máximo	\$ -	\$ -	\$ 3.720.379	\$ 2.500.000	\$ 4.642.857	\$ -
	Promedio	\$ -	\$ -	\$ 2.239.472	\$ 2.500.000	\$ 3.541.688	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 1.025.769	\$ -	\$ 734.333	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

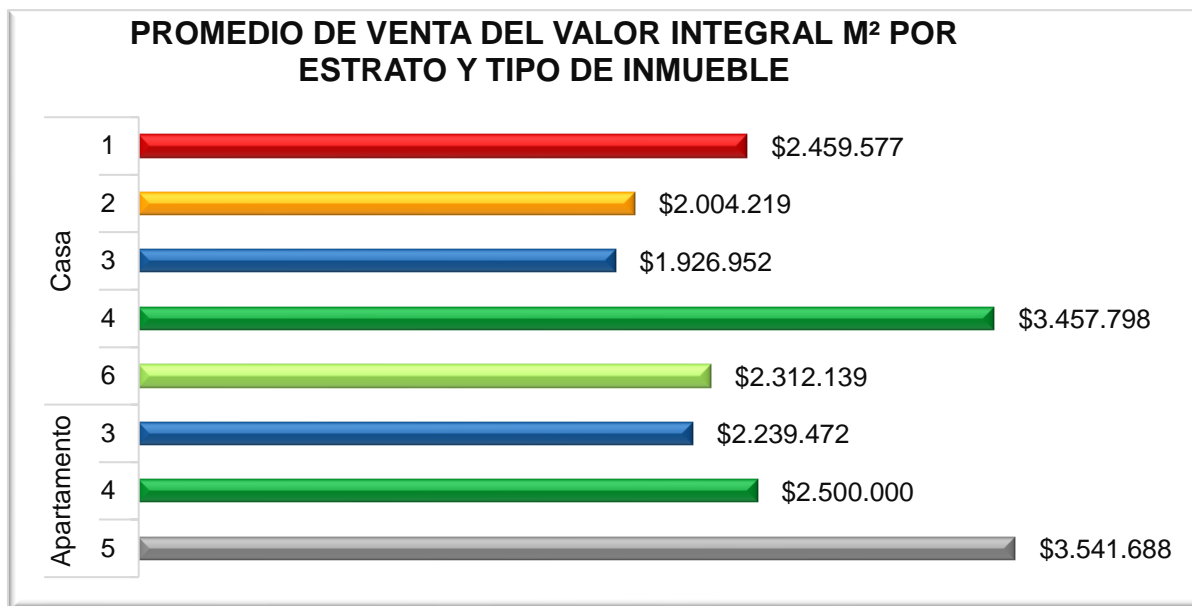


Figura 31. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 21, muestra como los valores de referencia del valor integral del m² de venta de los inmuebles no habitacionales, los locales en promedio tienen un valor de \$13.792.125 y se encuentran valores máximos de \$62.500.000; las bodegas un promedio de \$1.510.325 m², los lotes un promedio de \$4.995.098 m², los edificios \$2.218.262 m² y otros que incluyen oficinas y consultorios \$ 1.43.553 m² (Figura 32).

Tabla 21. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 136.021	\$ 62.500.000	\$ 13.792.125	\$ 22.420.791
Bodega	\$ 1.333.333	\$ 1.812.500	\$ 1.510.325	\$ 208.618
Lote	\$ 3.235.294	\$ 6.750.000	\$ 4.995.098	\$ 1.757.358
Edificio	\$ 431.034	\$ 3.500.000	\$ 2.218.262	\$ 795.940
Otro	\$ 431.034	\$ 2.500.000	\$ 1.463.553	\$ 625.507

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

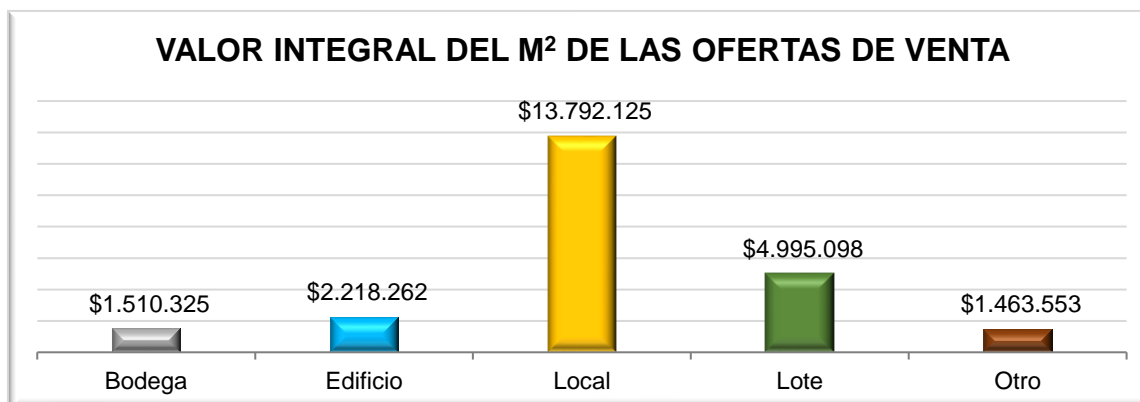


Figura 32. Valor Integral M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.4. Comuna 4

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 4 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 22, siendo los barrios Santander, Salomia, Las Delicias y Jorge Isaac, De las 92 ofertas, 48 son casas, más del 50% de las ofertas, son casas, se resalta que es la comuna con más oferta de bodegas en venta se encuentra con respecto a las demás comunas, (Figura 33).

Tabla 22. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
SANTANDER	16
SALOMIA	15
LAS DELICIAS	10
JORGE ISAACS	9
CALIMA	6
LA ALIANZA	6
PORVENIR	6
MANZANARES	5
OLAYA HERRERA	5
LA FLORA INDUSTRIAL	4
FLORA INDUSTRIAL	3
LA ESMERALDA	3
POPULAR	3

Barrio	Venta
UNIDAD RESIDENCIAL BUENO MADRID	1
Total	92

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

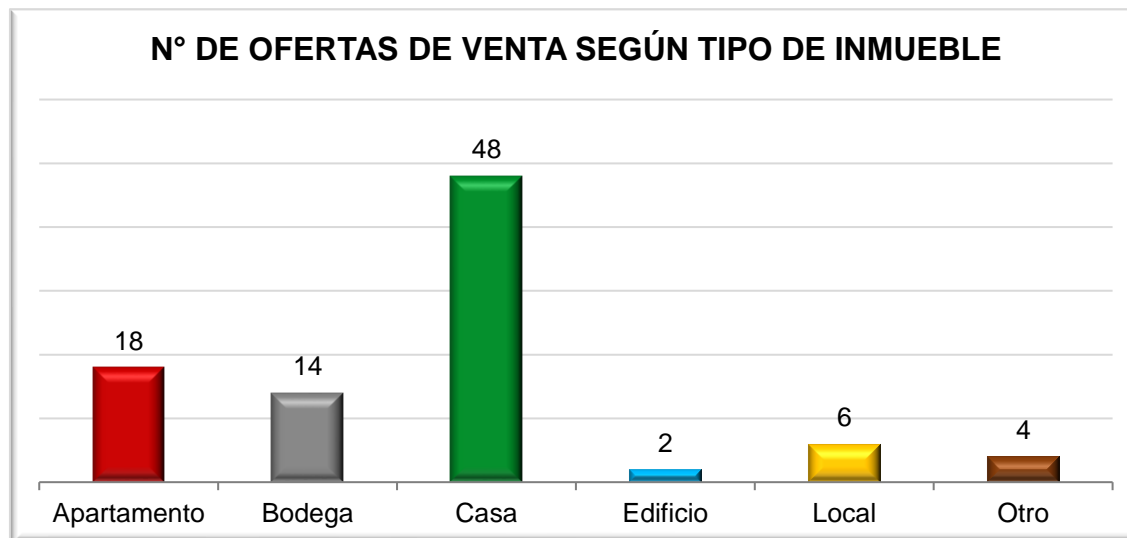


Figura 33. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El área de construcción de los predios de la comuna 4, se encuentran relacionadas en la Tabla 23, para las ofertas de casas el promedio de área construida es de 222 m², el de apartamentos 77.6 m², los locales tienen un área promedio de 174.23 m², las bodegas ofertadas van desde 114 m² hasta 14.000 m², un promedio de 1.647, los edificios tienen un promedio de 1.200 m² y otros inmuebles donde se incluyen oficinas, consultorios, locales con vivienda, 530.

Tabla 23. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	32.00	1,335.00	222.42	185.17
Apartamento	0.00	200.00	77.66	42.04
Local	18.00	2,180.00	174.23	415.77
Bodega	114.00	14,000.00	1,647.86	2,648.81
Edificio	1,100.00	1,300.00	1,200.00	141.42
Otro	330.00	600.00	530.00	133.42

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la comuna 4, el estrato donde mayor frecuencia hubo ofertas fue el estrato 3 con 30 ofertas de casa y 15 de apartamentos los valores integrales del m² de las casas es de \$2.044.269 y de los apartamentos \$1.864.865, en el estrato 2 hay 16 ofertas de casas con un valor integral m² de \$1.339.453 (Figura 34).

Tabla 24. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4
Casa	Número de ofertas	16	30	2
	Mínimo	\$ 187.266	\$ 1.147.059	\$ 1.633.987
	Máximo	\$ 2.413.793	\$ 5.628.571	\$ 1.722.846
	Promedio	\$ 1.339.453	\$ 2.044.269	\$ 1.678.417
	Desviación estándar	\$ 449.545	\$ 1.079.241	\$ 62.833
Apartamento	Número de ofertas	3	15	0
	Mínimo	\$ 1.384.615	\$ 1.864.865	\$ -
	Máximo	\$ 3.300.000	\$ 4.404.762	\$ -
	Promedio	\$ 2.299.634	\$ 2.643.002	\$ -
	Desviación estándar	\$ 960.540	\$ 637.800	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

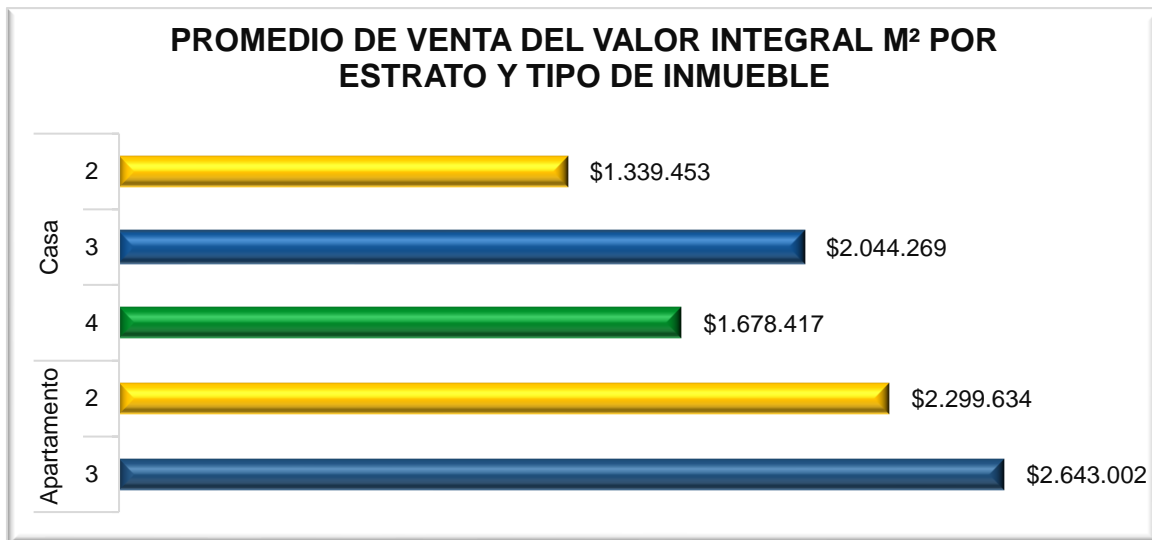


Figura 34. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 25, muestra como los valores de referencia del valor metro cuadrado integral de venta de los inmuebles no habitacionales en la comuna 4, los locales en promedio tienen un valor de \$8.986.045 m² y se encuentran valores máximos de \$13.125.000; las bodegas tienen un valor promedio de \$2.265.463 m², los edificios un promedio de \$1.576.923 m², y otros inmuebles \$2.706.484 m² (Figura 35).

Tabla 25. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 972.222	\$ 13.125.000	\$ 8.986.045	\$ 6.013.536
Bodega	\$ 558.140	\$ 11.702.128	\$ 2.265.463	\$ 2.799.626
Edificio	\$ 1.153.846	\$ 2.000.000	\$ 1.576.923	\$ 598.321
Otro	\$ 1.424.242	\$ 6.101.695	\$ 2.706.484	\$ 2.266.628

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

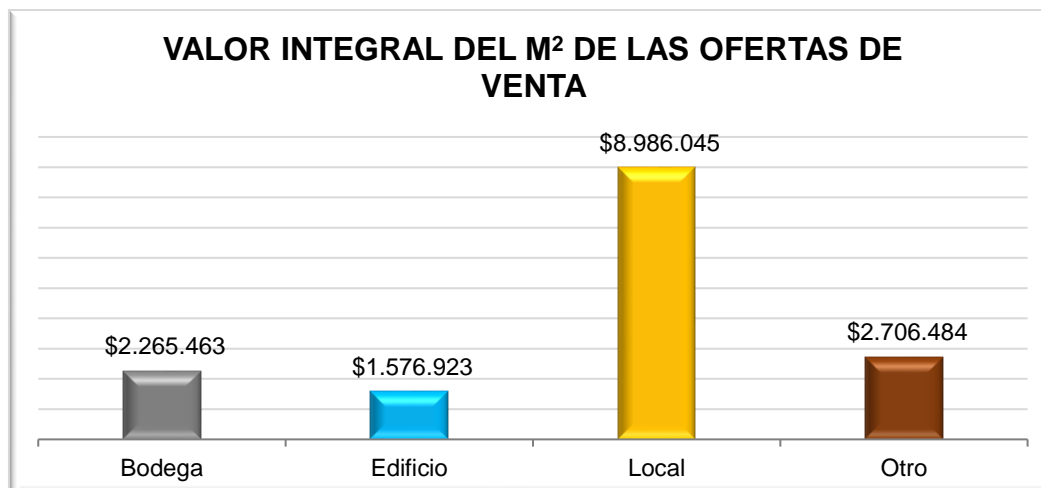


Figura 35. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.5. Comuna 5

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 5, se encontraron en los barrios relacionados en la Tabla 26, principalmente en los barrios Metropolitano del Norte, seguido de los Andes, Torres de Comfandi y Villa del Prado – El Guabito. En el caso de la comuna 5 las ofertas de venta solo se reportan para predios habitacionales. De las 122 ofertas 84 son apartamentos y 38 (Figura 36).

Tabla 26. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
METROPOLITANO DEL NORTE	38
LOS ANDES	21
TORRES DE COMFANDI	14
VILLA DEL PRADO - EL GUABITO	14
CHIMINANGOS II	10
VILLA DEL SOL	8
BARRANQUILLA	5
CHIMINANGOS I	5
EL SENA	3
LOS GUAYACANES	2
FLORA INDUSTRIAL	1
PASEO DE LOS ALMENDROS	1
Total	122

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

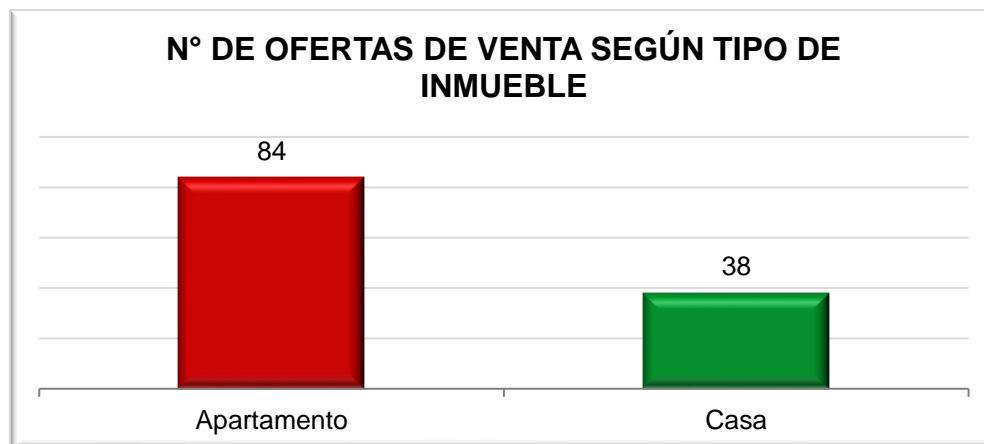


Figura 36. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El área de construcción presentes en las ofertas de la comuna 5 se encuentran relacionadas en la Tabla 27, para las ofertas de casas el promedio de área es de 157.94, el de apartamentos 63.15 m².

Tabla 27. Estadísticas descriptivas área construida M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	57,00	486,00	157,94	114,08
Apartamento	44,00	125,00	63,15	10,97
Local	125,00	125,00	125,00	0,00

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la comuna 5, el estrato donde mayor frecuencia de ofertas es el 3 donde hay 32 casas con un valor metro cuadrado promedio de \$2.039.482 m², y en el estrato 4 promedio fue de \$2.434.491 m², los apartamentos del estrato 3 tienen un valor m² promedio de \$2.999.960 m² y del estrato 4 \$3.044.934 m² (Tabla 28 y Figura 37).

Tabla 28. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5
Casa	Número de ofertas	32	6	0
	Mínimo	\$ 614.035	\$ 1.472.222	\$ -
	Máximo	\$ 3.333.333	\$ 3.112.500	\$ -
	Promedio	\$ 2.039.482	\$ 2.434.491	\$ -
	Desviación estándar	\$ 702.047	\$ 626.354	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	68	13	3
	Mínimo	\$ 1.406.250	\$ 1.846.154	\$ 1.939.655
	Máximo	\$ 4.090.909	\$ 3.835.616	\$ 2.583.333
	Promedio	\$ 2.299.960	\$ 3.044.934	\$ 2.221.949
	Desviación estándar	\$ 492.458	\$ 529.909	\$ 329.047

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

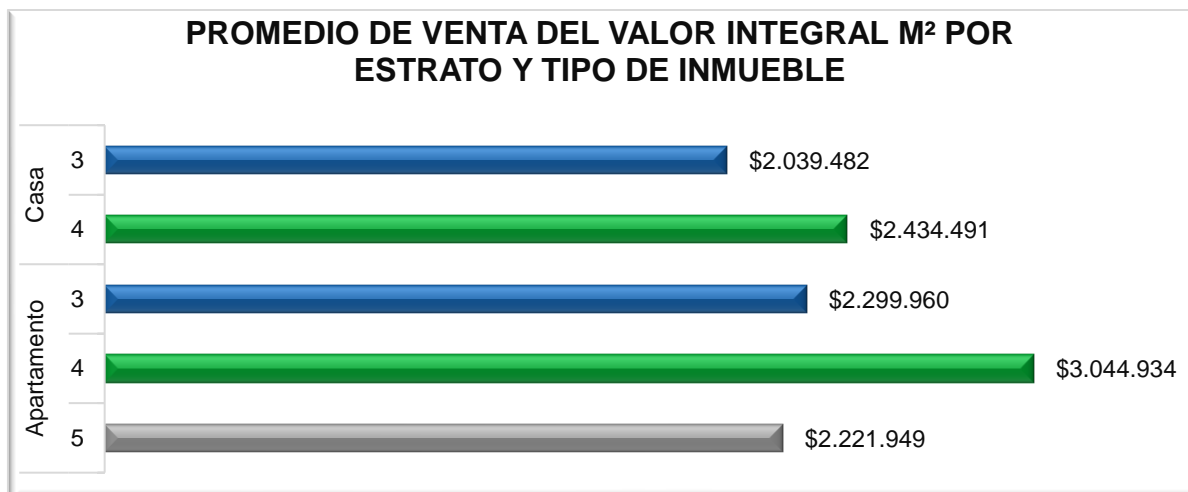


Figura 37. Valor Integral del M² oferta de venta
 Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.6. Comuna 6

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 6, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 29, siendo los barrios Sector Puente del Comercio, Los Guaduales y Los Alcázares los de mayores ofertas de venta. De las 52 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 6, se encontró 36 casas siendo el mayor número de ofertas, 14 apartamentos, 2 locales.

Tabla 29. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
SECTOR PUENTE DEL COMERCIO	11
LOS GUADUALES	10
LOS ALCAZARES	7
JORGE ELIECER GAITAN	5
CIUDADELA FLORALIA	5
PASO DEL COMERCIO	5
URBANIZACION CALIMIO	3
PETECUY I	3
PETECUY III	1
SAN LUIS	1
SAN LUIS II	1
Total	52

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

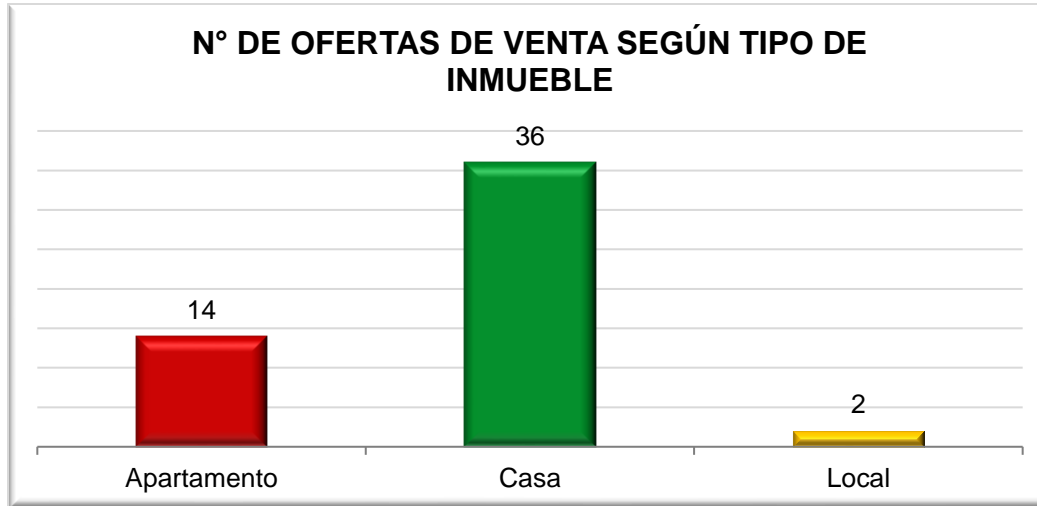


Figura 38. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 30 se muestra el promedio del área construida en m² de los inmuebles tipo casa con 156,90 m², el promedio de área construida en inmuebles tipo apartamentos es de 56,80 m². Por último, están el área construida de los inmuebles tipo local con 45,55 m².

Tabla 30. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	53,00	480,00	156,90	86,16
Apartamento	10,00	120,00	56,80	17,38
Local	18,00	150,00	45,55	37,75

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 31, muestra el comportamiento del valor integral del m² de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 6 por los estratos socioeconómicos, el estrato moda de las ofertas de casas es el 2 con valor promedio integral de \$ 1.386.822, seguido del estrato 3, en las cuales el promedio del metro cuadrado de es de \$1.597.296. Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia, tienen un valor promedio de \$1.852.677 m², (Figura 39).

Tabla 31. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	0	20	15	1	0	0
	Mínimo	\$ -	\$ 584.677	\$ 1.156.463	\$ 1.294.118	\$ -	\$ -
	Máximo	\$ -	\$ 2.222.222	\$ 2.962.500	\$ 1.294.118	\$ -	\$ -
	Promedio	\$ -	\$ 1.386.872	\$ 1.597.296	\$ 1.294.118	\$ -	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ 495.844	\$ 482.942	\$ -	\$ -	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	0	1	13	0	0	0

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
	Mínimo	\$ -	\$ 2.166.667	\$ 1.392.857	\$ -	\$ -	\$ -
	Máximo	\$ -	\$ 2.166.667	\$ 2.586.207	\$ -	\$ -	\$ -
	Promedio	\$ -	\$ 2.166.667	\$ 1.852.677	\$ -	\$ -	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 360.174	\$ -	\$ -	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

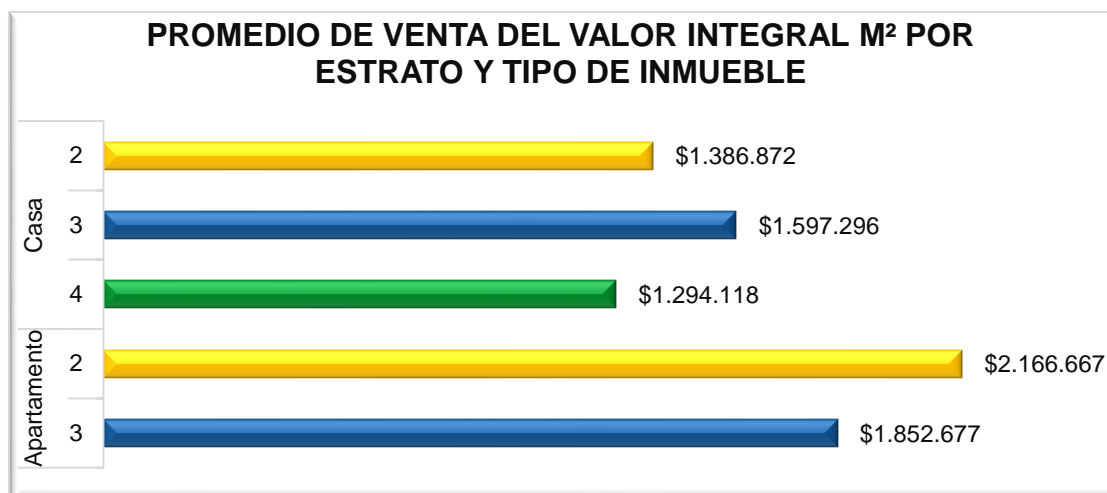


Figura 39. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 32, se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores de metro cuadrado de locales los cuales tiene un valor promedio por oferta de venta de \$2.090.476 m².

Tabla 32. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 1.466.667	\$ 2.714.286	\$ 2.090.476	\$ 882.200

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.7. Comuna 7

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 7, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 33, siendo los barrios Las Ceibas, Alfonso López III y Siete de Agosto los de mayores ofertas de venta. De las 83 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 7, se encontró 56 casas siendo el mayor número de ofertas, 10 apartamentos (Figura 40).

Tabla 33. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
LAS CEIBAS	19
ALFONSO LOPEZ III	15
SIETE DE AGOSTO	15
ALFONSO LOPEZ I	13
URBANIZACION CALIMIO	7
ALFONSO LOPEZ II	7
SAN MARINO	3
FEPICOL	2
PUERTO MALLARINO	1
LOS PINOS	1
Total	83

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

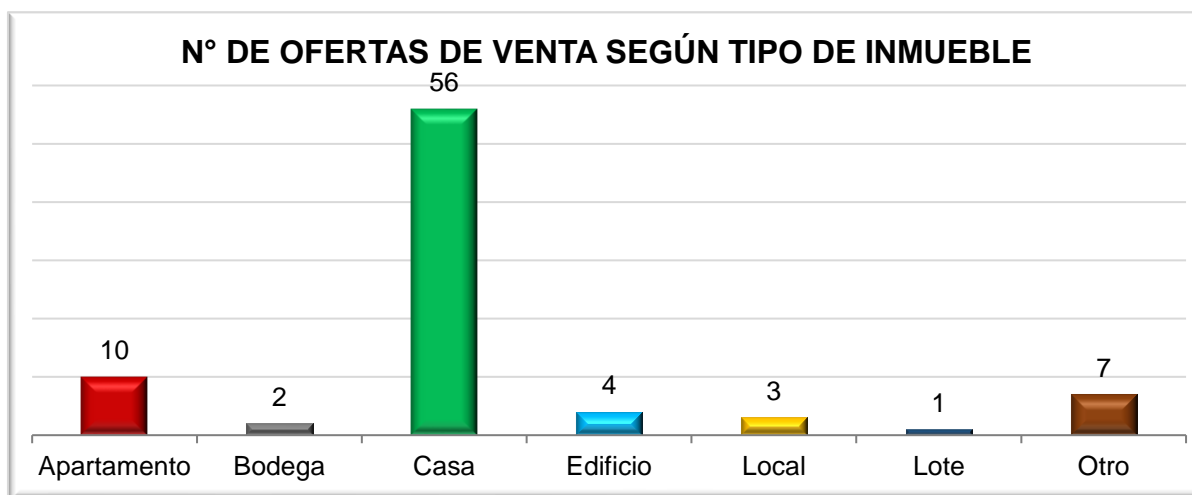


Figura 40. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 34. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta y alquiler.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	60,00	500,00	237,60	103,06
Apartamento	35,00	140,00	75,44	28,82
Local	25,00	500,00	193,88	161,83
Bodega	164,00	535,00	411,33	214,20
Edificio	280,00	825,00	501,25	231,53
Otro	280,00	1.100,00	0,00	310,24

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 35, muestra el comportamiento del valor metro cuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 7 por los estratos socioeconómicos, el estrato moda de las ofertas de casas es el 3 con valor promedio integral de \$ 1.295.523, seguido del estrato 2, en las cuales el promedio del metro cuadrado de es de \$992.605. Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia, tienen un valor promedio de \$1.618.222 m², (Figura 41).

Tabla 35. Estadísticas descriptivas valor metro cuadrado oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	12	44
	Mínimo	\$ 703.704	\$ 654.762
	Máximo	\$ 1.187.500	\$ 2.636.364
	Promedio	\$ 992.605	\$ 1.295.523
	Desviación estándar	\$ 152.126	\$ 470.067
Apartamento	Número de ofertas	0	10
	Mínimo	\$ -	\$ 1.071.429
	Máximo	\$ -	\$ 2.109.375
	Promedio	\$ -	\$ 1.618.222
	Desviación estándar	\$ -	\$ 344.866

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

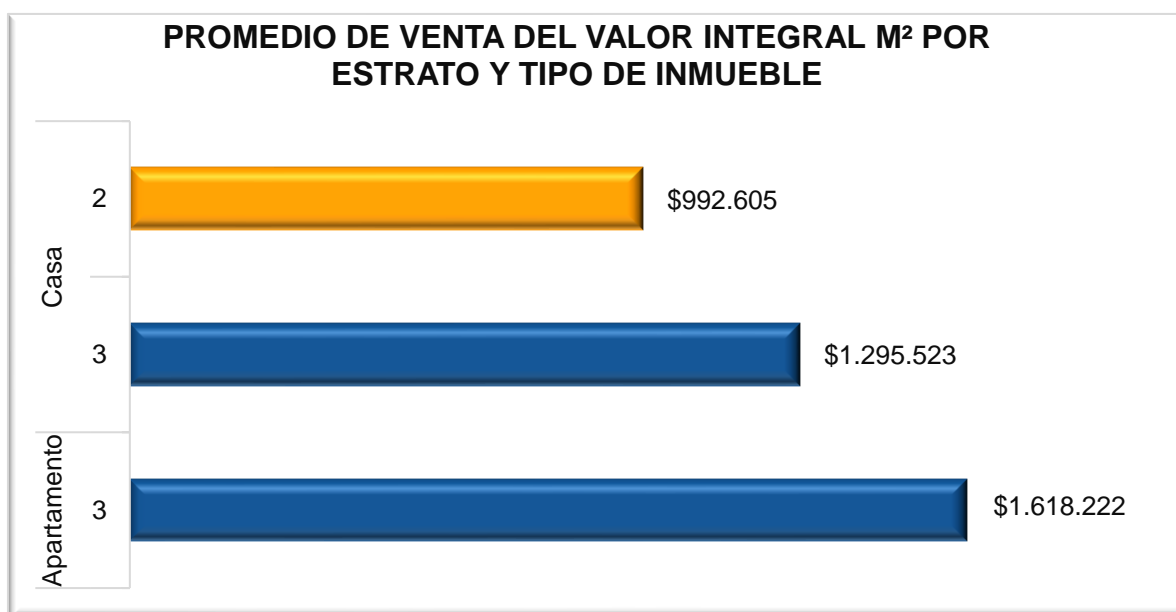


Figura 41. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 36, se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores integrales del M² de predios de uso comercial, lotes o mixtos, los locales tiene un valor promedio por oferta de venta de \$3.966.667 m², bodegas \$1.222.219 m², lotes \$2.083.333 m², edificios \$1.155.303 y otros predios \$1.766.465, (Figura 42).

Tabla 36. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 2.600.000	\$ 6.000.000	\$ 3.966.667	\$ 1.795.364
Bodega	\$ 762.195	\$ 1.682.243	\$ 1.222.219	\$ 650.572
Lote	\$ 2.083.333	\$ 2.083.333	\$ 2.083.333	\$ -
Edificio	\$ 750.000	\$ 1.571.429	\$ 1.155.303	\$ 417.579
Otro	\$ 675.000	\$ 2.804.878	\$ 1.766.465	\$ 755.883

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

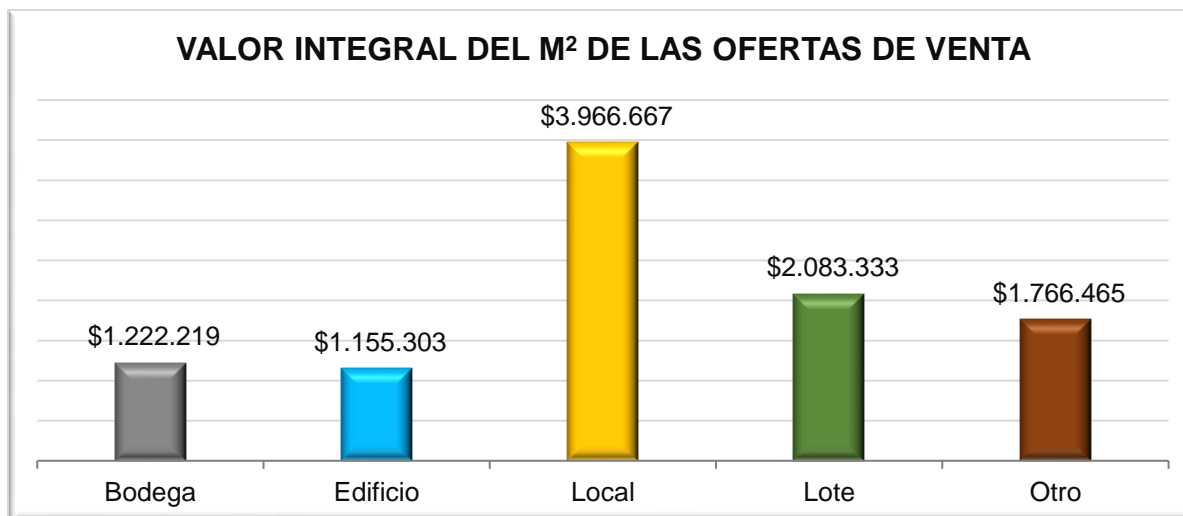


Figura 42. Valor Integral M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.8. Comuna 8

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 8 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 37, siendo los barrios Urbanización Calimio, El Troncal, La Base y Saavedra Galindo; en esta comuna las casas son el principal tipo de inmueble ofertado en venta, seguido de los apartamentos y bodegas (Figura 43).

Tabla 37. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
URBANIZACION CALIMIO	8
EL TRONCAL	8
LA BASE	8
SAAVEDRA GALINDO	6
BENJAMIN HERRERA	5
EL TREBOL	5
ANTANASIO GIRARDOT	4
SANTA FE	3
PRIMITIVO CRESPO	3
LA FLORESTA	3
INDUSTRIAL	3
VILLACOLOMBIA	3
LAS AMERICAS	2
CHAPINERO	1
MUNICIPAL	1
SANTA MONICA POLULAR	1
SIMON BOLIVAR	1
Total	65

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

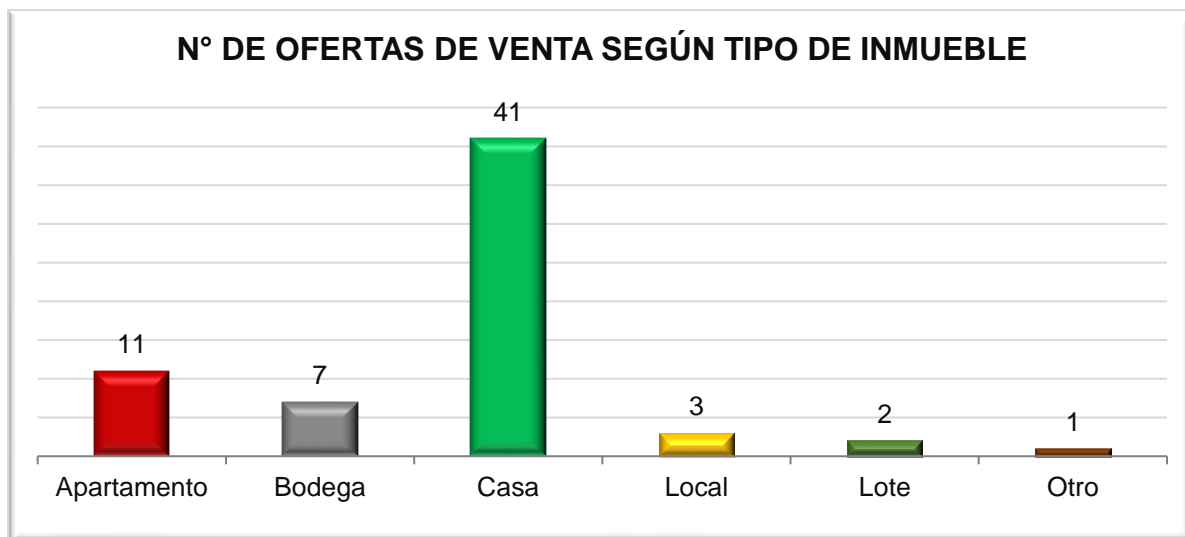


Figura 43. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El área de construcción presentes en las ofertas de la comuna 8, se encuentran relacionadas en la Tabla 38 para las ofertas de casas el promedio de área es de 208.20 m², el de apartamentos 62.59 m², los locales son los de mayor variación por que se encuentran desde 28 m² hasta 2.122 m², y un promedio de 223.81 m², las bodegas un promedio de 869.68 m² y los lotes de 154 m².

Tabla 38. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	18.00	619.00	208.20	130.88
Apartamento	25.00	120.00	62.59	15.68
Local	28.00	2,122.00	223.81	409.72
Bodega	144.00	2,850.00	869.68	843.65
Lote	154	308.00	154.00	217.79

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la comuna 8, el único estrato socioeconómico que aparece en las ofertas de venta es el 3, las casas tienen un promedio en el valor integral del m² de \$ 1.690. 032 y los apartamentos \$2.166.940 m², al analizar los rangos de valor integral del m² se observa que las casas tienen un mínimo de \$844.444, mientras que los apartamentos tienen un valor mínimo de \$1.750.000 (Tabla 39 y Figura 44).

Tabla 39. Estadísticas descriptivas Valor Integral M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	41
	Mínimo	\$ 844.444
	Máximo	\$ 3.148.898
	Promedio	\$ 1.690.032
	Desviación estándar	\$ 670.884

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3
Apartamento	Número de ofertas	11
	Mínimo	\$ 1.750.000
	Máximo	\$ 3.000.000
	Promedio	\$ 2.166.940
	Desviación estándar	\$ 382.543

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Figura 44. Valor Integral M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 40, muestra como los valores de referencia del valor metro cuadrado integral de venta de los inmuebles no habitacionales, los locales en promedio tienen un valor de \$2.711.111 m²; las bodegas un promedio de \$3.206.639 m², los lotes un promedio de \$1.355.339 m², (Figura 45).

Tabla 40. Estadísticas descriptivas Valor Integral M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 1.466.667	\$ 3.333.333	\$ 2.711.111	\$ 1.077.721
Bodega	\$ 904.523	\$ 13.605.442	\$ 3.206.639	\$ 4.604.160
Lote	\$ 1.266.234	\$ 1.444.444	\$ 1.355.339	\$ 126.014
Otro	\$ 919.619	\$ 919.619	\$ 919.619	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

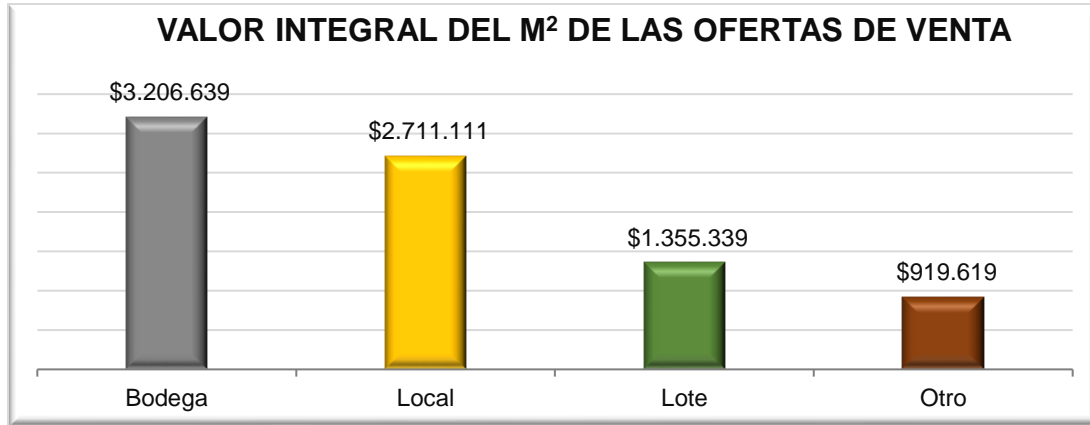


Figura 45. Valor Integral M² oferta de venta
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.9. Comuna 9

Las ofertas inmobiliarias de venta de la comuna 9 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 41, siendo los barrios Guayaquil, Breteña, Belalcázar, Alameda y Junín donde se concreta mayor oferta de venta de inmuebles, la cual se muestran en la Figura 46 donde en su mayoría son casas.

Tabla 41. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
GUAYAQUIL	28
BRETEÑA	19
BELALCAZAR	16
ALAMEDA	15
JUNIN	12
MANUEL MARIA BUENAVENTURA	3
BARRIO OBRERO	2
ARANJUEZ	2
Total	97

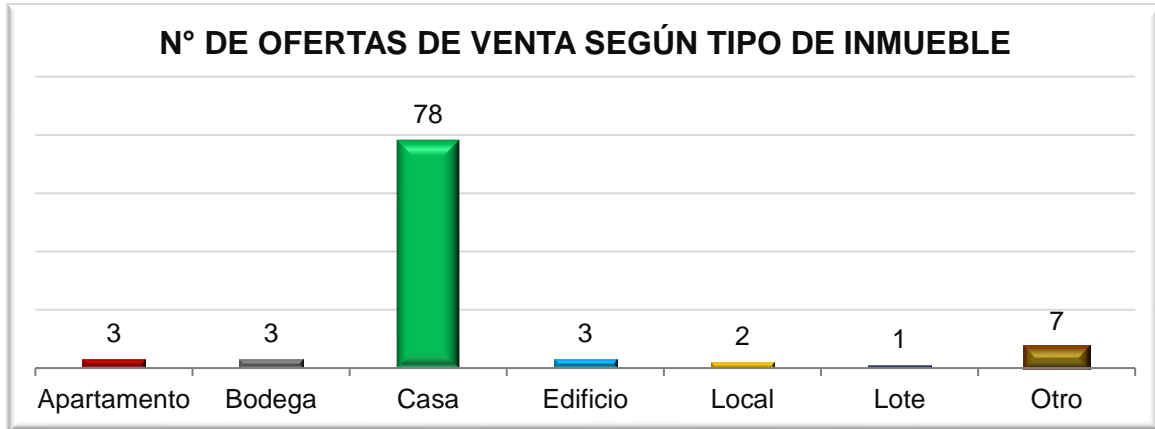


Figura 46. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El área de construcción de las ofertas de venta y alquiler de predios en esta zona se encuentran relacionadas en la Tabla 42, para las ofertas de casas el promedio de área es de 250.19 m², el área de los apartamentos 77.64 m², los locales 59.18, las bodegas de 660.67 m² y edificios de 294.67 m².

Tabla 42. Estadísticas descriptivas área construida en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	26.00	751.00	250.19	139.75
Apartamento	35.00	120.00	77.64	25.38
Local	0.00	300.00	59.18	83.25
Bodega	217.00	1,009.00	660.67	404.51
Edificio	171.00	513.00	294.67	189.64

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la comuna 9, las ofertas de casas se concentran en el estrato 3, el promedio del valor integral del m² es de \$1.696.557, en el estrato 2 el valor promedio es de \$1.503.480 m², la oferta del valor metro cuadrado de apartamentos del estrato 3 por su parte es de un promedio de \$1.639.029, (Figura 47).

Tabla 43. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos.

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	5	67	3	3
	Mínimo	\$ 1.102.941	\$ 695.364	\$ 1.266.968	\$ 1.833.333
	Máximo	\$ 2.884.615	\$ 3.649.635	\$ 2.281.879	\$ 2.094.862
	Promedio	\$ 1.503.480	\$ 1.696.557	\$ 1.849.616	\$ 1.961.305
	Desviación estándar	\$ 777.428	\$ 540.894	\$ 523.901	\$ 130.854
Apartamento	Número de ofertas	0	3	0	0
	Mínimo	\$ -	\$ 1.597.222	\$ -	\$ -
	Máximo	\$ -	\$ 1.703.704	\$ -	\$ -
	Promedio	\$ -	\$ 1.639.029	\$ -	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ 56.805	\$ -	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

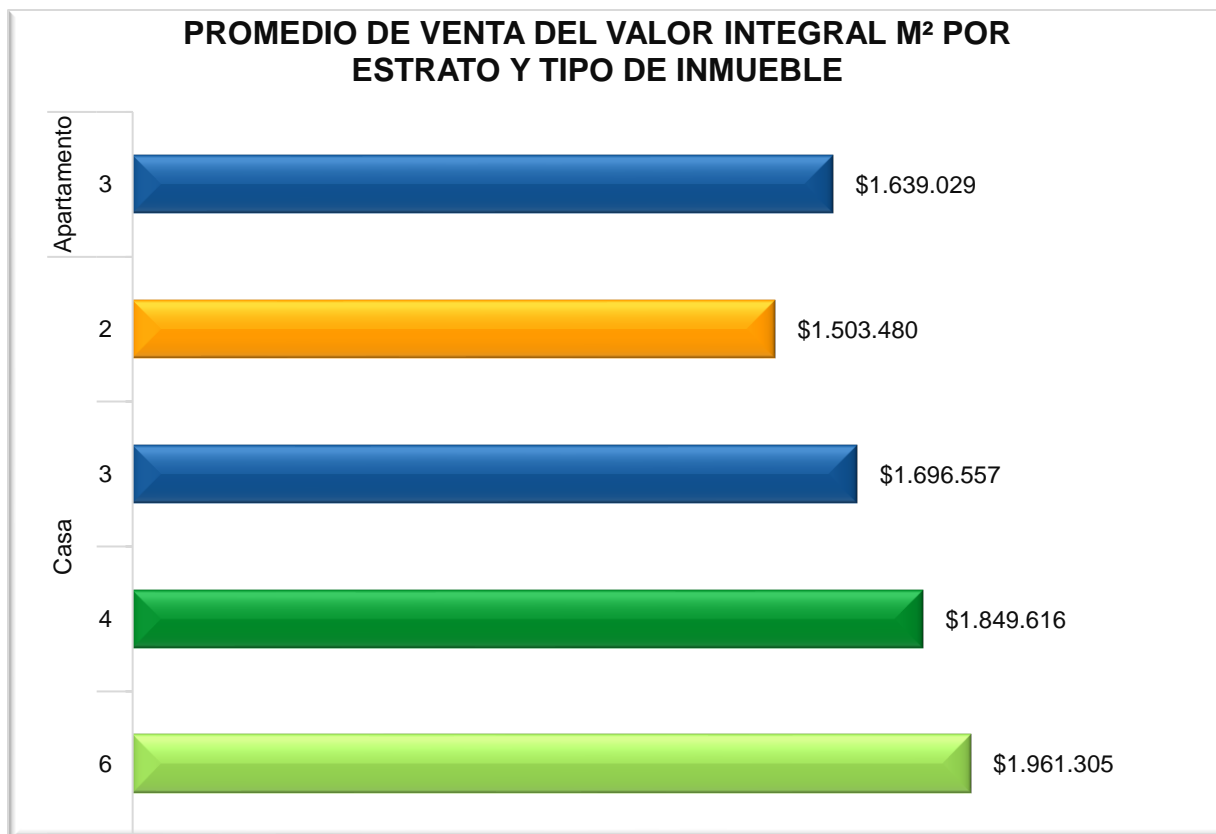


Figura 47. Valor Integral M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 44, muestra como los valores de referencia del valor metro cuadrado integral de venta de los inmuebles no habitacionales, los locales en promedio tienen un valor de \$3.023.810 m², las bodegas de un promedio de \$3.681.522 m², los edificios \$2.120.175 y los otros \$1.787.128 (Figura 48).

Tabla 44. Estadísticas descriptivas valor integral del m² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 2.333.333	\$ 3.714.286	\$ 3.023.810	\$ 976.481
Bodega	\$ 1.486.620	\$ 6.912.442	\$ 3.681.522	\$ 2.857.427
Lote	\$ 1.565.996	\$ 1.565.996	\$ 1.565.996	-
Edificio	\$ 1.754.386	\$ 2.456.140	\$ 2.120.175	\$ 351.827
Otro	\$ 1.265.823	\$ 2.320.000	\$ 1.787.128	\$ 417.996

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

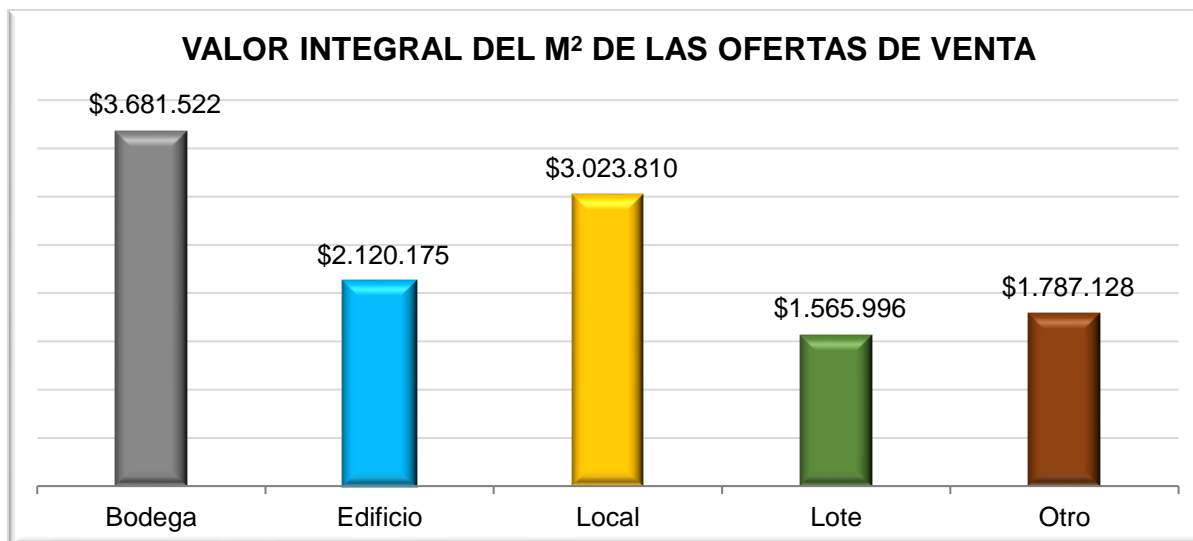


Figura 48. Valor Integral del M² oferta de venta
 Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.10. Comuna 10

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 10 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 46, los barrios con mayor número de ofertas fueron, La Selva, Colseguros, Panamericano y Departamental, Los apartamentos y casas son los inmuebles mayor oferta 29 y 20 respectivamente, (Figura 49).

Tabla 45. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
LA SELVA	15
COLSEGUROS- ANDES	8
PANAMERICANO	8
DEPARTAMENTAL	7
CRISTOBAL COLON	5
EL GUABAL	5
JORGE ZAWADSKY	4
SANTA HELENA	3
EL DORADO	2
OLIMPICO	1
PASOANCHO	1
SAN JUDAS TADEO I	1
SAN JUDAS TADEO II	1
SANTO DOMINGO	1
Total	62

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

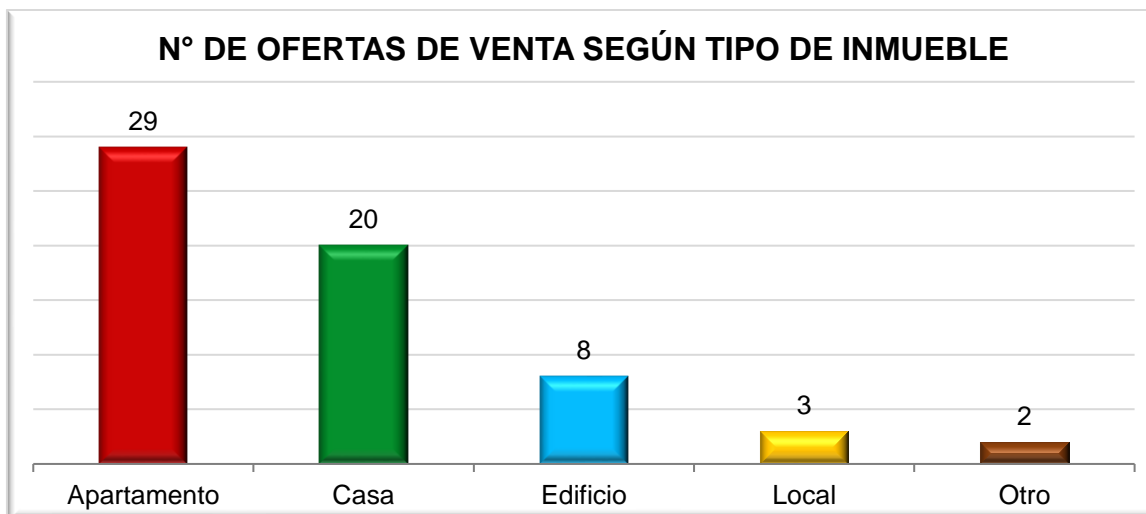


Figura 49. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El área de construcción presentes en las ofertas de venta y alquiler de la comuna 10, se encuentran relacionadas en la Tabla 46 para las ofertas de casas el promedio de área es de 318.27 m², el de apartamentos 74.75 m², los locales son los de mayor variación por que se encuentran desde 20 m² hasta 404 m², y un promedio de 132, el promedio de área construida de los edificios es de 555.25 m².

Tabla 46. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	103.00	400.00	218.27	83.70
Apartamento	25.00	350.00	74.75	45.23
Local	20.00	404.00	132.00	135.53
Bodega	120.00	120.00	120.00	0.00
Edificio	300.00	1,684.00	555.25	462.64

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la comuna 10, el estrato donde mayor frecuencia hubo de ofertas de venta fue el 3, en el cual las casas tienen un valor integral promedio de \$2.030.953 m², al pasar al estrato 4 el promedio del vm² pasa a \$2.0309.953 m², mientras que en los apartamentos el valor integral promedio del estrato 3, \$3.255.656 y en el estrato 4 de \$2.665.724 (Tabla 47 y Figura 50).

Tabla 47. Estadísticas descriptivas valor metro cuadrado oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4
Casa	Número de ofertas	1	13	6
	Mínimo	\$ 2.111.111	\$ 1.100.000	\$ 1.260.870
	Máximo	\$ 2.111.111	\$ 3.571.429	\$ 3.521.368
	Promedio	\$ 2.111.111	\$ 2.030.953	\$ 2.048.291

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4
	Desviación estándar	\$ -	\$ 780.791	\$ 868.928
Apartamento	Número de ofertas	0	11	17
	Mínimo	\$ -	\$ 1.285.714	\$ 1.575.342
	Máximo	\$ -	\$ 3.250.000	\$ 3.375.389
	Promedio	\$ -	\$ 2.255.656	\$ 2.665.724
	Desviación estándar	\$ -	\$ 526.822	\$ 500.873

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

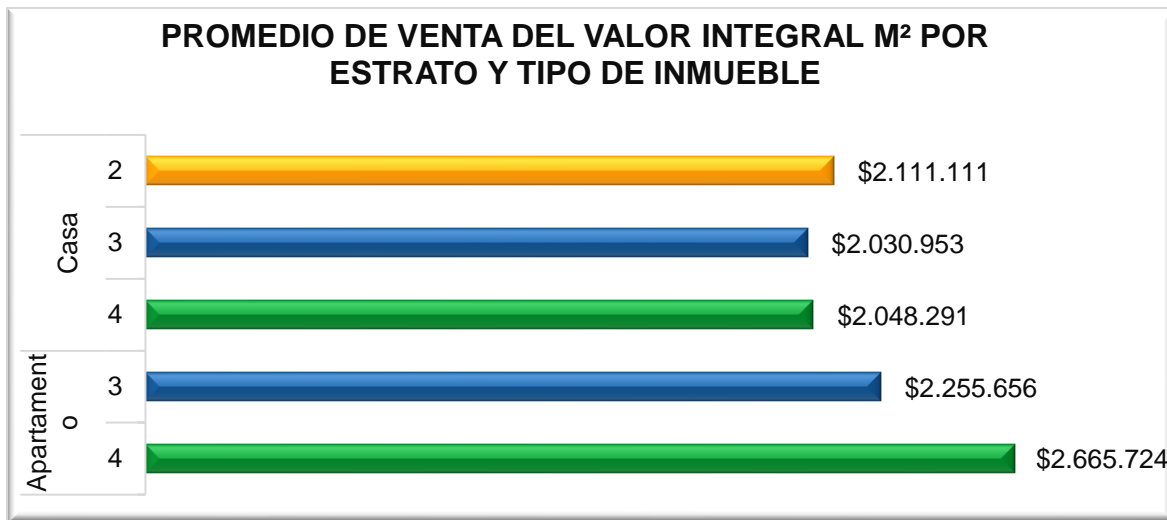


Figura 50. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Los inmuebles no habitacionales o mixtos, tiene los siguientes valores promedio de metro cuadrado integral de venta: Los locales \$ 6.334.846, los edificios \$1.846.653 y otros \$2.631.229 (Figura 51).

Tabla 48. Estadísticas descriptivas valor integral m² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 3.625.000	\$ 11.666.667	\$ 6.334.846	\$ 4.617.701
Edificio	\$ 1.000.000	\$ 2.514.793	\$ 1.846.653	\$ 475.472
Otro	\$ 1.549.587	\$ 3.712.871	\$ 2.631.229	\$ 1.529.673

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Figura 51. Valor Integral del M² oferta de venta
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.11. Comuna 11

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 11, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 49. Ofertas de venta por barrio, siendo los barrios El Jardín, Prados de Oriente y San Carlos los de mayores ofertas de venta. De las 59 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 11, se encontró 50 casas siendo el mayor número de ofertas, 7 apartamentos, (Figura 52).

Tabla 49. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
EL JARDIN	18
PRADOS DE ORIENTE	6
SAN CARLOS	6
VILLA DEL SUR	5
LA INDEPENDENCIA	4
PRIMAVERA	4
20 DE JULIO	2
AGUABLANCA	2
EL RECUERDO	2
JOSE MARIA CORDOBA	2
CIUDAD MODELO	1
EL PRADO	1
LA ESPERANZA	1
LA FORTALEZA	1
LA GRAN COLOMBIA	1
LEON XIII	1
LOS CONQUISTADORES	1
LOS SAUCES	1
Total	59

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

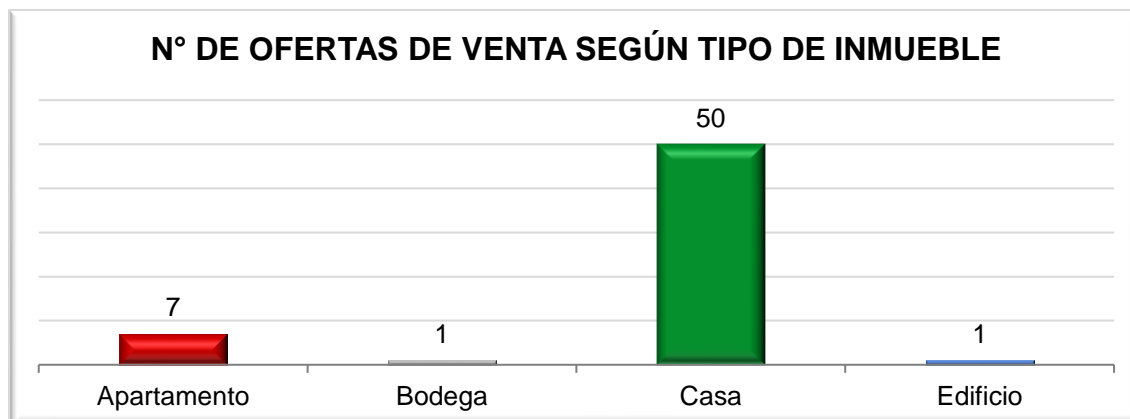


Figura 52. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: Elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 50. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta y alquiler.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	60,00	580,00	197,93	105,04
Apartamento	30,00	168,00	70,55	31,64
Local	15,00	204,00	113,83	76,56
Bodega	284,00	300,00	292,00	11,31
Edificio	1.050,00	1.050,00	1.050,00	0,00

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 51, muestra el comportamiento del valor metro cuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 11 por los estratos socioeconómicos, el estrato moda de las ofertas de casas es el 3 con valor promedio integral de \$ 1.952.900, seguido del estrato 2, en las cuales el promedio del metro cuadrado de es de \$1.477.728. Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia, tienen un valor promedio de \$1.702.533 m² (Figura 53).

Tabla 51. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5
Casa	Número de ofertas	3	10	35	1	1
	Mínimo	\$ 1.011.905	\$ 900.000	\$ 700.000	\$ 3.333.333	\$ 975.610
	Máximo	\$ 3.571.429	\$ 3.571.429	\$ 4.800.000	\$ 3.333.333	\$ 975.610
	Promedio	\$ 1.901.341	\$ 1.477.728	\$ 1.952.902	\$ 3.333.333	\$ 975.610
	Desviación estándar	\$ 1.447.361	\$ 836.155	\$ 900.803	\$ -	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	0	0	7	0	0
	Mínimo	\$ -	\$ -	\$ 1.039.474	\$ -	\$ -
	Máximo	\$ -	\$ -	\$ 2.187.500	\$ -	\$ -
	Promedio	\$ -	\$ -	\$ 1.702.533	\$ -	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 476.713	\$ -	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

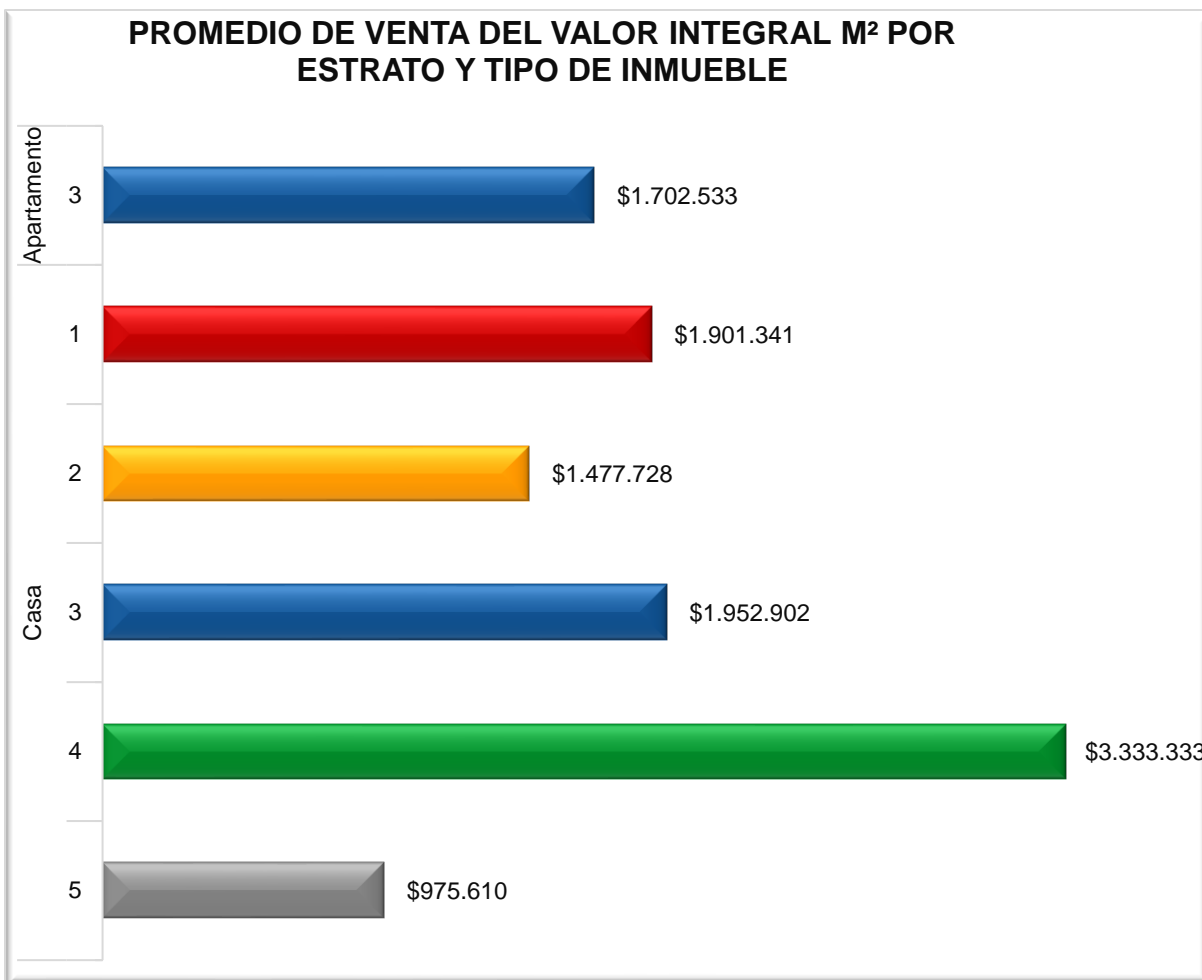


Figura 53. Valor integral del M² oferta de venta
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 52, se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores integrales del m² de predios de uso comercial, lotes o mixtos, las bodegas tiene un valor promedio por oferta de venta de \$1.760.563 m², edificios \$809.524 m² (Figura 54).

Tabla 52. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Bodega	\$ 1.760.563	\$ 1.760.563	\$ 1.760.563	\$ -
Edificio	\$ 809.524	\$ 809.524	\$ 809.524	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

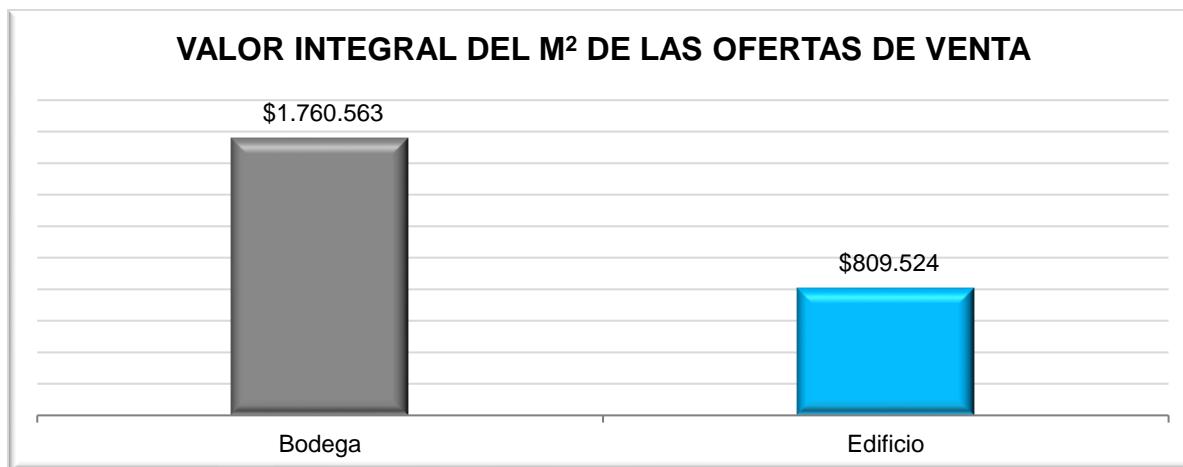


Figura 54. Valor Integral M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.12. Comuna 12

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 2, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 53, siendo los barrios Nueva Floresta, El Paraíso y El Rodeo los de mayores ofertas de venta. De las 58 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 12, se encontró 53 casas siendo el mayor número de ofertas, 23, (Figura 55).

Tabla 53. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
NUEVA FLORESTA	24
EL PARAISO	7
EL RODEO	6
ASTURIAS	4
EDUARDO SANTOS	4
BELLO HORIZONTE	3
DOCE DE OCTUBRE	3
VILLANUEVA	3
SINDICAL	2
ALFONSO BARBERENA A.	1
PARAISO	1
Total	58

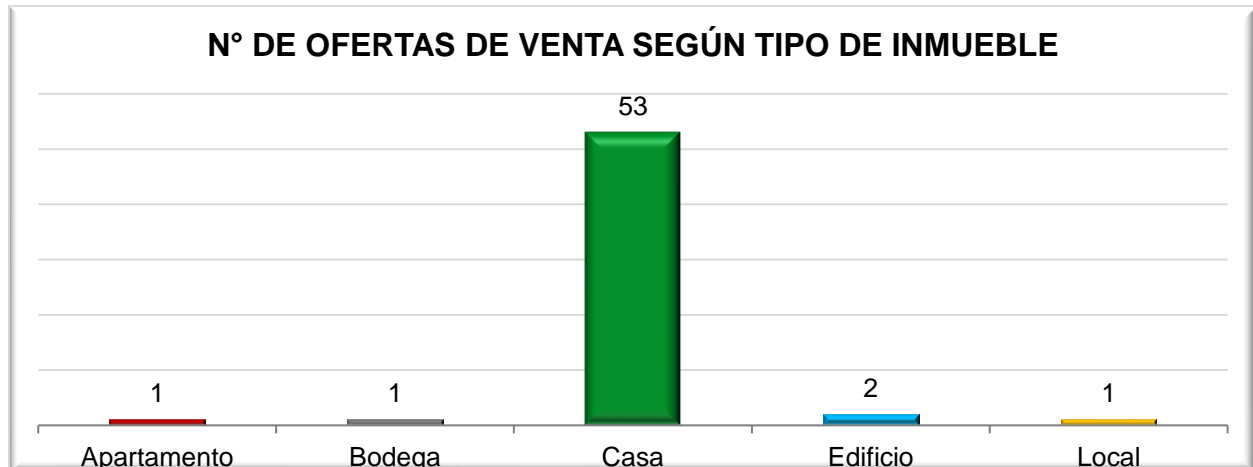


Figura 55. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 54. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta y alquiler.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	55,00	504,00	224,86	111,59
Apartamento	0,00	240,00	96,90	47,41
Local	15,00	245,00	91,33	72,57
Bodega	120,00	338,00	229,00	154,15
Edificio	400,00	4.538,00	2.469,00	2.926,01

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 55, muestra el comportamiento del valor metro cuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 12 por los estratos socioeconómicos, el estrato moda de las ofertas de casas es el 3 con promedio del valor integral del m² de \$ 1.286.001, seguido del estrato 2, en las cuales el promedio del metro cuadrado de es de \$1.350.531 (Figura 56).

Tabla 55. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4
Casa	Número de ofertas	1	9	41	1
	Mínimo	\$ 1.758.242	\$ 1.000.000	\$ 633.333	\$ 1.296.296
	Máximo	\$ 1.758.242	\$ 2.038.627	\$ 2.187.500	\$ 1.296.296
	Promedio	\$ 1.758.242	\$ 1.350.531	\$ 1.286.001	\$ 1.296.296
	Desviación estándar	\$ -	\$ 365.043	\$ 420.938	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	0	1	0	0
	Mínimo	\$ -	\$ 1.800.000	\$ -	\$ -
	Máximo	\$ -	\$ 1.800.000	\$ -	\$ -
	Promedio	\$ -	\$ 1.800.000	\$ -	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

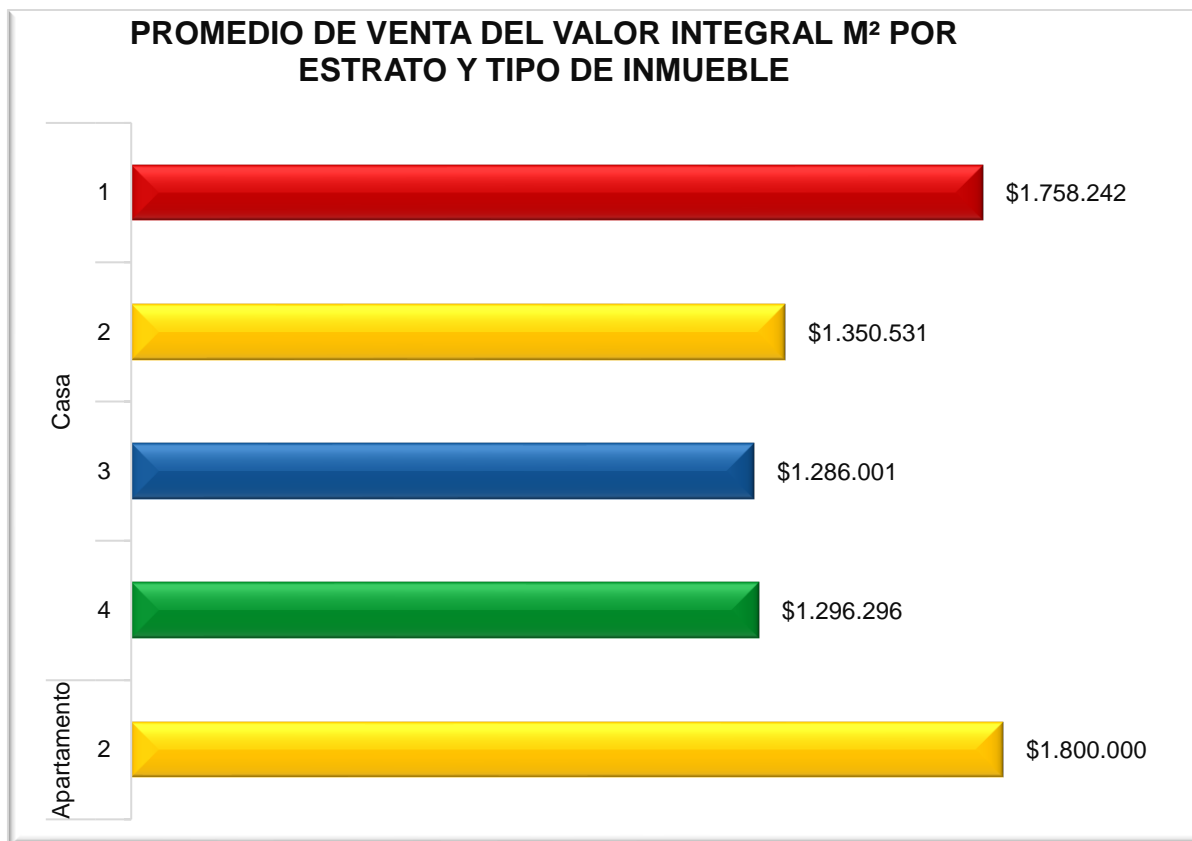


Figura 56. Valor Integral del M² oferta de venta
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 56 se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores de metro cuadrado de predios de uso comercial, lotes o mixtos, los locales tiene un valor promedio por oferta de venta de \$2.040.816 m², bodegas \$1.153.846 m² y edificios \$1.623.722 (Figura 57).

Tabla 56. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 2.040.816	\$ 2.040.816	\$ 2.040.816	\$ -
Bodega	\$ 1.153.846	\$ 1.153.846	\$ 1.153.846	\$ -
Edificio	\$ 1.197.444	\$ 2.050.000	\$ 1.623.722	\$ 602.848

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

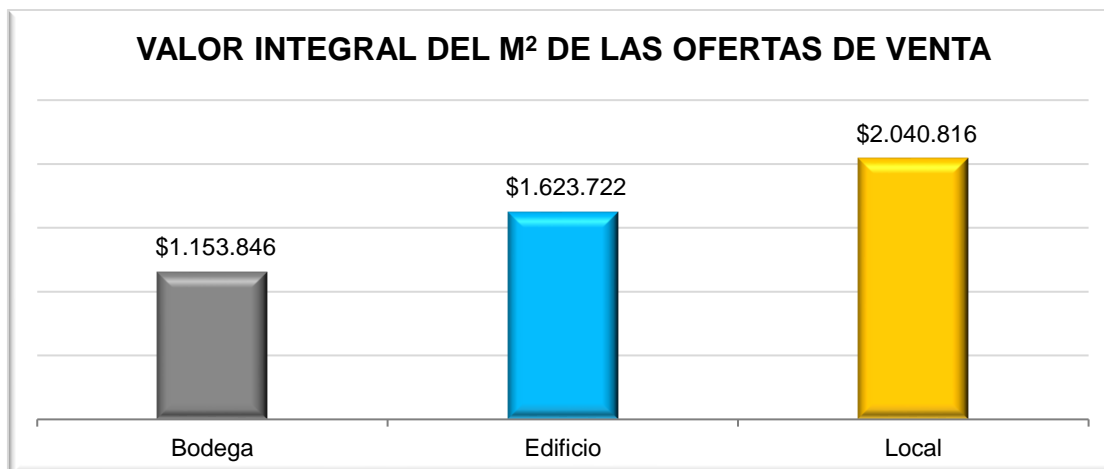


Figura 57. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.13. Comuna 13

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 13, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 57. Ofertas de venta por barrio, siendo los barrios Calipso, Villa del Lago y EL Poblado II los de mayores ofertas de venta. De las 139 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 13, se encontró 110 casas siendo el mayor número de ofertas, (Figura 58).

Tabla 57. Ofertas de venta por barrio

Barrio	Venta
CALIPSO	23
VILLA DEL LAGO	23
EL DIAMANTE	21
EL POBLADO II	13
ULPIANO LLOREDA	13
LOS LAGOS	11
EL PONDAJE	7
EL VERGEL	6
LOS ROBLES	5
LOS COMUNEROS II	3
OMAR TORRIJOS	3
RICARDO BALCAZAR	3
COMUNEROS I	2
EL POBLADO I	2
YIRA CASTRO	2
MARROQUIN III	1
RODRIGO LARA BONILLA	1
Total	139

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

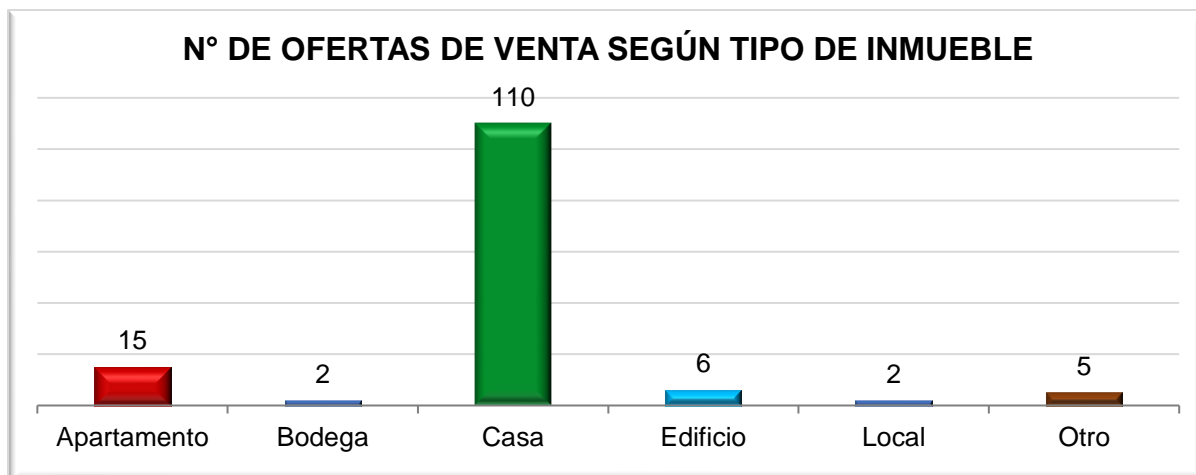


Figura 58. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
 Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 58. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta y alquiler.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	48,00	650,00	195,27	108,15
Apartamento	25,00	225,00	67,41	37,81
Local	10,00	368,00	107,09	138,78
Bodega	160,00	200,00	180,00	28,28
Edificio	250,00	360,00	315,00	40,37
Otro	30,00	473,00	0,00	159,82

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 59, muestra el comportamiento del valor metro cuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 13 por los estratos socioeconómicos, el estrato moda de las ofertas de casas es el 2 con valor promedio integral de \$ 1.066.046, seguido del estrato 3, en las cuales el promedio del metro cuadrado de es de \$1.479.507. Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia, tienen un valor promedio de \$1.595.950 m², seguido del estrato 2, con un promedio de \$1.813.243 m² (Figura 59).

Tabla 59. Estadísticas descriptivas valor metro cuadrado oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	4	72	34
	Mínimo	\$ 700.000	\$ 461.538	\$ 720.000
	Máximo	\$ 2.125.000	\$ 2.430.556	\$ 5.098.039
	Promedio	\$ 1.269.438	\$ 1.066.046	\$ 1.479.507
	Desviación estándar	\$ 625.648	\$ 395.997	\$ 772.645
Apartamento	Número de ofertas	0	4	11
	Mínimo	\$ -	\$ 1.214.286	\$ 984.127
	Máximo	\$ -	\$ 2.136.364	\$ 2.243.243
	Promedio	\$ -	\$ 1.813.243	\$ 1.595.950
	Desviación estándar	\$ -	\$ 435.813	\$ 468.102

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

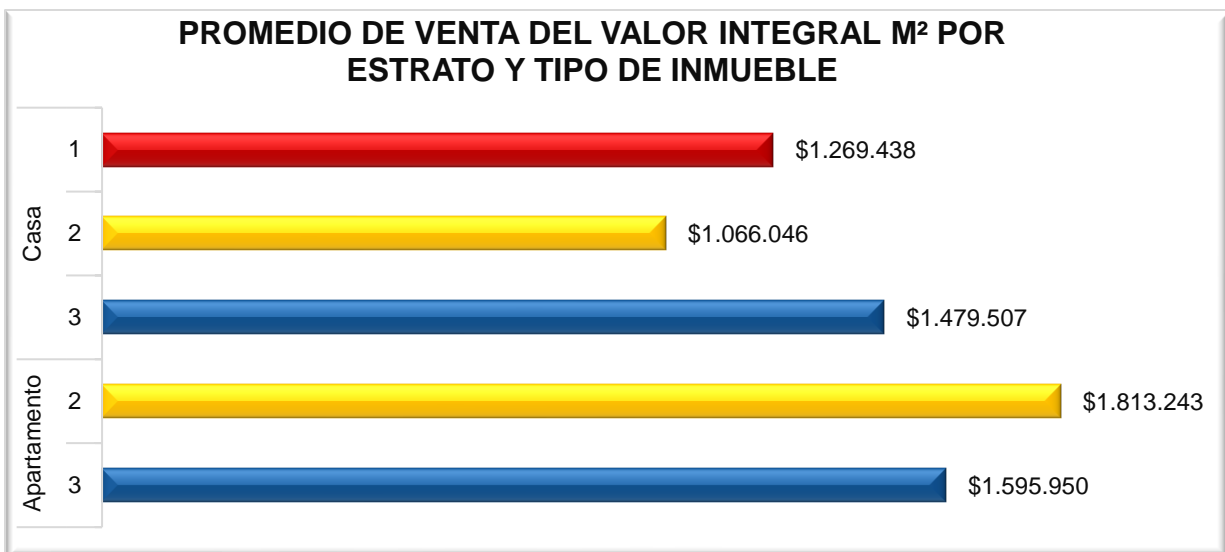


Figura 59. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 60, se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores de metro cuadrado de predios de uso comercial, lotes o mixtos, los locales tiene un valor promedio por oferta de venta de \$1.892.987 m², bodegas \$1.968.750 m², edificio \$1.365.488 m² y otros predios \$839.874, (Figura 60).

Tabla 60. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 1.476.190	\$ 2.309.783	\$ 1.892.987	\$ 589.439
Bodega	\$ 1.750.000	\$ 2.187.500	\$ 1.968.750	\$ 309.359
Edificio	\$ 800.000	\$ 3.000.000	\$ 1.365.488	\$ 831.166
Otro	\$ 473.684	\$ 1.550.000	\$ 839.874	\$ 414.138

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

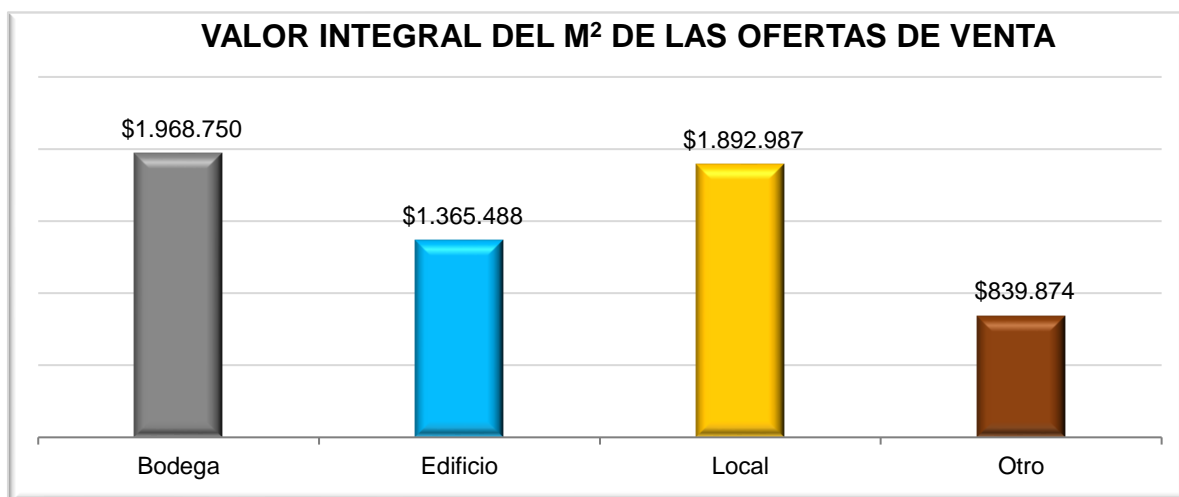


Figura 60. Valor Integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.14. Comuna 14

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 14 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 61, siendo los de mayor oferta inmobiliaria el barrio José Manuel Marroquín II con 15 ofertas, seguido del barrio Manuela Beltrán con 12 ofertas y José Manuel Marroquín I con 9 ofertas de venta de inmuebles.

Tabla 61. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
PLANTA DE TRATAMIENTO	2
PUERTA DEL SOL	4
ALFONSO BONILLA ARAGON	2
JOSE MANUEL MARROQUIN II	15
LAS ORQUIDEAS	3
LOS NARANJOS II	1
MANUELA BELTRAN	12
ALIRIO MORA BELTRAN	1
JOSE MANUEL MARROQUIN I	9
PROMOCIONES POPULARES B	6
Total general	56

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

De las 56 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna, se encontró 48 casas siendo el mayor número de ofertas, 4 apartamentos y con menor número de ofertas se encuentra los inmuebles de tipo local con 3 ofertas y un lote relacionado en la Figura 61.

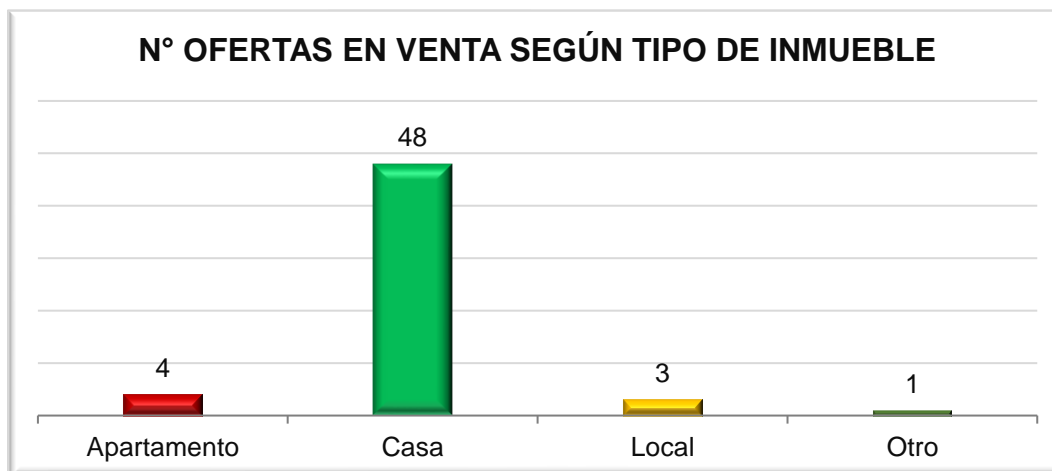


Figura 61. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Los metros cuadrados (m²) de construcción son en promedio los siguientes de acuerdo con cada tipo de inmueble: Casas 191,34 m², apartamentos 62,06 m², locales 49,67m² y lotes de 350,00 m², se presentan en la Tabla 62.

Tabla 62. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	50,00	400,00	191,34	89,28
Apartamento	40,00	105,00	62,06	17,18
Local	11,00	130,00	49,67	38,50
Otro	350,00	350,00	350,00	0,00

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El estrato moda de las ofertas de venta de casas de la comuna es el estrato 2 y valor promedio integral de la oferta de venta es de \$ 1.054.307 m²; en el caso de los apartamentos el estrato moda es el estrato 3 y el valor promedio integral de la oferta de ventas es de \$ 1.525.814 (Tabla 63)

Tabla 63. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	7	32	2
	Mínimo	\$ 714.286	\$ 400.000	\$ 892.857
	Máximo	\$ 1.726.190	\$ 2.750.000	\$ 2.083.333
	Promedio	\$ 1.085.652	\$ 1.054.307	\$ 1.488.095
	Desviación estándar	\$ 356.437	\$ 487.806	\$ 841.794
Apartamento	Número de ofertas	0	1	3
	Mínimo	\$ -	\$ 666.667	\$ 1.363.636
	Máximo	\$ -	\$ 666.667	\$ 1.759.259
	Promedio	\$ -	\$ 666.667	\$ 1.525.814
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 207.217

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El promedio del Valor Integral del M² se muestra en la Figura 62, la cual el valor mayor de venta al inmueble de tipo casa corresponde al estrato 3 con una cifra de \$1.488.095 pesos, seguido del estrato 1 con un valor de \$1.085.652. En cuanto al tipo de inmueble de apartamento, predomina el estrato 3 con un valor de \$1.525.814.

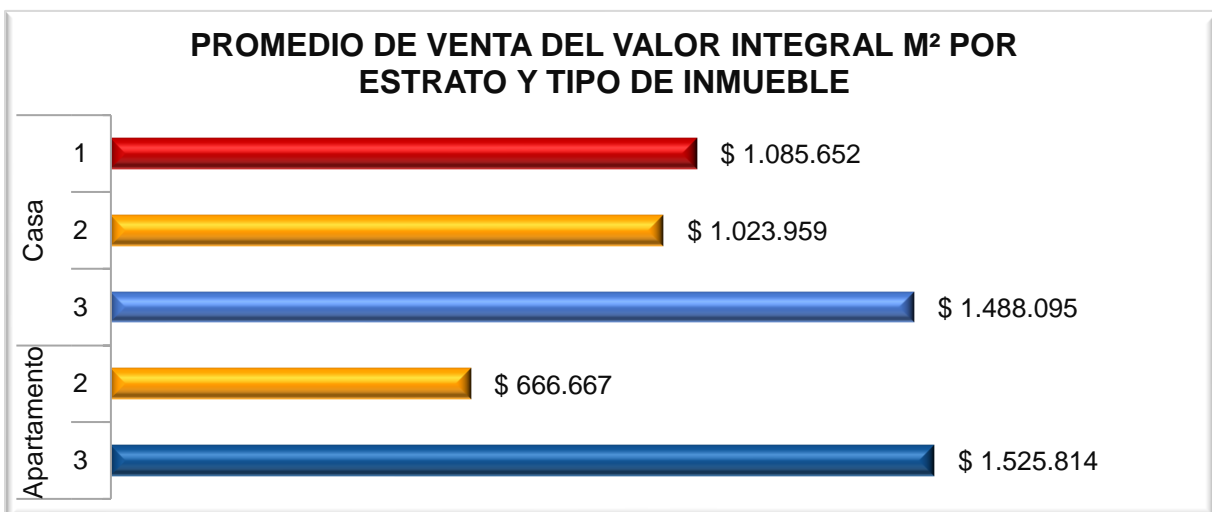


Figura 62. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al promedio del valor integral del M² de las ofertas del tipo local es de \$3.422.047 y de tipo de inmueble de otro se halla el valor promedio de \$1.714.286 como se muestra en la Tabla 64 y Figura 63.

Tabla 64. Estadísticas descriptivas Valor Integral M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 1.333.333	\$ 5.454.545	\$ 3.422.047	\$ 2.061.181
Otro	\$ 1.714.286	\$ 1.714.286	\$ 1.714.286	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

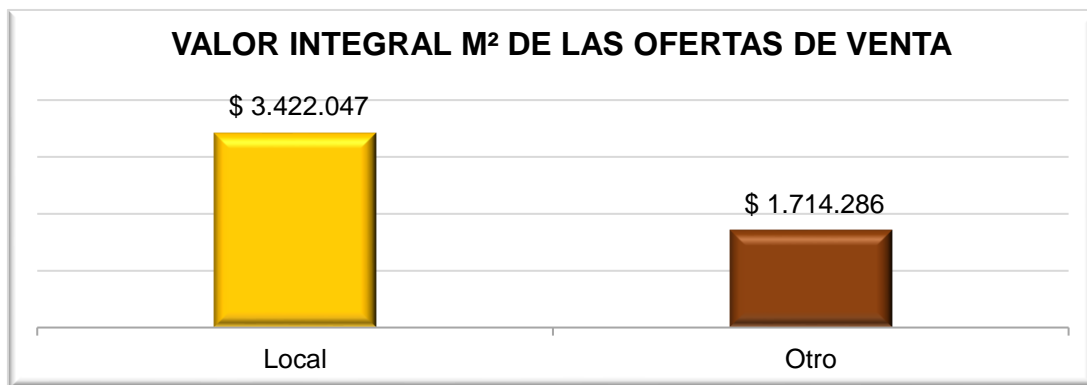


Figura 63. Valor integral del M² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.15. Comuna 15

En la comuna 15 se capturaron 85 ofertas inmobiliarias en venta en los barrios relacionados en la Tabla 65, siendo el barrio Ciudad Córdoba con 44 ofertas el barrio con mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles, seguido del barrio El Morichal con 21 ofertas y Vallado con 9 ofertas, el resto de los barrios cuentan entre 1 y 5 ofertas respectivamente.

Tabla 65. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
CIUDAD CORDOBA	44
EL MORICHAL	21
EL RETIRO	5
LAUREANO GOMEZ	1
LOS COMUNEROS I	2
MOJICA	3
VALLADO	9
Total general	85

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El tipo de las 85 ofertas inmobiliarias capturadas en venta en la comuna 15, de las cuales se encontró 73 casas, siendo el mayor número de ofertas, 6 apartamentos, 2 lotes y 2

de tipo otro (Bodega, parqueadero). Por último, con una oferta están los inmuebles de tipo edificio y local respectivamente (Figura 64).

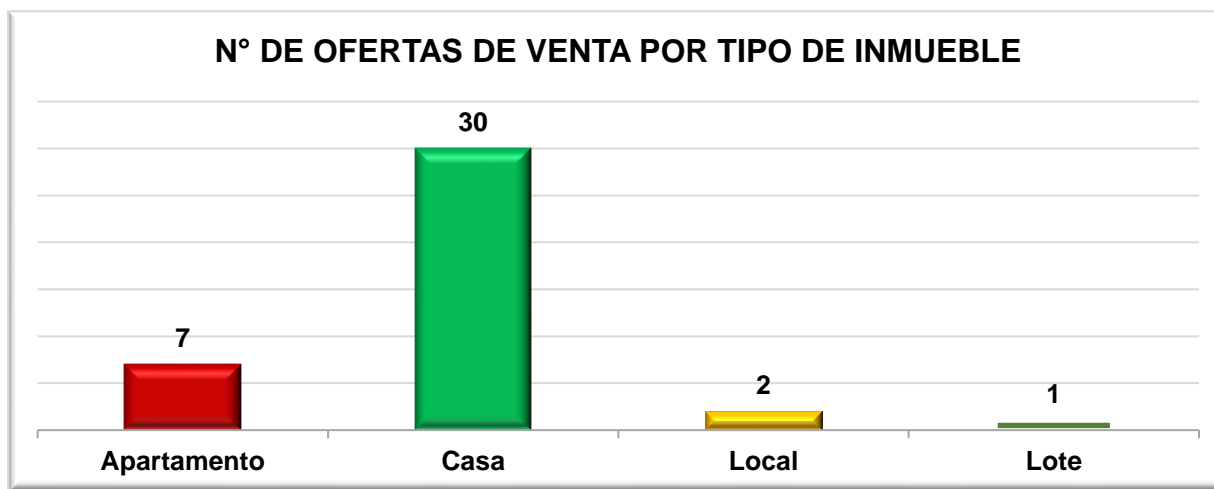


Figura 64. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

De las ofertas inmobiliarias capturadas de venta y alquiler se consideró el promedio del área de construcción (m^2). En la Tabla 66 se presenta los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de $149,38 m^2$, los edificios con $131,00 m^2$, los locales con $84,56 m^2$, con $60,26 m^2$ están los apartamentos y tipo otro con $575,50 m^2$.

Tabla 66. Estadísticas descriptivas área construida en M^2 por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	36,00	420,00	149,53	77,19
Apartamento	33,00	90,00	60,24	13,14
Local	25,00	450,00	81,00	130,00
Edificio	131,00	131,00	131,00	0,00
Otro	240,00	911,00	0,00	474,47

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 67 se presenta el promedio del área de terreno de la oferta de venta del inmueble de tipo lote, teniendo un promedio de $3.852 m^2$.

Tabla 67. Estadísticas descriptivas área de terreno en M^2 por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Lote	204,00	7.500,00	3.852,00	5.159,05

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del promedio del Valor Integral del M^2 de las ofertas capturadas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna, donde el promedio de las 35 ofertas inmobiliarias de tipo casa, es estrato 3 con un valor integral de \$1.466.929 m^2 ; seguido de 25 ofertas inmobiliarias en estrato 2 con un valor integral de \$1.275.222

m² y en estrato 1 con un valor integral de \$948.341 m². Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento con 6 ofertas, donde el estrato moda es el 3 con un valor integral promedio de \$ 1.471.645 m² y en estrato 2 con un valor integral promedio de \$ 1.333.333 m² (Tabla 68 y Figura 65).

Tabla 68. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	9	25	35
	Mínimo	\$ 500.000	\$ 551.724	\$ 588.235
	Máximo	\$ 1.692.308	\$ 1.923.077	\$ 2.333.333
	Promedio	\$ 948.341	\$ 1.275.222	\$ 1.466.929
	Desviación estándar	\$ 452.937	\$ 389.004	\$ 391.510
Apartamento	Número de ofertas	0	1	5
	Mínimo	\$ -	\$ 1.333.333	\$ 944.444
	Máximo	\$ -	\$ 1.333.333	\$ 1.883.333
	Promedio	\$ -	\$ 1.333.333	\$ 1.471.645
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 354.038

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

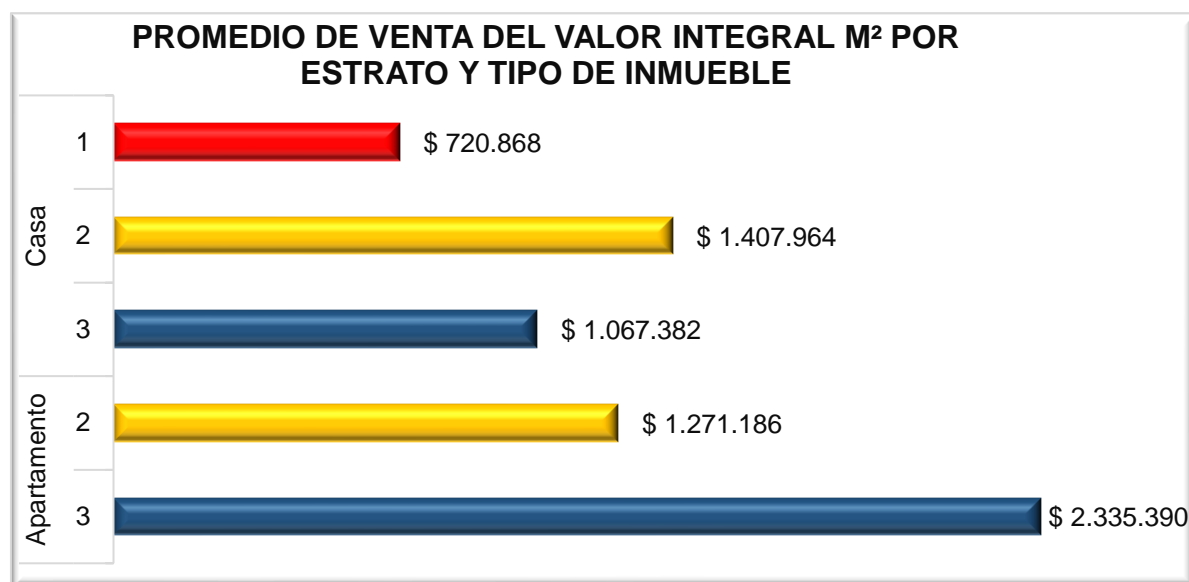


Figura 65. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipo local es de \$ 1.000.000, de tipo lote es de \$1.079.310, de tipo edificio es de \$5.496.183, y otros de \$1.594.104 (Tabla 69 y Figura 66)

Tabla 69. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ -
Lote	\$ 442.933	\$ 1.715.686	\$ 1.079.310	\$ 899.972
Edificio	\$ 5.496.183	\$ 5.496.183	\$ 5.496.183	\$ -
Otro	\$ 1.541.667	\$ 1.646.542	\$ 1.594.104	\$ 74.158

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

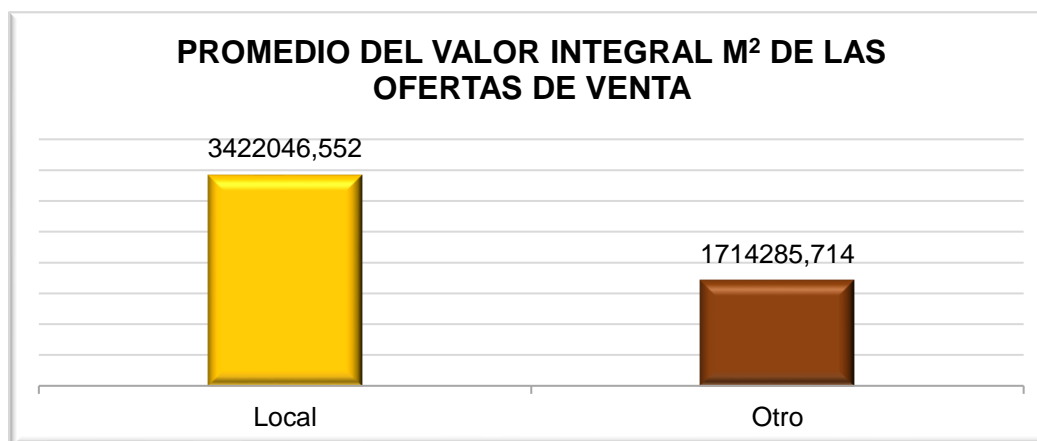


Figura 66. Valor integral M² de las ofertas en venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.16. Comuna 16

Las ofertas inmobiliarias de venta en la comuna 16 se concentran en los barrios relacionados en la Tabla 70, siendo el barrio Ciudad 2000 el de mayor oferta inmobiliaria, dado que, cuenta con 41 ofertas, seguido se encuentran los barrios Mariano Ramos y República de Israel con 20 ofertas cada uno; el resto de los barrios presentan entre 3 y 8 ofertas de inmuebles.

Tabla 70. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
ANTONIO NARIÑO	5
CIUDAD 2000	41
LA ALBORADA	3
MARIANO RAMOS	20
REPUBLICA DE ISRAEL	20
UNION DE VIVIENDA POPULAR	8
Total general	97

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

De las 97 ofertas de venta inmobiliaria capturadas en la comuna, se encontraron 84 ofertas de inmuebles tipo casa, con el mayor número de ofertas, seguido de los

inmuebles tipo lote con 4 ofertas y los inmuebles de tipo apartamento y edificio con 3 ofertas, respectivamente (Figura 67).

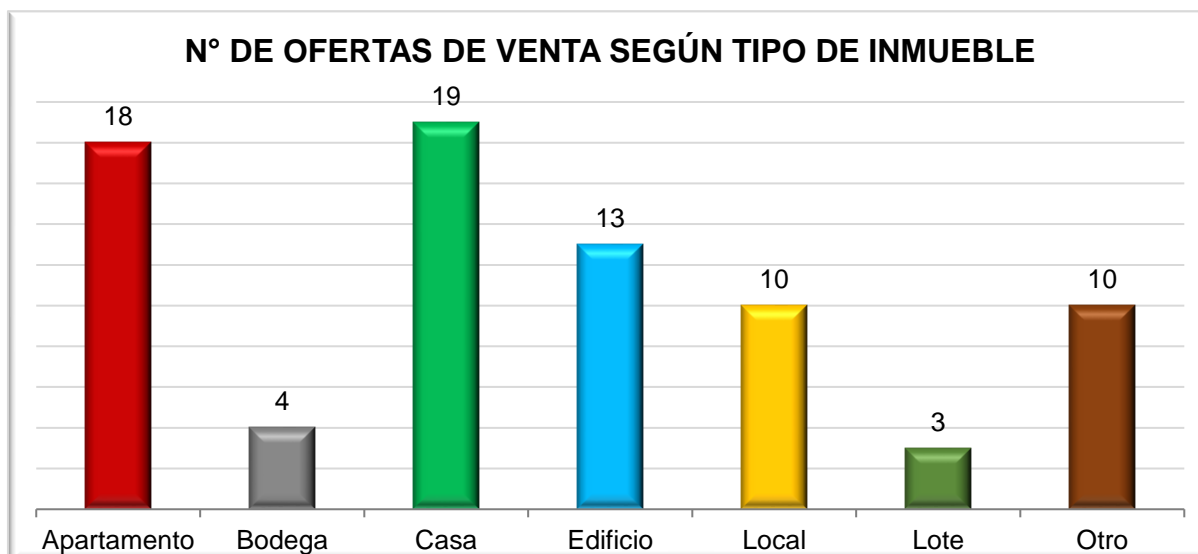


Figura 67. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis de las ofertas de los inmuebles capturados en venta y alquiler se consideró el promedio de metros cuadrados (m^2) de construcción de acuerdo con cada tipo de inmueble: las Casas con un promedio de $221,83 m^2$, los apartamentos con un promedio de $67,81 m^2$, los locales con $84,56 m^2$, los edificios con $453,33 m^2$ y los inmuebles tipo otros tienen un promedio de $246,67 m^2$, los cuales se presentan en la Tabla 71.

Tabla 71. Estadísticas descriptivas área construida M^2 por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	75,00	540,00	221,83	99,16
Apartamento	00,00	210,00	67,81	32,32
Local	25,00	450,00	84,56	137,37
Edificio	360,00	600,00	453,33	128,58
Otro	160,00	340,00	246,67	90,18

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 72 se presenta el promedio del área de terreno de los lotes con $205,00 m^2$

Tabla 72. Estadísticas descriptivas área de terreno m^2 por tipo de inmueble lote

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Lote	175,00	220,00	205,00	25,98

El análisis del promedio del Valor Integral del M^2 de las ofertas capturadas de venta de casa y apartamentos, el cual se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna se muestra en la Tabla 73 y Figura 68 . En la comuna se encontró inmuebles

tipo casa del estrato 1 al 5, siendo el estrato moda el 3 con el valor integral m² promedio de \$1.525.205 m², seguido del estrato 2 con un valor integral de \$ 1.269.669 m², el estrato 4 con un valor integral de \$ 1.905.152 m² el estrato 5 con un valor integral de \$ 2.449.354 m² y en estrato 1 con un valor integral de \$ 477.941 m². En cuanto al tipo de inmueble apartamento, predomina el estrato 3 con un valor integral de \$1.322.650 m².

Tabla 73. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5
Casa	Número de ofertas	1	22	38	20	3
	Mínimo	\$ 477.941	\$ 685.714	\$ 794.118	\$ 1.180.328	\$ 1.766.667
	Máximo	\$ 477.941	\$ 3.043.478	\$ 3.076.923	\$ 3.125.000	\$ 2.790.698
	Promedio	\$ 477.941	\$ 1.269.669	\$ 1.525.205	\$ 1.905.152	\$ 2.449.354
	Desviación estándar	\$ -	\$ 587.467	\$ 657.931	\$ 495.065	\$ 591.225
Apartamento	Número de ofertas	0	0	3	0	0
	Mínimo	\$ -	\$ -	\$ 1.000.000	\$ -	\$ -
	Máximo	\$ -	\$ -	\$ 1.583.333	\$ -	\$ -
	Promedio	\$ -	\$ -	\$ 1.322.650	\$ -	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 296.562	\$ -	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

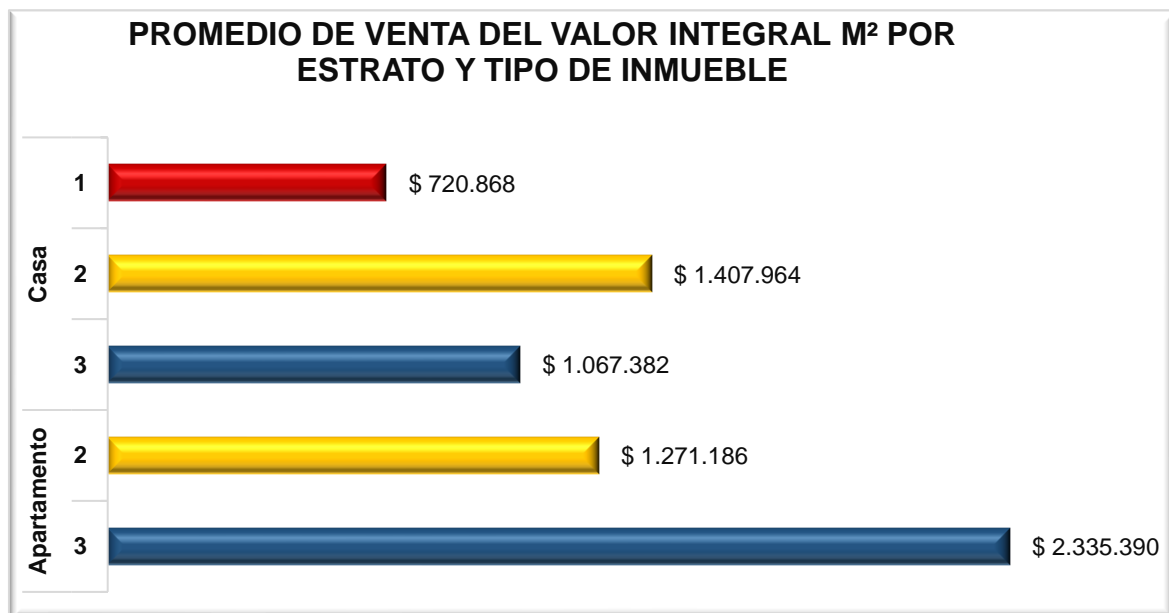


Figura 68. Promedio de venta del Valor Integral del M² por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El promedio del Valor Integral del m² de las ofertas de venta de tipo lote con un valor de \$900.000 m², los inmuebles de tipo edificio se encuentra con el valor promedio de

\$1.703.704 m² y tipo otro de inmueble con el valor promedio de \$1.552.696 m² (Tabla 74 y Figura 69).

Tabla 74. Estadísticas descriptivas Valor integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Lote	\$ 800.000	\$ 1.000.000	\$ 900.000	\$ 115.470
Edificio	\$ 1.527.778	\$ 1.833.333	\$ 1.703.704	\$ 157.951
Otro	\$ 720.588	\$ 2.062.500	\$ 1.552.696	\$ 726.699

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

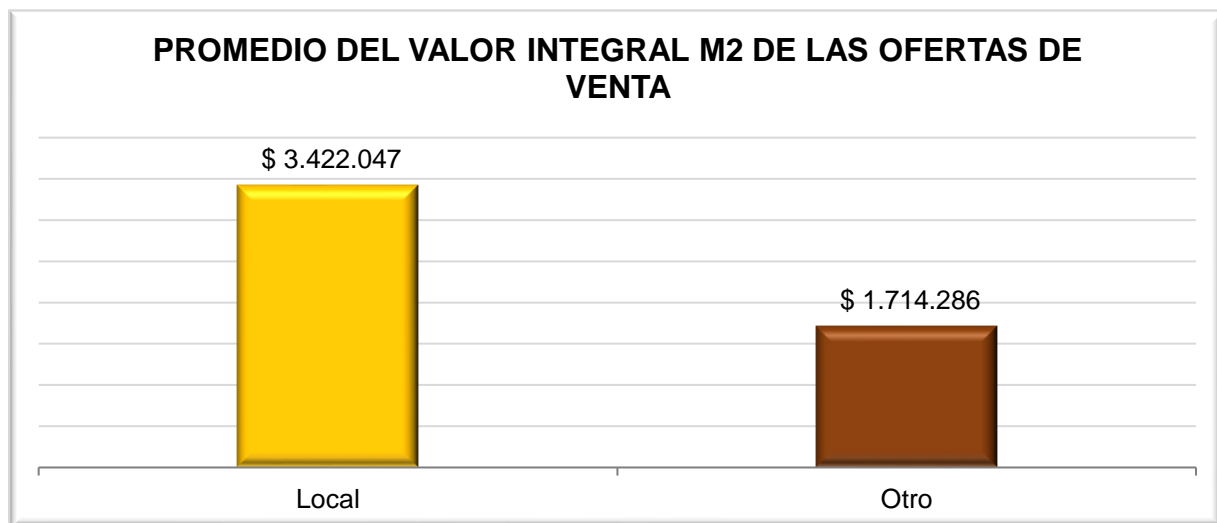


Figura 69. Valor integral M² de las ofertas en venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.17. Comuna 17

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 17 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 75 siendo los de mayor oferta inmobiliaria el barrio Ingenio con 28 ofertas, seguido del barrio Caney con 20 ofertas y Prados del Limonar con 17 ofertas de venta de inmuebles. Los barrios de menor oferta se encuentran entre 1 y 4 ofertas de venta de inmuebles como lo son los barrios Ingenio II, Ciudadela Pasoancho, La Hacienda y demás barrios.

Tabla 75. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
INGENIO	28
CANEY	20
PRADOS DEL LIMONAR	17
LILI	15
PRIMERO DE MAYO	13
LA HACIENDA	4
QUINTAS DE DON SIMON	3

Barrio	Venta
EL LIMONAR	3
MULTICENTRO	2
CIUDADELA PASOANCHO	2
GRAN LIMONAR	1
CANAVERALES - LOS SAMANES	1
LOS PORTALES - NUEVO REY	1
INGENIO II	1
Total general	111

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

De las 111 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna (Figura 70), se encontró 73 inmuebles de tipo apartamento, siendo este el de mayor número de ofertas, 32 casas y con menor número de ofertas se encuentra los inmuebles de tipo edificio y otro con 3 ofertas cada uno

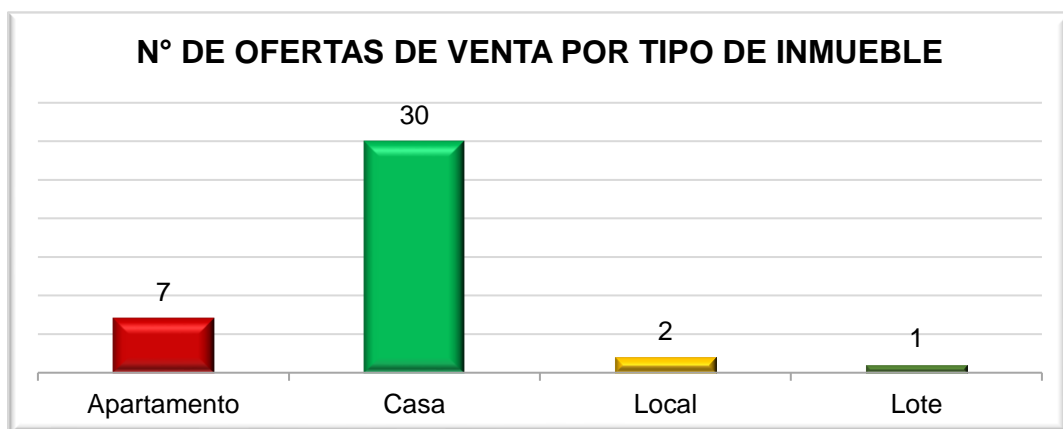


Figura 70. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Los metros cuadrados (m²) de construcción son en promedio los siguientes de acuerdo con cada tipo de inmueble: Casas 202,64 m², apartamentos 89,62 m², locales de 377,50 m² y otro tipo de inmueble de 733,33 m², presentes en la Tabla 76 y Figura 71.

Tabla 76. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble de venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	64,00	1.000,00	202,64	200,80
Apartamento	20,00	800,00	89,62	82,03
Local	345,00	410,00	377,50	45,96
Edificio	600,00	4.680,00	1.983,33	2.335,64
Otro	250,00	1.300,00	733,33	529,94

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El estrato moda de las ofertas de venta de casas de la comuna, es el estrato 5 y el valor promedio integral de la oferta de venta es de \$ 3.024.784 pesos por m²; en el caso de

los apartamentos, el estrato moda, de nuevo, es el estrato 5 y el valor promedio integral de la oferta de ventas es de \$3.202.694 pesos por m² (Tabla 77).

Tabla 77. Estadísticas descriptivas Valor integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	0	14	16	2
	Mínimo	\$ -	\$ 180.288	\$ 1.600.000	\$ 2.261.905
	Máximo	\$ -	\$ 6.111.111	\$ 4.900.000	\$ 3.409.091
	Promedio	\$ -	\$ 3.389.626	\$ 3.024.784	\$ 2.835.498
	Desviación estándar	\$ -	\$ 1.586.293	\$ 928.328	\$ 811.183
Apartamento	Número de ofertas	2	27	44	0
	Mínimo	\$ 2.100.000	\$ 1.349.206	\$ 1.318.681	\$ -
	Máximo	\$ 2.714.286	\$ 4.554.889	\$ 4.181.818	\$ -
	Promedio	\$ 2.407.143	\$ 2.753.214	\$ 3.202.694	\$ -
	Desviación estándar	\$ 434.366	\$ 719.412	\$ 679.641	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

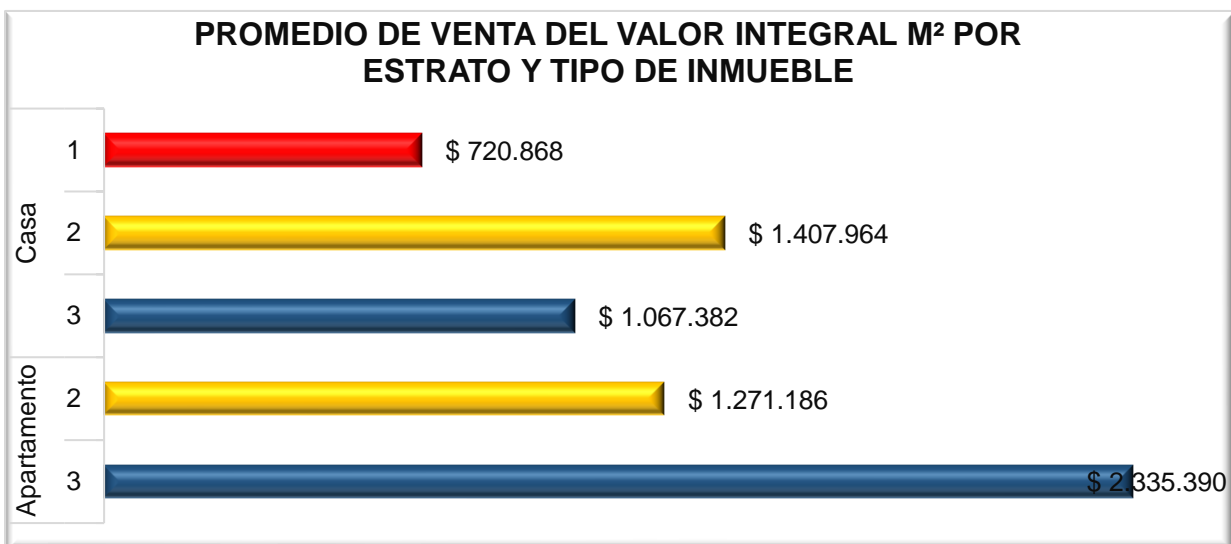


Figura 71. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 78 se presenta el promedio del Valor Integral del m² de las ofertas de venta de inmueble tipo edificio con un valor de \$1.898.924 pesos y otro tipo de inmueble se encuentra con un valor promedio de \$3.492.308 pesos.

Tabla 78. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Edificio	\$ 619.658	\$ 2.910.448	\$ 1.898.924	\$ 1.168.629
Otro	\$ 1.476.923	\$ 6.400.000	\$ 3.492.308	\$ 2.579.987

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Las ofertas de venta de inmueble de tipo edificio y otro se muestra en la Figura 72 donde el m² con mayor valor corresponde a la venta del inmueble tipo otro con un costo de \$3.492.308 pesos; en cuanto al inmueble tipo edificio se encuentra el m² en \$1.898.924 pesos.



Figura 72. Valor integral m² oferta de venta

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.18. Comuna 18

En la comuna 18 se captaron 85 ofertas inmobiliarias en venta en los barrios relacionados en la Tabla 79, el barrio Polvorines con 20 ofertas es el barrio con mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles, seguido del barrio Horizontes y Colinas del sur con 9 ofertas cada uno y los barrios Meléndez, Sector Meléndez, Alto Nápoles, Buenos aires y Refugio presentan 6 ofertas inmobiliarias; el resto de los barrios cuentan entre 1 y 5 ofertas respectivamente.

Tabla 79. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
POLVORINES	20
HORIZONTES	9
COLINAS DEL SUR	9
MELENDEZ	6
SECTOR MELENDEZ	6
ALTO NAPOLES	6
BUENOS AIRES	6
EL REFUGIO	6
LOS CHORROS	5
LOURDES	5
ALFEREZ REAL	4
FRANCISCO ELADIO RAMIREZ	4
SECTOR ALTO DE LOS CHORROS	3
SECTOR ALTO JORDÍN	2

Barrio	Venta
CALDAS	3
NAPOLES	2
EL JARDIN	1
CUARTELES DE NAPOLÉS	1
PRADOS DEL SUR	2
Total general	100

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la comuna 18 se encontraron 100 ofertas inmobiliarias en venta, de las cuales, 73 son inmuebles de tipo apartamento, siendo este, el de mayor número de ofertas, seguido de 22 ofertas de tipo casa, 2 ofertas de inmueble de tipo edificio y lote. Por último, el inmueble de tipo local con una oferta, representados en la Figura 73.

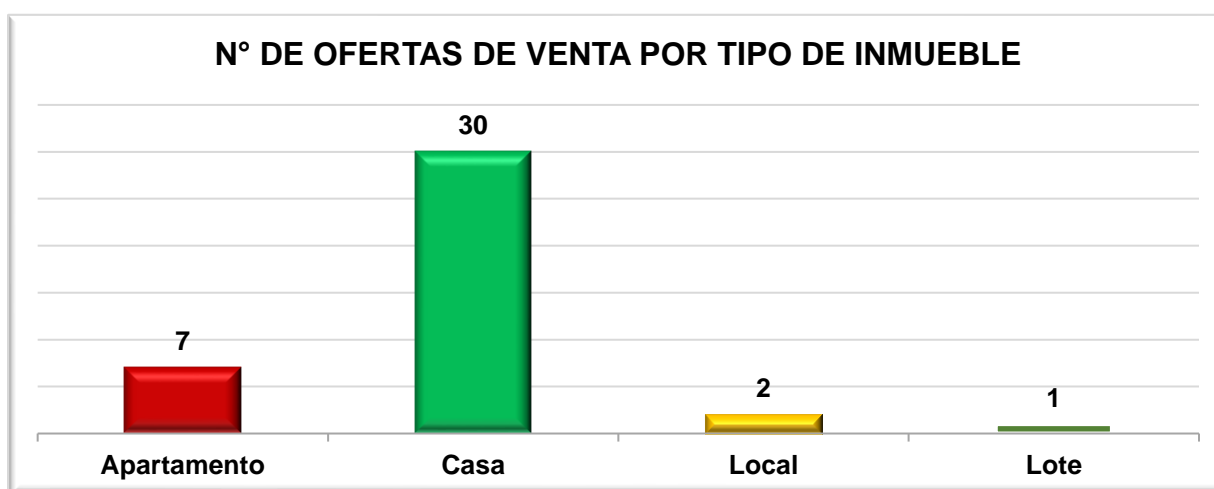


Figura 73. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En el análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias de venta y alquiler se consideró el promedio del área de construcción (m^2). En la Tabla 80 se presenta los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de $193,60 m^2$, edificios con $1.546 m^2$, locales con $145,86 m^2$ y, por último, las ofertas tipo apartamentos con $62,61 m^2$.

Tabla 80. Estadísticas descriptivas área construida en M^2 por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	0,00	340,00	193,60	83,39
Apartamento	0,00	158,00	62,61	18,51
Local	0,00	490,00	145,86	176,94
Edificio	600,00	2.492,00	1.546,00	1.337,85

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del promedio del Valor Integral del M^2 de las ofertas halladas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna, donde el promedio de las ofertas inmobiliarias de tipo casa, es estrato 3 con un valor integral de \$1.405.516 pesos; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 4 con un valor integral de

\$1.953.565 pesos. Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato moda es el 3 con un valor integral promedio de \$2.094.891 pesos y en estrato 4 con un valor integral promedio de \$2.964.211 pesos (Tabla 81 y Figura 74).

Tabla 81. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5
Casa	Número de ofertas	0	1	15	5	1
	Mínimo	\$ -	\$ 3.571.429	\$ 843.750	\$ 1.454.545	\$ 1.754.808
	Máximo	\$ -	\$ 3.571.429	\$ 2.092.105	\$ 2.500.000	\$ 1.754.808
	Promedio	\$ -	\$ 3.571.429	\$ 1.405.516	\$ 1.953.565	\$ 1.754.808
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 19.543	\$ 427.877	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	4	5	47	15	0
	Mínimo	\$ 1.750.000	\$ 1.760.563	\$ 1.449.275	\$ 1.764.706	\$ -
	Máximo	\$ 2.391.304	\$ 2.327.586	\$ 2.787.500	\$ 3.950.695	\$ -
	Promedio	\$ 2.018.947	\$ 2.007.895	\$ 2.094.891	\$ 2.964.211	\$ -
	Desviación estándar	\$ 274.088	\$ 239.944	\$ 343.208	\$ 664.628	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

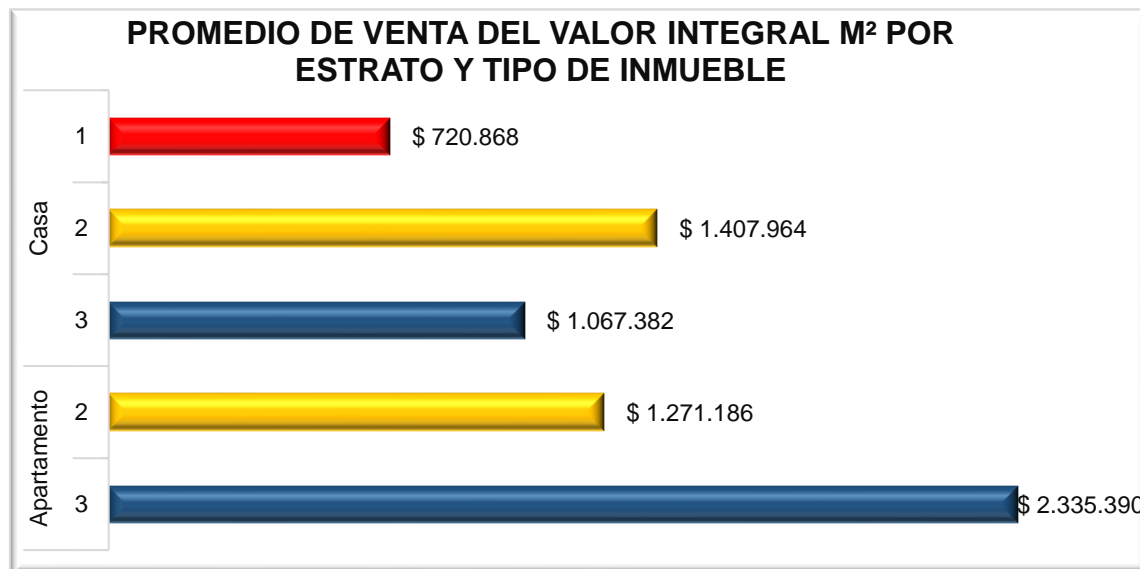


Figura 74. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipo local es de \$ 1.734.694 pesos y el valor integral de tipo edificio es de \$1.187.500 pesos. Por último, el inmueble de tipo lote es de \$1.501.672 pesos (Tabla 82 y Figura 75).

Tabla 82. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 1.734.694	\$ 1.734.694	\$ 1.734.694	\$ -
Lote	\$ 208.333	\$ 2.166.667	\$ 1.187.500	\$ 1.384.751
Edificio	\$ 916.667	\$ 2.086.677	\$ 1.501.672	\$ 827.323

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Figura 75. Valor integral M² de las ofertas en venta
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.19. Comuna 19

En la comuna 19 se capturaron 195 ofertas inmobiliarias en venta en los barrios relacionados en la Tabla 83, siendo el barrio Refugio con 47 ofertas el barrio con mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles, seguido del barrio El Lido con 36 ofertas, el barrio Cuarto de Legua – Guadalupe con 13 ofertas y el barrio Miraflores con 11 ofertas, el resto de los barrios cuentan entre 1 y 10 ofertas respectivamente.

Tabla 83. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
3 DE JULIO	1
ALAMEDA	8
ALTOS DE SANTA ISABEL	6
BELLAVISTA	2
CAMINO REAL	3
CAMINO REAL-LOS FUNDADORES	2
CUARTO DE LEGUA - GUADALUPE	13
EL LIDO	36
EL REFUGIO	10
EUCARISTICO	1
LA CASCADA	9
LA FLORA	1
LOS CAMBULOS	1
MIRAFLORES	11
NUEVA TEQUENDAMA	10
PAMPALINDA	2
REFUGIO	47
SAN FERNANDO NUEVO	7
SAN FERNANDO VIEJO	10
SANTA ISABEL	7
SECTOR ALTOS DE SANTA ISABEL	1
TEJARES DE CRISTALES	4
UNIDAD RESIDENCIAL EL COLISEO	1
URBANIZACIÓN TEQUENDAMA	2
Total general	195

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El tipo de las 100 ofertas inmobiliarias capturadas en venta en la comuna 19, de las cuales se encontró 174 apartamentos, siendo el mayor número de ofertas, 44 ofertas de tipo casa, con 5 ofertas los inmuebles de tipo edificio, local y otro. Por último, con dos ofertas está el inmueble de tipo lote, los cuales se presentan en la Figura 76.

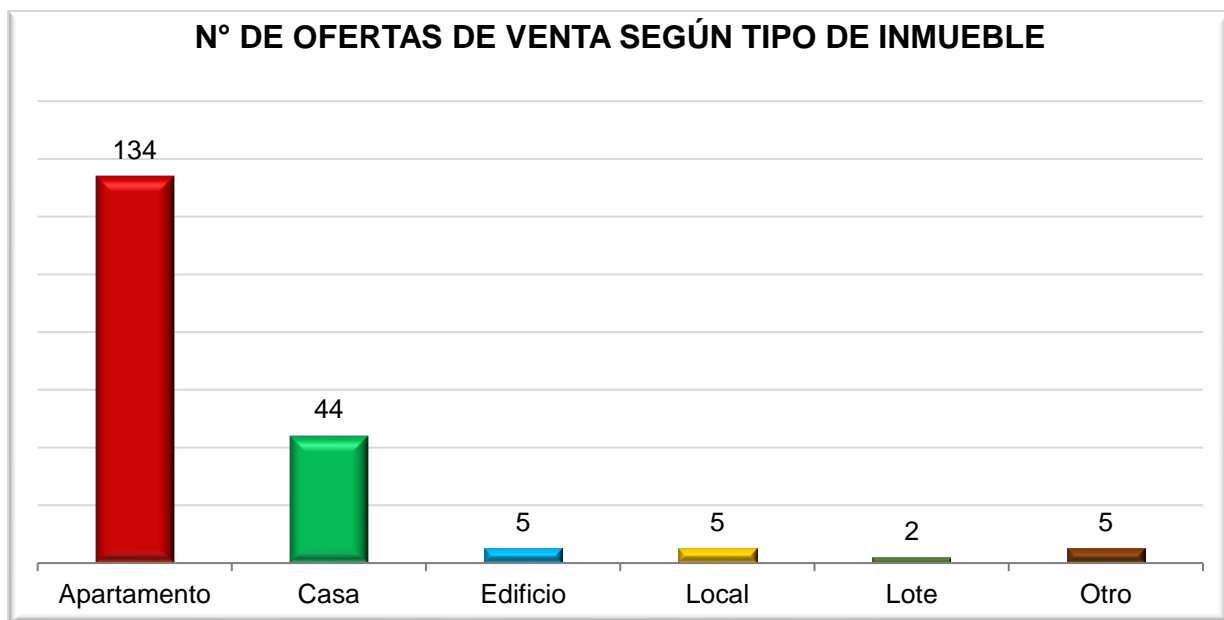


Figura 76. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta y alquiler se consideró el promedio del área de construcción (m^2). Los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de $345,17 m^2$, los apartamentos con $95,02 m^2$, los edificios con $972,20 m^2$, los locales con $103,09 m^2$ y los tipo otros el área promedio es de $225,46 m^2$. Por último, están las ofertas tipo lote con $758,04 m^2$ (Tabla 84).

Tabla 84. Estadísticas descriptivas área construida en M^2 por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	95,00	2.000,00	345,17	272,25
Apartamento	25,00	320,00	95,02	44,73
Local	14,00	585,00	103,09	142,20
Lote	390,00	1.126,07	758,04	520,48
Edificio	511,00	2.000,00	972,20	603,69
Otro	15,00	990,00	225,46	289,94

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del promedio del Valor Integral del M^2 de las ofertas capturadas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna, donde la mayoría de las ofertas inmobiliarias de tipo casa se encuentran en estrato 5 con un valor integral de \$2.068.609 m^2 ; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 4 con un valor integral de \$2.077.034 m^2 y el estrato 3 con un valor integral de \$1.953.317 m^2 . Para el caso de

las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, el estrato moda es el 4 con un valor integral promedio de \$ 2.790.832 m², seguido del estrato 5 con un valor integral promedio de \$3.279.667 m² y finalmente el estrato 3 con un valor integral promedio de \$ 2.605.098 (Tabla 85 y Figura 77).

Tabla 85. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	2	16	26	0
	Mínimo	\$ 1.536.965	\$ 852.273	\$ 648.980	\$ -
	Máximo	\$ 2.369.668	\$ 2.842.105	\$ 4.635.762	\$ -
	Promedio	\$ 1.953.317	\$ 2.077.034	\$ 2.068.609	\$ -
	Desviación estándar	\$ 588.810	\$ 578.391	\$ 904.982	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	6	67	49	11
	Mínimo	\$ 2.000.000	\$ 1.759.259	\$ 1.258.741	\$ 2.070.313
	Máximo	\$ 3.589.744	\$ 3.975.904	\$ 6.111.111	\$ 6.306.306
	Promedio	\$ 2.605.098	\$ 2.790.832	\$ 3.279.667	\$ 4.581.897
	Desviación estándar	\$ 662.992	\$ 509.598	\$ 1.012.124	\$ 1.320.322

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

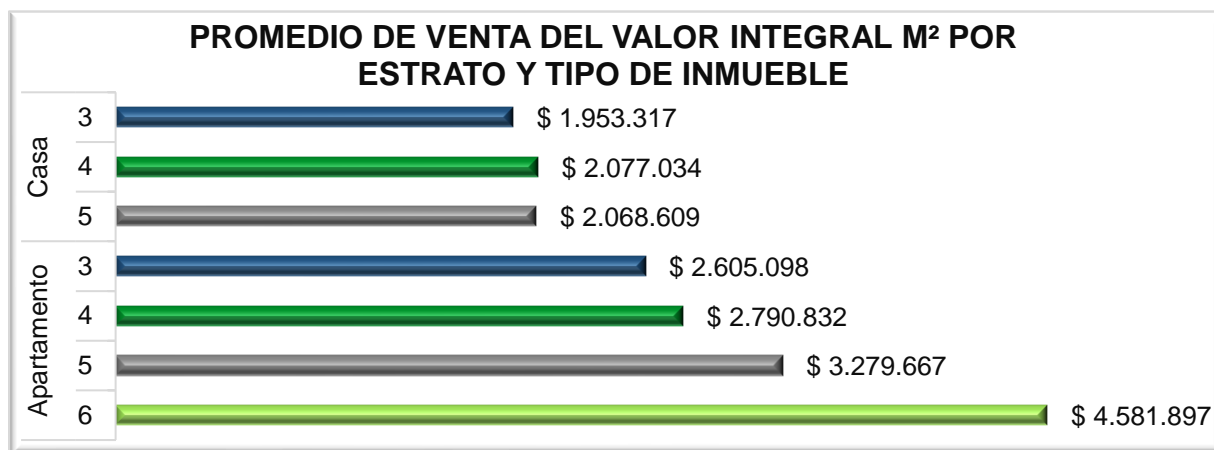


Figura 77. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipo local es de \$ 2.646.811 m² y se encuentra el valor integral de tipo edificio de \$1.784.578 m² y el tipo otro el valor promedio es de \$2.616.203 m². Por último, de tipo lote es de \$ 1.711.119 m² (Tabla 86 y Figura 78).

Tabla 86. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 975.000	\$ 5.940.000	\$ 2.646.811	\$ 1.925.353
Lote	\$ 1.282.051	\$ 2.140.187	\$ 1.711.119	\$ 606.793
Edificio	\$ 480.000	\$ 3.000.000	\$ 1.784.578	\$ 1.021.943
Otro	\$ 1.496.970	\$ 4.333.333	\$ 2.616.203	\$ 1.123.191

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

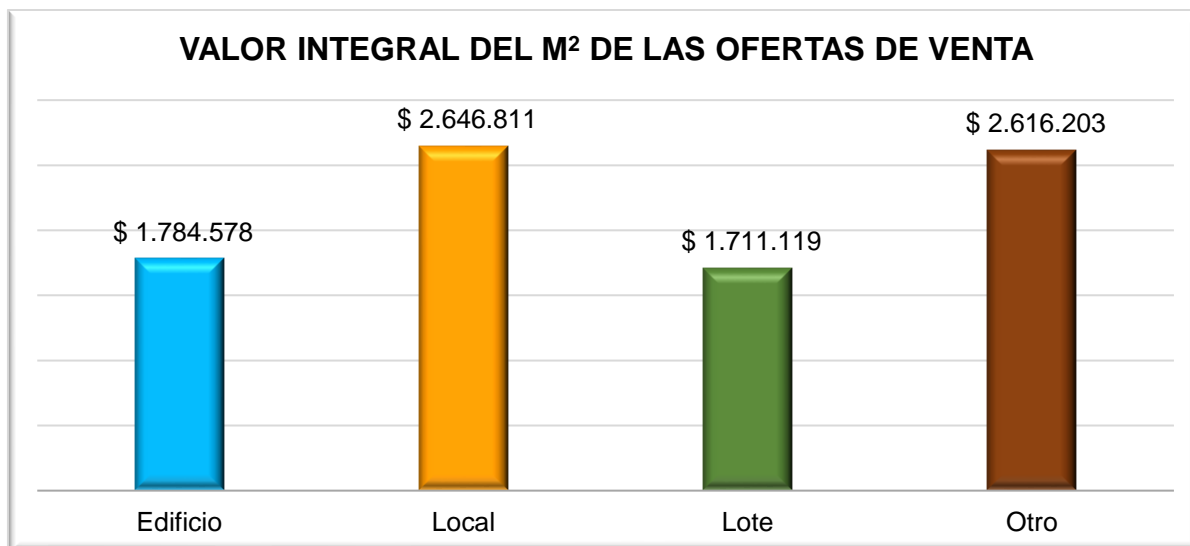


Figura 78. Valor integral M² de las ofertas en venta
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.20. Comuna 20

En la comuna 20 se capturaron 40 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan en los barrios Belisario Caicedo con 17 ofertas, siendo este, con la mayor oferta inmobiliaria en alquiler, seguido del barrio Siloé con 10 ofertas, los barrios Belén y Brisas de Mayo con 4 ofertas y El Cortijo con 3 ofertas. Por último, están los barrios Lleras Camargo y Tierra Blanca con una oferta, respectivamente (Tabla 87).

Tabla 87. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
BELISIARIO CAICEDO	17
SILOE	10
BELEN	4
BRISAS DE MAYO	4
EL CORTIJO	3
TIERRA BLANCA	1
LLERAS CAMARGO	1
Total general	40

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El tipo de las 40 ofertas inmobiliarias capturadas en venta en la comuna 20, de las cuales se encontró 30 tipo casa, siendo el mayor número de ofertas, 7 ofertas de tipo apartamento, con 2 ofertas los inmuebles de tipo local. Por último, con una oferta está el inmueble de tipo lote (Figura 79).

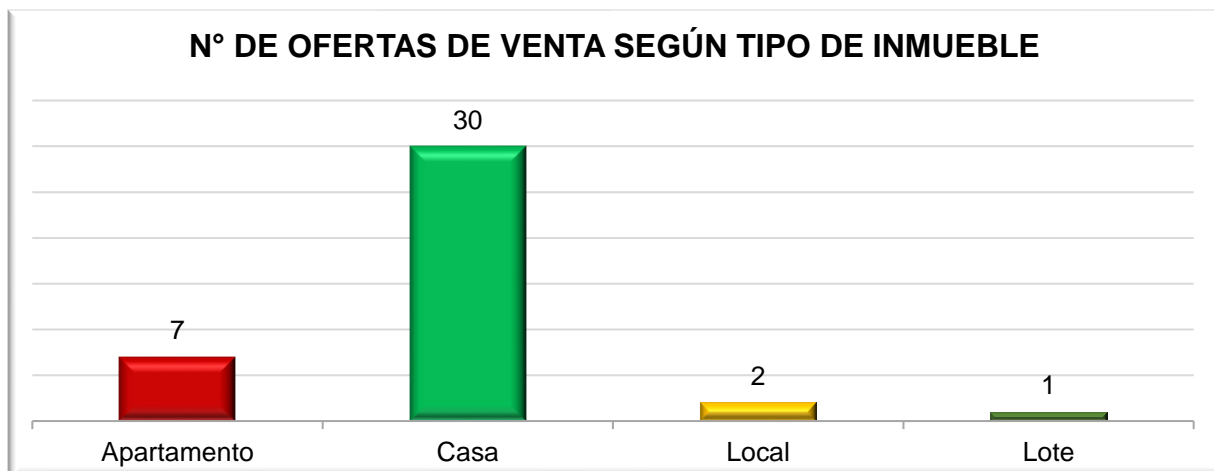


Figura 79. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta y alquiler se consideró el promedio del área de construcción (m^2). En la Tabla 88 se presenta los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de $193,60 m^2$, los edificios con $1.546 m^2$, los locales con $145,86 m^2$. Por último, están las ofertas tipo apartamentos con $62,61 m^2$.

Tabla 88. Estadísticas descriptivas área construida en M^2 por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	0,00	340,00	193,60	83,39
Apartamento	0,00	158,00	62,61	18,51
Local	0,00	490,00	145,86	176,94
Edificio	600,00	2.492,00	1.546,00	1.337,85

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del promedio del Valor Integral del M^2 de las ofertas capturadas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna, donde el promedio de las ofertas inmobiliarias de tipo casa, es estrato 2 con un valor integral de \$1.407.964 m^2 ; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 1 con un valor integral de \$720.868 m^2 y en estrato 3 con un valor integral de \$1.067.382 m^2 . Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato moda es el 3 con un valor integral promedio de \$ 2.335.390 m^2 y en estrato 2 con un valor integral promedio de \$ 1.271.186 m^2 (Tabla 89 y Figura 80).

Tabla 89. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M^2 oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	6	19	5
	Mínimo	\$ 188.000	\$ 529.412	\$ 651.163
	Máximo	\$ 1.582.278	\$ 3.333.333	\$ 1.729.107
	Promedio	\$ 720.868	\$ 1.407.964	\$ 1.067.382
	Desviación estándar	\$ 557.314	\$ 685.023	\$ 446.914

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3
Apartamento	Número de ofertas	0	1	6
	Mínimo	\$ -	\$ 1.271.186	\$ 2.246.753
	Máximo	\$ -	\$ 1.271.186	\$ 2.402.597
	Promedio	\$ -	\$ 1.271.186	\$ 2.335.390
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 52.823

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

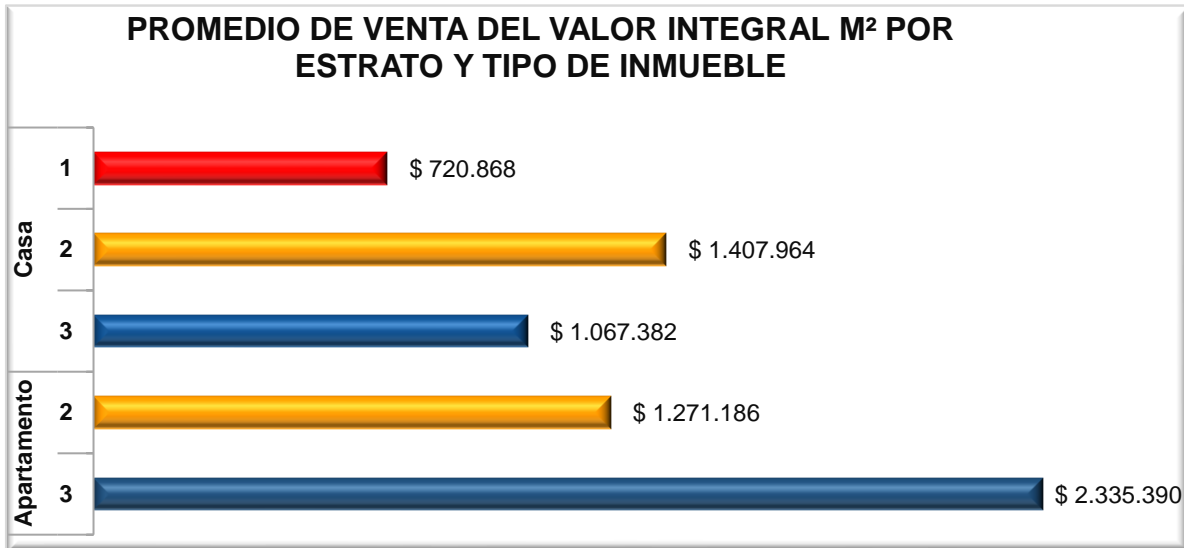


Figura 80. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipo local es de \$ \$ 9.015.003 m². Por último, de tipo lote es de \$ 2.232.143 m² (Tabla 90 y Figura 81).

Tabla 90. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 4.696.673	\$ 13.333.333	\$ 9.015.003	\$ 6.107.041
Lote	\$ 2.232.143	\$ 2.232.143	\$ 2.232.143	Lote

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Figura 81. Valor integral M² de las ofertas en venta
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.21. Comuna 21

En la comuna 21 se captaron 64 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan en los barrios descritos en la Tabla 91 siendo el de mayor oferta el barrio Ciudadela del Río-CVC con 14 ofertas, continuo a este, se encuentra el barrio Calimio-Desepaz con 12 ofertas y Ciudad Talanga con 9 ofertas. El resto de los barrios se sitúa entre 1 y 4 ofertas de venta inmobiliaria

Tabla 91. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
CALIMIO-DESEPAZ	12
CIUDAD TALANGA	9
CIUDADELA DEL RIO - CVC	1
COMPARTIR	14
DESEPAZ INVICALI	4
EL REMANSO	2
LOS LIDERES	2
LOS NARANJOS I	2
PIZAMOS I	4
PIZAMOS II	1
PIZAMOS III	1
PIZAMOS III - LAS DALIAS	1
PLANTA DE TRATAMIENTO	1
VALLE GRANDE	10
Total general	64

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La clasificación de las 64 ofertas inmobiliarias en venta halladas son de tipo casa con 52 ofertas, 9 de tipo apartamento, dos de tipo local y una oferta de tipo inmueble otro (Figura 82).

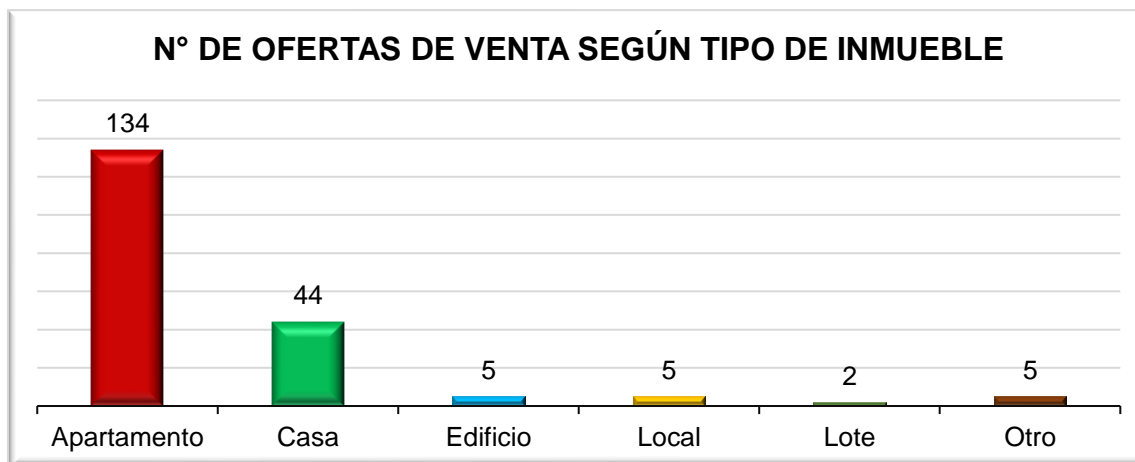


Figura 82. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta y alquiler se consideró el promedio del área de construcción (m^2). Los inmuebles tipo casas tienen un área promedio de $134,62 m^2$, los apartamentos con $51,38 m^2$, locales con $178,20 m^2$ y por último, están las ofertas inmobiliarias tipo otro con $240,00 m^2$ (Tabla 66).

Tabla 92. Estadísticas descriptivas área construida en M^2 por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	47,00	400,00	134,62	56,36
Apartamento	30,00	70,00	51,38	10,56
Local	11,00	1.250,00	178,20	384,77
Otro	240,00	240,00	240,00	0,00

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Con el análisis del promedio del Valor Integral del M^2 de las ofertas de venta encontradas, se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna 21, donde el promedio de las ofertas inmobiliarias de tipo casa, es estrato 2 con un valor integral de \$1.206.023 pesos; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 3 con un valor integral de \$1.299.069 pesos y en estrato 3 con un valor integral de \$1.160.739 pesos. Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato moda es el 2 con un valor integral promedio de \$ 1.485.112 pesos y en estrato 1 con un valor integral promedio de \$ 1.208.333 pesos (Tabla 93 y Figura 83).

Tabla 93. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	9	39	4
	Mínimo	\$ 764.331	\$ 691.667	\$ 800.000
	Máximo	\$ 1.836.735	\$ 2.769.231	\$ 2.021.277
	Promedio	\$ 1.160.739	\$ 1.206.023	\$ 1.299.069
	Desviación estándar	\$ 325.920	\$ 406.732	\$ 537.234
Apartamento	Número de ofertas	1	8	0
	Mínimo	\$ 1.208.333	\$ 1.171.875	\$ -
	Máximo	\$ 1.208.333	\$ 1.777.778	\$ -
	Promedio	\$ 1.208.333	\$ 1.485.112	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ 230.901	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

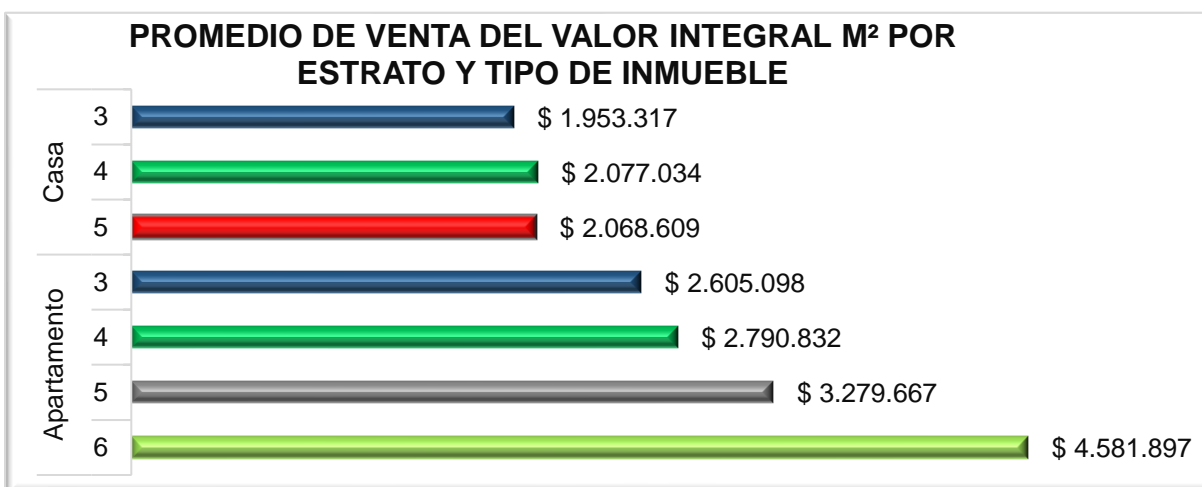


Figura 83. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 94 y Figura 84 se presenta el promedio del Valor Integral del m² de las ofertas de venta de tipo local con un valor de \$4.466.403 pesos y tipo de inmueble otro con el valor promedio de \$833.333 pesos.

Tabla 94. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 3.478.261	\$ 5.454.545	\$ 4.466.403	\$ 1.397.444
Otro	\$ 833.333	\$ 833.333	\$ 833.333	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Figura 84. Valor Integral M² de las ofertas en venta
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.22. Comuna 22

En la comuna 22 se capturaron 102 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan en los barrios Parcelaciones Pance con 52 ofertas, siendo este, con la mayor oferta inmobiliaria en venta, seguido del barrio Urbanización Ciudad Jardín con 42 ofertas, el barrio Urbanización Río Lili con 6 ofertas y los barrios Ciudad Campestre y Parcelación Campestre con una oferta cada uno (Tabla 95).

Tabla 95. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
CIUDAD CAMPESTRE	1
PARCELACION CAMPESTRE	1
PARCELACIONES PANCE	52
URBANIZACIÓN CIUDAD JARDIN	42
URBANIZACION RIO LILI	6
Total general	102

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La clasificación de las 102 ofertas inmobiliarias en venta capturadas son de tipo casa 49 ofertas, 47 de tipo apartamento, 3 ofertas de tipo edificio y con una oferta los inmuebles de tipo bodega, lote y local (Figura 85).

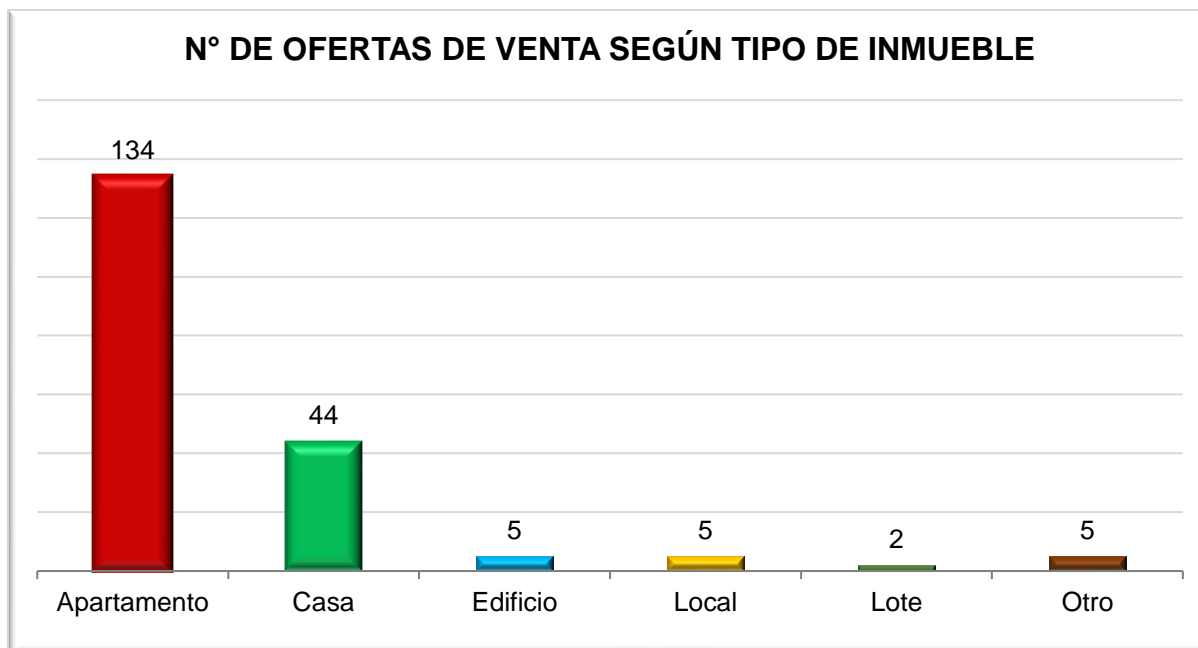


Figura 85. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta y alquiler se consideró el promedio del área de construcción (m^2). Los inmuebles tipo casas tienen un área promedio de $414,08 m^2$, los inmuebles tipo edificios con un área promedio de $142,76 m^2$, los inmuebles tipo locales con $64 m^2$, seguido de los inmuebles tipo edificio con $1.557,50 m^2$. Por último, están las ofertas tipo lotes con un área promedio de terreno de $1.450 m^2$ (Tabla 96).

Tabla 96. Estadísticas descriptivas área construida en M^2 por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	93,00	1.500,00	414,08	293,86
Apartamento	45,00	276,00	142,76	64,33
Local	45,00	83,00	64,00	26,87
Bodega	216,00	216,00	216,00	0,00
Lote	1.450,00	1.450,00	1.450,00	0,00
Edificio	980,00	1.900,00	1.557,50	439,57

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del promedio del Valor Integral del M^2 de las ofertas capturadas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna 22, donde el promedio de las ofertas inmobiliarias de tipo casa, en estrato 6 tienen en promedio un valor integral de $\$3.273.782 m^2$ y las ofertas inmobiliarias en estrato 5 el promedio del valor integral es de $\$2.680.682 m^2$. Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato moda es el 6 con un valor integral promedio de $\$ 4.848.158 m^2$ y en estrato 5 con un valor integral promedio de $\$ 3.997.675 m^2$ (Tabla 97 y Figura 86).

Tabla 97. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	2	47
	Mínimo	\$ 2.636.364	\$ 1.591.837
	Máximo	\$ 2.725.000	\$ 8.254.717
	Promedio	\$ 2.680.682	\$ 3.273.782
	Desviación estándar	\$ 62.675	\$ 1.173.454
Apartamento	Número de ofertas	6	41
	Mínimo	\$ 1.920.000	\$ 2.837.838
	Máximo	\$ 6.484.353	\$ 6.333.333
	Promedio	\$ 3.997.675	\$ 4.848.158
	Desviación estándar	\$ 1.527.857	\$ 817.100

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

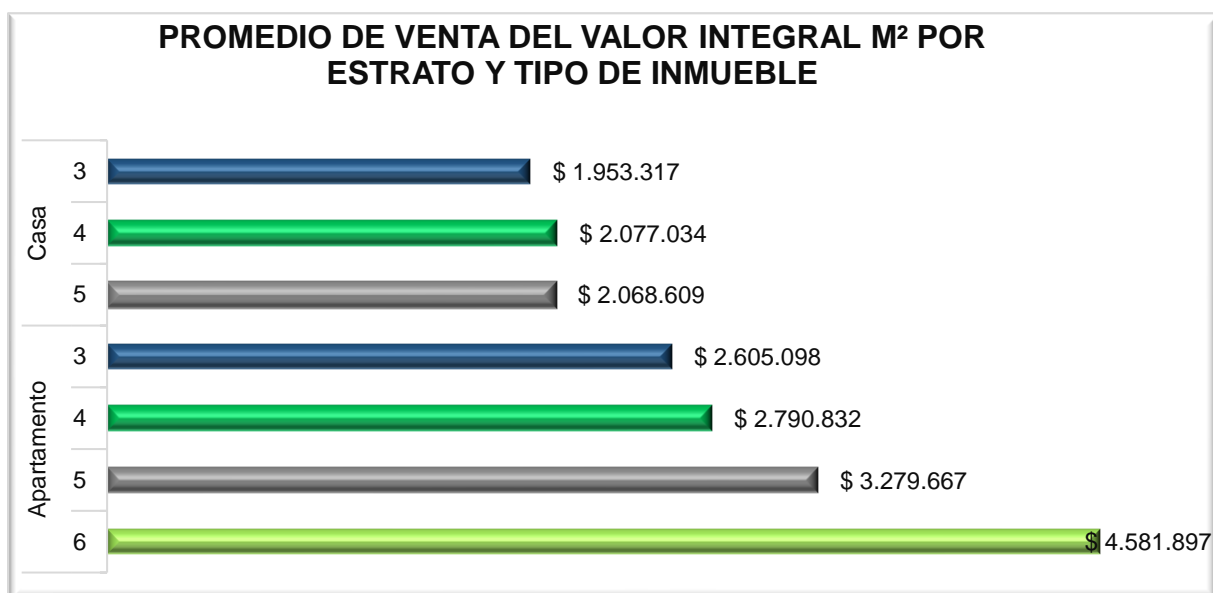


Figura 86. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipo local es de \$ 11.927.711 m², los inmuebles de tipo bodega el promedio del valor integral es de \$ 3.148.148 m², el de tipo Edificio es de \$ 3.828.487 m². Por último, el promedio del valor integral es de \$1.000.000 m² (Tabla 98 y Figura 87).

Tabla 98. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 11.927.711	\$ 11.927.711	\$ 11.927.711	\$ -
Bodega	\$ 3.148.148	\$ 3.148.148	\$ 3.148.148	\$ -
Lote	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ -
Edificio	\$ 2.040.816	\$ 5.789.474	\$ 3.828.487	\$ 1.880.329

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

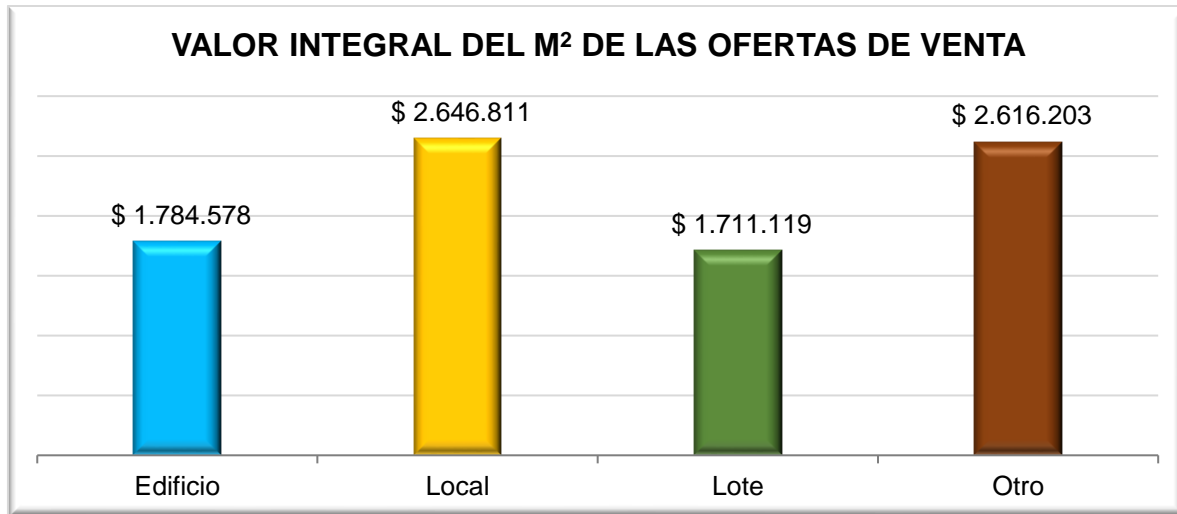


Figura 87. Valor integral M² de las ofertas en venta
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.3.23. Zona de Expansión

En la Zona de Expansión se encontraron 226 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan 106 inmuebles en la ZE Hormiguero y 120 ofertas en la ZE Navarro, según la Tabla 99.

Tabla 99. Ofertas por barrio

Barrio	Venta
ZE HORMIGUERO	106
ZE NAVARRO	120
Total general	226

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

A partir de la clasificación de las 226 ofertas de venta inmobiliaria según el tipo de inmueble (Figura 88), se presentan 212 inmuebles tipo apartamento y 14 inmuebles de tipo casa. Como resultado de ello, en la zona se evidencia la construcción de propiedad Horizontal.

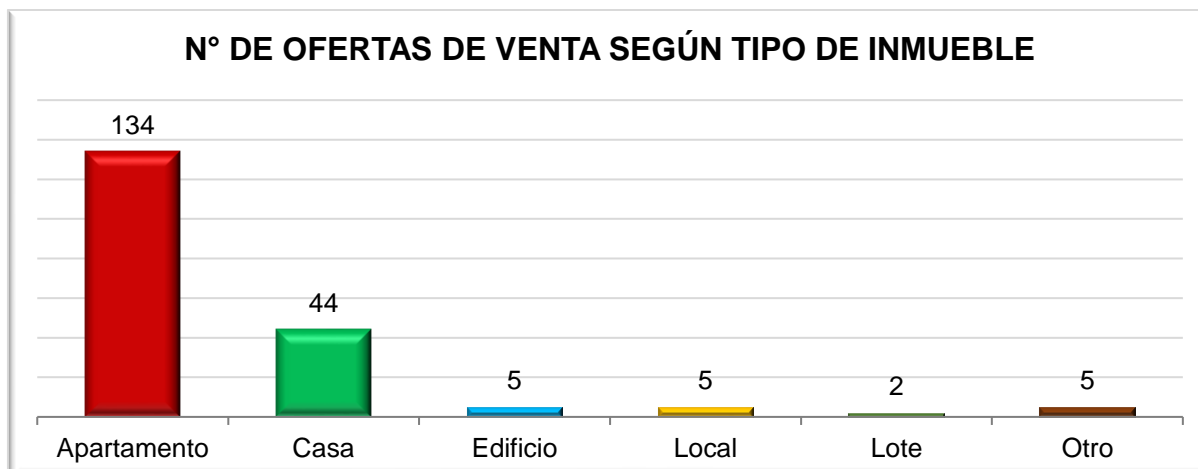


Figura 88. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Con el análisis del área construida correspondiente a las ofertas inmobiliarias halladas, de venta y alquiler, se consideró el promedio del área de construcción (m²). Por ende, los inmuebles tipo casas tienen un área promedio de 93,29 m² y los inmuebles tipo apartamentos cuentan con un área promedio de 71,65m² (Tabla 100).

Tabla 100. Estadísticas descriptivas área construida en M² por tipo de inmueble en venta y alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Casa	0,00	135,00	93,29	33,66
Apartamento	45,00	2.020,00	71,65	116,44

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

A partir del análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas recolectadas, se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la zona de expansión, donde el promedio de las ofertas inmobiliarias de tipo casa, en estrato 5 tienen en promedio un valor integral de \$3.014.504 pesos y las ofertas inmobiliarias en estrato 4 el promedio del valor integral es de \$2.979.101 pesos. Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato moda es el 4 con un valor integral promedio de \$ 3.229.735 pesos y en estrato 5 con un valor integral promedio de \$ 3.306.665 pesos (Tabla 101 y Figura 89).

Tabla 101. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	0	0	6	8	0
	Mínimo	\$ -	\$ -	\$ 2.481.481	\$ 1.879.010	\$ -
	Máximo	\$ -	\$ -	\$ 3.611.111	\$ 5.862.069	\$ -
	Promedio	\$ -	\$ -	\$ 2.979.101	\$ 3.014.504	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 386.477	\$ 1.387.349	\$ -

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Apartamento	Número de ofertas	25	10	130	46	1
	Mínimo	\$ 2.115.385	\$ 2.332.452	\$ 1.687.500	\$ 1.437.646	\$ 5.150.095
	Máximo	\$ 3.200.000	\$ 3.116.667	\$ 35.398.230	\$ 5.791.530	\$ 5.150.095
	Promedio	\$ 2.580.562	\$ 2.677.132	\$ 3.229.735	\$ 3.306.665	\$ 5.150.095
	Desviación estándar	\$ 308.069	\$ 240.324	\$ 2.873.294	\$ 735.157	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

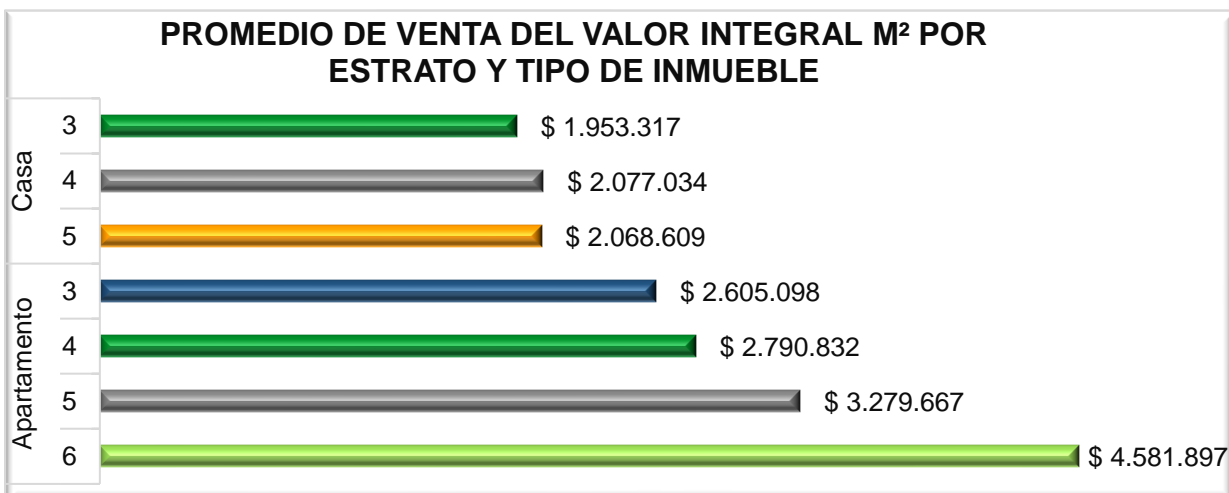


Figura 89. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4. VALOR ECONÓMICO DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS EN ALQUILER

A continuación, se presenta el análisis de las ofertas inmobiliarias capturadas en alquiler, se analiza el barrio en el cual fueron capturadas, el número de ofertas por cada tipo de inmuebles, el promedio del área m² y el valor integral del m².

4.4.1. Comuna 1

Los barrios con oferta de alquiler son aguacatal con 36 ofertas, Terron colorado y Vista hermosa, de las 43 ofertas de alquiler, 40 son de apartamentos y solo 3 son de casas, como se muestra en Tabla 102.

Tabla 102. Ofertas de alquiler por tipo barrio

Barrio	Alquiler
AGUACATAL	36
TERRON COLORADO	5
VISTA HERMOSA	2
Total	43

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Figura 90 se presenta el número de ofertas por cada tipo de inmueble en alquiler capturados en la comuna 1.

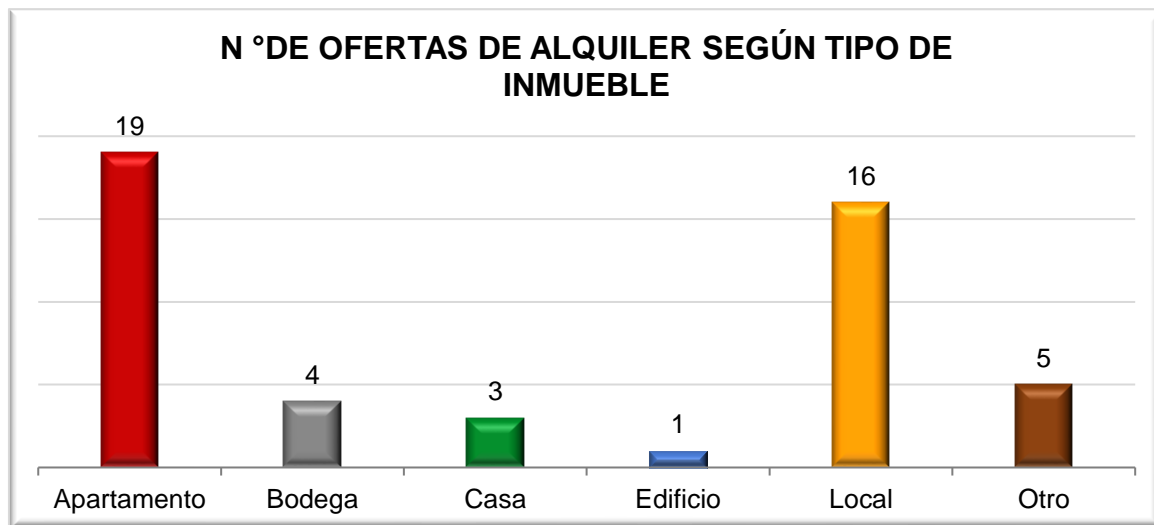


Figura 90. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 103 de los valores de alquiler de las casas y apartamentos, las casas de estrato 6 se alquilan en promedio a \$4.750.000 y los apartamentos de estrato 6 en \$4.139.850. La Figura 91, se ilustra la comparación de precios promedios por estrato.

Tabla 103. Estadísticas descriptivas valor promedio del arrendamiento ofertas casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	1	0	0	0	0	2
	Mínimo	\$ 600.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.500.000
	Máximo	\$ 600.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.000.000
	Promedio	\$ 600.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.750.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 353.553
Apartamento	Número de ofertas	2	1	9	7	1	20
	Mínimo	\$ 420.000	\$ 830.000	\$ 700.000	\$ 830.000	\$ 2.400.000	\$ 690.000
	Máximo	\$ 950.000	\$ 30.000	\$ 7.000.000	\$ 1.100.000	\$ 2.400.000	\$ 8.000.000
	Promedio	\$ 685.000	\$ 830.000	\$ 1.501.667	\$ 985.714	\$ 2.400.000	\$ 4.139.850
	Desviación estándar	\$ 374.767	\$ -	\$ 2.063.392	\$ 110.583	\$ -	\$ 2.397.638

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

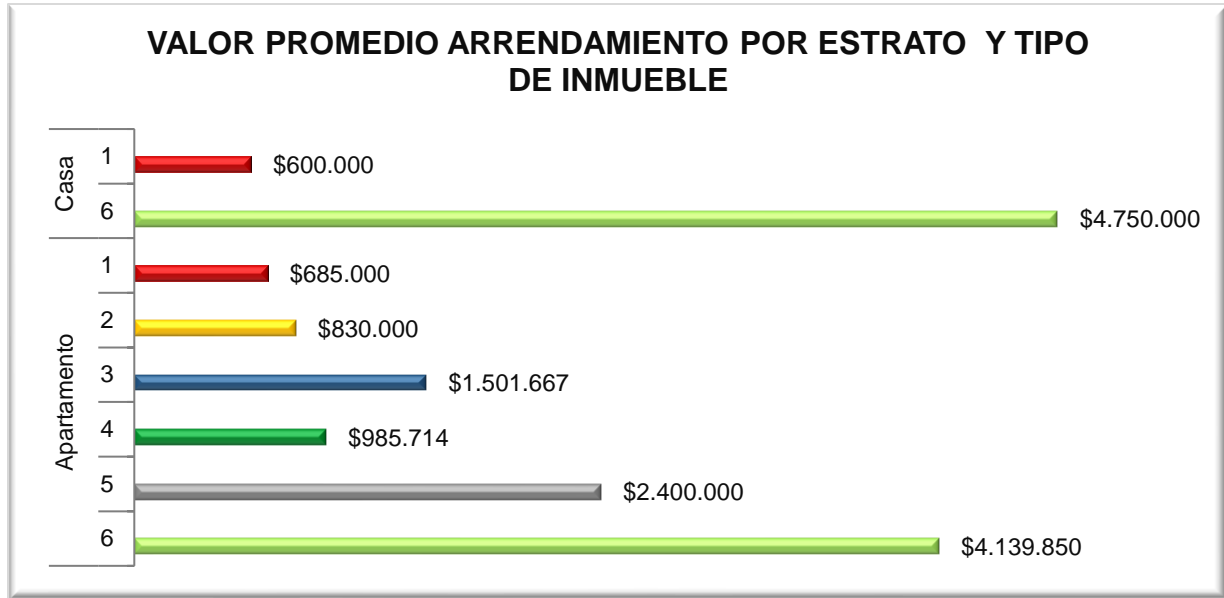


Figura 91. Valor promedio de arrendamiento
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.2. Comuna 2

Los barrios con mayor oferta de inmuebles en alquiler en la comuna 2 son, Granada, Centenario y Santa Mónica, (Tabla 104), los tipos de inmueble con mayor oferta en esta comuna son los locales y los apartamentos, que representa el 85% de la oferta para arrendar.

Tabla 104. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
GRANADA	12
CENTENARIO	8
SANTA MONICA	7
PRADOS DEL NORTE	4
LA CAMPIÑA	4
SAN VICENTE	3
CIUDAD DE LOS ALAMOS	3
EL BOSQUE	3
LA FLORA	2
VERSALLES	2
VIPASA	2
JUANAMBU	2
CHIPICHAPE	1
BRISAS DE LOS ALAMOS	1

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Figura 92 se presenta el número de ofertas por cada tipo de inmueble en alquiler capturados en la comuna 2.

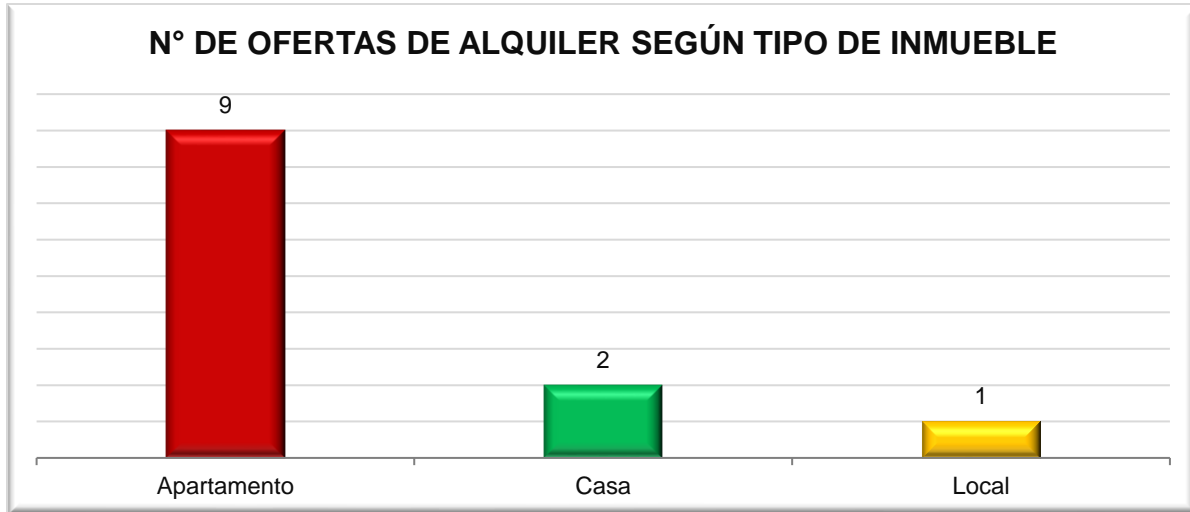


Figura 92. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Las estadísticas descriptivas de las ofertas de alquiler de predios habitacionales casas y apartamentos se relacionan en la Tabla 105 y 115, las ofertas de casas con estrato 4, tienen un valor promedio de arrendamiento es de \$3.750.000, las de estrato 5 un promedio del arrendamiento es de \$5.066.667; los apartamentos de la comuna 2 tiene un promedio de \$893.000 en el estrato 2, \$725.000 en el estrato 3, \$ 1.150.000 en el estrato 4 y \$1.048.000 en el estrato 5 (Figura 93). Los inmuebles no habitacionales presentan los siguientes promedios de arrendamientos: locales \$3.061.000 y bodegas \$4.400.000 (Figura 94)

Tabla 105. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento de ofertas de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	1	0	2	3	1
	Mínimo	\$ 900.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 2.200.000	\$ 4.000.000
	Máximo	\$ 900.000	\$ -	\$ 4.500.000	\$ 9.000.000	\$ 4.000.000
	Promedio	\$ 900.000	\$ -	\$ 3.750.000	\$ 5.066.667	\$ 4.000.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 1.060.660	\$ 3.523.256	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	3	2	11	14	0
	Mínimo	\$ 680.000	\$ 700.000	\$ 500.000	\$ 480.000	\$ -
	Máximo	\$1.250.000	\$ 750.000	\$ 4.000.000	\$ 3.500.000	\$ -
	Promedio	\$ 893.333	\$ 725.000	\$ 1.150.000	\$ 1.048.571	\$ -
	Desviación estándar	\$ 310.859	\$ 35.355	\$ 1.010.198	\$ 793.840	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Figura 93. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 106. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento de otros inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 850,000	\$ 15,000,000	\$ 3,061,563	\$ 3,616,294
Bodega	\$ 4,400,000	\$ 4,400,000	\$ 4,400,000	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

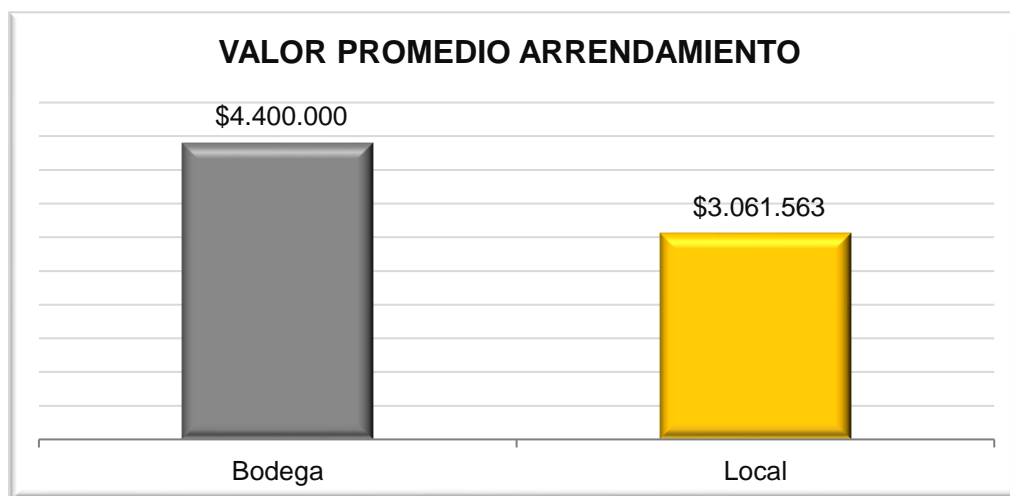


Figura 94. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.3. Comuna 3

Los barrios donde se capturaron oferta de inmuebles en alquiler en la comuna 3 se relacionan en la Tabla 107, siendo el barrio San Nicolás con el mayor número de ofertas se capturaron 19 ofertas y El Peñon con 11 ofertas.

Tabla 107. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
SAN NICOLAS	19
EL PEÑON	11
SAN ANTONIO	3
EL NACIONAL	3
SAN JUAN BOSCO	3
SAN CAYETANO	2
SAN PEDRO	2
EL HOYO	1
LOS LIBERTADORES	1
EL PILOTO	1
EL CALVARIO	1
LA MERCED	1
Total general	48

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Las ofertas de casas para arrendamientos no fueron representativas dentro de la comuna 3, por su parte la oferta de apartamentos los apartamentos se concentran en el estrato 3 y en promedio se arrendan en \$573.636 (Tabla 108). Los inmuebles no habitacionales como esta en la Tabla 109 muestra que los locales son los de mayor variación, se encuentran precios desde \$500.000 y \$20.000.000 y en promedio el valor del arrendamiento es de \$3.066.625, y las bodegas que oscilan entre valores promedios arrendamientos entre \$700.000 y \$12.000.000. Los valores promedios de los inmuebles no habitacionales se muestran en las Figura 95 y 96.

Tabla 108 . Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	1	1	0	0	0
	Mínimo	\$ 4.000.000	\$ 5.500.000	\$ -	\$ -	\$ -
	Máximo	\$ 4.000.000	\$ 5.500.000	\$ -	\$ -	\$ -
	Promedio	\$ 4.000.000	\$ 5.500.000	\$ -	\$ -	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	0	11	4	1	3
	Mínimo	\$ -	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 1.200.000	\$ 1.550.000
	Máximo	\$ -	\$ 750.000	\$ 1.700.000	\$ 1.200.000	\$ 1.700.000
	Promedio	\$ -	\$ 573.636	\$ 1.025.000	\$ 1.200.000	\$ 1.650.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ 99.022	\$ 619.812	\$ -	\$ 86.603

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Figura 95. Valor promedio de arrendamiento
 Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 109 . Estadísticas descriptivas valor promedio del arrendamiento por tipo de inmueble.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 500.000	\$ 20.000.000	\$ 3.066.250	\$ 5.315.991
Bodega	\$ 700.000	\$ 12.000.000	\$ 4.725.000	\$ 4.982.887
Edificio	\$ 8.000.000	\$ 8.000.000	\$ 8.000.000	\$ -
Otro	\$ 343.892	\$ 47.200.000	\$ 9.928.778	\$ 20.836.657

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

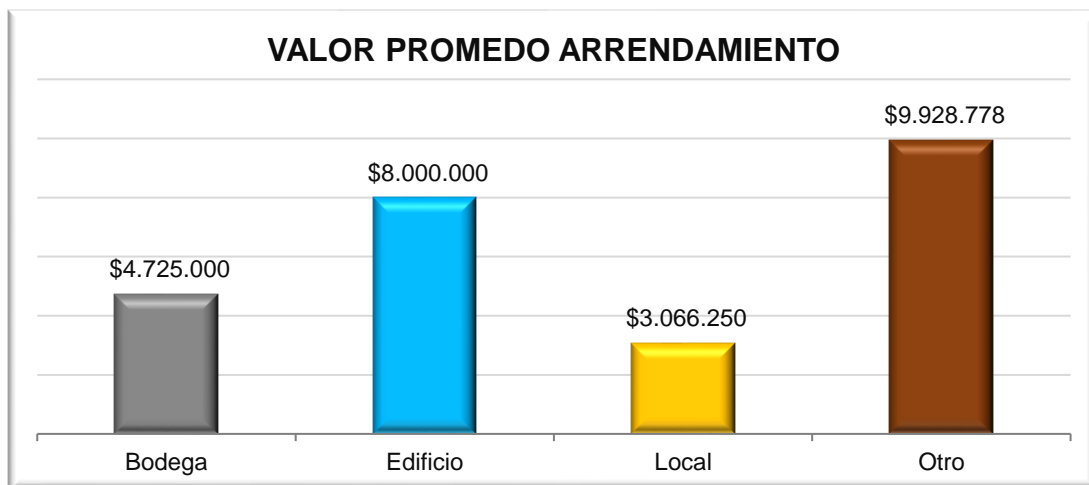


Figura 96. Valor promedio de arrendamiento
 Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.4. Comuna 4

Los barrios de la comuna 4 con mayor oferta de inmuebles en arrendamiento son Salomia, Las Delicias, Santander y Porvenir (Tabla 110). En la Figura 97 se muestra el número de ofertas por tipo de inmueble en alquiler, siendo el tipo apartamento con el mayor número de ofertas capturadas

Tabla 110. Número de ofertas en alquiler

Barrio	Alquiler
SALOMIA	16
LAS DELICIAS	14
SANTANDER	11
PORVENIR	9
CALIMA	6
FLORA INDUSTRIAL	5
JORGE ISAACS	5
MANZANARES	5
FATIMA	3
LA ESMERALDA	2
LA ALIANZA	1

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

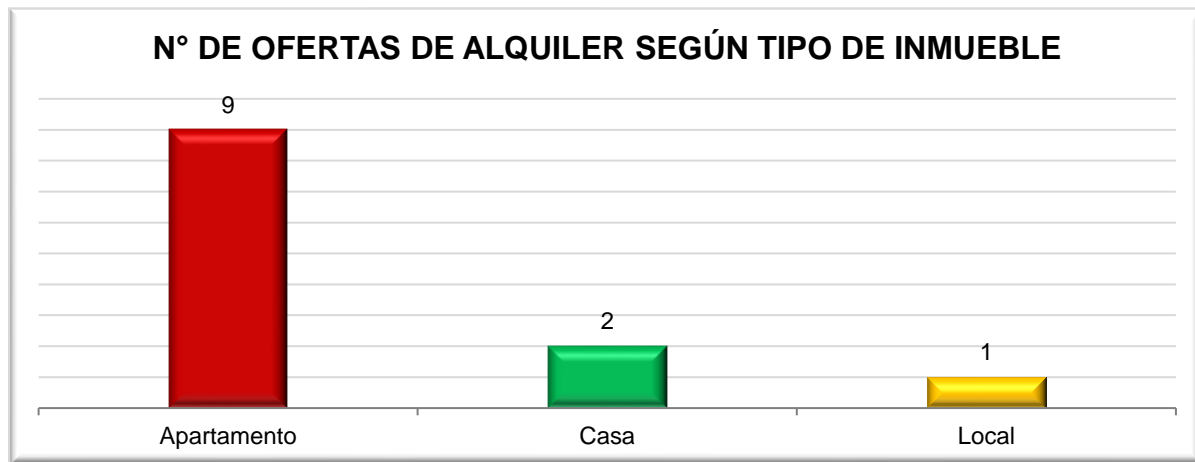


Figura 97. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Los valores promedios de arrendamientos de predios habitacionales la comuna 4, se relacionan en la Tabla 111, se concentran en el estrato 3, las casas para arrendamientos tienen un valor promedio de \$543.333 pesos y los apartamentos que fueron más representativos en este tipo de ofertas tienen un valor promedio en estrato 3 de \$653.500 pesos, y en el estrato 2 el valor promedio del arrendamiento es de \$590.000, Los inmuebles no habitacionales como esta en la Tabla 112, los locales comerciales se arrendan en promedio en \$4.112.426 y las bodegas el arrendamiento es en promedio de \$10.168.773 (Figura 98 y 99).

Tabla 111. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4
Casa	Número de ofertas	0	3	1
	Mínimo	\$ -	\$ 400.000	\$ 1.000.000
	Máximo	\$ -	\$ 680.000	\$ 1.000.000
	Promedio	\$ -	\$ 543.333	\$ 1.000.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ 140.119	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	5	30	3
	Mínimo	\$ 450.000	\$ 500.000	\$ 570.000
	Máximo	\$ 650.000	\$ 815.000	\$ 850.000
	Promedio	\$ 590.000	\$ 653.500	\$ 690.000
	Desviación estándar	\$ 82.158	\$ 83.099	\$ 144.222

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

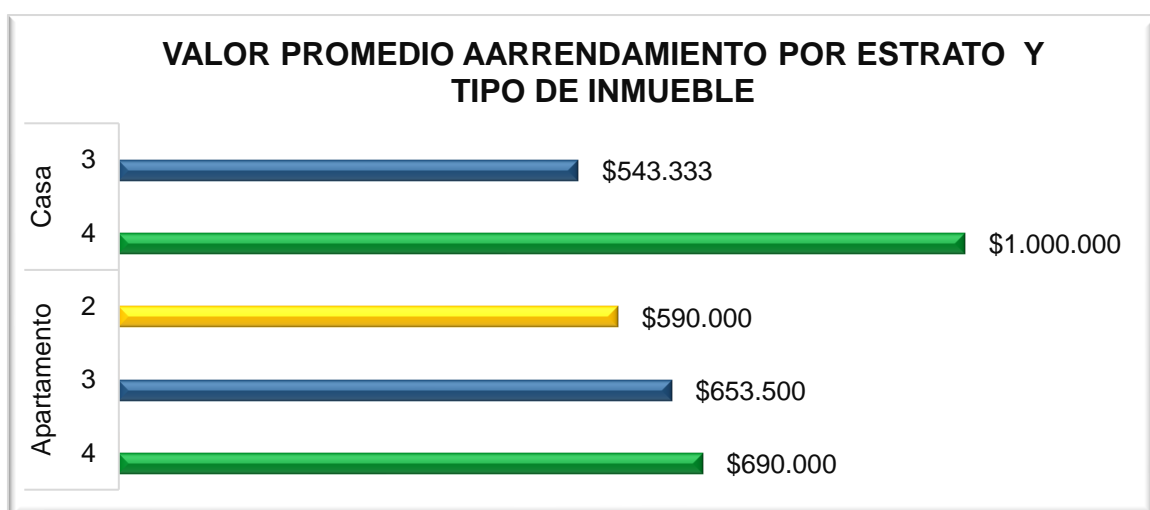


Figura 98. Valor promedio de arrendamiento casas y apartamentos

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 112. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento por tipo de inmuebles.

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 600.000	\$ 23.022.000	\$ 4.112.426	\$ 5.535.798
Bodega	\$ 980.000	\$ 56.250.000	\$ 10.168.773	\$ 14.403.023

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

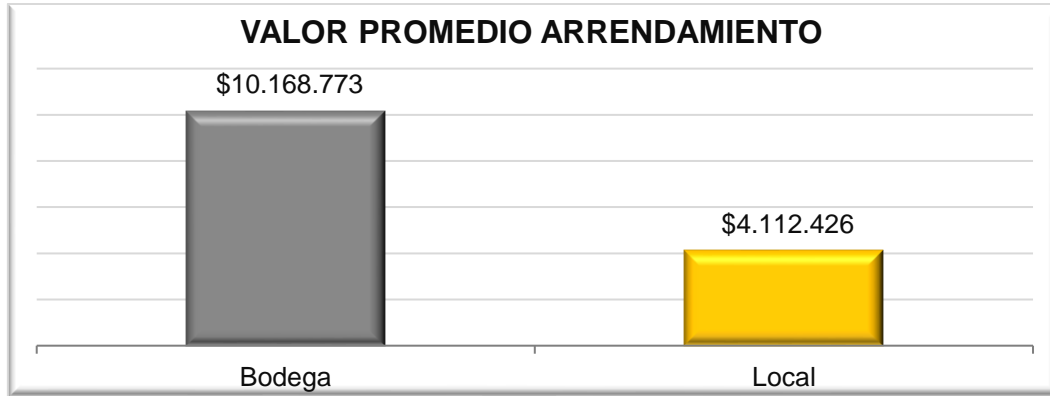


Figura 99. Valor promedio de arrendamiento casas y apartamentos
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.5. Comuna 5

La oferta de alquiler en la comuna 5 es baja con respecto a las demás comunas y principalmente es de inmuebles habitacionales como casa y apartamentos (Tabla 113). El estrato 3 es el único que se evidenció en las ofertas de esta comuna y el valor promedio de arrendamiento de casas es de \$925.000 pesos y los apartamentos \$798.0000 (Tabla 114 y 114 y Figura 100 y 101).

Tabla 113. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
TORRES DE COMFANDI	3
BARRANQUILLA	2
VILLA DEL PRADO - EL GUABITO	2
VILLA DEL SOL	2
EL SENA	1
LOS ANDES	1
METROPOLITANO DEL NORTE	1

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

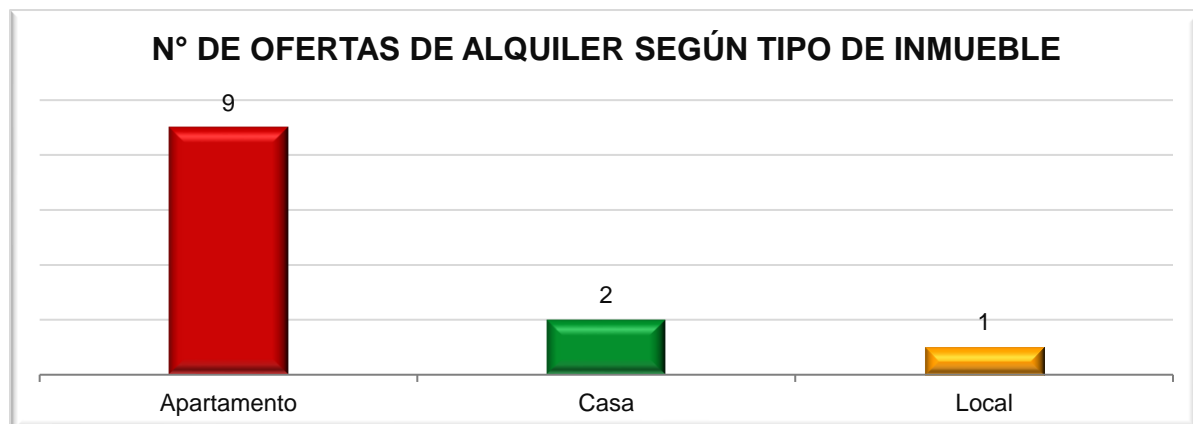


Figura 100. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 114. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	2
	Mínimo	\$ 850.000
	Máximo	\$ 1.000.000
	Promedio	\$ 925.000
	Desviación estándar	\$ 106.066
Apartamento	Número de ofertas	9
	Mínimo	\$ 480.000
	Máximo	\$ 1.200.000
	Promedio	\$ 798.889
	Desviación estándar	\$ 226.850

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

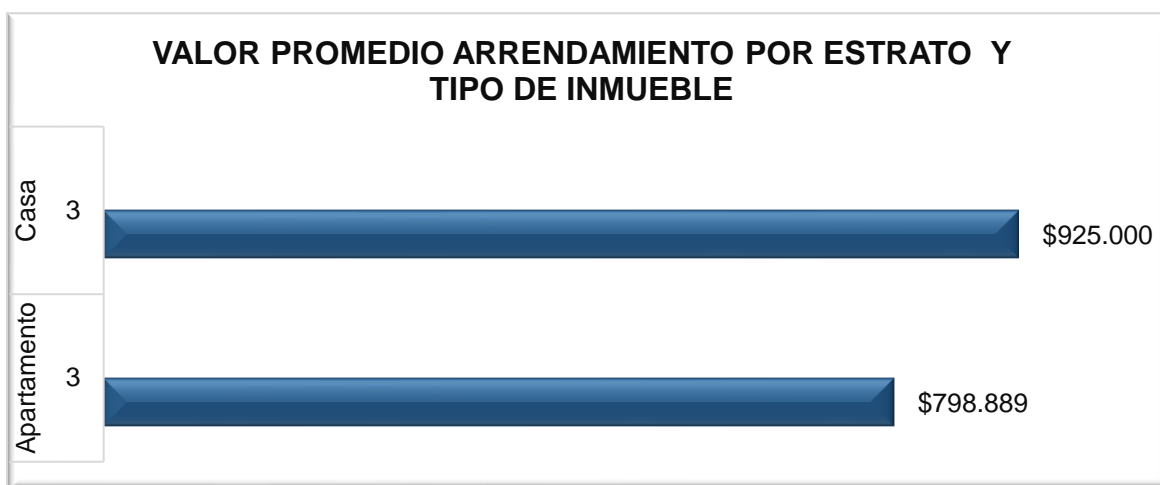


Figura 101. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 115. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta por tipo de inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.6. Comuna 6

Los barrios con mayor oferta de inmuebles en alquiler en la comuna 6 son: Ciudadela Floralia, Los Guaduales y Los Alcázares, (Tabla 116), los tipos de inmueble con mayor oferta en esta comuna son apartamentos, que representa el 68% de la oferta para arrendar (Figura 102).

Tabla 116. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
CIUDADELA FLORALIA	12
LOS GUADUALES	7
LOS ALCAZARES	6
SECTOR PUENTE DEL COMERCIO	4
JORGE ELIECER GAITAN	4
URBANIZACION CALIMIO	2
SAN LUIS II	2
LA RIVERA I	1
Total	38

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

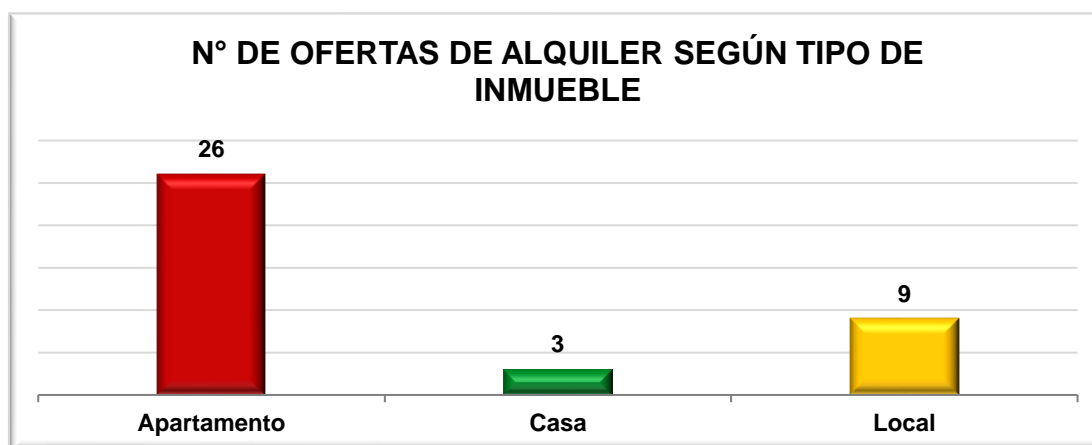


Figura 102. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Las estadísticas descriptivas de las ofertas de alquiler de predios habitacionales casas y apartamentos se relacionan en la Tabla 117, las ofertas de casas con estrato 3, tienen un valor promedio de arrendamiento de \$690.000, los apartamentos de la comuna 6 tiene un promedio arrendamiento de \$574.000 en el estrato 3 (Figura 103).

Tabla 117. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	1	2
	Mínimo	\$ 500.000	\$ 680.000
	Máximo	\$ 500.000	\$ 700.000
	Promedio	\$ 500.000	\$ 690.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ 14.142
Apartamento	Número de ofertas	1	24
	Mínimo	\$ 600.000	\$ 300.000
	Máximo	\$ 600.000	\$ 1.400.000
	Promedio	\$ 600.000	\$ 574.167
	Desviación estándar	\$ -	\$ 232.938

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

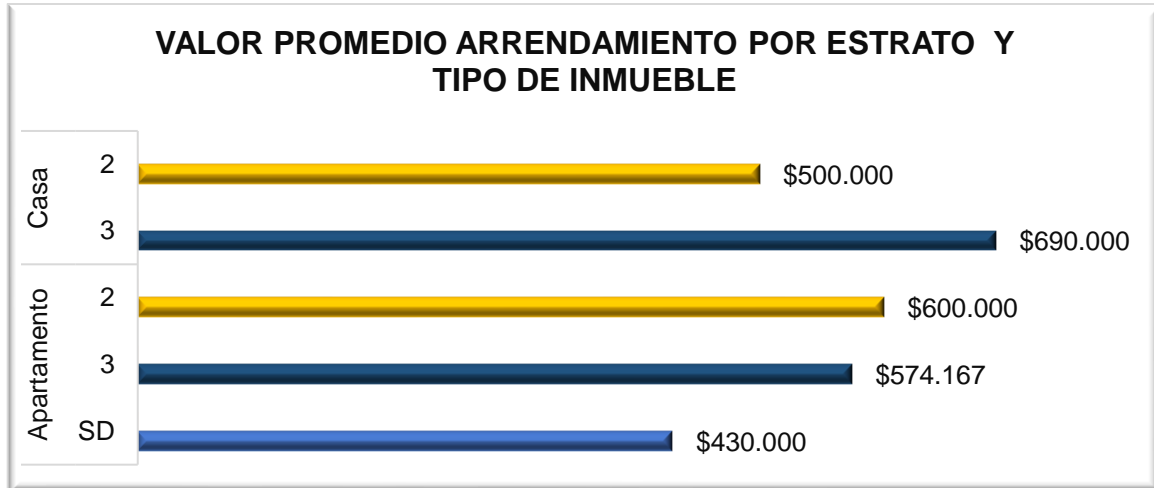


Figura 103. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 118 se presenta el valor promedio de arrendamiento para el tipo de inmueble Local por un valor de \$620.000.

Tabla 118. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento de local inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 400.000	\$ 730.000	\$ 620.000	\$ 142.566

4.4.7. Comuna 7

Los barrios con mayor oferta de inmuebles en alquiler en la comuna 2 son: Siete de Agosto, Las Ceibas y Alfonso López, Tabla 119 los tipos de inmueble con mayor oferta en esta comuna son los apartamentos y casas, que representa el 77% de la oferta para arrendar (Figura 104).

Tabla 119. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
SIETE DE AGOSTO	8
LAS CEIBAS	7
ALFONSO LOPEZ I	5
ALFONSO LOPEZ II	5
ALFONSO LOPEZ III	2
URBANIZACION CALIMIO	2
FEPICOL	2
Total	31

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

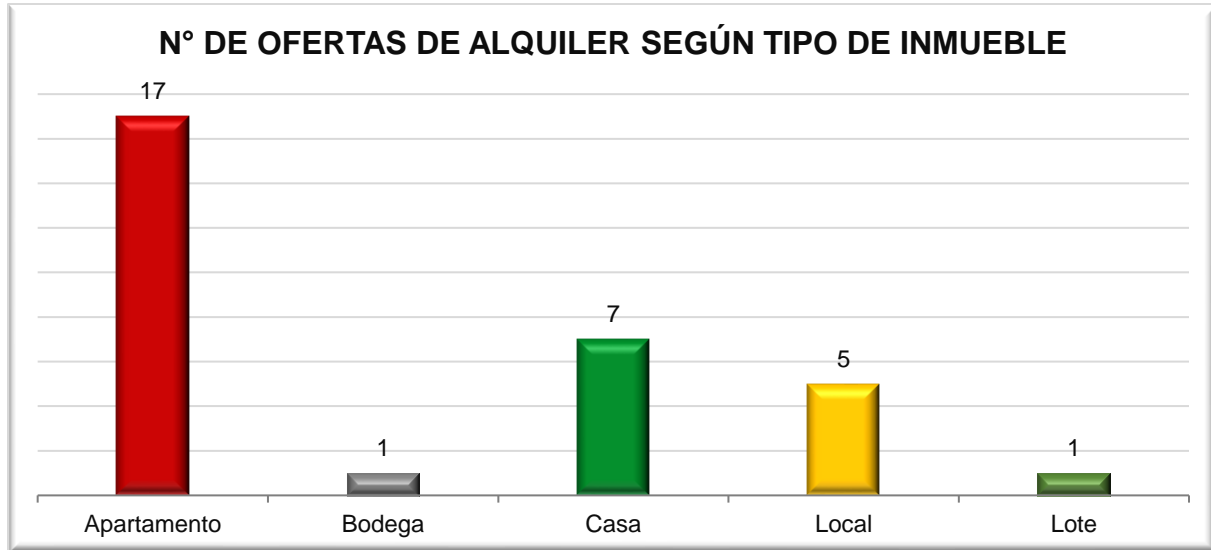


Figura 104. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Las estadísticas descriptivas de las ofertas de alquiler de predios habitacionales casas y apartamentos se relacionan en la Tabla 120 las ofertas de casas con estrato 3, tienen un valor promedio de arrendamiento es de \$1.534.286; los apartamentos de la comuna 3 tiene un promedio de arrendamiento de \$579.375 (Figura 105).

Los inmuebles no habitacionales presentan los siguientes valores promedios de arrendamiento: locales \$2.990.000, bodegas \$6.500.000 y lote \$ 15.000.000 (Figura 106).

Tabla 120. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	0	7
	Mínimo	\$ -	\$ 550.000
	Máximo	\$ -	\$ 6.000.000
	Promedio	\$ -	\$ 1.534.286
	Desviación estándar	\$ -	\$ 1.979.494
Apartamento	Número de ofertas	1	16
	Mínimo	\$ 450.000	\$ 300.000
	Máximo	\$ 450.000	\$ 750.000
	Promedio	\$ 450.000	\$ 579.375
	Desviación estándar	\$ -	\$ 122.446

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

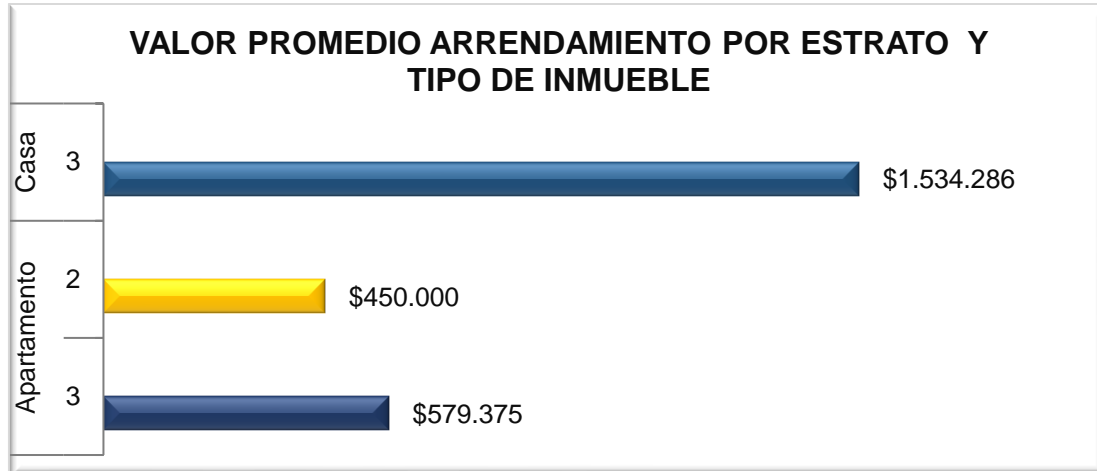


Figura 105. Valor promedio de arrendamiento
 Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 121. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento según tipo de inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 650.000	\$ 4.500.000	\$ 2.990.000	\$ 1.484.251
Bodega	\$ 6.500.000	\$ 6.500.000	\$ 6.500.000	\$ -
Lote	\$ 15.000.000	\$ 15.000.000	\$ 15.000.000	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

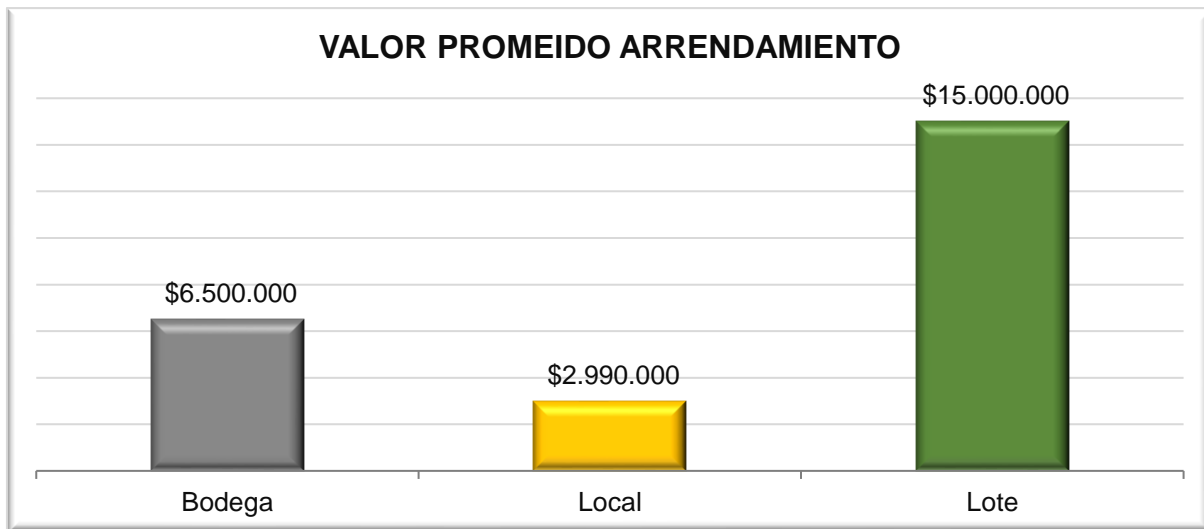


Figura 106. Valor promedio de arrendamiento
 Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.8. Comuna 8

La oferta de arrendamiento se mueve en la comuna 8 principalmente en los barrios de Villa Colombia, El Troncal, Chapinero e Industrial. En estos barrios se encontraron en primer lugar apartamentos, segunda oferta de locales y en tercer lugar bodegas, como se ilustra en la Tabla 122 y Figura 107. Por otro lado, la información de valor muestra que, en el caso de los predios habitacionales, todas las ofertas están en el estrato 3, el promedio de arrendamiento para las casas es de \$828.182 pesos y los apartamentos \$609.000 (Tabla 123 y Figura 108).

Tabla 122. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Barrio	Alquiler
VILLACOLOMBIA	18
EL TRONCAL	14
CHAPINERO	12
INDUSTRIAL	8
ANTANASIO GIRARDOT	6
SAAVEDRA GALINDO	5
URBANIZACION CALIMIO	5
LA FLORESTA	5
MUNICIPAL	5
BENJAMIN HERRERA	4
SANTA FE	4
LA BASE	3
EL TREBOL	2
LAS AMERICAS	2
SIMON BOLIVAR	2
PRIMITIVO CRESPO	2
SANTA MONICA POLULAR	2
Total	99

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

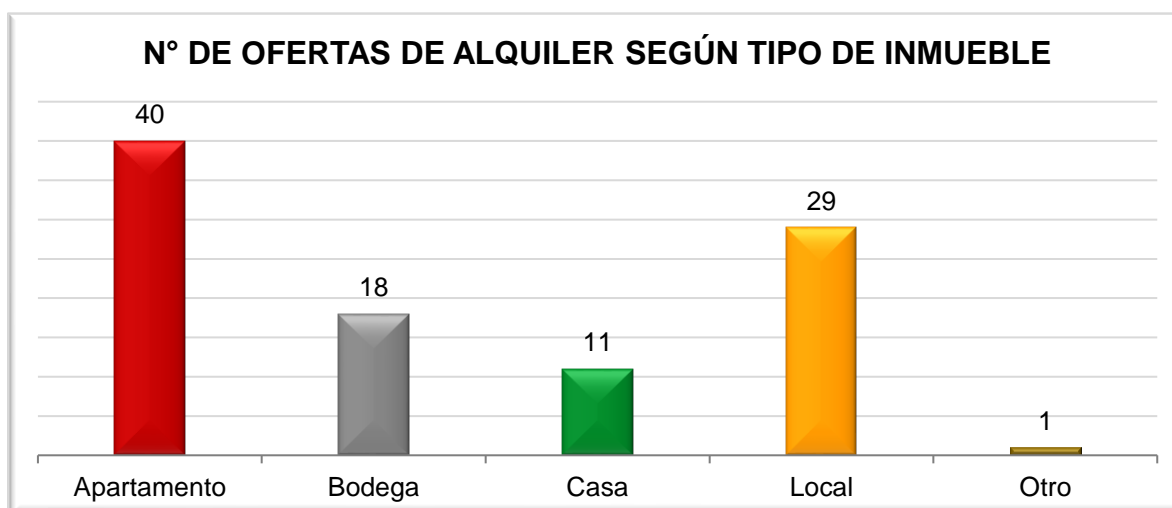


Figura 107. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 123. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	11
	Mínimo	\$ 380.000
	Máximo	\$ 1.500.000
	Promedio	\$ 828.182
	Desviación estándar	\$ 321.584
Apartamento	Número de ofertas	40
	Mínimo	\$ 350.000
	Máximo	\$ 750.000
	Promedio	\$ 609.000
	Desviación estándar	\$ 100.328

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

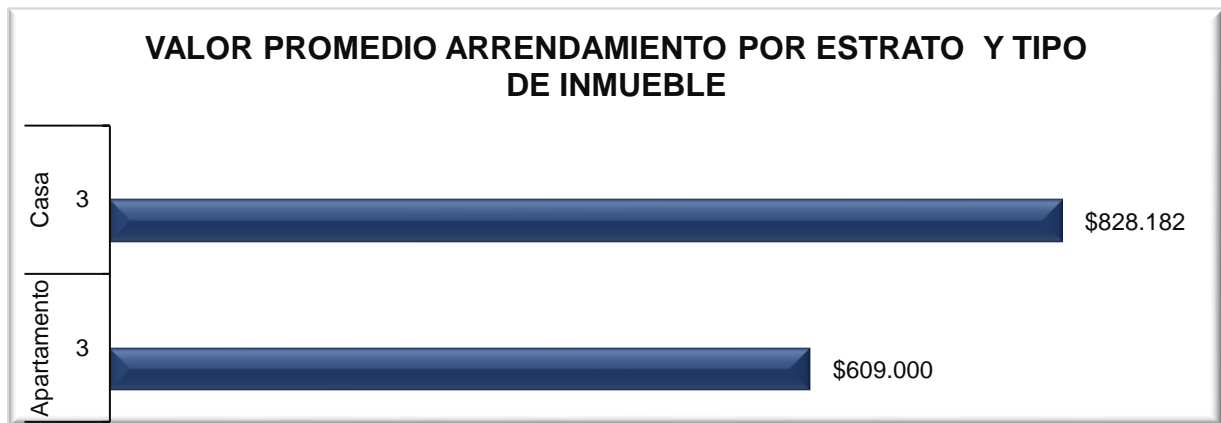


Figura 108. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Los inmuebles no habitacionales como esta en la Tabla 124 y Figura 109 muestra que los locales son los de mayor variación, se encuentran precios desde \$650.000 hasta \$22.500.000m las bodegas tiene un valor promedio de alquiler de \$9.561.1111.

Tabla 124. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 650.000	\$ 22.500.000	\$ 4.541.379	\$ 5.649.670
Bodega	\$ 1.200.000	\$ 31.350.000	\$ 9.561.111	\$ 10.031.415
Otro	\$ 25.000.000	\$ 25.000.000	\$ 25.000.000	-

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

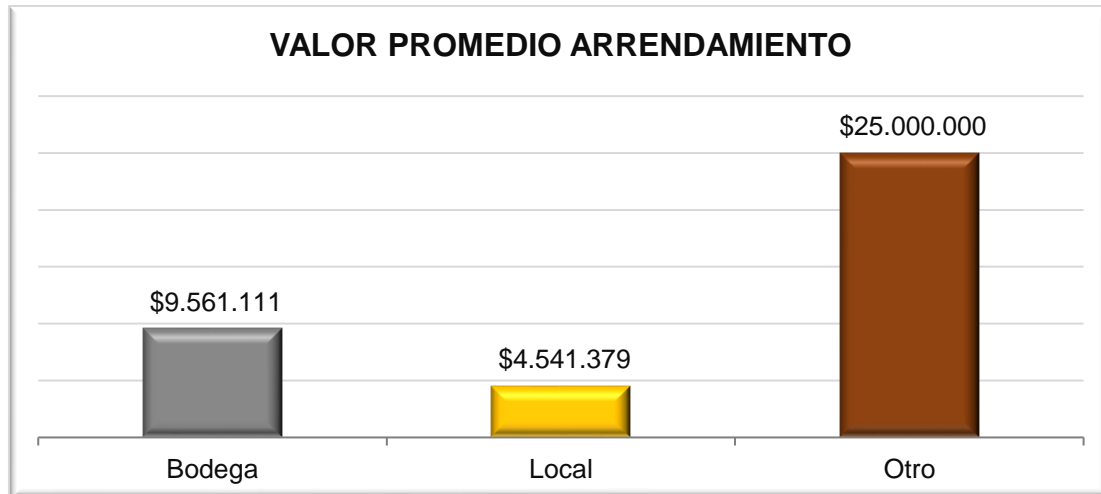


Figura 109. Valor promedio de arrendamiento
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.9. Comuna 9

Las ofertas de arrendamientos de la comuna 9, se ubican en los barrios relacionados en Tabla 125, el barrio Junín y Alameda donde se ubicaron más ofertas, como se muestra en la Figura 110 los apartamentos y los locales son los inmuebles encontrados en este tipo de ofertas.

Tabla 125. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
JUNIN	6
ALAMEDA	5
BELALCAZAR	3
BRETAÑA	2
BARRIO OBRERO	2
SUCRE	1
ARANJUEZ	1
Total	20

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En el caso de los apartamentos el valor promedio de arrendamiento si el inmueble es estrato 3 es de \$760.000, y el estrato 4 de \$590.000, como esta en la Figura 111 los valores máximos de arrendamiento en el estrato 3 están por encima de los del estrato 4.

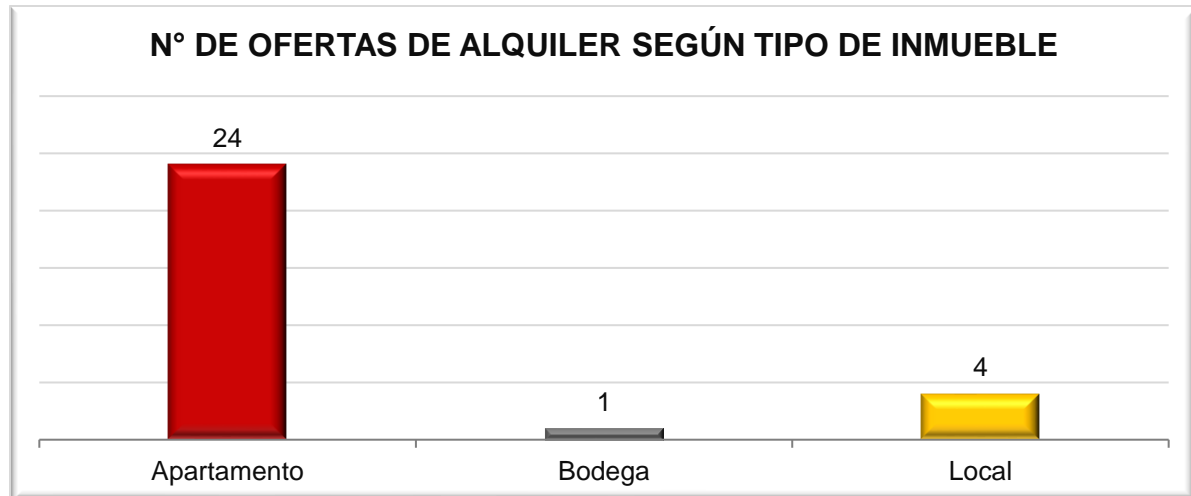


Figura 110. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 126. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3	Estrato 4
Apartamento	Número de ofertas	9	2
	Mínimo	\$ 550.000	\$ 480.000
	Máximo	\$ 1.450.000	\$ 700.000
	Promedio	\$ 766.667	\$ 590.000
	Desviación estándar	\$ 285.263	\$ 155.563

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

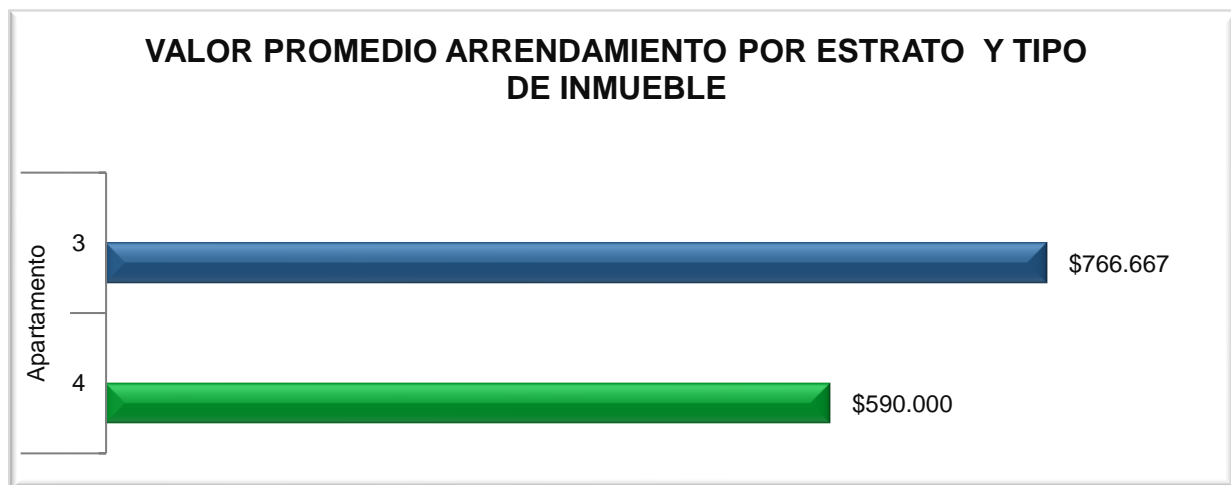


Figura 111. Valor promedio de arrendamiento
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Los inmuebles no habitacionales en este caso los locales se encuentran con un valor promedio de arrendamiento es de \$914.444 y el rango de precios esta entre \$250.000 y \$2.300.000 (Tabla 127)

Tabla 127. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento por tipo de inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 280.000	\$ 2.300.000	\$ 914.444	\$ 552.836

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.10. Comuna 10

Los barrios donde se ubicaron ofertas de arrendamiento se relacionan en la Tabla 128, los apartamentos son los inmuebles más encontrados en las ofertas de alquiler. En promedio los apartamentos de la comuna 10 se alquilan por un valor de \$861.000, si son estrato 3 y \$755.000 si son estrato 4). Para el caso de los locales se encuentran entre los \$450.000 y los \$7.000.000 con un promedio de \$2.737.500 (Tabla 129).

Tabla 128. Ofertas de alquiler por barrio.

Barrio	Alquiler
COLSEGUROS- ANDES	7
PANAMERICANO	6
OLIMPICO	3
LA SELVA	3
DEPARTAMENTAL	2
SANTA HELENA	2
JORGE ZAWADSKY	2
EL DORADO	1
SAN JUDAS TADEO I	1
EL GUABAL	1
CRISTOBAL COLON	1
Total	29

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

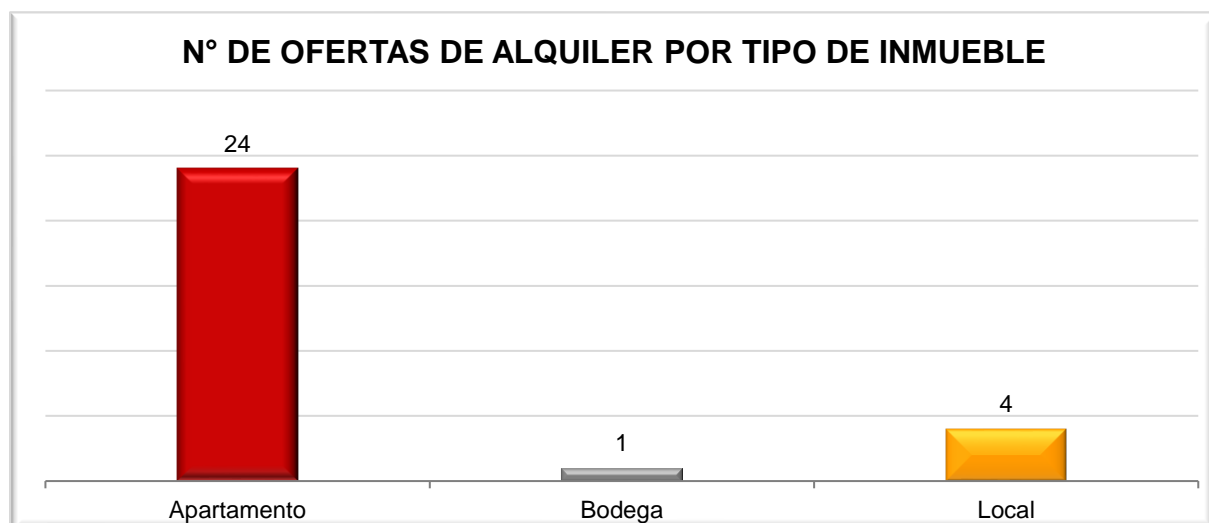


Figura 112. Número de ofertas de alquiler por tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 129. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3	Estrato 4
Apartamento	Número de ofertas	13	11
	Mínimo	\$ 550.000	\$ 500.000
	Máximo	\$ 1.800.000	\$ 950.000
	Promedio	\$ 861.154	\$ 755.455
	Desviación estándar	\$ 323.704	\$ 163.301

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

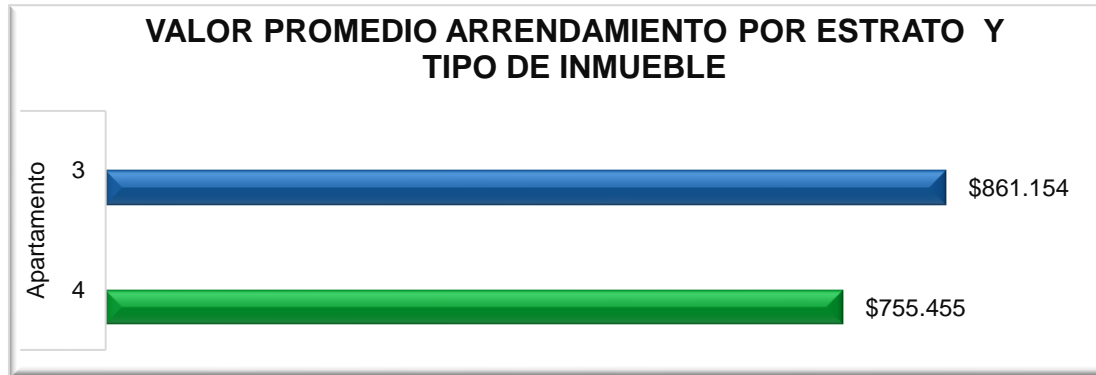


Figura 113. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 130. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento por tipo de inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 450.000	\$ 7.000.000	\$ 2.737.500	\$ 3.080.956
Bodega	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

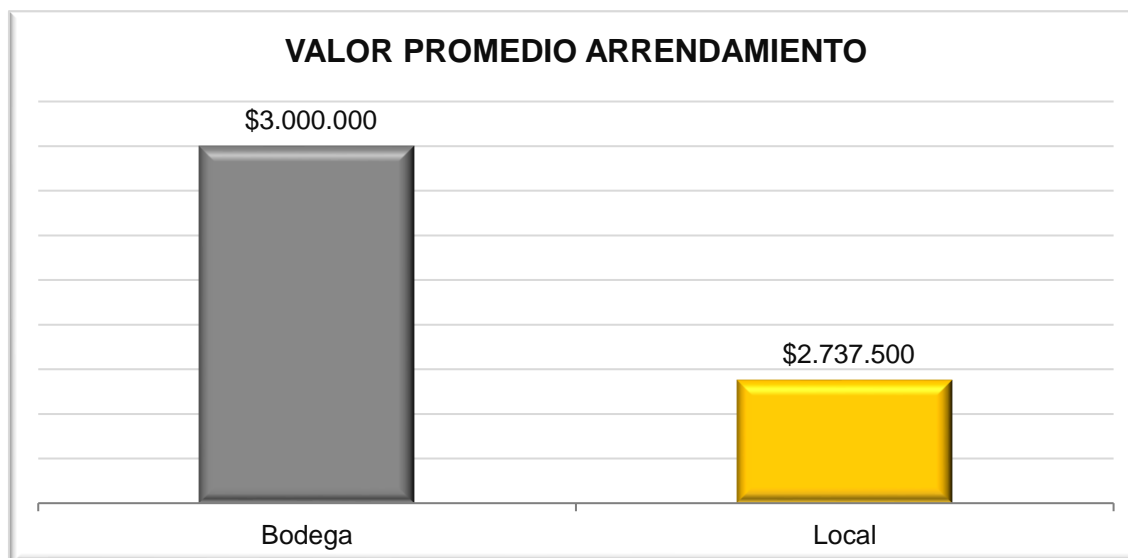


Figura 114. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.11. Comuna 11

Los barrios con mayor oferta de inmuebles en alquiler en la comuna 11 son: San Carlos, El Jardín y prados de Oriente, (Tabla 131) los tipos de inmueble con mayor oferta en esta comuna son los apartamentos, que representa el 80% de la oferta para arrendar (Figura 115).

Tabla 131. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
SAN CARLOS	13
EL JARDIN	11
PRADOS DE ORIENTE	10
VILLA DEL SUR	9
AGUABLANCA	6
LOS SAUCES	4
EL RECUERDO	4
PRIMAVERA	4
LA INDEPENDENCIA	3
EL PRADO	1
CIUDAD MODELO	1
LA GRAN COLOMBIA	1
SAN BENITO	1
JOSE MARIA CORDOBA	1
20 DE JULIO	1
LA FORTALEZA	1
Total	71

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

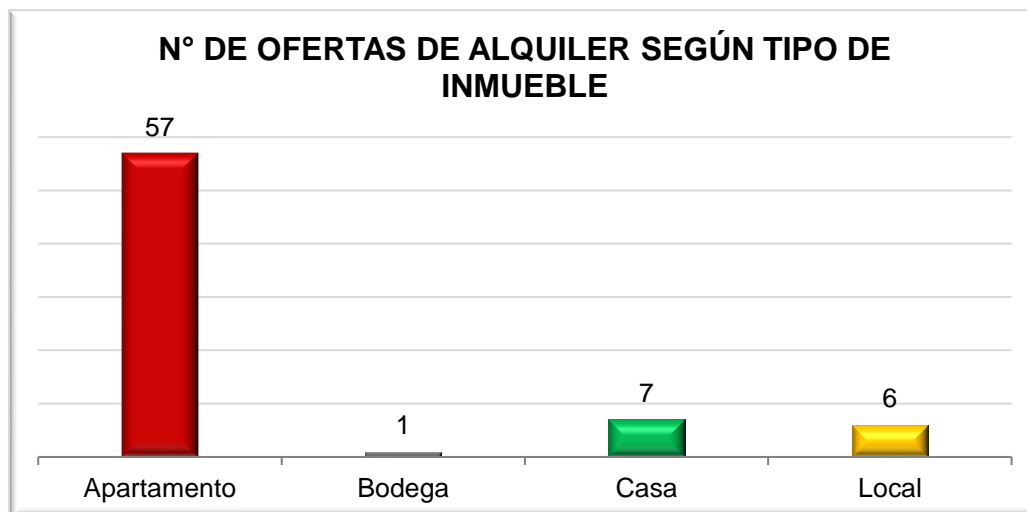


Figura 115. Ofertas de alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Las estadísticas descriptivas de las ofertas de alquiler de predios habitacionales casas y apartamentos se relacionan en la Tabla 132, las ofertas de casas con estrato 3, tienen

un valor promedio de alquiler de \$780.000, los apartamentos de la comuna 11 tiene un promedio de arrendamiento es de \$632.308 en el estrato 3, \$620.000 en el estrato 2, (Figura 116).

Tabla 132. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	1	1	5
	Mínimo	\$ 1.500.000	\$ 780.000	\$ 650.000
	Máximo	\$ 1.500.000	\$ 780.000	\$ 900.000
	Promedio	\$ 1.500.000	\$ 780.000	\$ 780.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 90.830
Apartamento	Número de ofertas	0	5	52
	Mínimo	\$ -	\$ 450.000	\$ 450.000
	Máximo	\$ -	\$ 700.000	\$ 1.100.000
	Promedio	\$ -	\$ 620.000	\$ 632.308
	Desviación estándar	\$ -	\$ 103.682	\$ 125.520

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

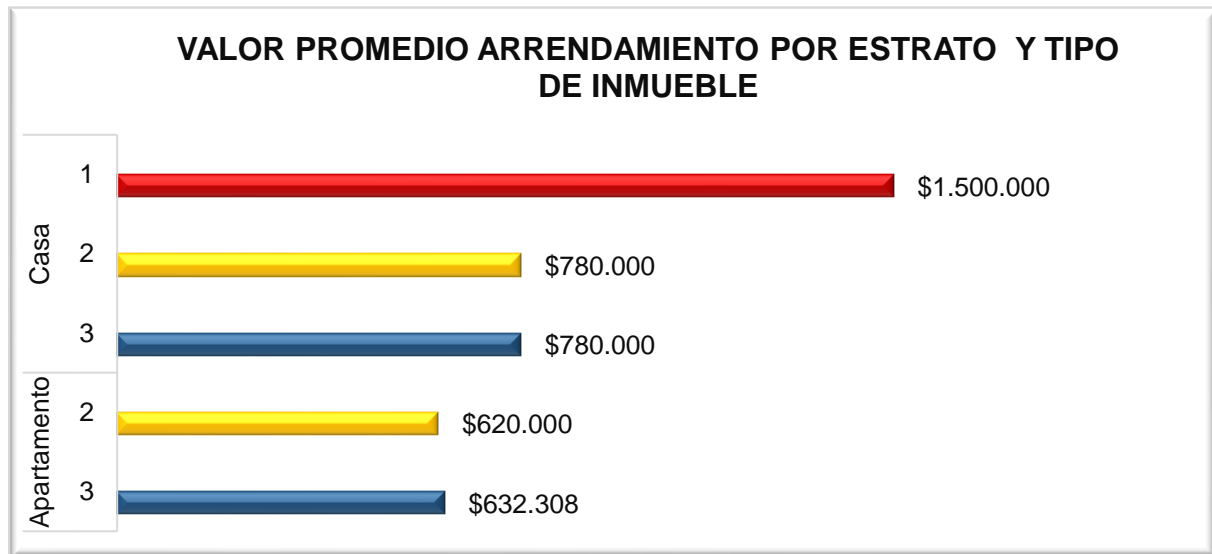


Figura 116. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Los inmuebles no habitacionales presentan los siguientes promedios arrendamientos: locales \$1.516.125 y bodegas \$2.000.000 (Tabla 133 y Figura 117).

Tabla 133. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento otros inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 400.000	\$ 5.850.000	\$ 1.516.125	\$ 2.129.544
Bodega	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

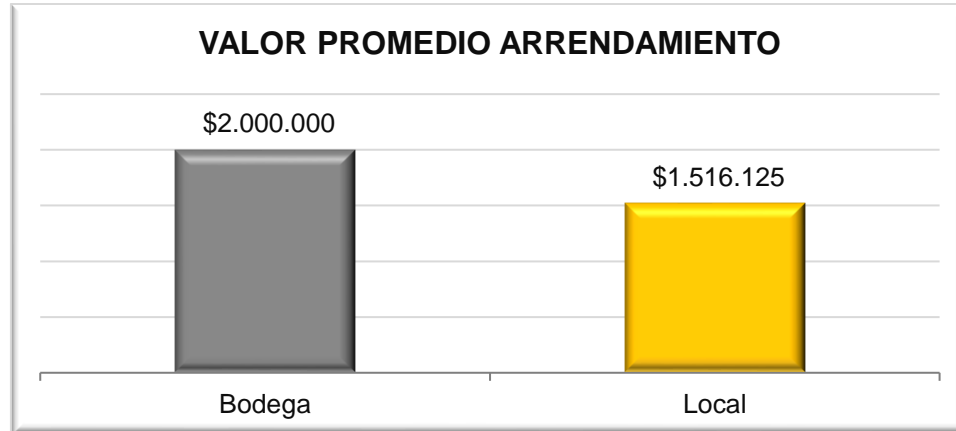


Figura 117. Valor promedio de arrendamiento
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.12. Comuna 12

Los barrios con mayor oferta de inmuebles en alquiler en la comuna 12 son: Nueva Floresta, Sindical y El Rodeo, (Tabla 134), los tipos de inmueble con mayor oferta en esta comuna son los apartamentos, que representa el 76% de la oferta para arrendar (Figura 118).

Tabla 134. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
NUEVA FLORESTA	34
SINDICAL	12
EL RODEO	5
ASTURIAS	2
DOCE DE OCTUBRE	1
Total	54

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

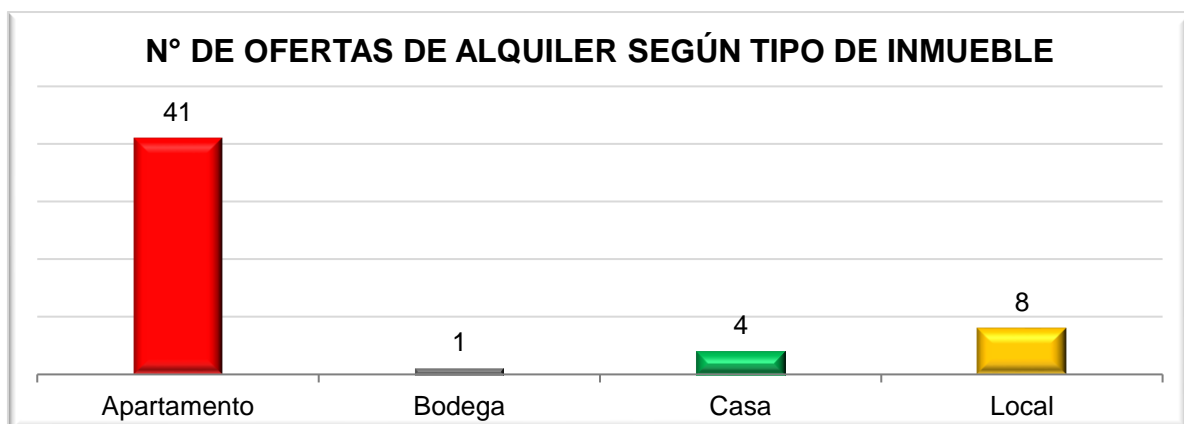


Figura 118. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Las estadísticas descriptivas de las ofertas de alquiler de predios habitacionales casas y apartamentos se relacionan en la Tabla 135. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos, las ofertas de casas con estrato 3, tienen un valor promedio de arrendamiento de \$767. 500; los apartamentos de la comuna 12 tiene un promedio de arrendamiento es de \$631.500 en el estrato 3 (Figura 119).

Los inmuebles no habitacionales presentan los siguientes promedios arrendamientos: locales \$2.762.500 y bodegas \$1.000.000 (Tabla 136).

Tabla 135. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	4
	Mínimo	\$ 670.000
	Máximo	\$ 850.000
	Promedio	\$ 767.500
	Desviación estándar	\$ 76.757
Apartamento	Número de ofertas	40
	Mínimo	\$ 330.000
	Máximo	\$ 900.000
	Promedio	\$ 631.500
	Desviación estándar	\$ 155.902

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



Figura 119. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 136. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento otros inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 400.000	\$ 15.000.000	\$ 2.762.500	\$ 4.966.729
Bodega	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Los barrios con mayor oferta de inmuebles en alquiler en la comuna 13 son: Ulpiano Lloreda, Calipso y El Poblado II, (Tabla 137), los tipos de inmueble con mayor oferta en esta comuna son los apartamentos y las casas, que representa el 76% de la oferta para arrendar (Figura 120).

Tabla 137. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
ULPIANO LLOREDA	16
CALIPSO	6
EL POBLADO II	5
EL DIAMANTE	5
LOS LAGOS	5
VILLA DEL LAGO	4
EL PONDAJE	2
YIRA CASTRO	1
LOS ROBLES	1
EL POBLADO I	1
OMAR TORRIJOS	1
Total	47

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

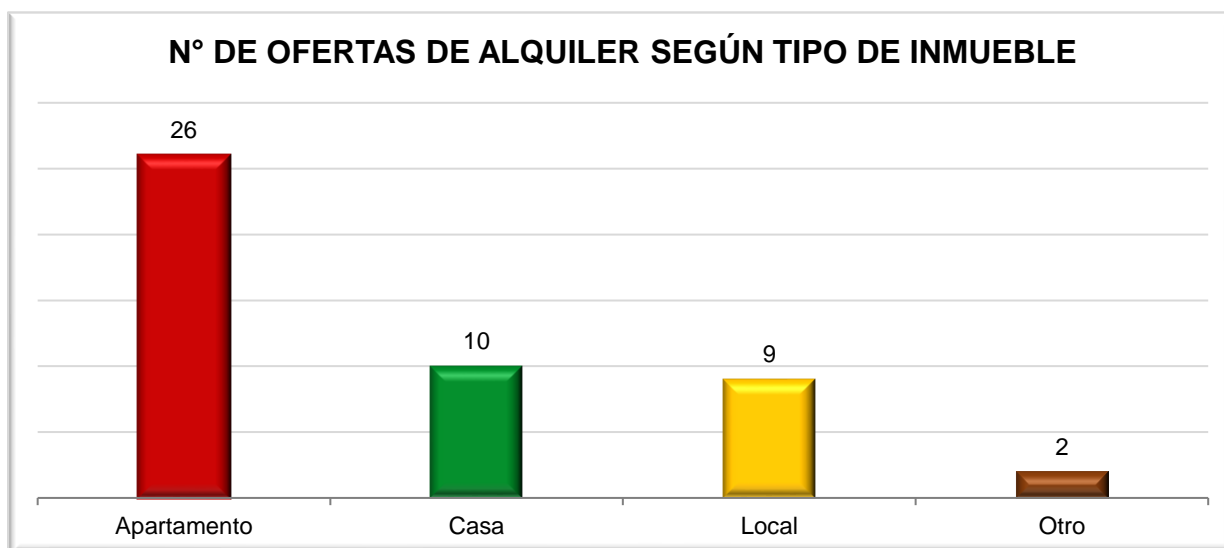


Figura 120. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Las estadísticas descriptivas de las ofertas de alquiler de predios habitacionales casas y apartamentos se relacionan en la Tabla 138, las ofertas de casas con estrato 2, tienen un valor promedio de arrendamiento de \$590.833, las de estrato 3 un promedio de arrendamiento de \$542.500; los apartamentos de la comuna 13 tiene un promedio de arrendamiento \$473.129 en el estrato 2 y 515.000 en el estrato 3 (Figura 121).

Los inmuebles no habitacionales presentan los siguientes promedios arrendamiento: locales \$966.667 y otros \$600.000 (Figura 122).

Tabla 138. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	6	4
	Mínimo	\$ 400.000	\$ 370.000
	Máximo	\$ 850.000	\$ 750.000
	Promedio	\$ 590.833	\$ 542.500
	Desviación estándar	\$ 168.298	\$ 157.771
Apartamento	Número de ofertas	20	6
	Mínimo	\$ 2.578	\$ 380.000
	Máximo	\$ 850.000	\$ 580.000
	Promedio	\$ 473.129	\$ 515.000
	Desviación estándar	\$ 210.418	\$ 73.959

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

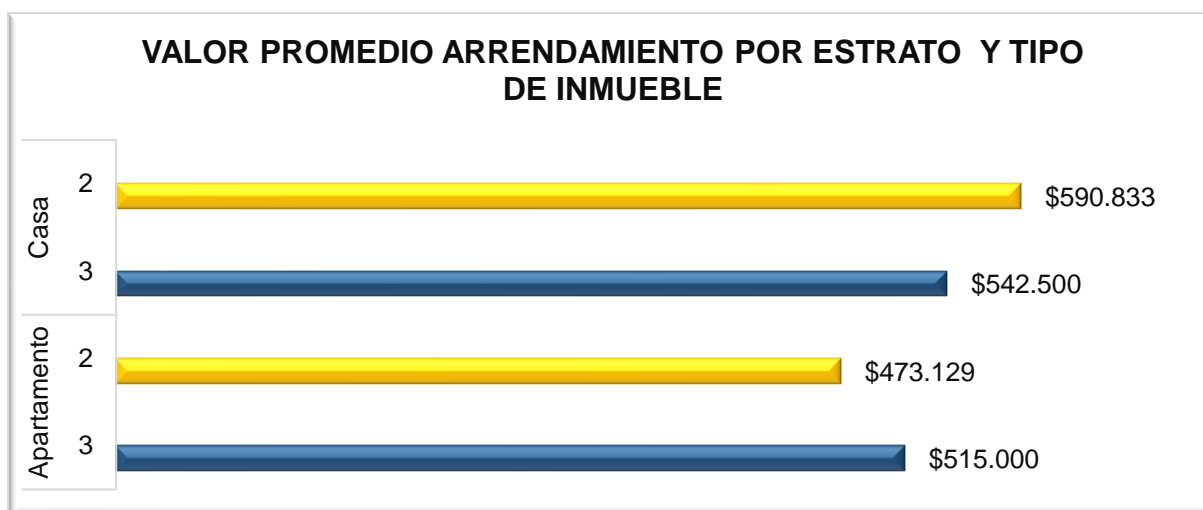


Figura 121. Valor promedio de arrendamiento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 139. Estadísticas descriptivas valor de arriendo otros inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 400.000	\$ 3.500.000	\$ 966.667	\$ 964.041
Otro	\$ 300.000	\$ 900.000	\$ 600.000	\$ 424.264

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

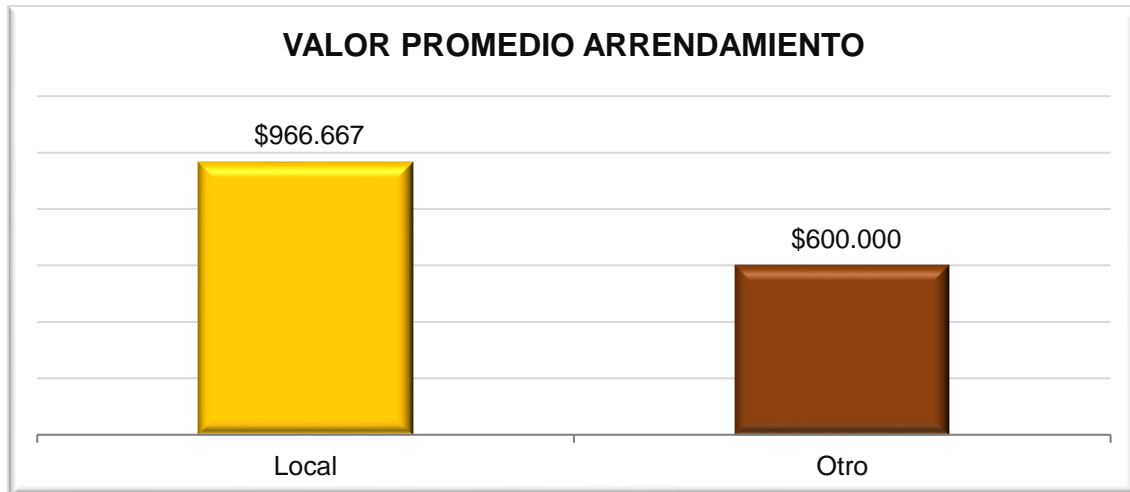


Figura 122. Valor promedio de arrendamiento
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.13. Comuna 13

Los barrios con mayor oferta de inmuebles en alquiler en la comuna 13 son: Ulpiano Lloreda, Calipso y El Poblado II, (Tabla 140), los tipos de inmueble con mayor oferta en esta comuna son los apartamentos y las casas, que representa el 76% de la oferta para arrendar (Figura 123).

Tabla 140. Ofertas de alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
ULPIANO LLOREDA	16
CALIPSO	6
EL POBLADO II	5
EL DIAMANTE	5
LOS LAGOS	5
VILLA DEL LAGO	4
EL PONDAJE	2
YIRA CASTRO	1
LOS ROBLES	1
EL POBLADO I	1
OMAR TORRIJOS	1
Total	47

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

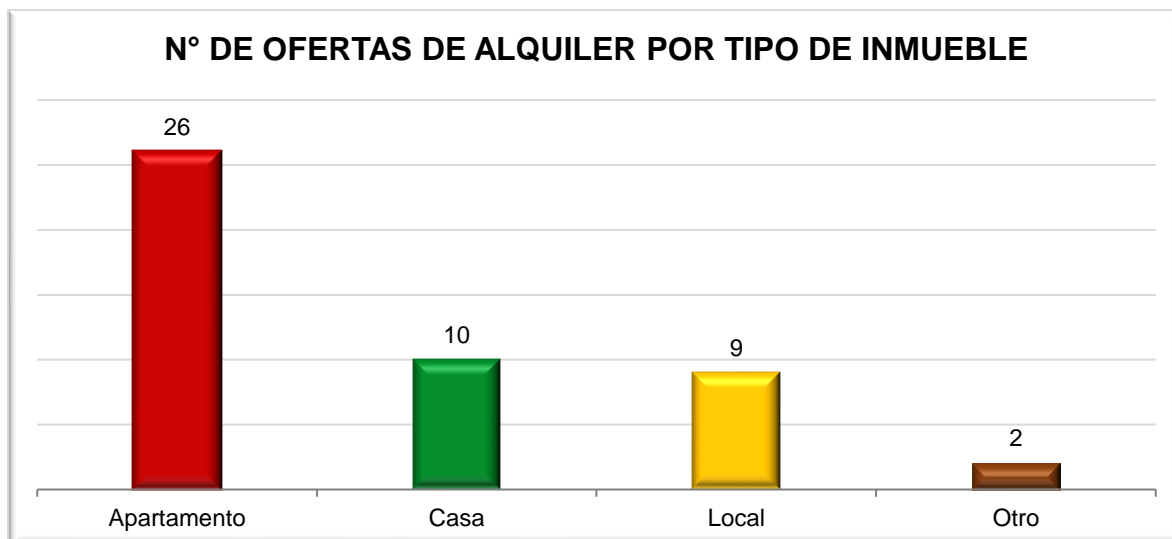


Figura 123. Ofertas de alquiler por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Las estadísticas descriptivas de las ofertas de alquiler de predios habitacionales casas y apartamentos se relacionan en la Tabla 141, las ofertas de casas con estrato 2, tienen un valor promedio de arrendamiento de \$590.833, las de estrato 3 un promedio de arrendamiento de \$542.500; los apartamentos de la comuna 13 tiene un promedio de \$473.129 en el estrato 2 y 515.000 en el estrato 3 (Figura 124).

Los inmuebles no habitacionales presentan los siguientes promedios de arrendamiento: locales \$966.667 y otros \$600.000 (Figura 125).

Tabla 141. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	6	4
	Mínimo	\$ 400.000	\$ 370.000
	Máximo	\$ 850.000	\$ 750.000
	Promedio	\$ 590.833	\$ 542.500
	Desviación estándar	\$ 168.298	\$ 157.771
Apartamento	Número de ofertas	20	6
	Mínimo	\$ 2.578	\$ 380.000
	Máximo	\$ 850.000	\$ 580.000
	Promedio	\$ 473.129	\$ 515.000
	Desviación estándar	\$ 210.418	\$ 73.959

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

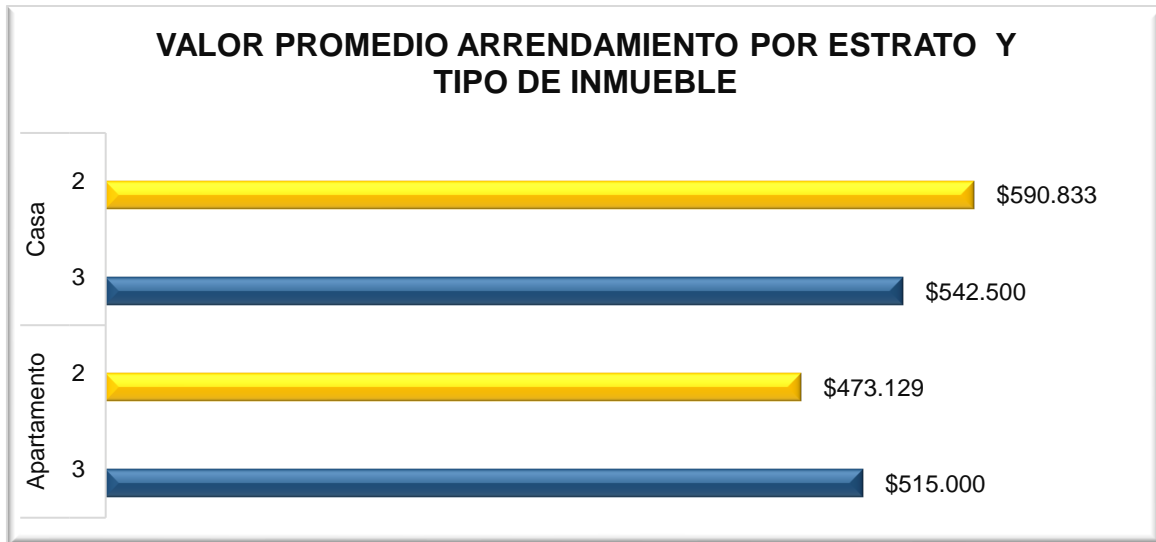


Figura 124. Valor promedio de arrendamiento
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Tabla 142. Estadísticas descriptivas valor promedio de arriendo otros inmuebles

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 400.000	\$ 3.500.000	\$ 966.667	\$ 964.041
Otro	\$ 300.000	\$ 900.000	\$ 600.000	\$ 424.264

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

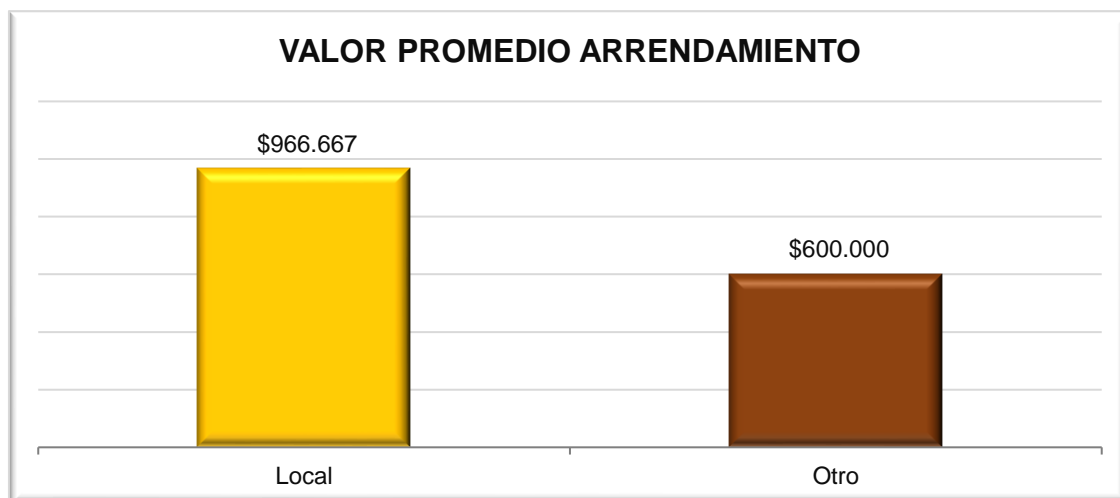


Figura 125. Valor promedio de arrendamiento
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.14. Comuna 14

Las 24 ofertas inmobiliarias de la comuna 14 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 143 siendo el barrio Promociones Populares B donde se encontró mayor oferta inmobiliaria en alquiler, siendo 6 inmuebles, seguido del barrio José Manuel Marroquín I y II con 5 ofertas, Manuela Beltrán con 4. Por último, con 2 ofertas de inmuebles están los barrios Planta de Tratamiento y Alfonso Bonilla Aragón.

Tabla 143. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
PLANTA DE TRATAMIENTO	2
ALFONSO BONILLA ARAGON	2
JOSE MANUEL MARROQUIN II	5
MANUELA BELTRAN	4
JOSE MANUEL MARROQUIN I	5
PROMOCIONES POPULARES B	6
Total general	24

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto a las ofertas en alquiler según el tipo de inmueble en la Figura 126 se muestra con mayor oferta el inmueble de tipo apartamento con 15 ofertas, continuo a este, se encuentra el inmueble de tipo local con 7 ofertas. Por último, esta los inmuebles de tipo casa con 2 ofertas.

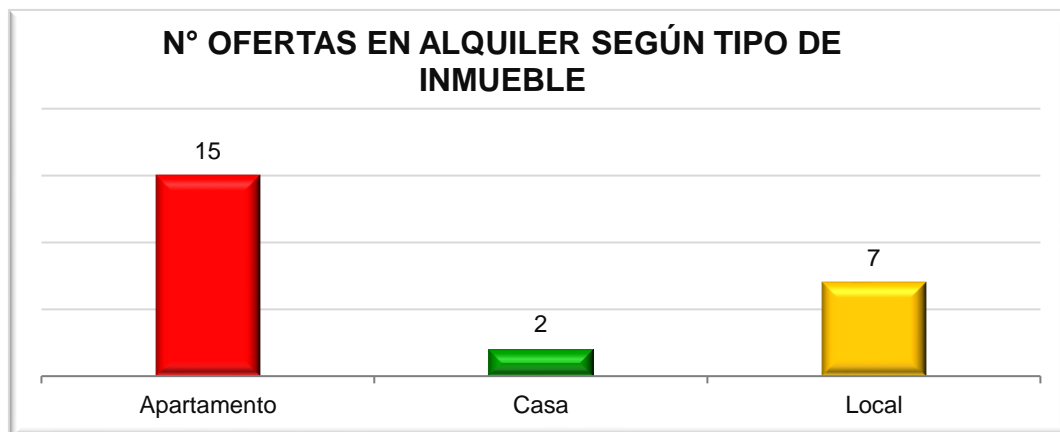


Figura 126. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 144 y Figura 127, se presentan las estadísticas descriptivas de la oferta inmobiliaria, exclusivamente de inmuebles habitacionales, las casas en alquiler en el estrato 2 tienen un valor promedio arrendamiento es de \$410.000; al igual que los apartamentos se encuentran con mayor oferta en el estrato 2 con un valor promedio de arrendamiento es de \$410.000 y en el estrato 3 con un valor promedio de arrendamiento de \$400.000.

Tabla 144. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	2	0
	Mínimo	\$ 370.000	\$ -
	Máximo	\$ 450.000	\$ -
	Promedio	\$ 410.000	\$ -
	Desviación estándar	\$ 56.569	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	13	2
	Mínimo	\$ 360.000	\$ 300.000
	Máximo	\$ 500.000	\$ 500.000
	Promedio	\$ 410.000	\$ 400.000
	Desviación estándar	\$ 41.028	\$ 141.421

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 145 muestra las estadísticas descriptivas de inmueble tipo local, donde su valor promedio del arrendamiento es de \$ 591.000 en la comuna 14.

Tabla 145. Estadísticas descriptivas valor alquiler por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 200.000	\$ 1.400.000	\$ 535.714	\$ 413.032

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

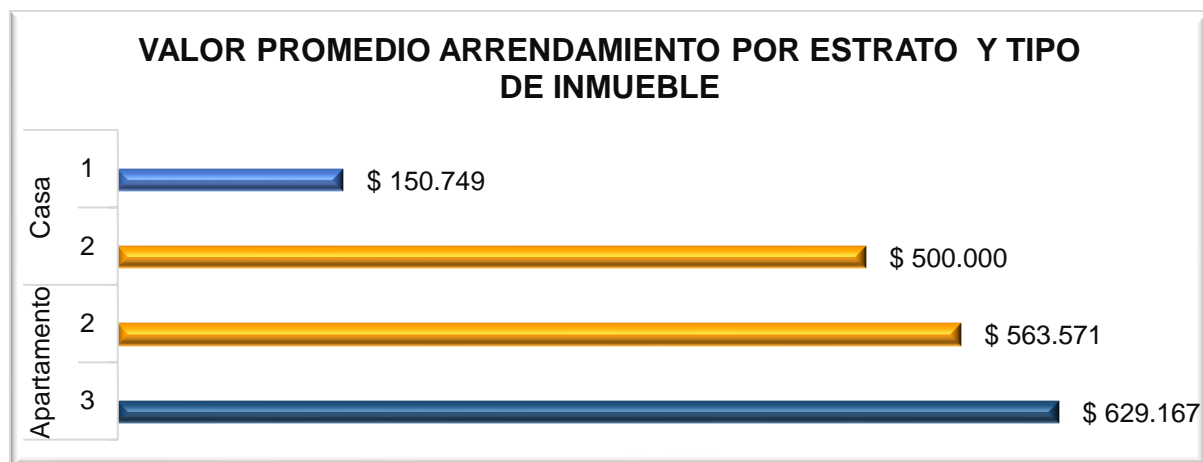


Figura 127. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.15. Comuna 15

En la comuna 15 se capturaron 49 ofertas inmobiliarias en alquiler, las cuales se localizan en los barrios relacionados en la Tabla 146, siendo el barrio El Morichal con 20 ofertas el barrio con mayor oferta inmobiliaria en alquiler, seguido del barrio Ciudad Córdoba con

18 ofertas, el barrio Mojica con 4 ofertas, los barrios Vallado y El Retiro cuentan con 3 ofertas y Comuneros I con una oferta.

Tabla 146. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
EL MORICHAL	20
CIUDAD CORDOBA	18
MOJICA	4
VALLADO	3
EL RETIRO	3
LOS COMUNEROS I	1
Total general	49

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto a las ofertas en alquiler según el tipo de inmueble en la Figura 128 se muestra con mayor oferta el inmueble apartamento con 35 ofertas, seguido del inmueble tipo local con 9 ofertas y casa con 5 ofertas.

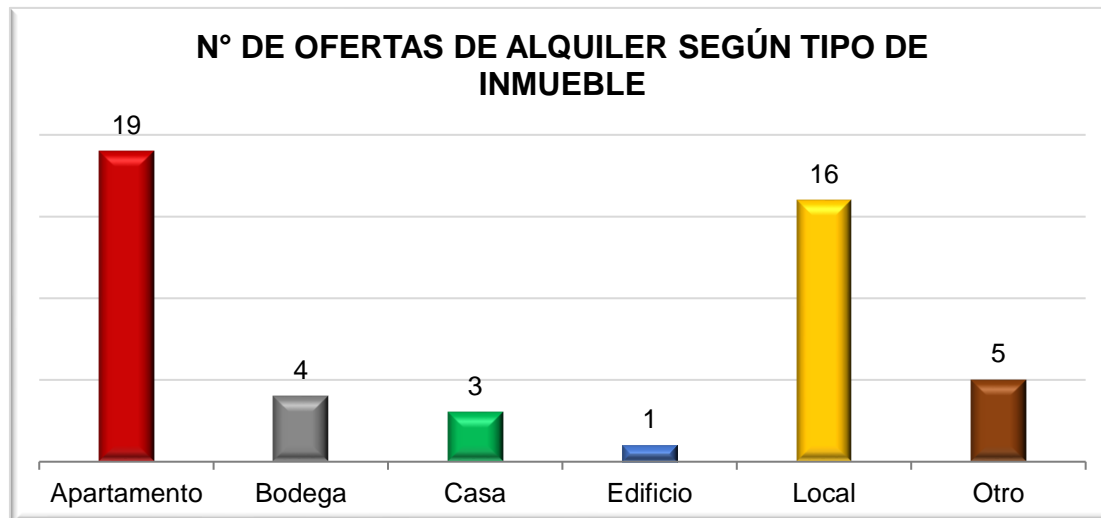


Figura 128. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 147 y Figura 129, se presentan las estadísticas descriptivas de la oferta inmobiliaria, exclusivamente de inmuebles habitacionales, las casas en alquiler en el estrato 2 tienen un valor promedio de \$700.000 y en el estrato 3 un valor promedio de \$750.000; a su vez, los apartamentos se encuentran con mayor oferta en el estrato 2 con un valor promedio de \$ 504.286 y en el estrato 3 con un valor promedio de \$ 529.286.

Tabla 147. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	3	2
	Mínimo	\$ 600.000	\$ 750.000
	Máximo	\$ 750.000	\$ 750.000

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3
	Promedio	\$ 700.000	\$ 750.000
	Desviación estándar	\$ 86.603	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	19	13
	Mínimo	\$ 360.000	\$ -
	Máximo	\$ 650.000	\$ 690.000
	Promedio	\$ 504.286	\$ 529.286
	Desviación estándar	\$ 81.911	\$ 104.096

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

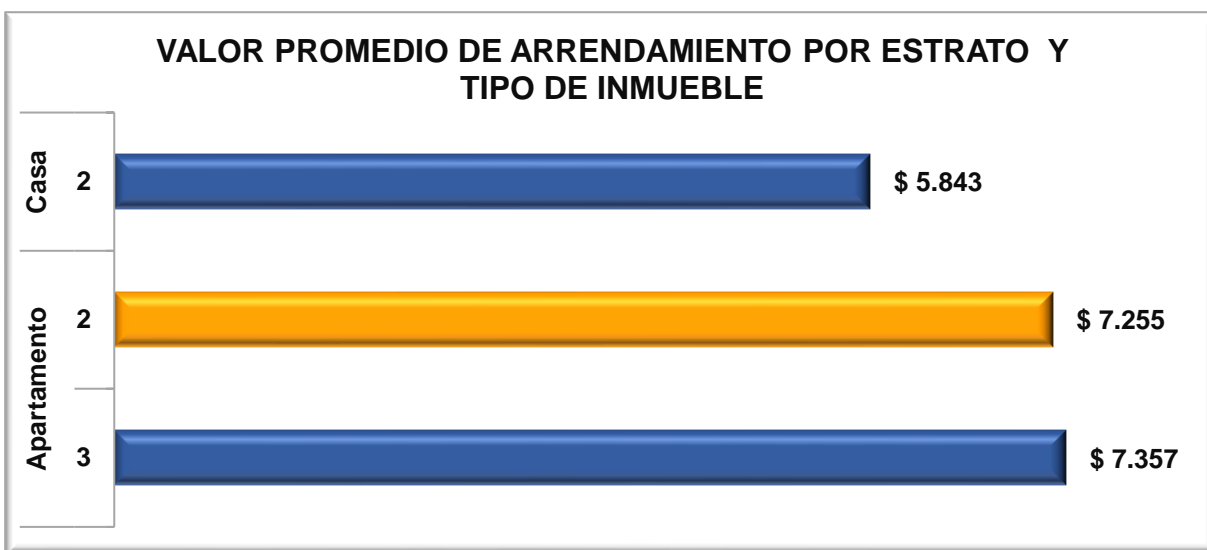


Figura 129. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 154 muestra el valor de arrendamiento oferta de alquiler de inmueble local con un valor promedio de \$ 855.750.

Tabla 148. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 380.000	\$ 2.796.000	\$ 855.750	\$ 806.354

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.16. Comuna 16

En la comuna se hallaron 39 ofertas inmobiliarias en alquiler, las cuales se localizan en los barrios relacionados en la Tabla 149, siendo el barrio Ciudad 2000 donde se encontró mayor oferta inmobiliaria en alquiler con 22 inmuebles, seguido de Mariano Ramos con 6 ofertas, los barrios Antonio Nariño y La Alborada con 4 ofertas de inmuebles. Por último está el barrio Republica de Israel con 3 ofertas.

Tabla 149. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
CIUDAD 2000	22
MARIANO RAMOS	6
ANTONIO NARIÑO	4
LA ALBORADA	4
REPUBLICA DE ISRAEL	3
Total general	39

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto a las ofertas en alquiler según el tipo de inmueble en la Tabla 150 se muestra que prepondera el tipo de inmueble de apartamento con 34 ofertas y con una menor oferta se encuentra el de tipo casa con 5 inmuebles.

Tabla 150. Número de ofertas por tipo de inmueble en alquiler

Tipo de inmueble	N° ofertas
Apartamento	34
Casa	5
Total	39

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del promedio del valor del arrendamiento de la oferta inmobiliaria encontró de tipo habitacional, en el cual predomina inmuebles de tipo apartamento en estrato 3, el cual, tiene un valor promedio del arrendamiento de \$691.250 pesos; seguido del estrato 4 con un valor de \$ 795.455 pesos y en estrato 2 con un valor de \$ 469.211 pesos. En cuanto a las ofertas inmobiliarias de tipo casa en el estrato 2 con un valor de arrendamiento promedio de \$ 700.000 pesos, en el estrato 3 con un valor promedio arrendamiento de \$ 925.000 pesos y en el estrato 4 el valor promedio del arrendamiento es de \$ 1.380.000 pesos Tabla 151 y Figura 130)

Tabla 151. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4
Casa	Número de ofertas	2	2	1
	Mínimo	\$ 700.000	\$ 650.000	\$ 1.380.000
	Máximo	\$ 700.000	\$ 1.200.000	\$ 1.380.000
	Promedio	\$ 700.000	\$ 925.000	\$ 1.380.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ 388.909	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	7	16	11
	Mínimo	\$ 4.478	\$ 480.000	\$ 500.000
	Máximo	\$ 750.000	\$ 950.000	\$ 1.300.000
	Promedio	\$ 469.211	\$ 691.250	\$ 795.455
	Desviación estándar	\$ 250.435	\$ 136.717	\$ 257.347

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

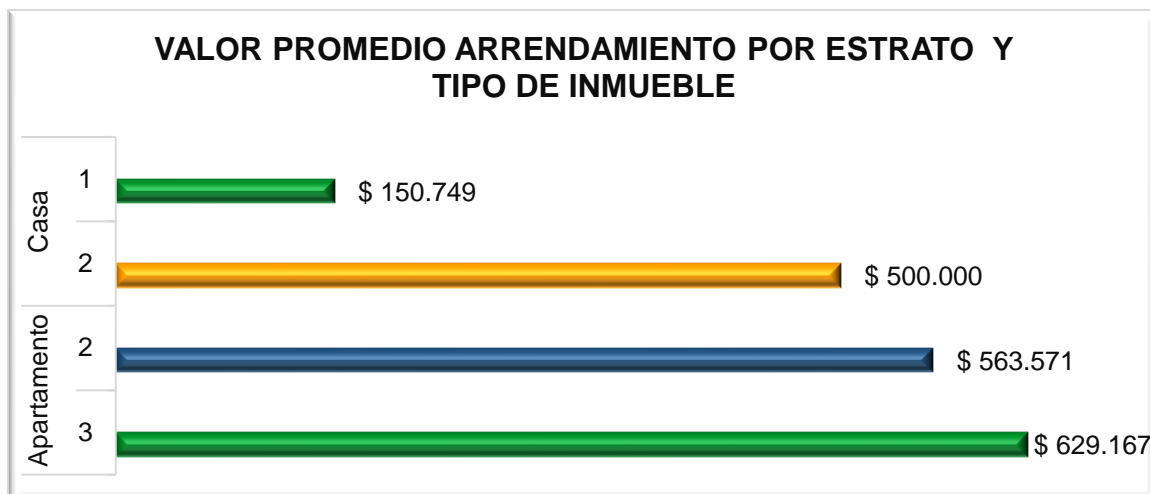


Figura 130. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.17. Comuna 17

Las 112 ofertas inmobiliarias de la comuna 17 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 152, siendo el barrio Caney donde se encontró mayor oferta inmobiliaria en alquiler con 39 inmuebles, seguido del barrio Lili con 33 ofertas y Primero de mayo con 17 ofertas. Por último, entre 1 y 4 ofertas de inmuebles, están los barrios Bosques del Limonar, El Limonar, Mayapan Las Vegas, Ciudadela Comfandi, entre otros.

Tabla 152. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
CANEY	39
LILI	33
PRIMERO DE MAYO	17
ZE NAVARRO	4
CIUDADELA COMFANDI	4
MAYAPAN LAS VEGAS	3
QUINTAS DE DON SIMON	2
EL LIMONAR	2
LA PLAYA	2
INGENIO	2
BOSQUES DEL LIMONAR	1
GRAN LIMONAR	1
PRADOS DEL LIMONAR	1
CAÑAVERALES - LOS SAMANES	1
Total general	112

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto a las ofertas en alquiler según el tipo de inmueble en la Figura 131 se muestra con mayor oferta, el inmueble de tipo apartamento con 103 ofertas, continuo a este, se encuentra el inmueble de tipo casa con 7 ofertas. Por último, esta los inmuebles de tipo local con 2 ofertas.

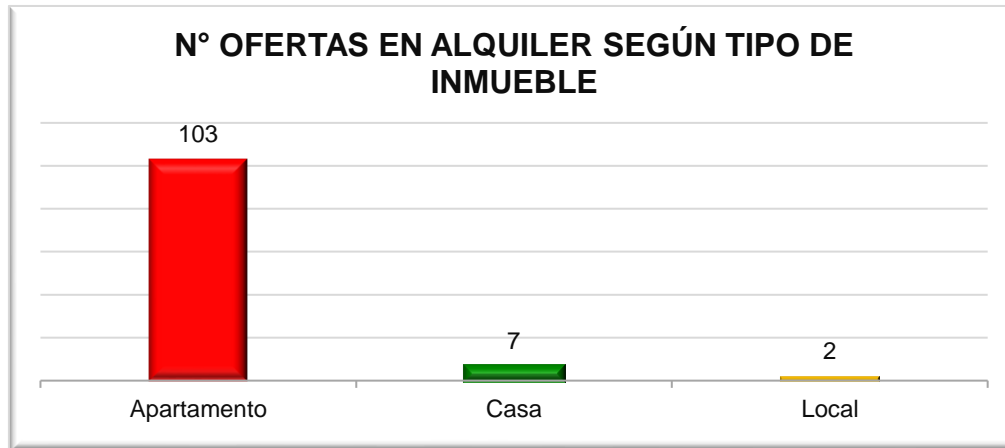


Figura 131. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la se presentan las estadísticas descriptivas de la oferta inmobiliaria, exclusivamente de inmuebles habitacionales, las casas en alquiler en el estrato 4 tienen un valor promedio de arrendamiento es de \$1.322.857 pesos; a su vez, los apartamentos se encuentran con mayor oferta en el estrato 4 con un valor promedio de \$1.007.163 pesos y en el estrato 5 con un valor promedio de \$1.571.429 pesos (Tabla 153).

Tabla 153. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5
Casa	Número de ofertas	0	0	0	7	0
	Mínimo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 680.000	\$ -
	Máximo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.500.000	\$ -
	Promedio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.322.857	\$ -
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 636.153	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	1	1	2	92	7
	Mínimo	\$ 950.000	\$ 800.000	\$ 750.000	\$ 400.000	\$ 1.300.000
	Máximo	\$ 950.000	\$ 800.000	\$ 860.000	\$ 4.000.000	\$ 1.900.000
	Promedio	\$ 950.000	\$ 800.000	\$ 805.000	\$ 1.007.163	\$ 1.571.429
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 77.782	\$ 493.474	\$ 213.809

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Figura 132 se muestra el valor promedio de arrendamiento según el tipo de inmueble y estrato que corresponde; el inmueble de tipo apartamento de estrato 5 es el que se encuentra con mayor valor, el cual es de \$1.571.429 pesos, seguido del inmueble

tipo apartamento de estrato 4 con valor promedio de \$1.007.163 y por último el inmueble tipo casa de estrato 4 con valor de \$1.322.857

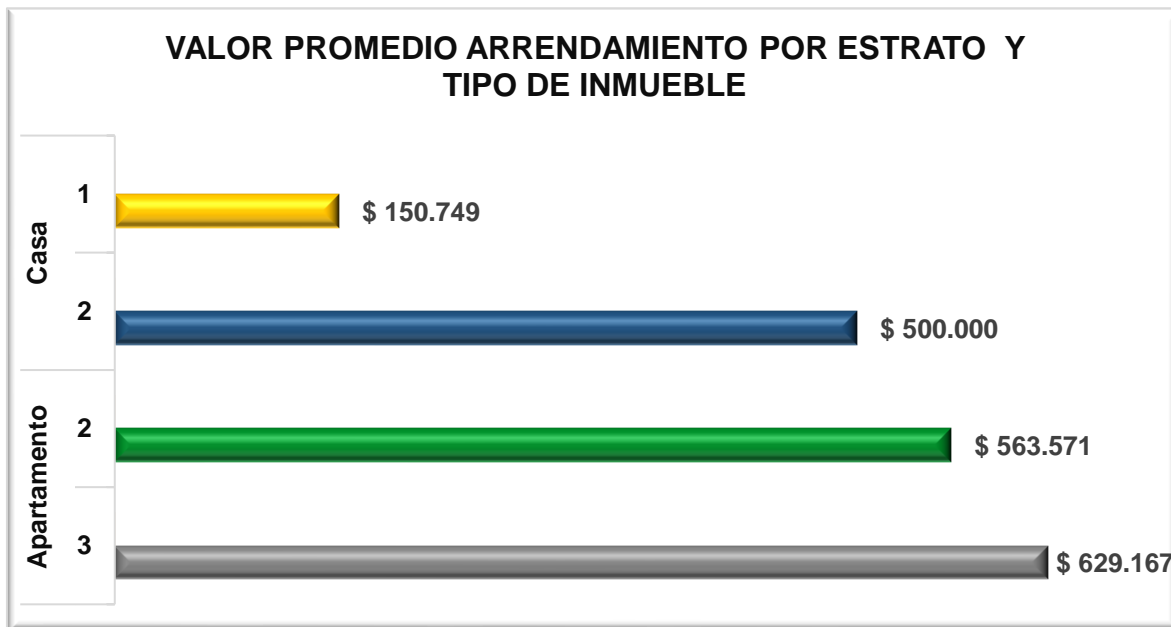


Figura 132. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 154 muestra las estadísticas descriptivas, donde su valor promedio de arrendamiento es de \$ 7.250.000 pesos correspondiente al tipo de inmueble local en la comuna 17.

Tabla 154. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento construida por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 7.000.000	\$ 7.500.000	\$ 7.250.000	\$ 353.553

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.18. Comuna 18

En la comuna se encontraron 71 ofertas inmobiliarias en alquiler, las cuales se localizan en los barrios relacionados en la Tabla 155, siendo el barrio Polvorines con 10 ofertas el barrio con mayor oferta inmobiliaria en alquiler, seguido del barrio Nápoles con 8 ofertas y los barrios Meléndez, Refugio Y Caldas con 6 ofertas cada uno. Los demás barrios, presentan entre 1 y 5 ofertas inmobiliarias.

Tabla 155. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
POLVORINES	10
NAPOLES	8
MELENDEZ	6
EL REFUGIO	6
CALDAS	6
LOS CHORROS	5
BUENOS AIRES	5
HORIZONTES	4
ALTO NAPOLES	4
SECTOR MELENDEZ	3
COLINAS DEL SUR	3
FRANCISCO ELADIO RAMIREZ	2
ALFEREZ REAL	2
LOURDES	2
LA CASCADA	1
PRADOS DEL SUR	1
MARIO CORREA RENGIFO	1
SECTOR ALTO JORDAN	1
EL JARDIN	1
Total general	71

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuento a las 71 ofertas en alquiler según el tipo de inmueble en la Figura 131 se muestra con mayor oferta el inmueble apartamento con 62 ofertas, seguido del inmueble tipo local con 6 ofertas y casa con 3 ofertas.

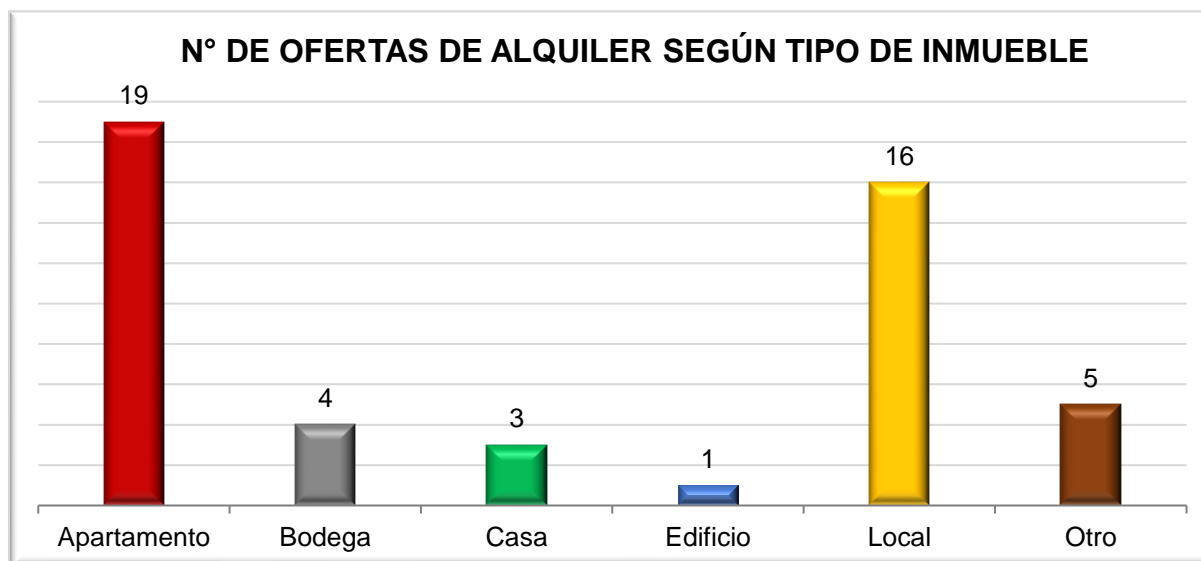


Figura 133. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En la Tabla 156 y Figura 134, se presentan las estadísticas descriptivas de la oferta inmobiliaria, exclusivamente de inmuebles habitacionales, las casas en alquiler en el

estrato 3 tienen un valor promedio de \$1.375.000 pesos y en el estrato 4 un valor promedio de \$700.000 pesos; a su vez, los apartamentos se encuentran con mayor oferta en el estrato 4 con un valor promedio de \$891.250 pesos y en el estrato 3 con un valor promedio de \$ 737.714.

Tabla 156. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4
Casa	Número de ofertas	0	0	2	1
	Mínimo	\$ -	\$ -	\$ 650.000	\$ 700.000
	Máximo	\$ -	\$ -	\$ 2.100.000	\$ 700.000
	Promedio	\$ -	\$ -	\$ 1.375.000	\$ 700.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ 1.025.305	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	6	5	35	16
	Mínimo	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 650.000
	Máximo	\$ 800.000	\$ 850.000	\$ 1.700.000	\$ 1.250.000
	Promedio	\$ 641.667	\$ 646.000	\$ 737.714	\$ 891.250
	Desviación estándar	\$ 134.672	\$ 152.742	\$ 196.889	\$ 184.314

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

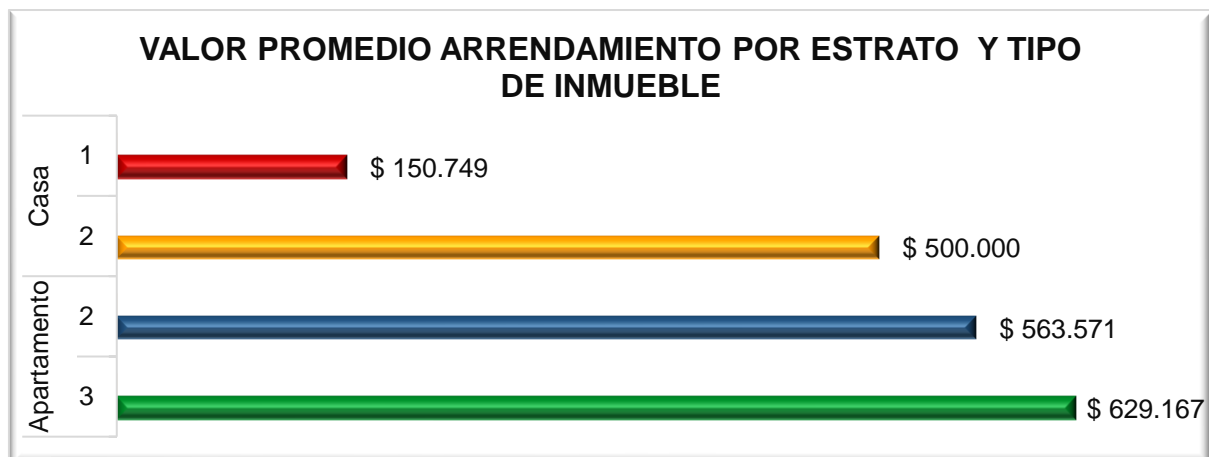


Figura 134. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

La Tabla 157 muestra las estadísticas descriptivas, donde su valor promedio es de \$2.500.000 pesos correspondiente al tipo de inmueble local en la comuna 18.

Tabla 157. Estadísticas descriptivas valor arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 900.000	\$ 5.300.000	\$ 2.500.000	\$ 1.754.993

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.19. Comuna 19

En la comuna 19 se capturaron 92 ofertas inmobiliarias en alquiler, las cuales se localizan en los barrios relacionados en la Tabla 158 siendo el barrio Miraflores con 17 ofertas el barrio con mayor oferta inmobiliaria en alquiler, seguido del barrio Refugio con 10 ofertas, el barrio San Fernando Viejo con 9 ofertas, el barrio El Refugio con 8 ofertas, el barrio Cuarto de Legua – Guadalupe con 7 ofertas, los barrios Nueva Tequendama y El Lido cuentan con 6 ofertas, el resto de barrios cuentan entre 1 y 5 ofertas respectivamente.

Tabla 158. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
MIRAFLORES	17
REFUGIO	10
SAN FERNANDO VIEJO	9
EL REFUGIO	8
CUARTO DE LEGUA - GUADALUPE	7
NUEVA TEQUENDAMA	6
EL LIDO	6
SECTOR ALTOS DE SANTA ISABEL	5
SAN FERNANDO NUEVO	3
BELLAVISTA	3
SANTA ISABEL	2
ALAMEDA	2
UNIDAD RESIDENCIAL EL COLISEO	2
3 DE JULIO	2
URBANIZACIÓN TEQUENDAMA	2
ALTOS DE SANTA ISABEL	1
PAMPALINDA	1
CAMINO REAL	1
UNIDAD RESIDENCIAL SANTIAGO DE CALI	1
CAMINO REAL-LOS FUNDADORES	1
CANAVERALEJO - SEGUROS PATRIA	1
LA CASCADA	1
LOS CAMBULOS	1
Total general	92

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto a las 92 ofertas en alquiler según el tipo de inmueble, con mayor oferta son los inmuebles de tipo apartamento con 62 ofertas, seguido del inmueble tipo local con 19 ofertas, el tipo casa con 8 ofertas. Por último, están los inmuebles de tipo otro con 8 ofertas (Figura 131).

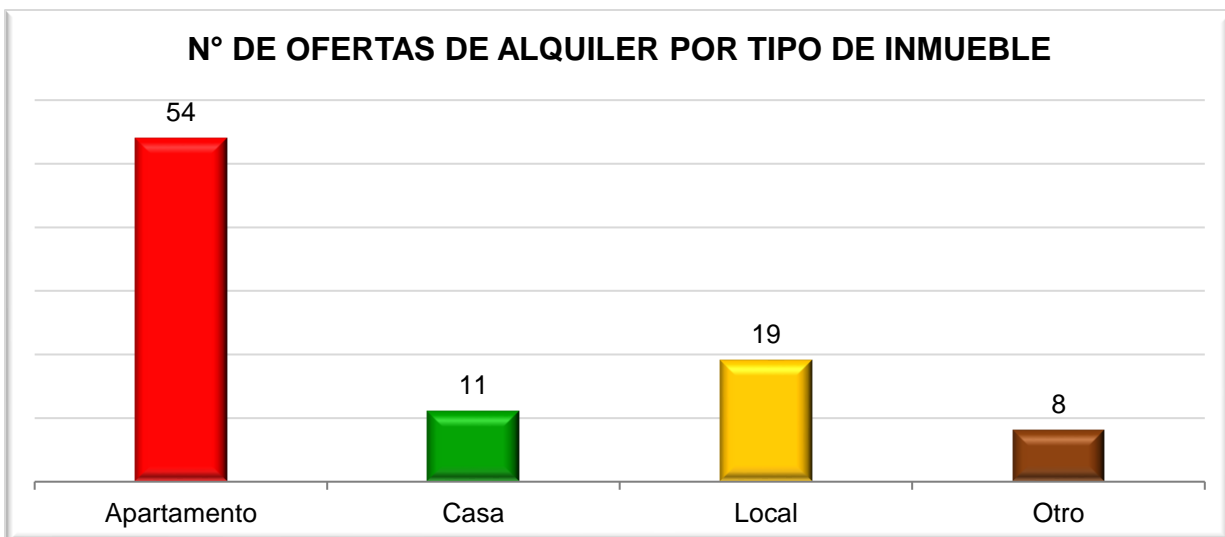


Figura 135. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El análisis del promedio del valor de arrendamiento se relacionó con el estrato de la comuna 19. Por lo tanto se encontró que las ofertas inmobiliarias de tipo casa, el estrato moda es el 5, donde el valor promedio es de \$3.811.111, seguido del estrato 4 con un valor promedio \$ 2.900.000, para el caso de los apartamentos, el estrato moda es 5 con un valor promedio de \$ 1.363.929, seguido del estrato 4 con un valor promedio de \$849.652, finalmente el estrato 6 con un valor promedio de \$ 2.033.333 (Tabla 159 y Figura 132).

Tabla 159. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	2	9	0
	Mínimo	\$ 2.500.000	\$ 1.600.000	\$ -
	Máximo	\$ 3.300.000	\$ 7.500.000	\$ -
	Promedio	\$ 2.900.000	\$ 3.811.111	\$ -
	Desviación estándar	\$ 565.685	\$ 1.899.634	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	23	28	3
	Mínimo	\$ 490.000	\$ 500.000	\$ 1.800.000
	Máximo	\$ 1.500.000	\$ 4.000.000	\$ 2.400.000
	Promedio	\$ 849.652	\$ 1.363.929	\$ 2.033.333
	Desviación estándar	\$ 225.890	\$ 792.625	\$ 321.455

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

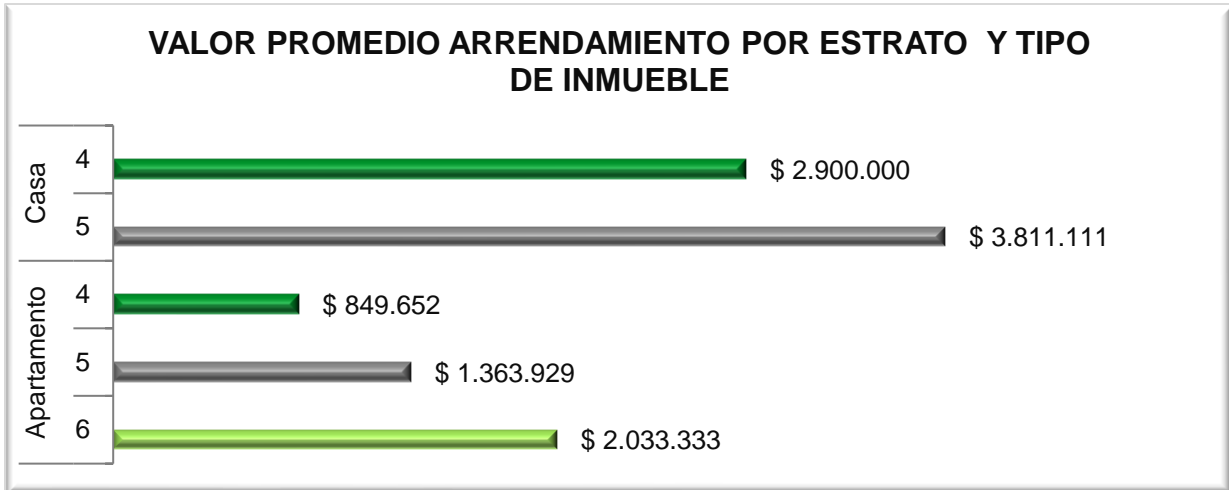


Figura 136. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

El valor de arrendamiento de las ofertas de alquiler de inmueble local con un valor promedio de \$ 2.831.237 pesos y el tipo otro con un valor promedio de alquiler es de \$ 1.358.750 pesos (Tabla 160 y Figura 137).

Tabla 160. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 650.000	\$ 8.763.266	\$ 2.831.233	\$ 2.423.128
Otro	\$ 650.000	\$ 2.100.000	\$ 1.358.750	\$ 514.683

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

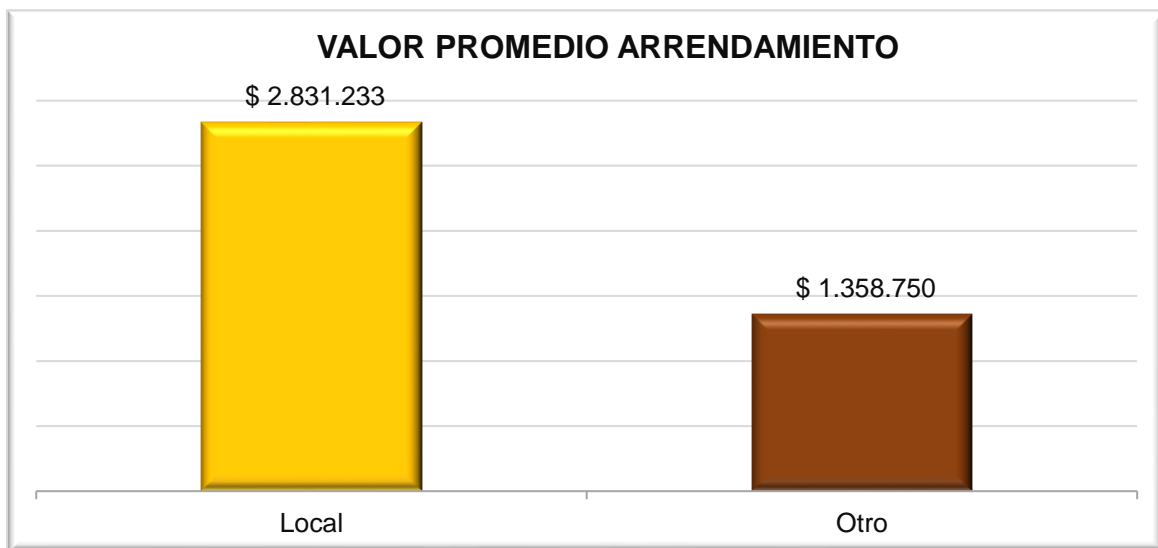


Figura 137. Distribución del valor promedio de arrendamiento por tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.20. Comuna 20

En la comuna 20 se capturaron 33 ofertas inmobiliarias en alquiler, las cuales se localizan en los barrios Belisario Caicedo con 23 ofertas siendo este con la mayor oferta inmobiliaria en alquiler, seguido del barrio Siloé con 4 ofertas, Brisas de Mayo con 3 ofertas. Por último, están los barrios Lleras Camargo, Tierra Blanca y Belén con una oferta respectivamente (Tabla 161).

Tabla 161. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
BELISIARIO CAICEDO	23
SILOE	4
BRISAS DE MAYO	3
LLERAS CAMARGO	1
TIERRA BLANCA	1
BELEN	1
Total general	33

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto a las 33 ofertas en alquiler según el tipo de inmueble con mayor oferta el inmueble tipo apartamento con 26 ofertas, seguido del inmueble tipo casa con 4 ofertas y el tipo local con 3 ofertas (Figura 138).



Figura 138. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Teniendo en cuenta las ofertas inmobiliarias de alquiler, se analizó el promedio del valor del alquiler de la oferta de inmueble tipo habitacional de acuerdo con el estrato. Se identificó que las casas en alquiler localizadas en el estrato 1 tiene un valor promedio de \$150.000 pesos, y en estrato 3 tienen un valor promedio de \$500.000. El valor promedio del alquiler de un apartamento en el estrato 2 es de \$563.571 pesos y en estrato 3 el valor promedio de un alquiler es de \$ 629.167 pesos (Tabla 162 y Figura 139).

Tabla 162. Estadísticas descriptivas valor promedio de arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	2	2	0
	Mínimo	\$ 1.497	\$ 450.000	\$ -
	Máximo	\$ 300.000	\$ 550.000	\$ -
	Promedio	\$ 150.749	\$ 500.000	\$ -
	Desviación estándar	\$ 211.073	\$ 70.711	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	0	14	12
	Mínimo	\$ -	\$ 450.000	\$ 550.000
	Máximo	\$ -	\$ 780.000	\$ 850.000
	Promedio	\$ -	\$ 563.571	\$ 629.167
	Desviación estándar	\$ -	\$ 102.702	\$ 106.895

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

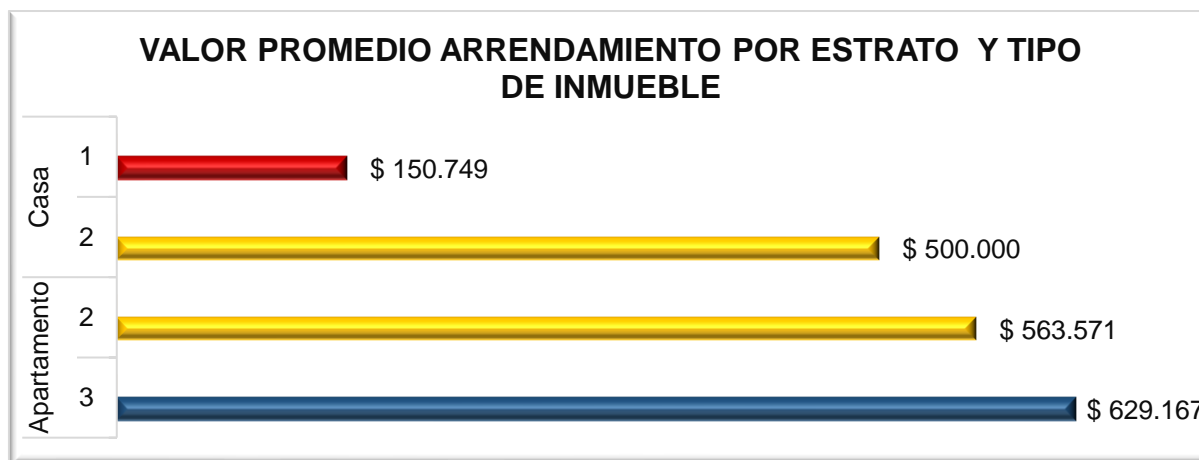


Figura 139. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al promedio del valor de arrendamiento para el tipo de inmueble local, se encontró que es de \$ 573.333 pesos (Tabla 163).

Tabla 163. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 350.000	\$ 720.000	\$ 573.333	\$ 196.554

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.21. Comuna 21

En la comuna 21 se detectaron 12 ofertas inmobiliarias en alquiler, las cuales se localizan en los barrios Planta de tratamiento con 4 ofertas, siendo este con la mayor oferta inmobiliaria en alquiler, seguido del barrio Valle Grande con 3 ofertas, Ciudad Talanga y

Los Naranjos I con 2 ofertas. Por último, se presenta el barrio Calimio-Desepez con una sola oferta, ilustrados en la Tabla 152.

Tabla 164. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
PLANTA DE TRATAMIENTO	4
VALLE GRANDE	3
CIUDAD TALANGA	2
LOS NARANJOS I	2
CALIMIO-DESEPAZ	1
Total general	12

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto a las 12 ofertas en alquiler según el tipo de inmueble, se registra el de mayor oferta: el inmueble tipo local con 8 ofertas, seguido de este, se encuentra el inmueble tipo apartamento con 4 ofertas, de acuerdo con la Figura 140 .

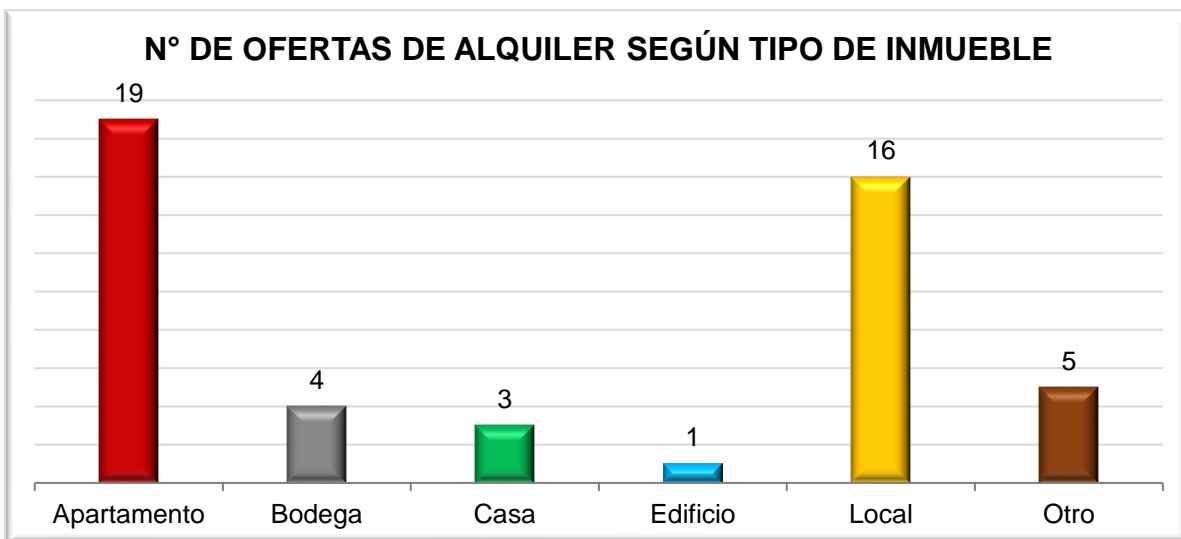


Figura 140. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Teniendo en cuenta las ofertas inmobiliarias de alquiler, se analizó el promedio del valor del arrendamiento de la oferta de inmueble tipo habitacional de acuerdo con el estrato. Se identificó que las casas en alquiler localizadas en el estrato 1 tiene un valor promedio de \$150.749 pesos, y en estrato 2 tienen un valor promedio de \$500.000. El valor promedio del alquiler de apartamento en el estrato 2 es de \$563.571 pesos y en estrato 3 el valor promedio de alquiler es de \$ 629.167 pesos (Tabla 165 y Figura 141).

Tabla 165. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3
Casa	Número de ofertas	2	2	0
	Mínimo	\$ 1.497	\$ 450.000	\$ -
	Máximo	\$ 300.000	\$ 550.000	\$ -
	Promedio	\$ 150.749	\$ 500.000	\$ -
	Desviación estándar	\$ 211.073	\$ 70.711	\$ -
Apartamento	Número de ofertas	0	14	12
	Mínimo	\$ -	\$ 450.000	\$ 550.000
	Máximo	\$ -	\$ 780.000	\$ 850.000
	Promedio	\$ -	\$ 563.571	\$ 629.167
	Desviación estándar	\$ -	\$ 102.702	\$ 106.895

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

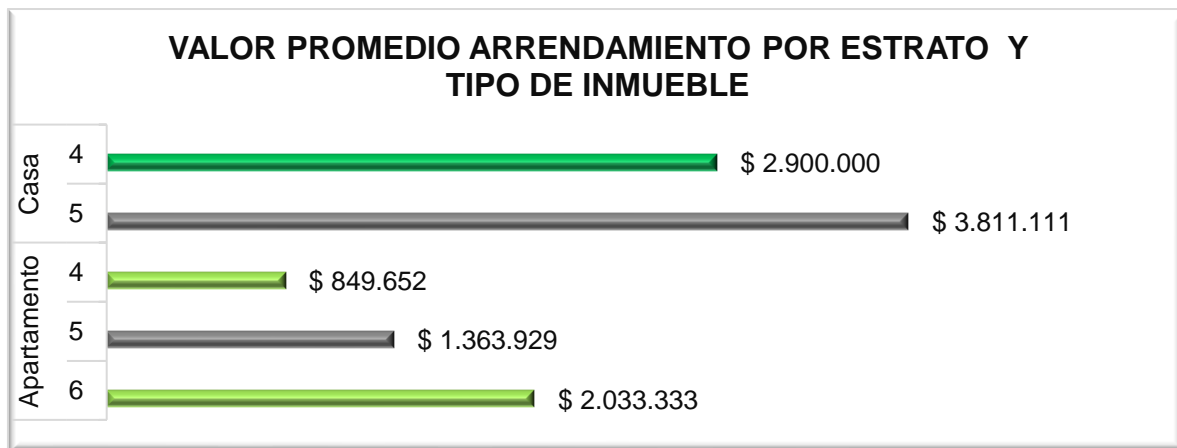


Figura 141. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al promedio del valor del arrendamiento para el tipo de inmueble local, se encontró el valor de \$ 876.250 pesos según la Tabla 166.

Tabla 166. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 200.000	\$ 3.000.000	\$ 876.250	\$ 907.240

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.22. Comuna 22

En la comuna 22 se capturaron 10 ofertas inmobiliarias en alquiler, las cuales se localizan en los barrios Urbanización Ciudad Jardín con 8 ofertas, siendo este con la mayor oferta inmobiliaria en alquiler y en los barrios Parcelación Campestre y Parcelaciones Pance con una oferta respectivamente (Tabla 167).

Tabla 167. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
URBANIZACIÓN CIUDAD JARDIN	8
PARCELACION CAMPESTRE	1
PARCELACIONES PANCE	1
Total general	10

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuento a las 10 ofertas de inmuebles en alquiler capturadas se obtuvo que el tipo de inmueble con mayor oferta es apartamento, seguido de 3 inmuebles de tipo casa y con una oferta de inmueble tipo edificio y local respectivamente (Figura 142).

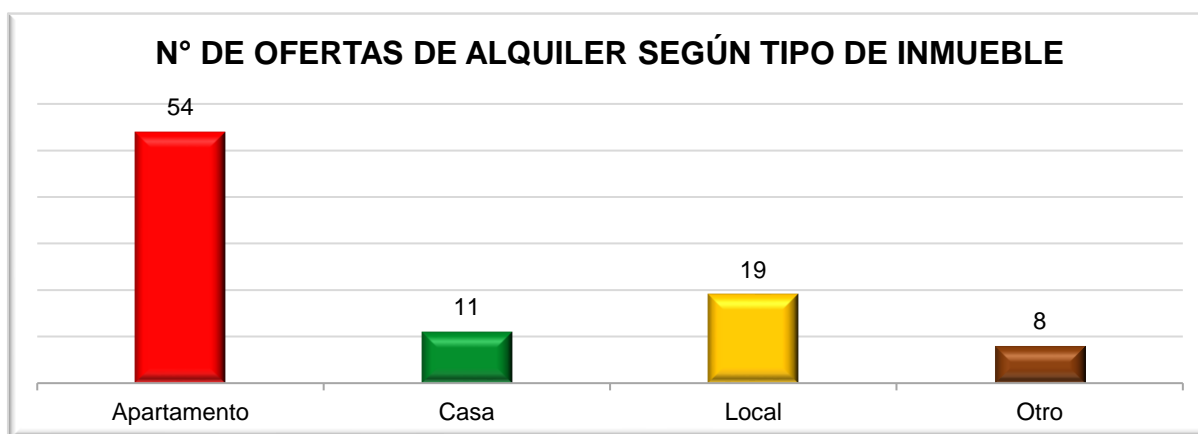


Figura 142. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Teniendo en cuenta las ofertas inmobiliarias de alquiler, se analizó el promedio del valor del arrendamiento de la oferta de inmueble tipo habitacional de acuerdo con el estrato. Se identificó que las casas en alquiler localizadas en el estrato 1 tiene un valor promedio de \$150.000 pesos, y en estrato 3 tienen un valor promedio de \$500.000. El valor promedio del alquiler de un apartamento en el estrato 2 es de \$563.571 pesos y en estrato 3 el valor promedio de un alquiler es de \$ 629.167 pesos (Tabla 168 y Figura 143).

Tabla 168. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 5	Estrato 6
Casa	Número de ofertas	1	2
	Mínimo	\$ 1.700.000	\$ 10.000.000
	Máximo	\$ 1.700.000	\$ 18.000.000
	Promedio	\$ 1.700.000	\$ 14.000.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ 5.656.854
Apartamento	Número de ofertas	1	4
	Mínimo	\$ 1.850.000	\$ 1.162.000
	Máximo	\$ 1.850.000	\$ 4.500.000
	Promedio	\$ 1.850.000	\$ 2.401.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ 1.523.461

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

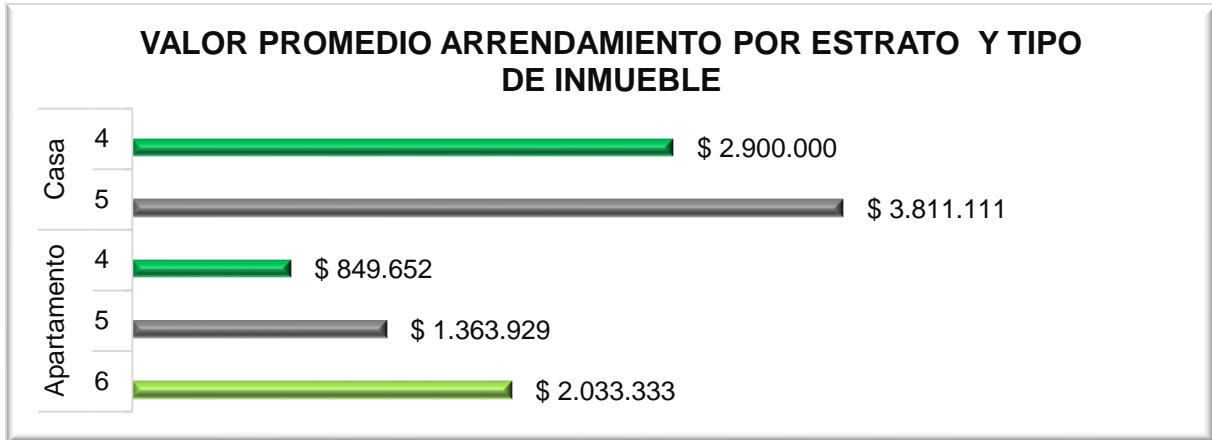


Figura 143. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto al promedio del valor de arrendamiento para el tipo de inmueble local, se encontró que es de \$ 876.250 pesos (Tabla 169 y Figura 144)

Tabla 169. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler por tipo de inmueble

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación estándar
Local	\$ 10.500.000	\$ 10.500.000	\$ 10.500.000	\$ -
Edificio	\$ 70.000.000	\$ 70.000.000	\$ 70.000.000	\$ -

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

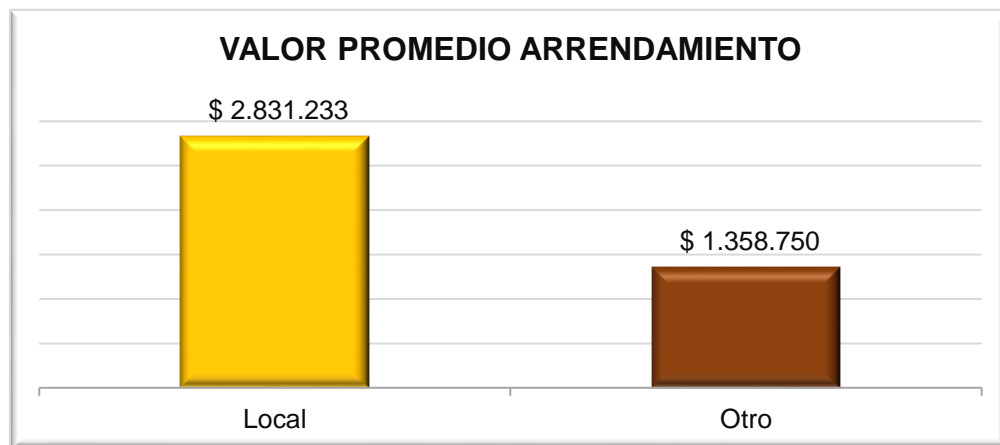


Figura 144. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4.4.23. Zona de Expansión

En la Zona de Expansión se encontraron 84 ofertas inmobiliarias en alquiler, las cuales se localizan en los barrios ZE Hormiguero con 46 ofertas y ZE Navarro con 38 ofertas inmobiliarias (Tabla 170)

Tabla 170. Ofertas inmobiliarias en alquiler por barrio

Barrio	Alquiler
ZE NAVARRO	38
ZE HORMIGUERO	46
Total general	84

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

En cuanto a las 84 ofertas inmobiliarias en alquiler, se obtuvo que el tipo de inmueble con mayor oferta es apartamento con 81 y continuo a este, se presenta el inmueble de tipo casa con 3 ofertas. (Figura 145)

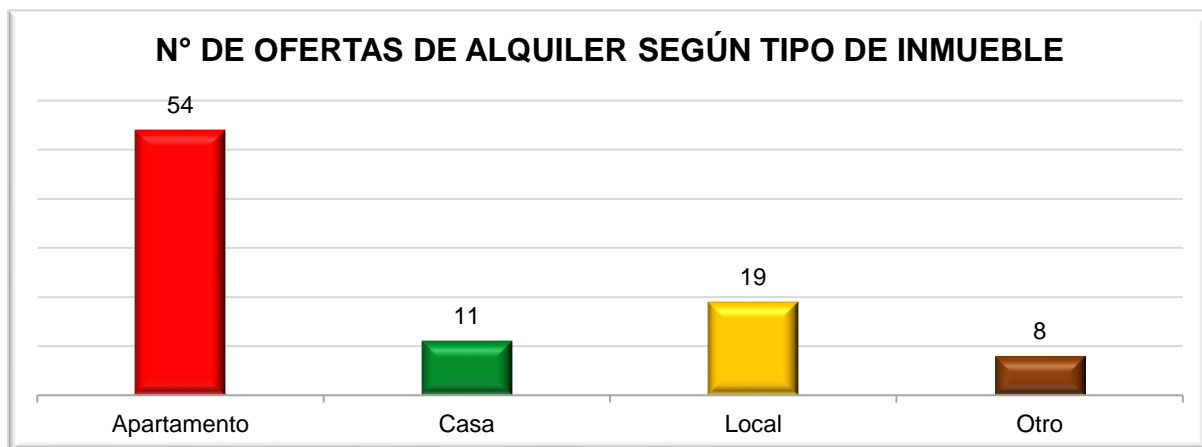


Figura 145. Número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Teniendo en cuenta las ofertas inmobiliarias de alquiler, se analizó el promedio del valor del alquiler de la oferta de inmueble tipo habitacional de acuerdo con el estrato. Se identificó que las casas en alquiler localizadas en el estrato 2 tiene un valor promedio de \$850.000 pesos, y en estrato 4 tienen un valor promedio de \$1.500.000 pesos. El valor promedio del alquiler de un apartamento en estrato 2 es de \$793.333 pesos y en estrato 4 el valor promedio de alquiler es de \$913.220 pesos (Tabla 171 y Figura 146).

Tabla 171. Estadísticas descriptivas valor promedio arrendamiento oferta de alquiler casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5
Casa	Número de ofertas	0	1	0	1	1
	Mínimo	\$ -	\$ 850.000	\$ -	\$ 1.500.000	\$ 1.200.000
	Máximo	\$ -	\$ 850.000	\$ -	\$ 1.500.000	\$ 1.200.000
	Promedio	\$ -	\$ 850.000	\$ -	\$ 1.500.000	\$ 1.200.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -



Tipo de inmueble	Estadísticas	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5
Apartamento	Número de ofertas	0	6	11	59	5
	Mínimo	\$ -	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 580.000	\$ 930.000
	Máximo	\$ -	\$ 960.000	\$ 1.100.000	\$ 2.800.000	\$ 1.100.000
	Promedio	\$ -	\$ 793.333	\$ 843.636	\$ 913.220	\$ 1.026.000
	Desviación estándar	\$ -	\$ 126.754	\$ 123.067	\$ 291.509	\$ 73.348

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

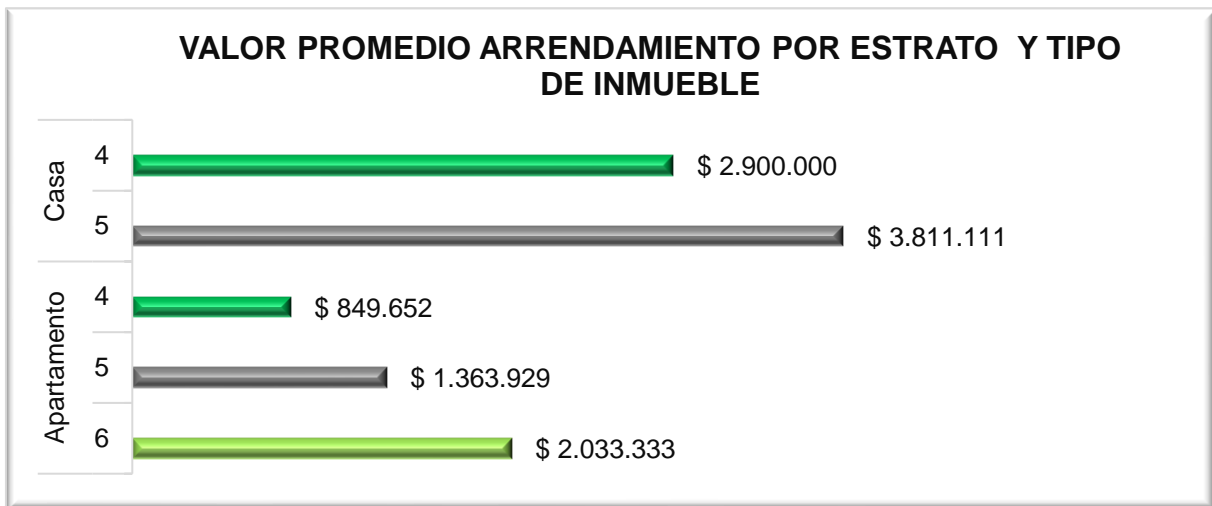


Figura 146. Distribución del valor promedio de arrendamiento por estrato y tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

5 RESULTADOS GENERALES

Los resultados del análisis se dividieron en las ofertas capturadas en venta y alquiler, los cuales se presentan por cada unidad de análisis: apartamento, bodega, casa, edificio, local, lote y otro (oficinas y parqueaderos y casa lotes). En cuanto al Se presentan los resultados generales de las ofertas capturadas en de los valores

5.1. VALOR INTEGRAL DEL M²

Los resultados del análisis el promedio del valor integral del M² de las ofertas en venta por cada unidad de análisis: apartamento, bodega, casa, edificio, local, lote y otro (oficinas, parqueaderos y casalotes). En primer lugar, los precios de venta de apartamentos muestran que el mayor valor integral del m² se encuentra en las comunas 22 (\$4.739.586), 1 (\$4.026.432) y 2 (\$3.299.169), debido a la mayor presencia de unidades de apartamentos en estratos 5 y 6. Por el otro lado, el menor valor integral del m² se encuentra en las comunas 14 (\$1.311.027), 16 (\$1.322.650) y 15 (\$1.448.593), ubicadas al oriente de la ciudad, con mayor preponderancia de estratos 1 y 2, así como una menor concentración de unidades de apartamentos. Al analizar las casas como segunda unidad habitacional, se encuentra que las comunas con mayor valor integral del m² son: 1 (\$3.594.253), 22 (\$3.249.574) y 17 (\$3.172.572); mientras que las comunas 14 (\$1.053.879), 13 (\$1.201.239) y 21 (\$1.205.342) son las que tienen el valor integral del m² más bajo. También es importante señalar que las comunas 7, 12, 15 y 20 tienen un valor integral del m² similar al obtenido en las comunas 14, 13 y 21, lo que indica una valorización similar en todo el oriente de Cali, así como en Siloé y sus alrededores de la comuna 20.

La venta de bodegas no se localizó en todas las comunas, sino que presentó una concentración en las comunas cercanas al centro de la ciudad, y en las afueras (comuna 22). Con esta información, se estableció que las comunas 9 (\$3.681.522), 8 (\$3.206.639) y 22 (\$3.148.148) presentan el valor integral del m² más alto y las comunas 12 (\$1.153.846), 7 (\$1.222.219) y 3 (\$1.510.325) el más bajo. Los locales, que son de uso comercial, son los que presentan la mayor dispersión de los precios, así como un promedio para la ciudad más alto frente a todas las demás unidades de análisis, lo que de entrada indica el mayor costo que implica el usufructo comercial de dichas unidades. Allí, se encontró que el mayor valor integral del m² se localiza en las comunas 3 (\$13.792.125) y 22 (\$11.927.711), mientras que el valor integral del m² más bajo se ubicó en las comunas 15 (\$1.000.000) y 18 (\$1.734.694).

Al realizar la búsqueda de venta de edificios, no se localizaron ofertas en 7 de las 22 comunas, ni en el área de expansión. Con la información disponible se establece que las comunas con mayor valor integral del m² son las comunas 15 (\$5.496.183), 22 (\$3.828.487) y 3 (\$2.218.262), y las de menor valor son las comunas 11 (\$809.524), 7 (\$1.155.303) y 13 (\$1.365.488). Al analizar la venta de lotes, los precios promedio en la ciudad son los más bajos frente a las demás unidades de análisis, además se encuentra que las comunas 3 (\$4.995.098), 2 (\$3.000.000) y 20 (\$2.232.143) tienen el valor integral

del m² más alto de la ciudad, en concordancia con una baja disponibilidad de áreas no construidas, debido a la alta densidad en el centro y al encuentro directo con la ladera de Los Farallones en la comuna 20. En contraposición, el valor integral del m² más bajo se encuentra en las comunas 1 (\$410.643), 16 (\$900.000) y 15 (\$1.079.310).

Finalmente, las unidades de análisis catalogadas como otros, que incluyen consultorios, parqueaderos y casa-lotes, presentan en las comunas 17 (\$3.492.308), 4 (\$2.706.484) y 10 (\$2.631.229) el mayor valor integral del m², y en las comunas 21 (\$833.333), 13 (\$839.874) y 8 (\$919.619) el menor valor integral del m².

Lo anterior se muestra en la Tabla 172 y en las Figura 147 a 152

Tabla 172. Estadísticas promedio Valor Integral M²

Comuna	Apartamento	Casa	Edificio	Local	Bodega	Lote	Otro
1	\$ 4.026.432	\$ 3.594.253	0	\$ 2.000.000	0	\$ 410.643	0
2	\$ 3.299.169	\$ 2.332.035	\$ 1.783.784	\$ 5.939.108	\$ 1.582.070	\$ 3.000.000	\$ 1.583.333
3	\$ 2.919.528	\$ 2.320.163	\$ 2.218.262	\$ 13.792.125	\$ 1.510.325	\$ 4.995.098	\$ 1.463.553
4	\$ 2.585.774	\$ 1.794.086	\$ 1.576.923	\$ 8.986.045	\$ 2.265.463	0	\$ 2.706.484
5	\$ 2.412.467	\$ 2.101.852	0	0	0	0	0
6	\$ 1.875.105	\$ 1.471.972	0	\$ 2.090.476	0	0	0
7	\$ 1.618.222	\$ 1.230.612	\$ 1.155.303	\$ 3.966.667	\$ 1.222.219	\$ 2.083.333	\$ 1.766.465
8	\$ 2.166.940	\$ 1.690.032	0	\$ 2.711.111	\$ 3.206.639	\$ 1.355.339	\$ 919.619
9	\$ 1.639.029	\$ 1.700.249	\$ 2.120.175	\$ 3.023.810	\$ 3.681.522	\$ 1.565.996	\$ 1.787.128
10	\$ 2.488.224	\$ 2.040.162	\$ 1.846.653	\$ 6.334.846		0	\$ 2.631.229
11	\$ 1.702.533	\$ 1.862.836	\$ 809.524	0	\$ 1.760.563	0	0
12	\$ 1.800.000	\$ 1.305.384	\$ 1.623.722	\$ 2.040.816	\$ 1.153.846	0	0
13	\$ 1.653.895	\$ 1.201.239	\$ 1.365.488	\$ 1.892.987	\$ 1.968.750	0	\$ 839.874
14	\$ 1.311.027	\$ 1.053.879	0	\$ 3.422.047	0	0	\$ 1.714.286
15	\$ 1.448.593	\$ 1.337.340	\$ 5.496.183	\$ 1.000.000	0	\$ 1.079.310	\$ 1.594.104
16	\$ 1.322.650	\$ 1.569.280	\$ 1.703.704	0	0	\$ 900.000	\$ 1.552.696
17	\$ 3.014.652	\$ 3.172.572	\$ 1.898.924	0	0	0	\$ 3.492.308
18	\$ 2.285.048	\$ 1.644.400	\$ 1.501.672	\$ 1.734.694	0	\$ 1.187.500	00
19	\$ 3.106.920	\$ 2.066.432	\$ 1.784.578	\$ 2.646.811	0	\$ 1.711.119	\$ 2.616.203
20	\$ 2.183.361	\$ 1.213.781	0	\$ 9.015.003	0	\$ 2.232.143	0
21	\$ 1.454.358	\$ 1.205.342	0	\$ 4.466.403	0	0	\$ 833.333
22	\$ 4.739.586	\$ 3.249.574	\$ 3.828.487	\$ 11.927.711	\$ 3.148.148	\$ 1.000.000	0
Zona de Expansión	\$ 3.152.866	\$ 2.999.332	0	0	0	0	0

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

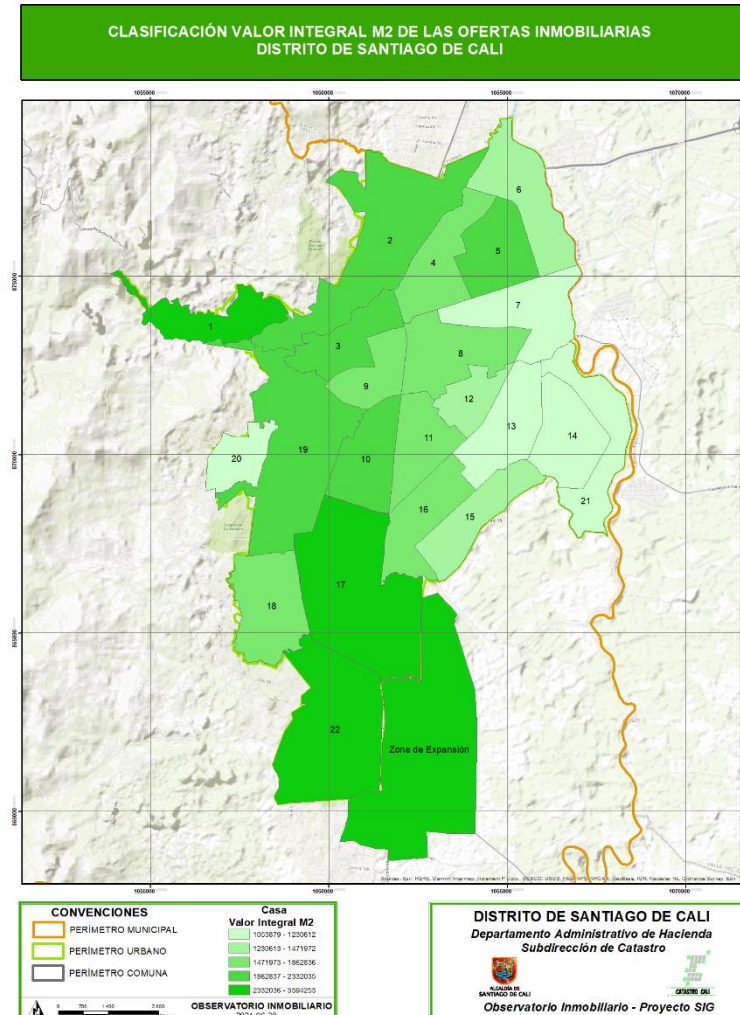
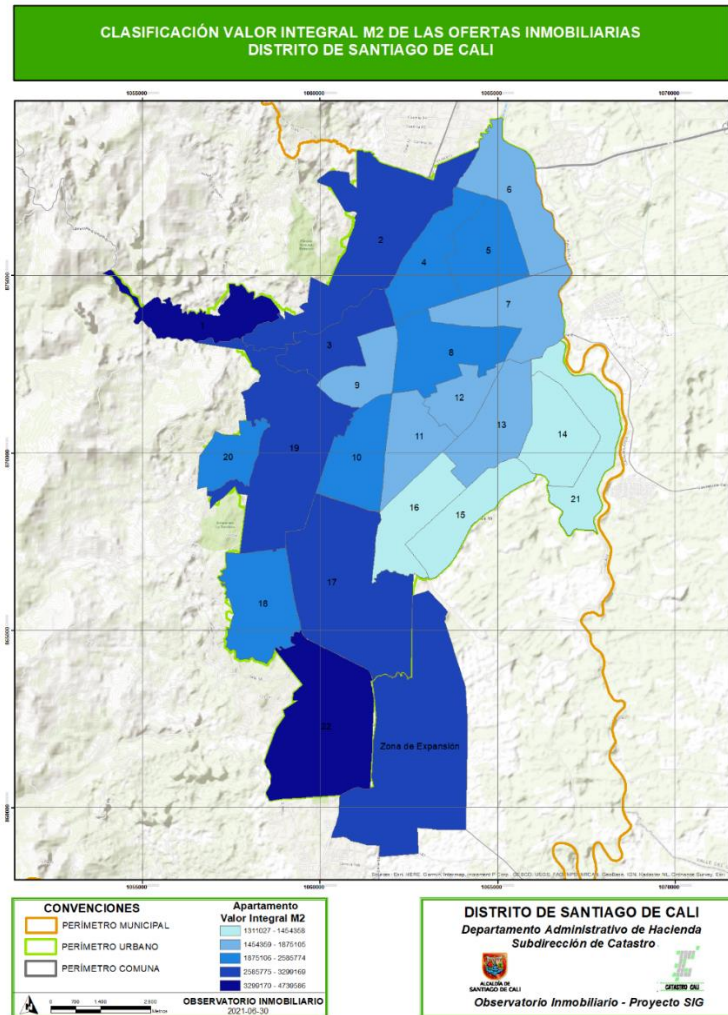


Figura 147. Distribución del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Apartamento

Figura 148. Distribución del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Casa

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

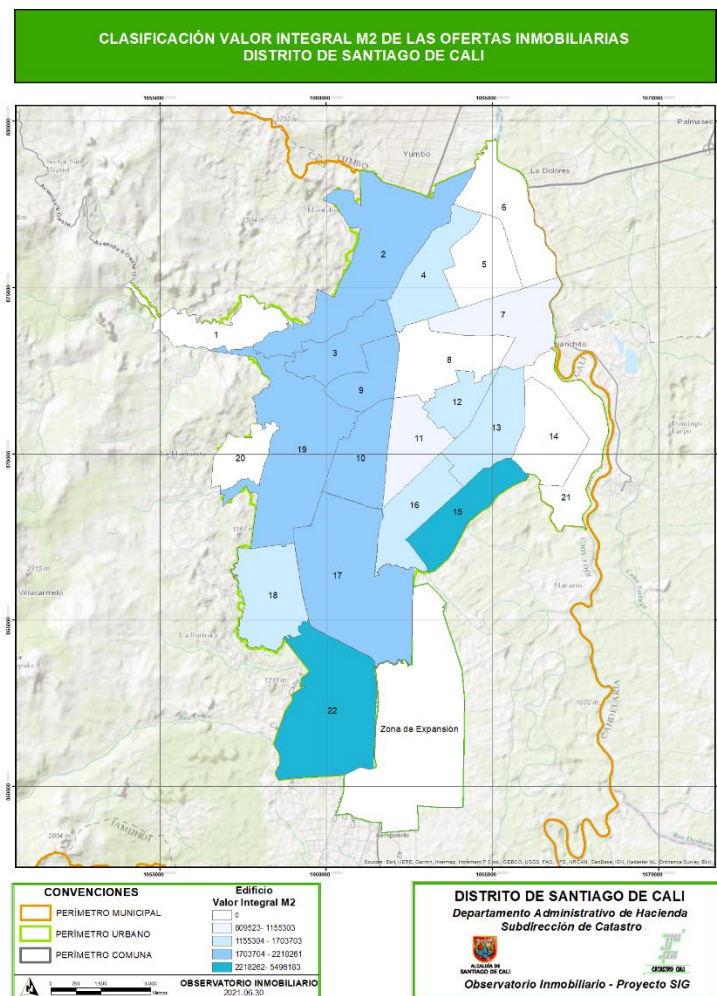


Figura 149. Distribución del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Edificio

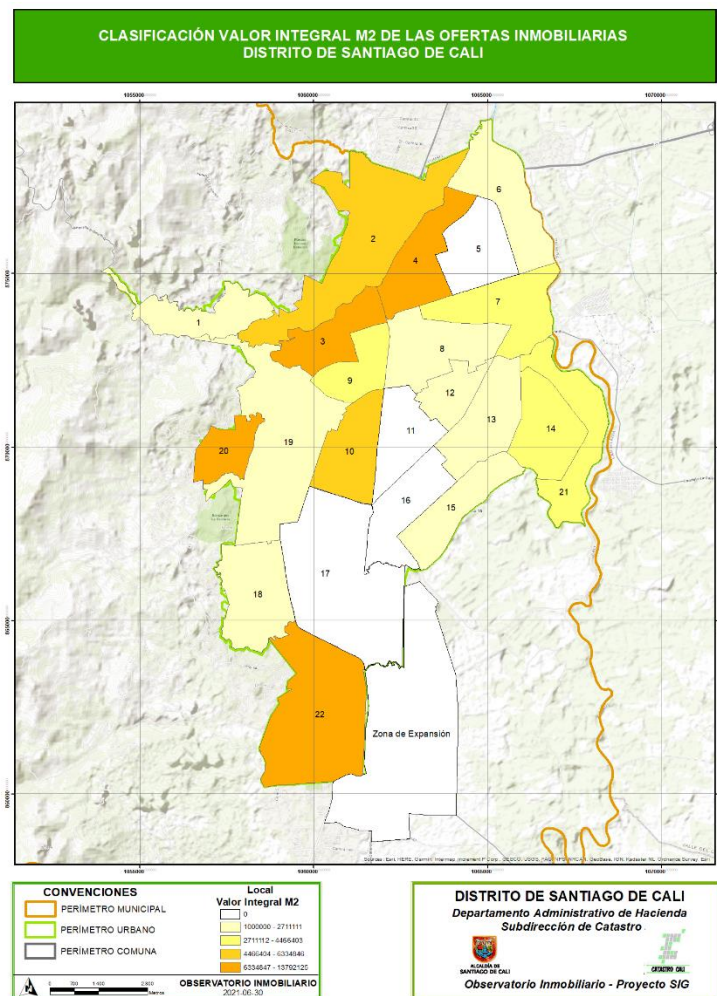


Figura 150. Distribución del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Local

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

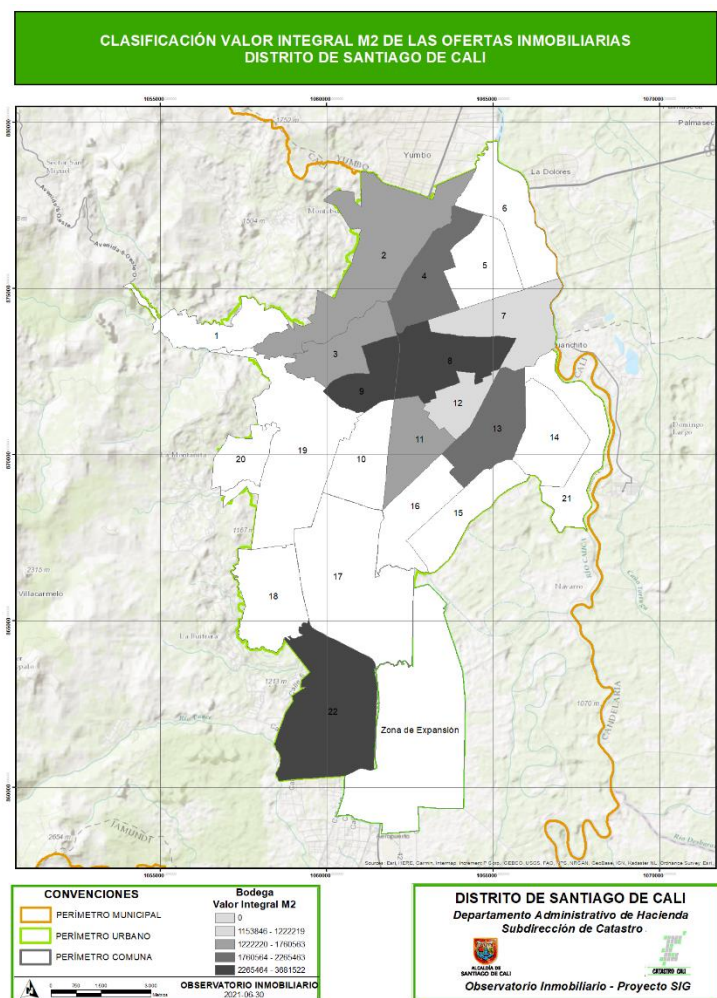


Figura 151. Distribución del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Bodega

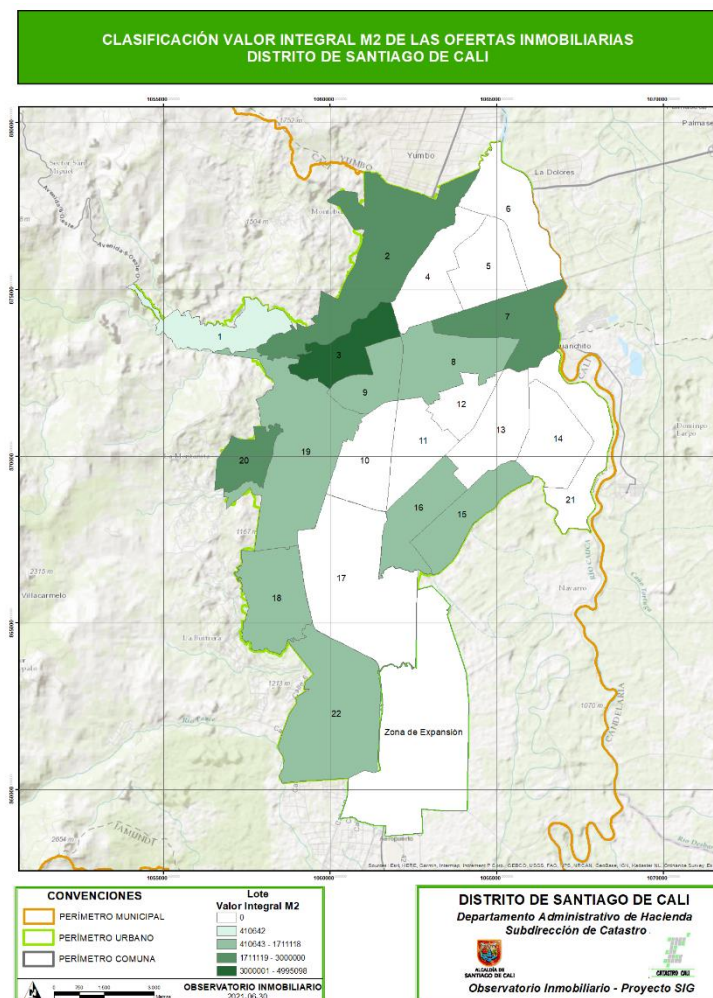


Figura 152. Distribución del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Lote

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

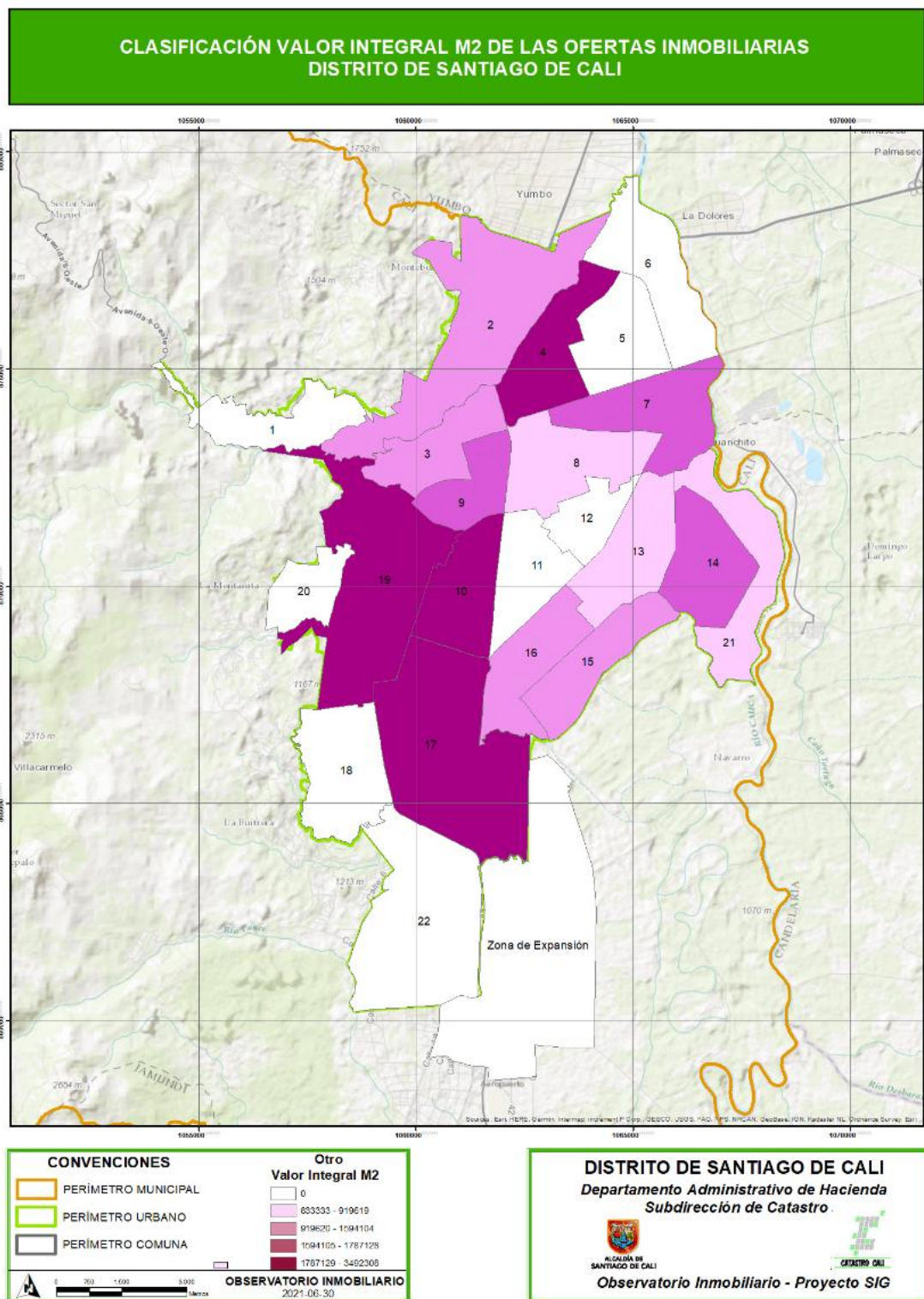


Figura 153. Distribución del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Otro
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

5.2. VALOR DE ARRENDAMIENTO

Al analizar los promedios de los precios de arrendamiento se observa una mayor dispersión de los precios, así como una menor disponibilidad de información en algunas unidades de análisis. En primer lugar, los precios de arrendamiento de los apartamentos se observan mayores en las comunas 1 (\$2.695.300), 22 (\$2.290.800) y 19 (\$1.182.074), y menores en las comunas 14 (\$408.667), 13 (\$482.791) y 21 (\$508.725). Los precios de alquiler de casas presentan mayores valores en las comunas 22 (\$9.900.000), 3 (\$5.833.333) y 2 (\$3.942.857) y menores valores en las comunas 20 (\$325.374), 14 (\$410.000) y 13 (\$571.500).

El alquiler de bodegas se localizó en 8 de las 22 comunas, encontrando los precios promedio de alquiler más altos por \$10.168.773 en la comuna 3, \$9.561.111 en la comuna 8 y \$6.500.000 en la comuna 7; mientras que los más bajos fueron de \$1.000.000 en la comuna 12, \$2.000.000 en la comuna 11 y \$3.000.000 en la comuna 10. El precio de alquiler de locales presenta los mayores valores en las comunas 22 (\$10.500.000), 17 (\$7.250.000) y 8 (\$4.541.379), y los menores valores en las comunas 14 (\$535.714), 20 (\$573.333) y 6 (\$620.000).

Finalmente, para el caso de los edificios solo se encontraron precios de alquiler para las comunas 3 (\$8.000.000) y 22 (\$70.000.000), mientras que para el alquiler de lotes solo se observan precios en la comuna 7 con un promedio de \$15.000.000. Los precios de alquiler de las unidades catalogadas como otros tienen una alta dispersión y solo presentan valores en 4 comunas: 3 (\$9.928.778), 8 (\$25.000.000), 13 (\$600.000) y 19 (\$1.358.750) (Tabla 173 y Figura 154 al 160).

Tabla 173. Valor promedio de arrendamientos

Comunas	Apartamento	Casa	Edificio	Local	Bodega	Lote	Otro
1	\$ 2.695.300	\$ 3.366.667	0	0	0	0	0
2	\$ 1.048.667	\$ 3.942.857	0	\$ 3.061.563	\$ 4.400.000	0	0
3	\$ 871.579	\$ 5.833.333	\$ 8.000.000	\$ 3.066.250	\$ 4.725.000	0	\$ 9.928.778
4	\$ 648.026	\$ 657.500	0	\$ 4.112.426	\$ 10.168.773	0	0
5	\$ 798.889	\$ 925.000	0	\$ 2.500.000	0	0	0
6	\$ 569.615	\$ 626.667	0	\$ 620.000	0	0	0
7	\$ 571.765	\$ 1.534.286	0	\$ 2.990.000	\$ 6.500.000	\$ 15.000.000	0
8	\$ 609.000	\$ 828.182	0	\$ 4.541.379	\$ 9.561.111	0	\$ 25.000.000
9	\$ 734.545	0	0	\$ 914.444		0	0
10	\$ 812.708	0	0	\$ 2.737.500	\$ 3.000.000	0	0
11	\$ 631.228	\$ 882.857	0	\$ 1.516.125	\$ 2.000.000	0	0
12	\$ 633.171	\$ 767.500	0	\$ 2.762.500	\$ 1.000.000	0	0
13	\$ 482.791	\$ 571.500	0	\$ 966.667	0	0	\$ 600.000
14	\$ 408.667	\$ 410.000	0	\$ 535.714	0	0	0
15	\$ 514.286	\$ 720.000	0	\$ 866.222	0	0	0
16	\$ 679.249	\$ 926.000	0		0	0	0
17	\$ 1.039.019	\$ 1.322.857	0	\$ 7.250.000	0	0	0
18	\$ 760.645	\$ 1.150.000	0	\$ 2.500.000	0	0	0
19	\$ 1.182.074	\$ 3.645.455	0	\$ 2.831.233	0	0	\$ 1.358.750
20	\$ 593.846	\$ 325.374	0	\$ 573.333	0	0	0
21	\$ 508.725	0	0	\$ 876.250	0	0	0
22	\$ 2.290.800	\$ 9.900.000	\$70.000.000	\$ 10.500.000	0	0	0
Zona Expansión	\$ 9 01.852	\$ 1.183.333	0	0	0	0	0

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

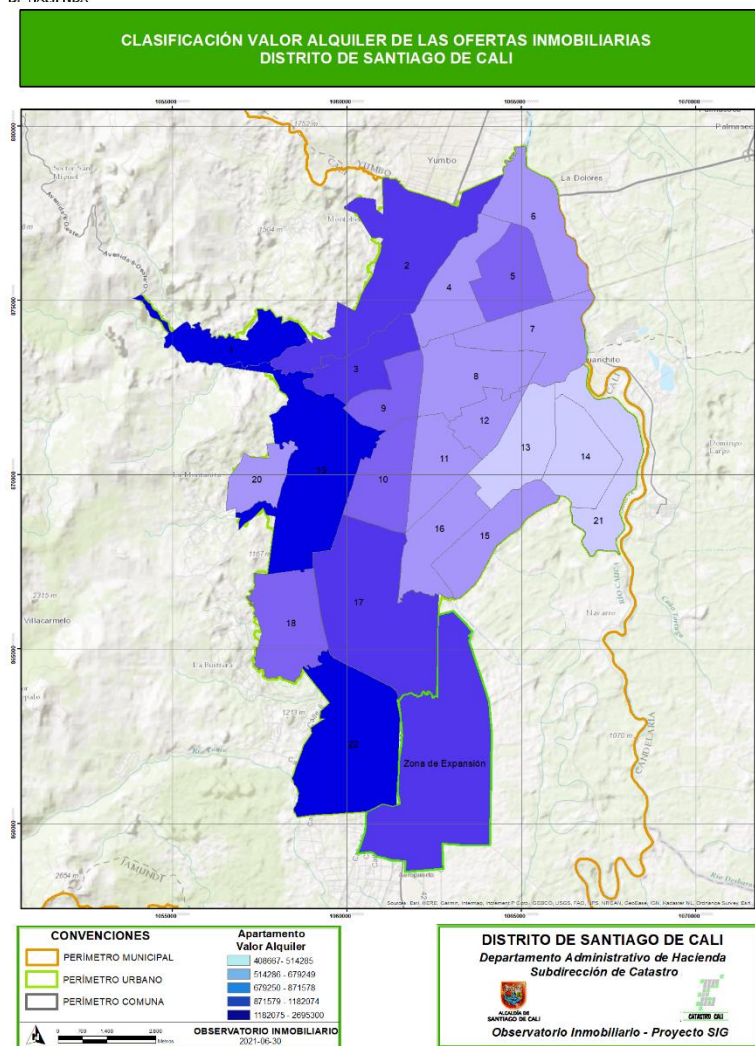


Figura 154. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Apartamento

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

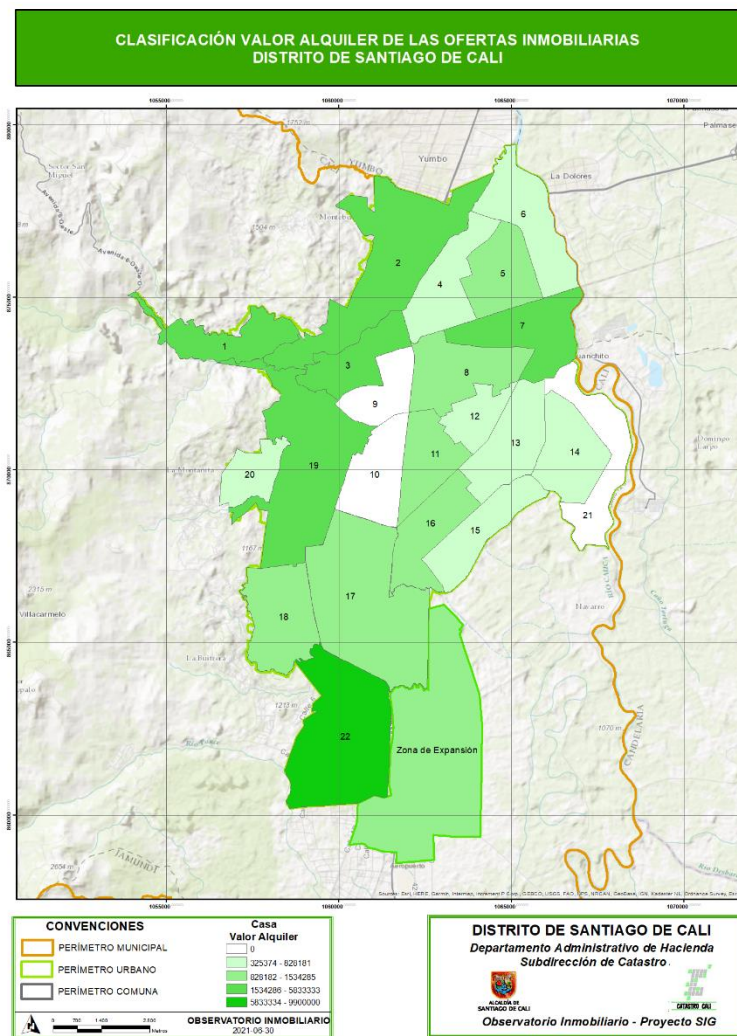


Figura 155. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Casa

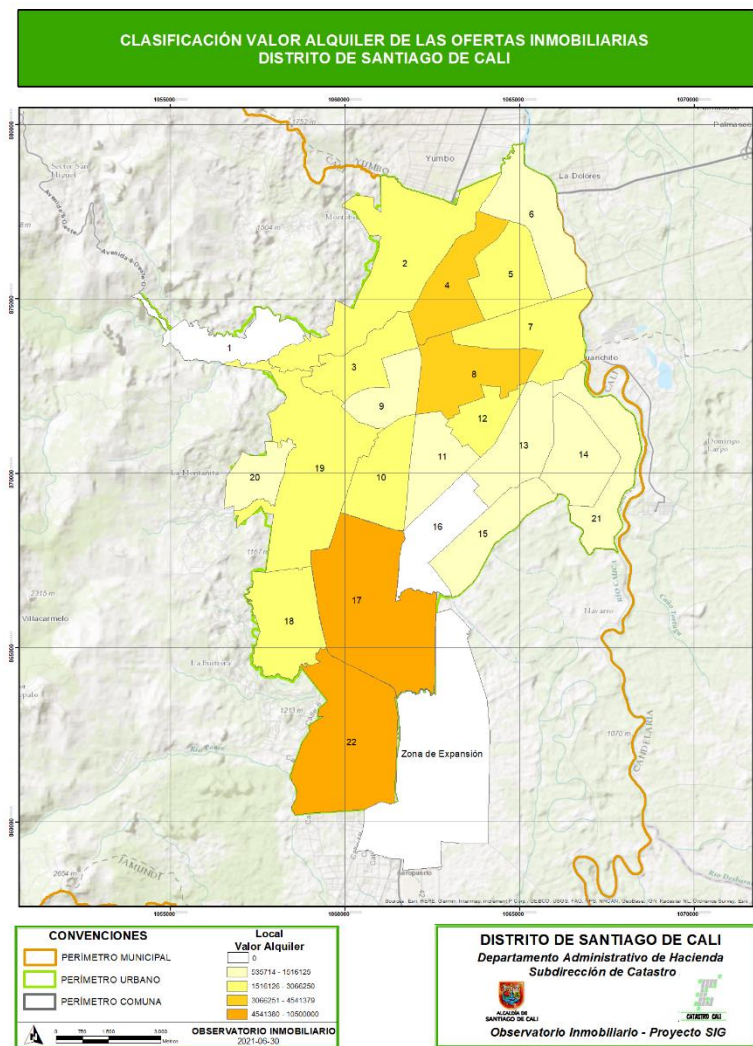


Figura 156. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Local

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

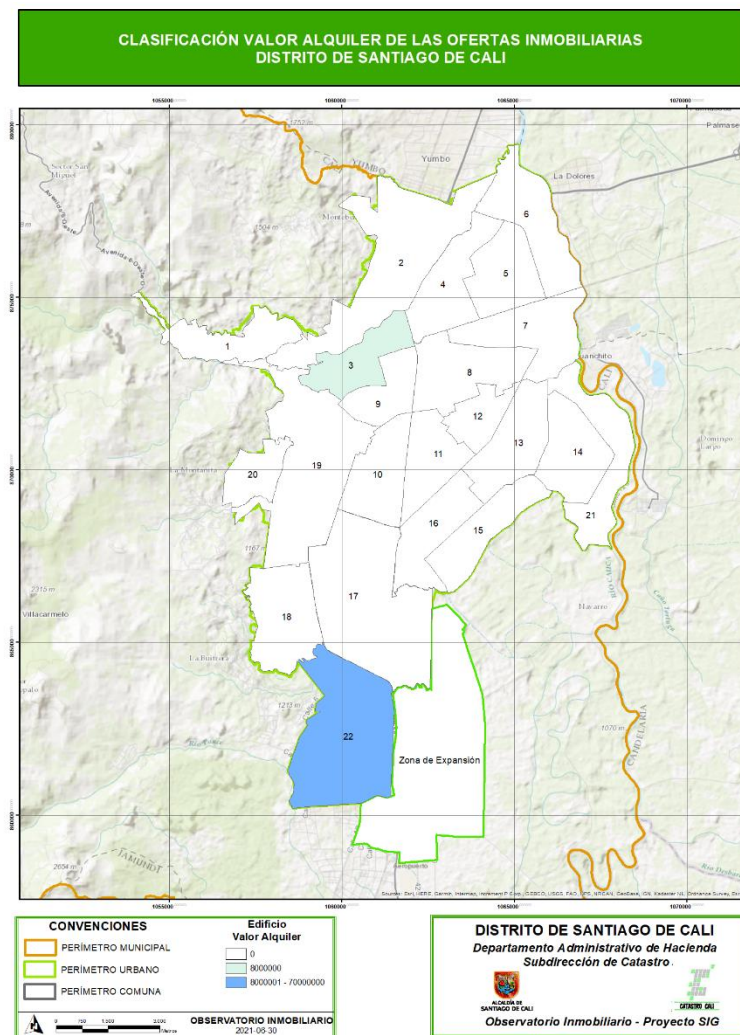


Figura 157. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Edificio

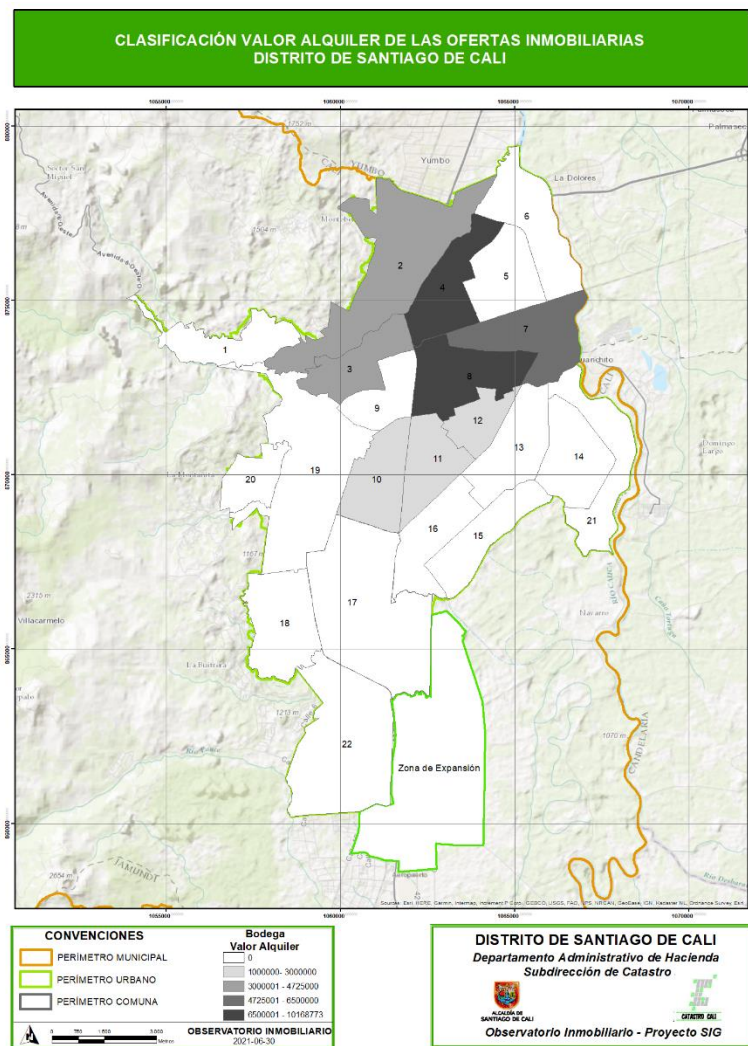


Figura 158. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Bodega

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

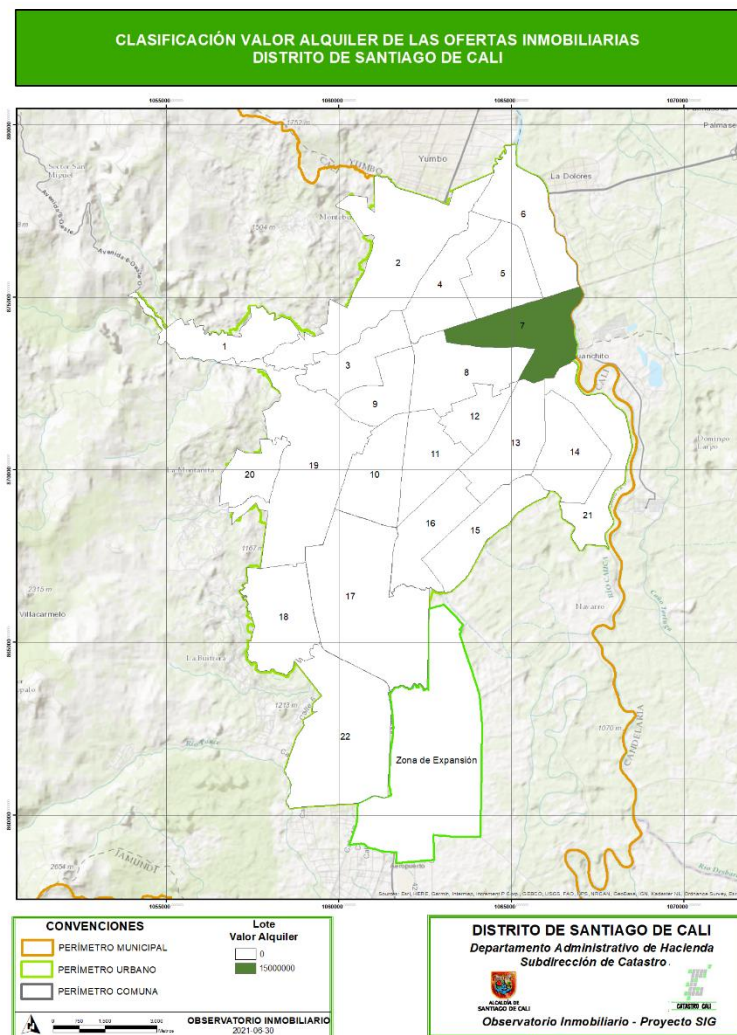


Figura 159. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo Lote

**CLASIFICACIÓN VALOR ALQUILER DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI**

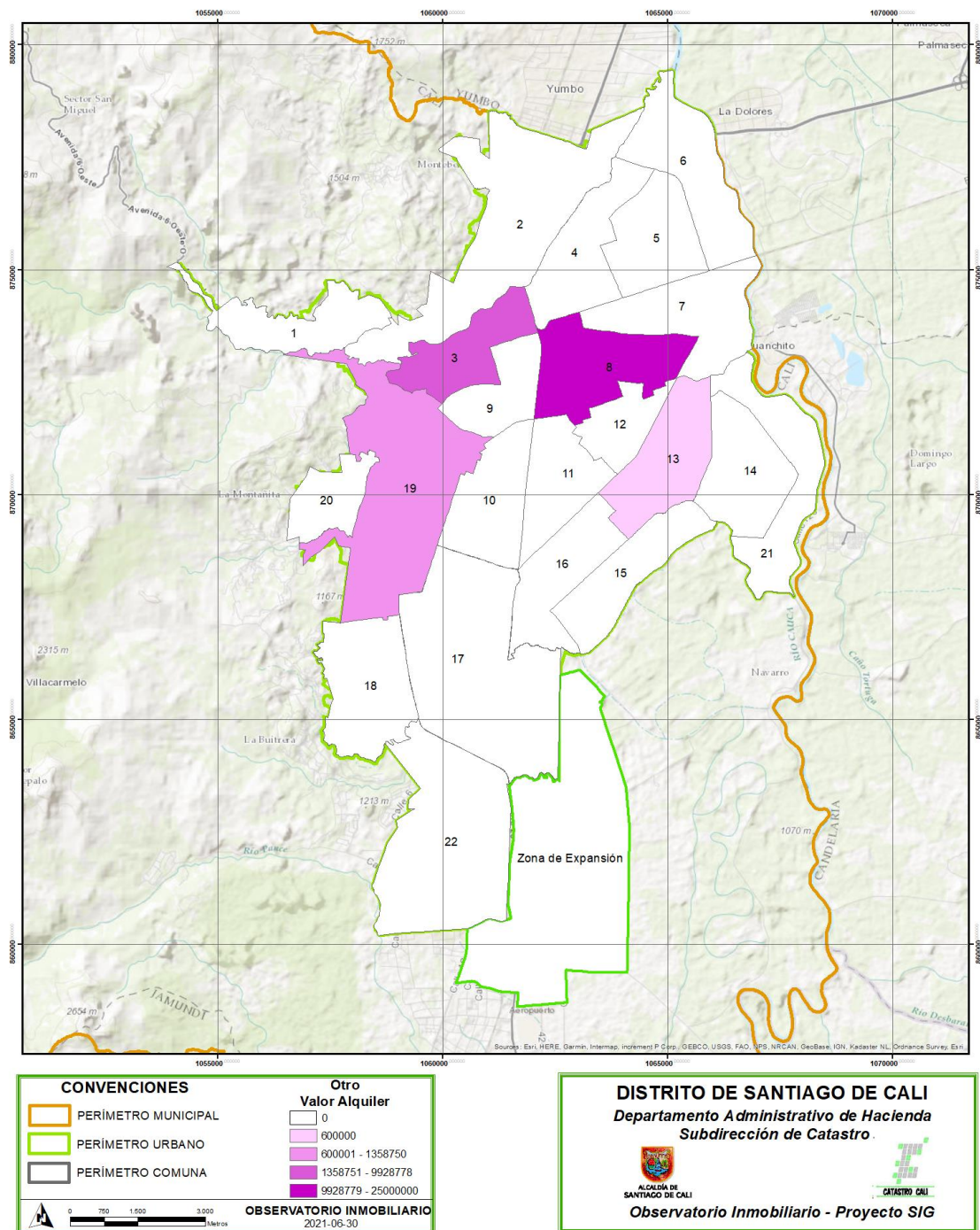


Figura 160. Distribución del promedio del valor de arrendamiento en inmueble tipo
Otro

Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En las comunas 20, se logró evidenciar baja publicación de ofertas inmobiliarias, tanto en las diferentes paginas digitales especializadas como en los anuncios físicos, en cada uno de los barrios pertenecientes a cada comuna. Se debe señalar que, en la búsqueda en campo, se indago a varias personas si tenían conocimiento de inmuebles en venta o alquiler, el cual informaron que lo habitual de la venta y alquiler de los inmuebles, se realiza mediante voz a voz, es decir entre familia, amigos y conocidos que se referencian entre sí. También es de señalar que se presentó restricciones del acceso y movilidad en algunos lugares por orden público.

En la toma de información de la comuna 21 se presentaron dificultades a la hora de la captura de ofertas inmobiliarias, ya que a pesar de barrer la totalidad de la comuna las ofertas encontradas en campo no fueron suficientes para cumplir la meta esperada; algunas de las ofertas encontradas, especialmente casas que han sido remodeladas y ofrecían venta o arriendo de apartamentos o aparta estudios tenían precio de venta, pero el contacto desconocía el área del inmueble, esas ofertas no se lograron tener en cuenta porque la variable área de construcción era vital para estimar el valor integral del m².

Por otro lado, se presentó dificultada con la nomenclatura, la mayoría de las ofertas tomadas no presentan segundo número de placa.

En el informe final de las ofertas inmobiliarias realizada en las 22 comunas y zona de expansión se puede concluir que el valor integral del m² de un inmueble tipo apartamento es mayor que el m² del inmueble tipo casa, además que el mayor valor del m² integral.

Se recomienda realizar una revisión de los datos capturados considerando la incertidumbre de precisión de la localización de las ofertas del gps de los dispositivos móviles y de los equipos de PC, puesto que tiene un error de precisión de 3 a 5 metros y esto puede inferir en la precisión exacta con la base catastral del Distrito.

Se aclara que el informe es el análisis de las ofertas inmobiliario se realizará en las 22 comunas de la zona urbana y las zonas de expansión de las comunas 51 y 52 correspondientes a los corregimientos de El Hormiguero y Navarro.

Al analizar en la totalidad, se observa que, en promedio, la comuna más costosa de la ciudad tanto en alquiler como en valor integral del mt² es la comuna 22, debido principalmente a la estratificación presente allí, así mismo el centro de la ciudad y el sector del oeste (comunas 3 y 2, respectivamente) también presentan altos valores por mt². Por el contrario, las comunas del oriente (13, 14, 15 y 21) y la comuna 20 al oeste son las que presentan los valores más bajos tanto en alquiler como en valor integral del mt².

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía Municipal de Santiago de Cali (2014). Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Santiago de Cali.

Consejo Nacional de Política Económica y Social República de Colombia – CONPES (2016). CONPES 3859 de 13 de junio de 2016 por el cual se adopta la “Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano”. Bogotá D.C.

Consejo Nacional de Política Económica y Social República de Colombia – CONPES (2019). CONPES 3958 de 26 de marzo de 2019 por el cual se adopta la “Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito”. Bogotá D.C.

Departamento Administrativo de Hacienda Municipal -DAHM (2019). Actualización catastral 2018.Santiago de Cali D.E.

Departamento Administrativo de Planeación Municipal -DAPM (2014). Documento Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial. Santiago de Cali. Colombia

Departamento Administrativo de Planeación Municipal -DAPM (2020). Cali en cifras 2019.Santiago de Cali D.E.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE (2020). Decreto 148 del 4 de febrero de 2020. “Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística”. Bogotá DC. DO. 51.217.