

Análisis de la dinámica del mercado inmobiliario urbano 2022.

Puro
Corazón
por Cali



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Fulvio Leonardo Soto Rubiano
Director Departamento Administrativo de Hacienda

Edwin Alberto Perea Serrano
Subdirector de Catastro

Ricardo Peñuela Munévar
Asesor

Equipo técnico

Caroly Nathaly Medina Pacheco
Coordinadora

Cartografía y SIG

Juan Camilo Reina Duque
Ing. Topográfico

Alba Nidia Castaño Castaño
Geógrafa

Análisis económico

Héctor Fabio Murillo Castro
Economista

Juan Fernando Gómez Castañeda
Economista

Reconocedores

Duván Andrés Yepes Millán
Arquitecto

Nelson Caicedo Rodríguez
Topógrafo

Gloria Natalia Lozano Ramírez
Arquitecta

Valentina Córdoba
Ing. Topográfica



TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	14
Objetivo general	14
Objetivos específicos.....	14
Alcance	14
JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO	14
MARCO NORMATIVO	15
1. MARCO METODOLÓGICO	15
1.1 Desarrollo de aplicación de captura.....	16
1.2 Levantamiento de información.....	18
1.3 Análisis estadístico	19
1.4 Salida gráfica de las ofertas inmobiliarias	19
2 LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	20
2.1 Análisis socioeconómico contextual del área de estudio.....	20
3 ANÁLISIS DE LOS DATOS	25
3.1 Análisis estadístico descriptivo, ofertas de venta y alquiler de inmuebles	25
3.2 Análisis espacial de numero de ofertas en venta y alquiler por comunas.....	27
3.3 Análisis descriptivo de las ofertas inmobiliarias por comunas.....	30
3.4 Ofertas inmobiliarias en venta y alquiler por tipo de inmueble y comuna	30
3.5 Ofertas totales de apartamentos y casas por estratos socioeconómicos	32
3.6 Ofertas totales inmobiliarias por comuna de acuerdo con el método de captura.....	33
3.7 Análisis espacial de numero de ofertas por tipo de inmuebles en venta y alquiler por comunas.....	33
4 ANALISIS DESCRIPTIVO DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS EN VENTAS POR COMUNAS	43
4.1 Comuna 1.....	43
4.2 Comuna 2.....	44
4.3 Comuna 3.....	47
4.4 Comuna 4.....	49
4.5 Comuna 5.....	50
4.6 Comuna 6.....	52
4.7 Comuna 7.....	53
4.8 Comuna 8.....	55
4.9 Comuna 9.....	57
4.10 Comuna 10.....	59
4.11 Comuna 11.....	61
4.12 Comuna 12.....	62
4.13 Comuna 13.....	64
4.14 Comuna 14.....	65
4.15 Comuna 15.....	67
4.16 Comuna 16.....	69
4.17 Comuna 17.....	70
4.18 Comuna 18.....	73
4.19 Comuna 19.....	74
4.20 Comuna 20.....	77
4.21 Comuna 21.....	78
4.22 Comuna 22.....	80
5 ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LAS OFERTAS EN ALQUILER POR COMUNAS	82
5.1 Comuna 1.....	82
5.2 Comuna 2.....	83
5.3 Comuna 3.....	85



5.4	Comuna 4.....	87
5.5	Comuna 5.....	89
5.6	Comuna 6.....	90
5.7	Comuna 7.....	92
5.8	Comuna 8.....	93
5.9	Comuna 9.....	95
5.10	Comuna 10.....	97
5.11	Comuna 11.....	98
5.12	Comuna 12.....	100
5.13	Comuna 13.....	102
5.14	Comuna 14.....	103
5.15	Comuna 15.....	105
5.16	Comuna 16.....	106
5.17	Comuna 17.....	108
5.18	Comuna 18.....	109
5.19	Comuna 19.....	110
5.20	Comuna 20.....	112
5.21	Comuna 21.....	114
5.22	Comuna 22.....	115
6	RESULTADOS GENERALES.....	117
6.1	Valor integral del M ²	117
6.2	Valor de alquiler.....	119
6.3	Análisis espacial del valor integral del m ² y el valor de alquiler por tipo de inmuebles	121
	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	131
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	132



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Encuesta para la captura de la información de la oferta inmobiliaria.....	17
Tabla 2. Total de ofertas de venta y alquiler capturadas.....	26
Tabla 3. Total de ofertas capturadas según método de captura	26
Tabla 4. Ofertas de venta y alquiler capturadas por tipo y estado de Inmuebles	26
Tabla 5. Total de ofertas según condición	26
Tabla 6. Ofertas capturadas y porcentaje de representación por comuna año 2022	30
Tabla 7. Ofertas capturadas según estado del inmueble por comuna año 2022.....	30
Tabla 8. Ofertas capturadas por tipo de ofertas y comuna año 2022.....	31
Tabla 9. Ofertas de venta capturadas por comuna y tipo de inmueble año 2022.....	31
Tabla 10. Ofertas de alquiler capturadas por comuna y tipo de inmueble año 2022	32
Tabla 11. Distribución porcentual por tipo de inmueble por comuna año 2022	32
Tabla 12. Ofertas de apartamentos capturadas por tipo de oferta y estrato socioeconómico	32
Tabla 13. Ofertas de casa capturadas por tipo de oferta y estrato socioeconómico año 2022.....	33
Tabla 14. Ofertas Inmobiliarias por comuna de acuerdo con el Método de Captura año 2022	33
Tabla 15. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 1	43
Tabla 16. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 1	43
Tabla 17. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos, comuna 1	44
Tabla 18. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 1.....	44
Tabla 19. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 2	45
Tabla 20. Estadísticas descriptivas área M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 2	45
Tabla 21. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos, comuna 2	46
Tabla 22. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 2.....	46
Tabla 23. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 3	47
Tabla 24. Estadísticas descriptivas área M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 3	47
Tabla 25. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta casas y apartamentos, comuna 3.	48
Tabla 26. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 3.....	48
Tabla 27. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 4	49
Tabla 28. Estadísticas descriptivas área M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 4	49
Tabla 29. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 4.....	50
Tabla 30. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 4.....	50
Tabla 31. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 5	51
Tabla 32. Estadísticas descriptivas área M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 5	51
Tabla 33. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 5.....	51
Tabla 34. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 5.....	52
Tabla 35. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 6	52
Tabla 36. Estadísticas descriptivas área M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 6	52
Tabla 37. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 6.....	53
Tabla 38. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 6.....	53
Tabla 39. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 7	54
Tabla 40. Estadísticas descriptivas área M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 7	54
Tabla 41. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 7.....	54



Tabla 42. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 7.....	55
Tabla 43. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 8	55
Tabla 44. Estadísticas descriptivas área M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 8	56
Tabla 45. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 8.....	56
Tabla 46. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 8.....	57
Tabla 47. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 9	57
Tabla 48. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 9	58
Tabla 49. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 9.....	58
Tabla 50. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 9.....	58
Tabla 51. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 10	59
Tabla 52. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 10	59
Tabla 53. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 10.....	60
Tabla 54. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 10.....	60
Tabla 55. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 11	61
Tabla 56. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 11	61
Tabla 57. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 11.....	62
Tabla 58. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 11.....	62
Tabla 59. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 12	62
Tabla 60. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 12	63
Tabla 61. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 12.....	63
Tabla 62. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 12.....	63
Tabla 63. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 13	64
Tabla 64. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 13	64
Tabla 65. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 13.....	65
Tabla 66. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 13.....	65
Tabla 67. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 14	66
Tabla 68. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 14	66
Tabla 69. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 14.....	66
Tabla 70. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 14.....	67
Tabla 71. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 15	67
Tabla 72. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 15	68
Tabla 73. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 15.....	68
Tabla 74. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 15.....	68
Tabla 75. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 16	69
Tabla 76. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 16	69



Tabla 77. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 16.....	70
Tabla 78. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 16.....	70
Tabla 79. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 17	71
Tabla 80. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 17	71
Tabla 81. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 17.....	72
Tabla 82. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 17.....	72
Tabla 83. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 18	73
Tabla 84. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 18	73
Tabla 85. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 18.....	74
Tabla 86. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 18.....	74
Tabla 87. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 19	75
Tabla 88. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 19	75
Tabla 89. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 19.....	76
Tabla 90. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 19.....	76
Tabla 91. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 20	77
Tabla 92. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 20	77
Tabla 93. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 20.....	77
Tabla 94. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 20.....	78
Tabla 95. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 21	78
Tabla 96. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 21	79
Tabla 97. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 21.....	79
Tabla 98. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 21.....	80
Tabla 99. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 22	80
Tabla 100. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en venta, comuna 22	80
Tabla 101. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 22.....	81
Tabla 102. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M ² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 22.....	81
Tabla 103. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 1.....	82
Tabla 104. Estadísticas descriptivas área construida/terreno M ² por tipo de inmueble en alquiler comuna 1	82
Tabla 105. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmueble apartamentos, comuna 1.....	83
Tabla 106. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmueble comerciales o de uso mixto, comuna 1..	83
Tabla 107. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 2.....	83
Tabla 108. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 2.....	84
Tabla 109. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 2	84
Tabla 110. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto.....	85
Tabla 111. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 3.....	85
Tabla 112. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 3.....	86
Tabla 113. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 3	86
Tabla 114. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 3.	87
Tabla 115. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 4.....	87
Tabla 116. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler	87
Tabla 117. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos.....	88



Tabla 118. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 4	88
Tabla 119. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 5.....	89
Tabla 120. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 5.....	89
Tabla 121. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos.....	89
Tabla 122. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto.....	90
Tabla 123. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 6.....	90
Tabla 124. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler	91
Tabla 125. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 6	91
Tabla 126. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 6	91
Tabla 127. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 7.....	92
Tabla 128. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 7.....	92
Tabla 129. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 7	93
Tabla 130. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 7	93
Tabla 131. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 8.....	94
Tabla 132. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 8.....	94
Tabla 133. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 8	94
Tabla 134. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 8	95
Tabla 135. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 9.....	95
Tabla 136. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 9.....	96
Tabla 137. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 9	96
Tabla 138. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 9	97
Tabla 139. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 10.....	97
Tabla 140. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 10.....	97
Tabla 141. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 10	98
Tabla 142. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 9	98
Tabla 143. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 11.....	99
Tabla 144. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 11.....	99
Tabla 145. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 11	99
Tabla 146. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 11	100
Tabla 147. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 12.....	100
Tabla 148. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 12.....	101
Tabla 149. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 12	101
Tabla 150. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 12	102
Tabla 151. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 13.....	102
Tabla 152. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 13.....	102
Tabla 153. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 13	103
Tabla 154. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 13	103
Tabla 155. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 14.....	103
Tabla 156. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 14.....	104
Tabla 157. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 14	104
Tabla 158. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 14	105
Tabla 159. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 15	105
Tabla 160. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 15.....	105
Tabla 161. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 15	106



Tabla 162. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 15	106
Tabla 163. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 16	106
Tabla 164. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 16.....	107
Tabla 165. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 16	107
Tabla 166. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 16	107
Tabla 167. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 17	108
Tabla 168. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 17.....	108
Tabla 169. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 17	109
Tabla 170. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 17	109
Tabla 171. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 18	109
Tabla 172. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 18.....	110
Tabla 173. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 18	110
Tabla 174. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 19	111
Tabla 175. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 19.....	111
Tabla 176. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 19	112
Tabla 177. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 19	112
Tabla 178. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 20	113
Tabla 179. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 20.....	113
Tabla 180. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 20	113
Tabla 181. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 21	114
Tabla 182. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 21.....	114
Tabla 183. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 21	114
Tabla 184. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 21	115
Tabla 185. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 22	115
Tabla 186. Estadísticas descriptivas área construida M ² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 22.....	116
Tabla 187. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 22. ...	116
Tabla 188. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 22	116
Tabla 189. Estadísticas por estrato del valor integral del metro cuadrado. Ofertas en venta	118
Tabla 190. Promedio por comuna y por tipo de inmueble del valor integral por m ² . Ofertas en venta.....	119
Tabla 191. Estadísticas por estrato del valor de alquiler. Ofertas en alquiler	120
Tabla 192. Promedio por comuna y tipo de inmueble del valor de alquiler. Ofertas en alquiler.....	121



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema metodológico.....	16
Figura 2. Pantallazo del aplicativo para la captura de la oferta inmobiliaria.....	18
Figura 3. Captura de una oferta inmobiliaria en campo.....	18
Figura 4. Captura de la oferta inmobiliaria adquirida en páginas web especializada.....	19
Figura 5. Descarga de las imágenes disponibles en la página o captura por Street View de Google Earth.....	19
Figura 6. Tablero de control de las ofertas.....	19
Figura 7. Tablero de control de las estadísticas.....	19
Figura 8. Captura de pantalla a un tablero de control realizado por el OIC para las ofertas inmobiliarias capturadas en el 2022.....	20
Figura 9. Zona de estudio.....	20
Figura 10. Densidad poblacional por comunas del Distrito de Santiago de Cali.....	22
Figura 11. Clasificación de valores comerciales del suelo del Distrito de Santiago de Cali.....	22
Figura 12. Localización de corredores comerciales Distrito de Santiago de Cali.....	23
Figura 13. Localización de centralidades del Distrito de Santiago de Cali.....	24
Figura 14. Localización de tratamientos urbanísticos del Distrito de Santiago de Cali.....	25
Figura 15. Clasificación del tamaño de terreno del Distrito de Santiago de Cali.....	25
Figura 16. Distribución porcentual de las ofertas de venta y alquiler por estado del inmueble.....	26
Figura 17. Distribución porcentual de las ofertas inmobiliarias totales año 2022.....	27
Figura 18. Distribución porcentual de las ofertas inmobiliarias en alquiler año 2022.....	27
Figura 19. Distribución porcentual de las ofertas inmobiliarias en venta año 2022.....	27
Figura 20. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en las 22 comunas urbanas del Distrito de Santiago de Cali.....	28
Figura 21. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en ventas en las 22 comunas urbanas del Distrito de Santiago de Cali.....	29
Figura 22. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en alquiler las 22 comunas urbanas del Distrito de Santiago de Cali.....	29
Figura 23. Distribución de las ofertas inmobiliarias capturadas por tipo de oferta y comuna año 2022.....	31
Figura 24. Ofertas de apartamentos por estrato socioeconómico.....	32
Figura 25. Ofertas de casas por estrato socioeconómico.....	33
Figura 26. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Apartamento.....	36
Figura 27. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Apartamento.....	36
Figura 28. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Casa.....	37
Figura 29. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Casa.....	37
Figura 30. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Local.....	38
Figura 31. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Local.....	38
Figura 32. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Otros (Edificio, oficinas y consultorios).....	39
Figura 33. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Otros (Edificio, oficinas y consultorios).....	39
Figura 34. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Bodega.....	40
Figura 35. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Bodega.....	40
Figura 36. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Lote.....	41
Figura 37. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Lote.....	41
Figura 38. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Parqueadero.....	42
Figura 39. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Parqueadero.....	42
Figura 40. Distribución de número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 1.....	43
Figura 41. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casa, comuna 1.....	44
Figura 42. Valor Integral del M ² oferta de venta por tipo de inmuebles, comuna 1.....	44
Figura 43. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble.....	45
Figura 44. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble, comuna 2.....	46
Figura 45. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 2.....	46
Figura 46. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 3.....	47
Figura 47. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble apartamentos y casas, comuna 3.....	48
Figura 48. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 3.....	48



Figura 49. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 4	49
Figura 50. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 4	50
Figura 51. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 4.....	50
Figura 52. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 5	51
Figura 53. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble, comuna 5	51
Figura 54. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 6	52
Figura 55. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble, comuna 6	53
Figura 56. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 6.....	53
Figura 57. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 7	54
Figura 58. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble, comuna 7	55
Figura 59. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 7.....	55
Figura 60. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 8	56
Figura 61. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 8	56
Figura 62. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 8.....	57
Figura 63. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 9	57
Figura 64. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 9	58
Figura 65. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 9.....	59
Figura 64. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 10	59
Figura 65. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 10	60
Figura 66. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 10.....	60
Figura 69. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 11	61
Figura 70. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 11	62
Figura 71. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 11.....	62
Figura 72. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 12	63
Figura 73. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 12	63
Figura 74. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 12.....	64
Figura 75. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 13	64
Figura 76. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble, comuna 13.....	65
Figura 77. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 13.....	65
Figura 76. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 14	66
Figura 77. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble, comuna 14.....	67
Figura 78. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 14.....	67
Figura 81. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 15	68
Figura 82. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble casa, comuna 15	68
Figura 83. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 15.....	69
Figura 84. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 16	69
Figura 85. Promedio de venta del Valor integral del M ² por estrato y tipo de inmueble apartamento y casa, comuna 16	70
Figura 86. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 16.....	70
Figura 87. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 17	71
Figura 88. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 17	72
Figura 89. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 17.....	72
Figura 90. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 18	73
Figura 91. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 18	74
Figura 92. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 18.....	74
Figura 93. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 19	75
Figura 94. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 19	76
Figura 95. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 19.....	76
Figura 96. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 20	77
Figura 97. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 20.....	78
Figura 98. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 20.....	78
Figura 99. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 21	79
Figura 100. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 21.....	79



Figura 101. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 21	80
Figura 102. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 22.....	80
Figura 103. Valor Integral del M ² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 22.....	81
Figura 104. Valor Integral del M ² oferta de venta, comuna 22.....	81
Figura 105. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble comuna 1	82
Figura 106. Valor promedio de alquiler de apartamentos, comuna 1.....	83
Figura 107. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble comuna 2.....	84
Figura 108. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 2	85
Figura 109. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 2	85
Figura 110. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 3.....	86
Figura 111. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 3	86
Figura 112. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 3	87
Figura 113. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 4.....	87
Figura 114. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 4	88
Figura 115. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, Comuna 4	88
Figura 116. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 5.....	89
Figura 117. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 5	90
Figura 118. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 5	90
Figura 119. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 6.....	90
Figura 120. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casas, comuna 6.....	91
Figura 121. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 6	92
Figura 122. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 7.....	92
Figura 123. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 7	93
Figura 124. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 7	93
Figura 125. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 8.....	94
Figura 126. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 8	95
Figura 125. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 8	95
Figura 128. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 9.....	96
Figura 129. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna	96
Figura 130. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 9	97
Figura 131. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 10.....	97
Figura 132. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 10	98
Figura 133. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 10	98
Figura 134. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 11.....	99
Figura 135. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 11	100
Figura 136. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 11	100
Figura 137. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 12.....	101
Figura 138. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 12	101
Figura 139. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 13.....	102
Figura 140. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 13	103
Figura 141. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 13.....	103
Figura 142. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 14.....	104
Figura 143. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 14	104
Figura 144. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 14	105
Figura 145. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 15.....	105
Figura 146. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 15	106
Figura 147. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 16.....	106
Figura 148. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 16	107
Figura 149. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 16.....	107
Figura 150. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 17.....	108
Figura 151. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 17	109
Figura 152. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 17	109
Figura 153. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 18.....	110



Figura 154. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 18	110
Figura 155. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 19.....	111
Figura 156. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 19	112
Figura 157. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 19	112
Figura 158. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 20.....	113
Figura 159. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 20	113
Figura 160. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 21	114
Figura 161. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 21	115
Figura 162. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 21	115
Figura 163. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 22.....	115
Figura 164. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 22	116
Figura 165. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 22	116
Figura 166. Distribución del valor integral del m ² de venta por tipo de inmueble	117
Figura 167. Distribución del valor de alquiler por tipo de inmueble.....	120
Figura 168. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Apartamento	124
Figura 169. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Apartamento	124
Figura 170. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Casa	125
Figura 171. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Casa.....	125
Figura 172. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Bodega	126
Figura 173. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Bodega	126
Figura 174. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Local.....	127
Figura 175. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Local.....	127
Figura 176. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Otro (Edificio, oficina y consultorio).....	128
Figura 177. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Otro (Edificio, oficina y consultorio)...	128
Figura 178. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Lote	129
Figura 179. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Lote	129
Figura 180. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M ² en inmueble tipo Parqueadero.....	130
Figura 181. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Parqueadero.....	130



INTRODUCCIÓN

La Subsecretaria de Catastro del Distrito por medio del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) del Distrito de Santiago de Cali, tiene como propósito de generar información confiable y veraz del valor integral del m² de los bienes inmuebles en venta y el valor promedio de arrendamiento de inmuebles en alquiler localizados en la jurisdicción urbana. Es así como en el primer semestre del presente año se realizó el proceso de recolección de información de ofertas inmobiliarias de venta y alquiler de inmuebles para el análisis de la dinámica del mercado inmobiliario urbano mediante la implementación de metodologías para la captura de ofertas inmobiliarias mediante métodos directo e indirecto, 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 del Distrito.

El presente estudio está encaminado en evidenciar la dinámica del mercado inmobiliario que se presenta en el Distrito de Santiago de Cali en las 22 comunas de la zona urbana, en el primer semestre del año 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, se presenta 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. En el cuarto lugar se presenta el análisis del valor integral del m² y el valor promedio del alquileres de los inmuebles capturados.

Objetivo general

Realizar el estudio de la dinámica del mercado inmobiliario en las 22 comunas de la zona urbana en inmuebles en venta y alquiler.

Objetivos específicos

- Identificar inmuebles de tipo apartamento, casa, parqueadero, bodega, local, lote, depósito y otro (edificio, oficina y consultorio) en venta y alquiler en las 22 comunas en la zona urbana

- Georreferenciar las ofertas inmobiliarias capturadas
- Enlazar la oferta inmobiliaria con la base catastral
- Realizar el análisis espacial de las ofertas inmobiliarias capturadas
- Realizar el análisis descriptivo de las variables establecidas
- Realizar el análisis económico de las ofertas inmobiliarias

Alcance

El estudio de la dinámica del mercado inmobiliario en venta y alquiler en las 22 comunas urbanas, resultante de búsqueda y análisis de las variables para identificar la dinámicas del comportamiento del mercado inmobiliario urbano, el cual tiene como objetivo definir el valor integral del m² de los inmuebles en venta y el promedio del valor del arrendamiento en inmuebles en alquiler, considerándose en 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 la dinámica del mercado inmobiliario urbano 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 urbano. Por otra parte, el estudio es una estrategia para dar respuesta aproximada en las solicitudes a la Subsecretaría 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 urbanas, el cual está presentando una dinámica con un alto crecimiento inmobiliario, lo que conlleva a números importante 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 (m²) del inmueble, así como identificar el promedio del arrendamiento de los diferentes tipos de inmuebles de la zona de estudio del Distrito.

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, es suministrar información veraz y actualizada de la dinámica del mercado inmobiliario que se presenta en las 22 comunas urbanas.

1. MARCO METODOLÓGICO

El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) viene desarrollando una metodología para la captura de las ofertas inmobiliarias y el análisis de la dinámica del mercado inmobiliario urbano, implementando diferentes métodos y aplicaciones que garanticen mayor confiabilidad y calidad de la información en el tratamiento de la información georreferenciada para ser enlazada con la base catastral en las 22 comunas del Distrito de Santiago de Cali (Figura 1).

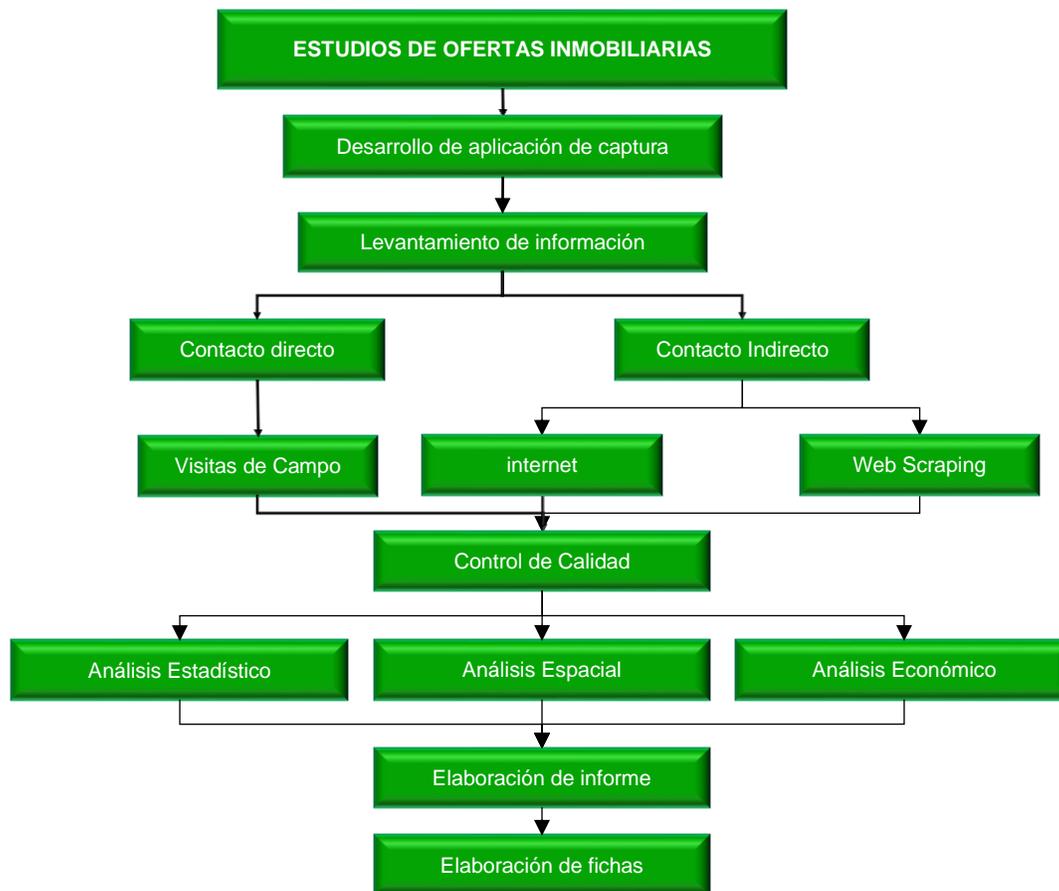


Figura 1. Esquema metodológico
Fuente: elaborado por el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

Posteriormente, se describe paso a paso el marco metodológico llevado a cabo en el estudio del análisis del mercado inmobiliario urbano del año 2022 en las 22 comunas del Distrito de Santiago de Cali.

1.1 Desarrollo de aplicación de captura

Para optimizar las labores tanto de campo como de captura de información a través de la técnica de Web Scraping, además de portales Web, utilizando la Herramienta SURVEY 123 de la casa matriz ESR, dicha aplicación permite la generación de un formulario para adquirir la información alfanumérica y cartográfica de la oferta inmobiliaria capturada, cada encuesta se enlaza mediante el ID Terreno de la base catastral, de tal manera que, en fase de análisis y calidad se cuente con mayor precisión y veracidad de la información con que cuenta 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).

- **Búsqueda por Web Scraping**

Para la extracción masiva de ofertas inmobiliarias se utilizó la metodología Web Scraping, que para este caso se realizó en el lenguaje de programación Python. Esta metodología se utiliza para obtener información de sitios web, a través de la simulación de la navegación de un humano en la web. Para este periodo se desarrolló un código para obtener la información automatizada de los sitios web de ofertas inmobiliarias como Mercado Libre, Properati y Metrocuadrado. De estos sitios web se obtuvo masivamente información de los inmuebles tal como, precio, estado del inmueble, área construida, número de habitaciones y baños, descripción del inmueble, barrio, georreferenciación, información del vendedor del inmueble, entre otros. Mensualmente se utilizó este código para obtener un promedio de 6.000 ofertas (casas, apartamentos, locales, lotes, bodegas, parqueaderos, oficinas, etc) para posteriormente realizarle un control de calidad por parte del Observatorio, puesto que gran cantidad de estos inmuebles tenían inconsistencias espaciales.



Posteriormente se captura la información con el aplicativo utilizado con el fin de almacenar la información de las ofertas inmobiliarias en campo y en las plataformas web donde se ofrecen la venta de inmuebles y generar la base de datos. En la Figura 2 se muestran los pantallazos del aplicativo.

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

Tipo	Variable	Nombre
geopoint	Inventario_Inmobiliario_point	Point
select_one CONDICION	CONDICION	Condicion
text	ID_PREDIO2	Identificador Predial
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
select_one PREFIJO_2	PREFIJO_2	Prefijo 2
integer	NUM_SECUNDARIO2	Numero secundario
integer	BINOMIO_2	Segundo Num Placa
text	COMPLEMENTO	Complemento
text	DIRECCION	Direccion
integer	PISO	Piso
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 ASCENSOR	ASCENSOR	Ascensor
select_one Acabado	ACABADOS	Acabados
select_one Estado	ESTADO	Estado
select_one METODO_CONTACT	METODO_CONTACT	Metodo de Contacto
text	PLATAFORMA	Plataforma
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 (%)
integer	VALOR_ADMIN	Valor de Administracion
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 OIC

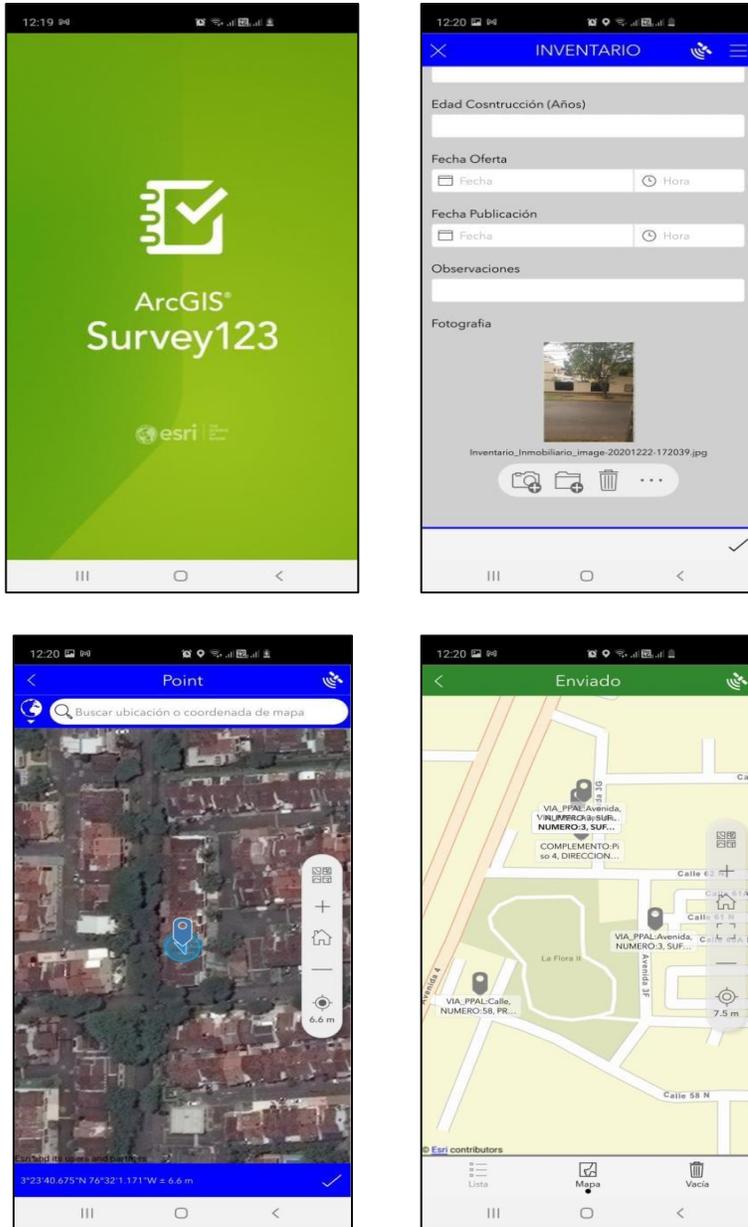


Figura 2. Pantallazo del aplicativo para la captura de la oferta inmobiliaria

Fuente: elaborado por el OIC

1.2 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 OIC

Contacto Indirecto: se realizó una búsqueda en línea mediante dos técnicas, la primera, la Web scraping utilizando un software para extraer la información de los sitios web y la segunda, ingresando 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 para su posterior enlace mediante el ID Terreno de la base catastral.

- **Aplicación Desktop:**

La captura de la oferta inmobiliaria desde la oficina se realiza la búsqueda en páginas web especializadas del sector inmobiliario (Fincaraíz.com.co, Ciencuadras.com.co, Metrocuadrado.com.co, Viviendo.la, Fincaraiz.elpais.com.co, OLX.com, Properati.com, Metroxmetro.com, etc), inmobiliarias y constructoras. Esta aplicación también permite la



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.

- **Power BI**

Como novedad para la publicación de ofertas en este año se publicará en la página web del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) de la Subdirección de Catastro, las estadísticas generales de las ofertas inmobiliarias capturadas. Estas estadísticas se presentan en visualizaciones dinámicas, las cuales se realizan en el software de análisis de datos Power BI de Microsoft. Este tipo de visualización tiene la ventaja de ser muy interactiva y flexible para los usuarios, por lo que la ciudadanía puede realizarles distintos filtros a las ofertas para obtener la información de interés.

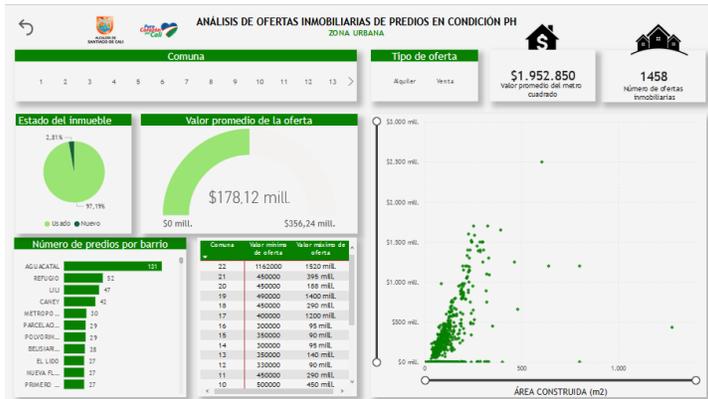


Figura 8. Captura de pantalla a un tablero de control realizado por el OIC para las ofertas inmobiliarias capturadas en el 2022.

Fuente: elaborado por el OIC

2 LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El estudio de la dinámica del mercado inmobiliario se encuentra localizado en las 22 comunas de la zona urbana del Distrito de Santiago de Cali, se consideró la captura de ofertas inmobiliarias en venta y alquiler de inmuebles de tipo apartamento, casa, local, lote, parqueadero, bodega, depósito y otros (edificio, oficina y consultorio) (Consejo Municipal de Santiago de Cali – POT-,2014) (Figura 9).

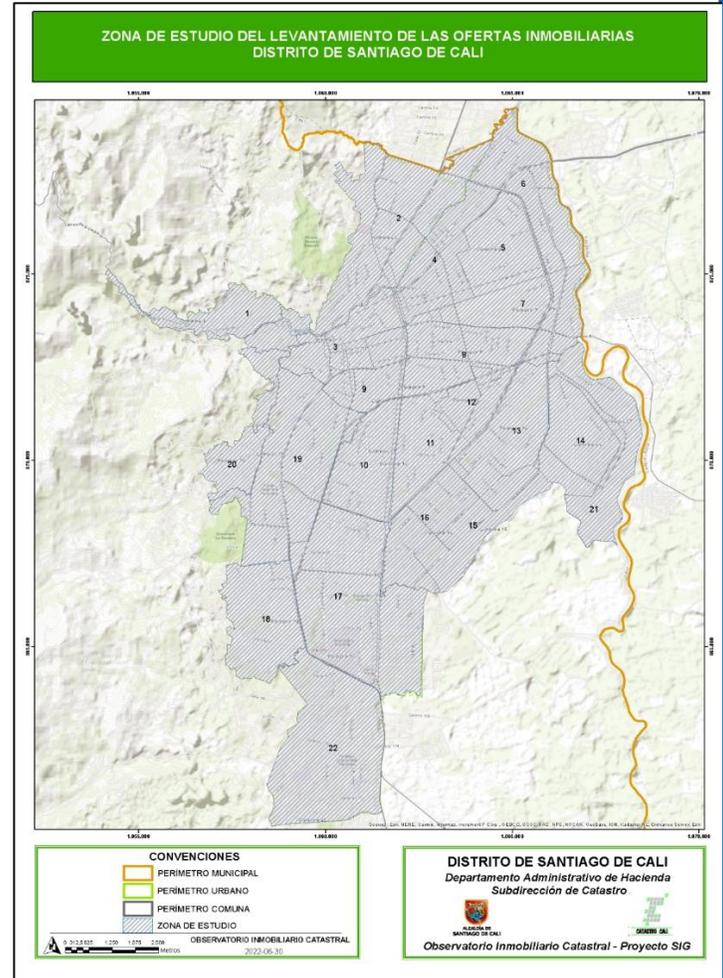


Figura 9. Zona de estudio
Fuente: elaborado por el OIC

2.1 Análisis socioeconómico contextual del área de estudio

Para el presente informe se realiza el análisis socioeconómico de las comunas 22 comunas de la zona urbana, tenido en cuenta para el e análisis de la oferta inmobiliaria en el 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 2021, en el cual se extrajo la cantidad de población proyectada para el año 2022 de las 22 comunas.

Teniendo en cuenta los resultados de la densidad de población de las 22 comunas 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 aún no se ha consolidado, puesto que está en continuo desarrollo habitacional (Figura 10).

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 11).

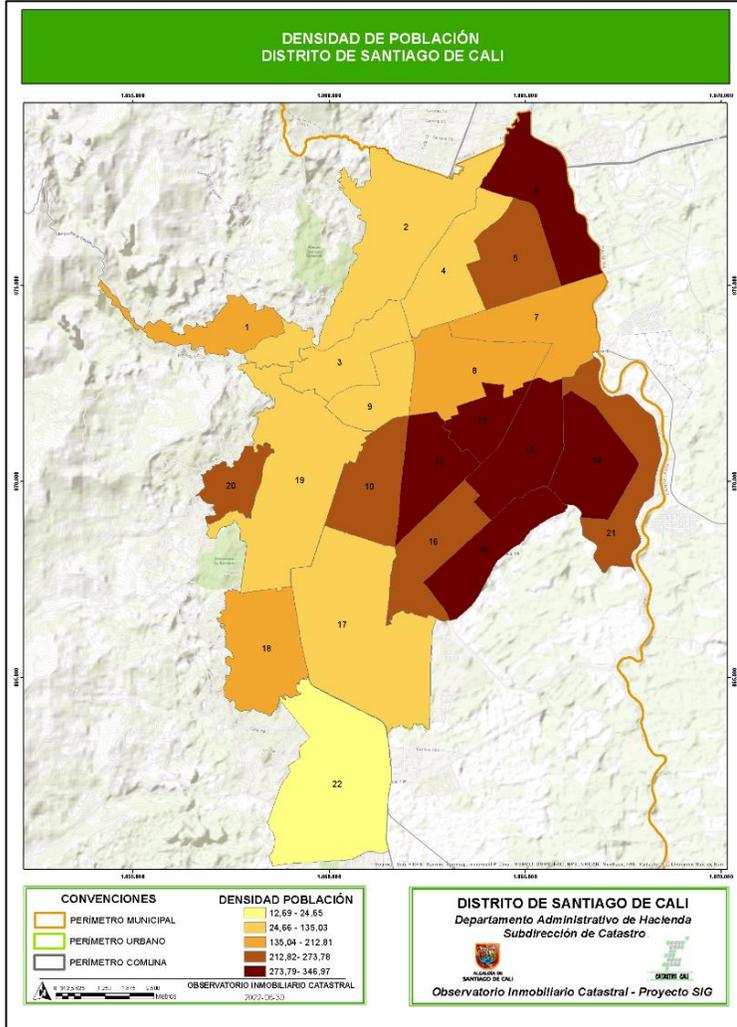


Figura 10. Densidad poblacional por comunas del Distrito de Santiago de Cali

Fuente: elaborado por el 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 12).

La comuna 19 presenta aglomeraciones principalmente, actividades de servicios médicos al localizarse el Hospital Universitario de Valle del Cauca,

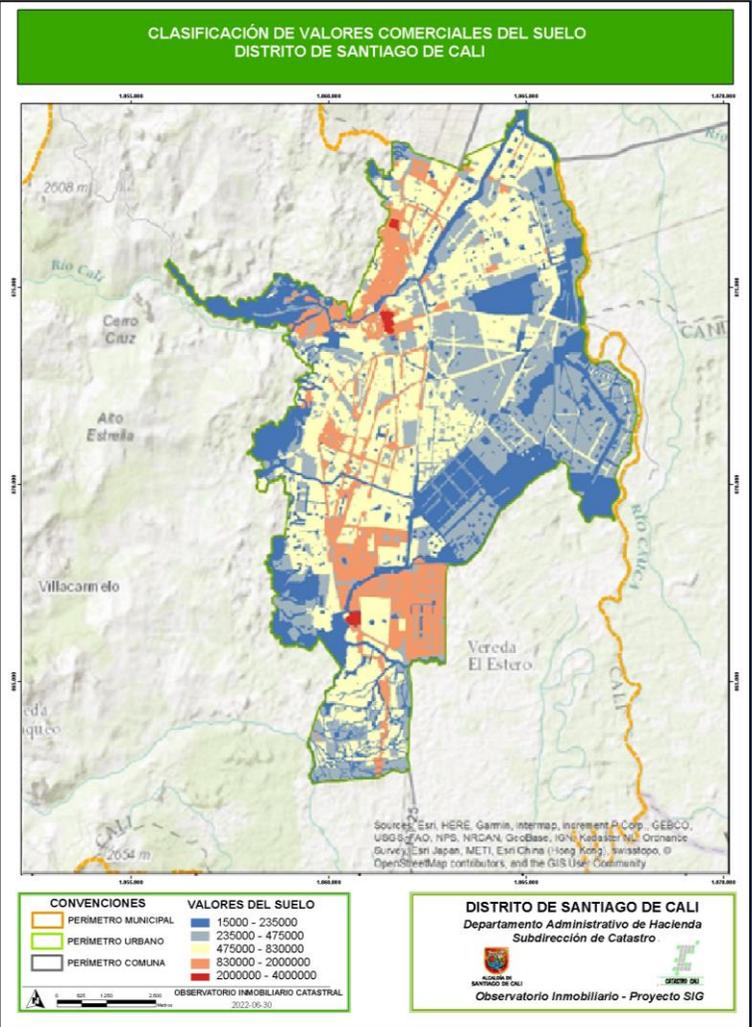


Figura 11. Clasificación de valores comerciales del suelo del Distrito de Santiago de Cali

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.

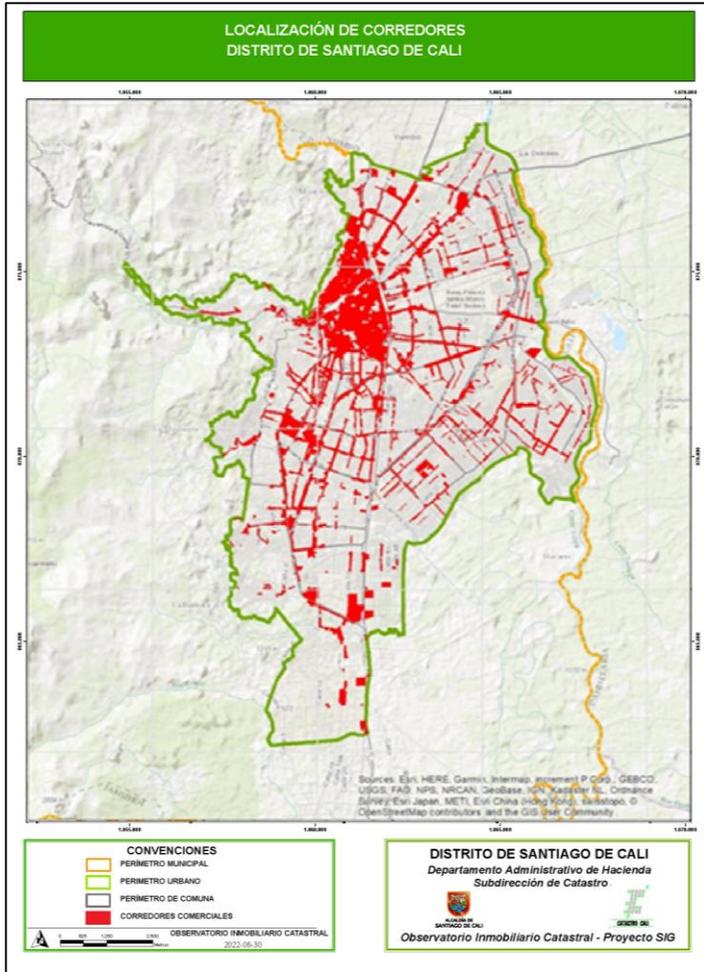


Figura 12. Localización de corredores comerciales Distrito de Santiago de Cali

Fuente: elaborado por el 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 urbano 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 encuentran 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 encuentran tres, la primera en la comuna 3 la centralidad Santa Rosa. Las segunda Julio Rincón 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 y 22 (Figura 13).

- **Las Centralidades industriales:** está asociada a las industrias que se localiza 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.

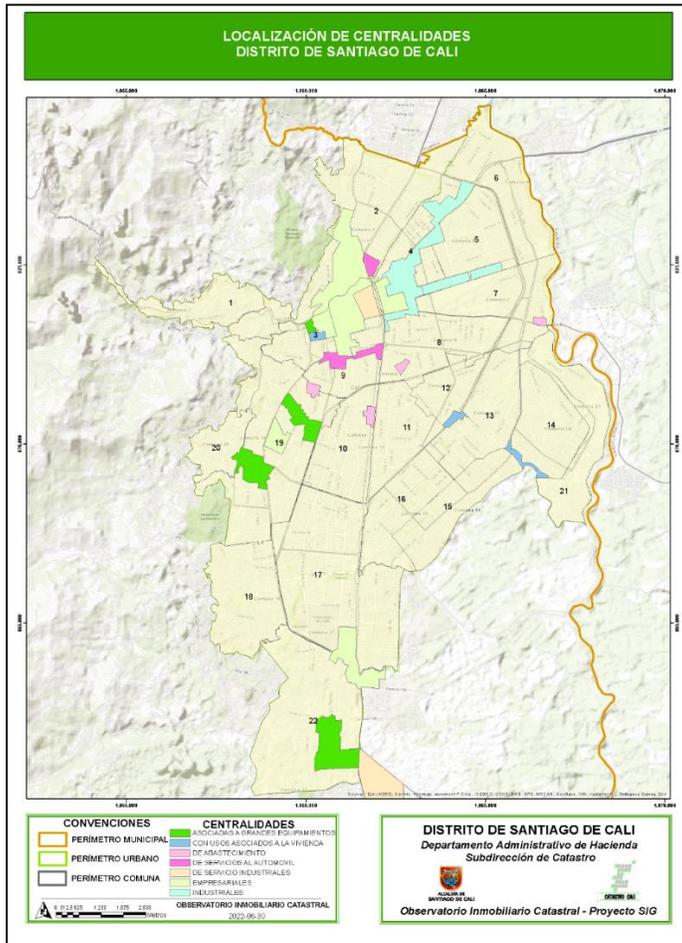


Figura 13. Localización de centralidades del Distrito de Santiago de Cali

Fuente: elaborado por el 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.

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 Plata 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 14).

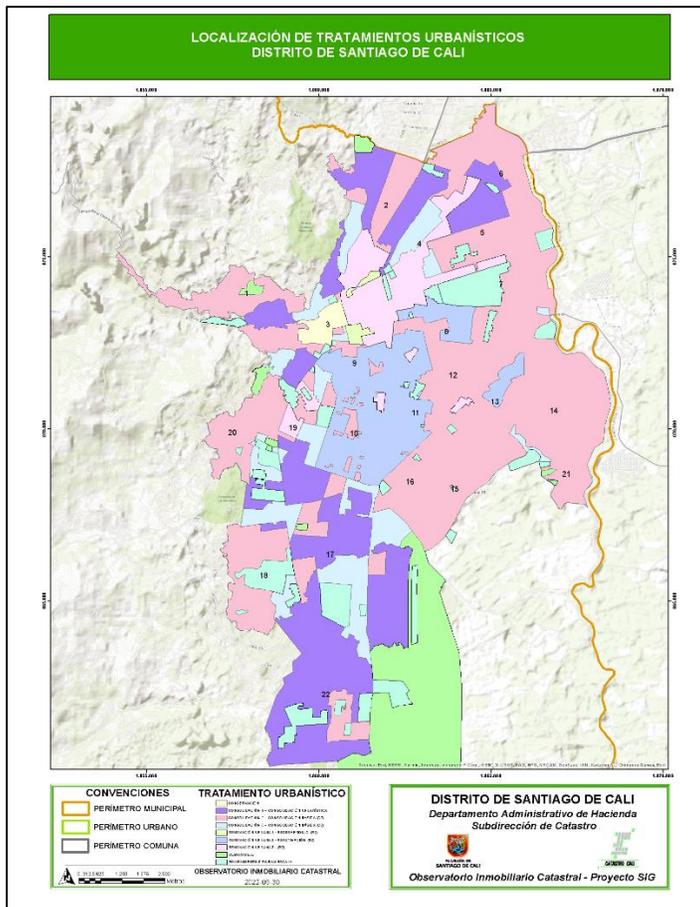


Figura 14. Localización de tratamientos urbanísticos del Distrito de Santiago de Cali

Fuente: elaborado por el 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 15).

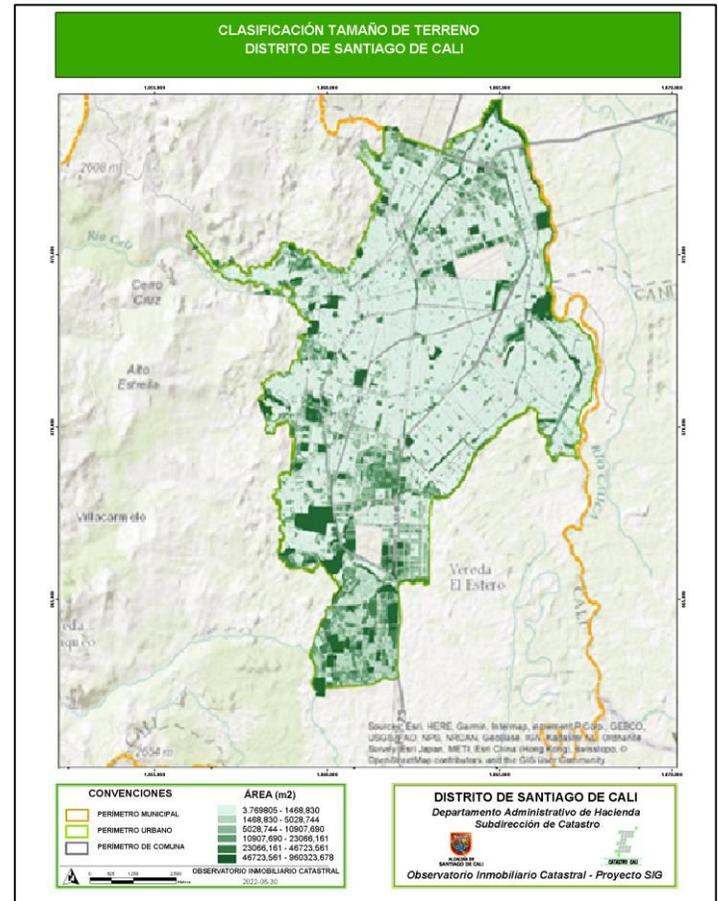


Figura 15. Clasificación del tamaño de terreno del Distrito de Santiago de Cali

Fuente: elaborado por el OIC con datos de la Subdirección de Catastro Distrital (2019).

3 ANÁLISIS DE LOS DATOS

En este apartado se presenta el análisis estadístico y descriptivo de las ofertas inmobiliarias con la metodología directa (campo) e indirecta de captura (plataforma web) localizadas en las 22 comunas de la ciudad de Santiago de Cali.

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

Se analizaron 3.484 ofertas inmobiliarias de las cuales de 2121 ofertas con de venta y 1365 ofertas en alquiler de inmuebles de las comunas urbanas (Tabla 2).



Tabla 2. Total de ofertas de venta y alquiler capturadas

Tipo de ofertas	N° ofertas
Venta	2121
Alquiler	1363
Total general	3484

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con el método de captura de las 3484 ofertas, 1377 fueron capturadas por método directo (campo) y 2107 fueron capturadas por método indirecto (plataforma web).

Tabla 3. Total de ofertas capturadas según método de captura

Método de captura	N° ofertas
Directas	1377
Indirectas	2107
Total general	3484

Fuente: elaborado por el OIC

En la Tabla 4, se muestra las ofertas de predios en venta, el primer lugar, se encuentran los apartamentos con 858, equivalentes a 40 % aproximadamente, de las ofertas, seguido de las con 813 ofertas (38 %), de la misma manera; en el caso de alquiler, las ofertas principalmente son de apartamentos con 863, es decir, el 62 % ofertas, seguido de los locales comerciales con 249 ofertas es decir el 18 % de las ofertas, en cuanto a las casas en alquiler son 89 ofertas que representa el 6 % del total de las ofertas capturadas según el tipo de inmueble. mixto los locales y bodegas son los tipos de inmuebles mayormente ofertados.

Tabla 4. Ofertas de venta y alquiler capturadas por tipo y estado de Inmuebles

Tipo de inmueble	Alquiler		Venta		Total general
	Nuevo	Usado	Nuevo	Usado	
Apartamento	30	818	85	760	1693
Bodega		50		74	124
Casa		83	5	794	882
Depósito				1	1
Local	20	227	12	108	367
Lote	1	6	66	6	79
Otro	3	120	7	179	309
Parqueadero		5	2	22	29
Total general	54	1309	177	1944	3484

Fuente: elaborado por el (OIC)

En cuanto al estado del inmueble se encuentra una mayor representación de las ofertas de inmuebles usados con 3.253 y las ofertas de inmuebles nuevos son 231. En cuanto a los inmuebles que están en venta usados son 1.942 ofertas correspondiente al 91,6 % y 177 ofertas son nuevos, siendo el 8,4 %. Las ofertas que están en alquiler 1.311 ofertas son usadas lo que corresponde al 96 %) y 54 ofertas son nuevas, siendo el 4 % (Figura 16).

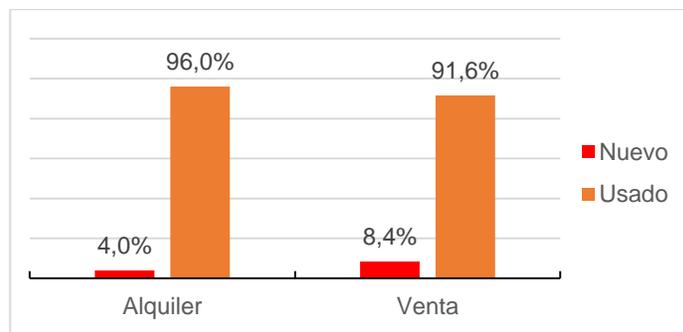


Figura 16. Distribución porcentual de las ofertas de venta y alquiler por estado del inmueble

Fuente: elaborado por el OIC

En cuanto a la condición de cada una de las 3484 ofertas capturadas, 1784 se identificaron como Predios no reglamentado (NPH) y 1700 son predios en Propiedad Horizontal (PH) (Tabla 5).

Tabla 5. Total de ofertas según condición

Condición	N° ofertas
NPH	1784
PH	1700
Total general	3484

Fuente: elaborado por el OIC

En las Figura 17, 18 y 19; se muestra el análisis porcentual de la distribución de las ofertas por tipo de inmueble en el total, venta y alquiler con un 48,6 %; 39,9 % y 62,1 % respectivamente; se evidencia que, en estos tres ítems, los apartamentos aportan el mayor porcentaje de ofertas de inmuebles capturadas en la zona urbana del Distrito de Santiago de Cali. En el total de las ofertas alquiler y en las ofertas en venta, Las casas representa el segundo tipo de inmueble con mayor participación (25,3 %, 6,1 % y 37,7 %); en contraste; los locales comerciales representan el segundo tipo de inmueble en la participación porcentual de las ofertas en alquiler con el 18,1 %.

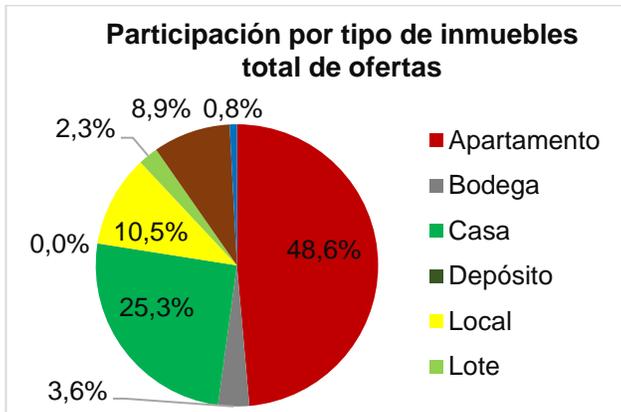


Figura 17. Distribución porcentual de las ofertas inmobiliarias totales año 2022
Fuente: elaborado por el OIC

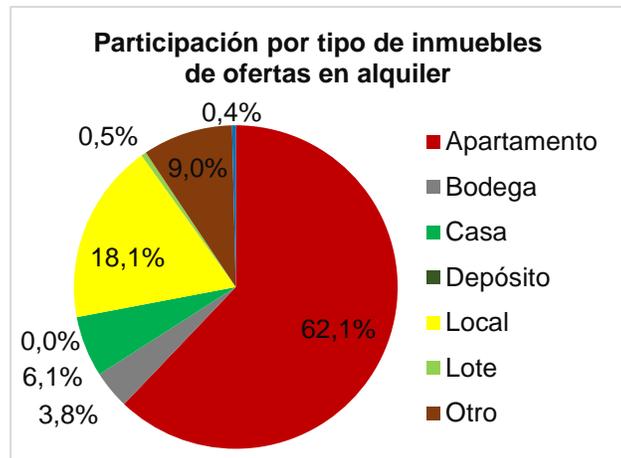


Figura 18. Distribución porcentual de las ofertas inmobiliarias en alquiler año 2022
Fuente: elaborado por el OIC

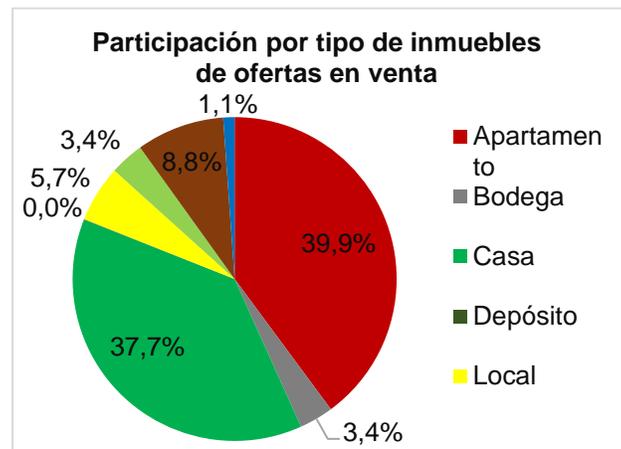


Figura 19. Distribución porcentual de las ofertas inmobiliarias en venta año 2022
Fuente: elaborado por el OIC

3.2 Análisis espacial de numero de ofertas en venta y alquiler por comunas

En cuanto al análisis espacial la Figura 20, se muestra el conteo de las 3484 ofertas inmobiliarias de ventas y alquiler capturadas en las 22 comunas. Las comunas con mayores ofertas se evidencian en la comuna 2 y 19 con ofertas entre 506 y 475 ofertas y las comunas con menos ofertas son la comuna 18, 20 y 21 entre 20 y 62 ofertas, se hace la salvedad que en las comunas 18 y 20 solo se obtuvo información por método indirecto debido a motivos de seguridad, lo que se infiere que de estas comunas son pocas las ofertas publicadas en los sitios web.

En cuanto al análisis de las 2121 ofertas capturadas en venta (Figura 21), las comunas 2 y 19 tiene las mayores ofertas entre 335 y 334 inmuebles en venta respectivamente. Seguido de las comunas 3, 17 y 22 se capturó en 148 y 241 ofertas. Finalmente, está la comuna 20 con menos ofertas capturadas, siendo 14 ofertas en venta.

En cuanto al análisis de las 1363 ofertas capturadas en alquiler (Figura 22), las comunas 2, 19 y 17 fueron las que tienen mayores ofertas 171, 141 y 121 respectivamente. Las comunas con menos ofertas en alquiler son la 20 con 6 ofertas, la 18 con 14 ofertas y la comuna 1 con 24 ofertas.

El análisis de las 1363 ofertas inmobiliarias capturadas en alquiler se muestra en la Figura 22, donde las comunas 2 y 19 son en las que se capturaron mayores ofertas entre 122 y 185 ofertas en alquiler. Seguido de las comunas 3, 8 y 17 con ofertas capturadas entre 73 y 122 ofertas en alquiler. Finalmente están las comunas 1, 18 y 20 con ofertas capturadas en alquiler entre 6 y 28.

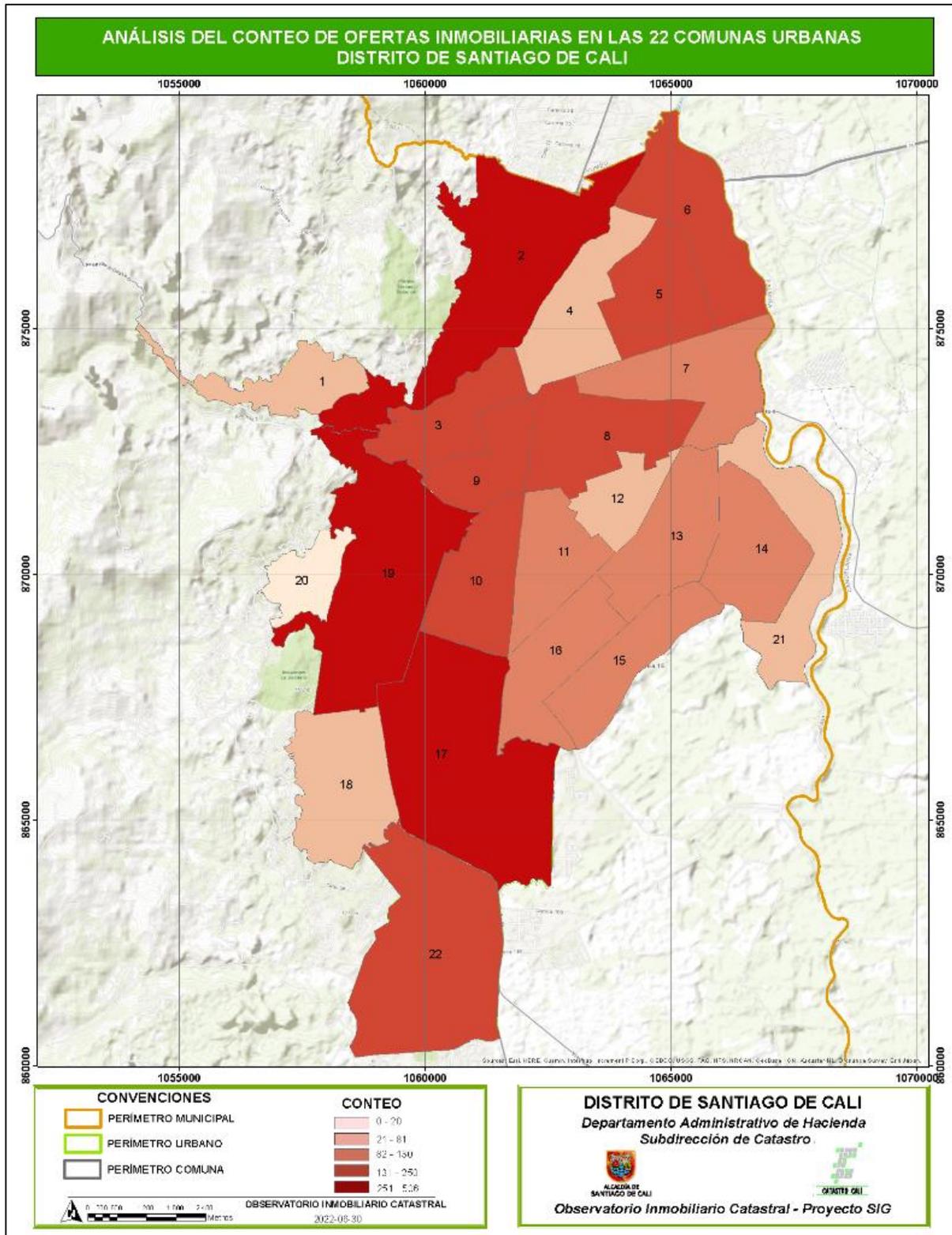


Figura 20. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en las 22 comunas urbanas del Distrito de Santiago de Cali.
Fuente: elaborado por el (OIC)

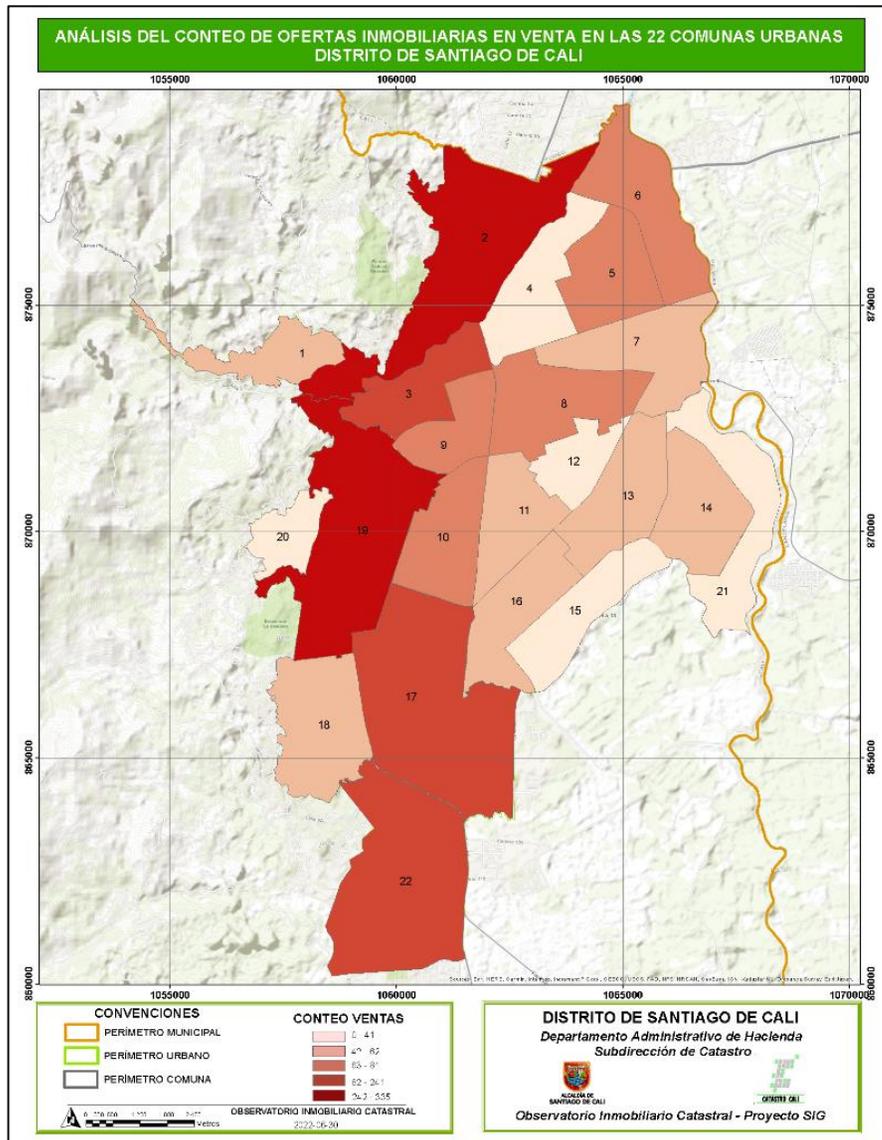


Figura 21. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en ventas en las 22 comunas urbanas del Distrito de Santiago de Cali.

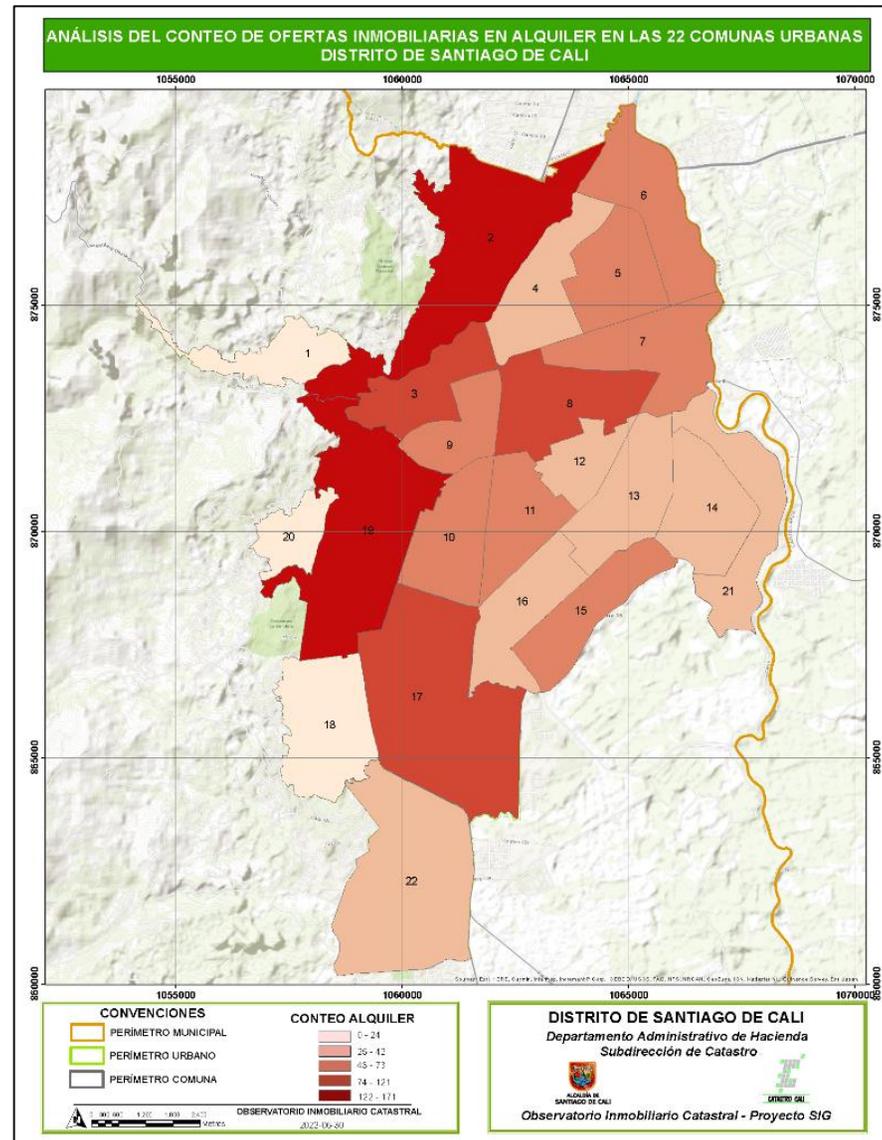


Figura 22. Análisis y conteo de ofertas inmobiliarias en alquiler las 22 comunas urbanas del Distrito de Santiago de Cali.

Fuente: elaborado por el OIC



3.3 Análisis descriptivo de las ofertas inmobiliarias por comunas.

De acuerdo con las capturas de ofertas totales capturas (3.484 ofertas) de forma directa e indirecta, encontramos que la mayoría de las ofertas inmobiliarias totales tiene una mayor participación en Cali en tres comunas principalmente: Comuna 2, con un 14,9 %, la comuna 19 con el 13,6 % con respecto a la cantidad de ofertas y la comuna 17 el 10,6 % capturadas en este año 2022. La comuna 3 (7,3 %) y la comuna 22 (5,3 %) representa las siguientes comunas con mayor participación en el total de las ofertas inmobiliarias; podemos observar que las demás comunas tienen una participación “casi”

igualitaria con respecto al total de las ofertas de los inmuebles capturados. (Tabla 6). Si observamos la Tabla 7 y diferenciamos las ofertas capturadas totales en todas las comunas de Cali entre nuevas y usadas solamente, encontramos que la comuna 19 posee el mayor número de ofertas de inmuebles nuevas, seguida de la comuna 2 con 47 ofertas y prácticamente igual en un tercer renglón las comunas 22 y 17 con 39 y 33 ofertas respectivamente; por otro lado en el total de las ofertas usadas por comuna en encontramos que la comuna 2 lidera este ítems con 481 ofertas, la comuna 19 le sigue con 419 ofertas y cerrando con la participación más importante con respecto a la participación por comunas esta la 17 con 331 ofertas.

Tabla 6. Ofertas capturadas y porcentaje de representación por comuna año 2022

Comunas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Número de inmuebles	76	506	250	81	140	139	130	160	136	137	100	77	92	98	103	96	362	59	475	20	62	185
% Representación	2,2	14,5	7,2	2,3	4,0	4,0	3,7	4,6	3,9	3,9	2,9	2,2	2,6	2,8	3,0	2,8	10,4	1,7	13,6	0,6	1,8	5,3

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 7. Ofertas capturadas según estado del inmueble por comuna año 2022.

Comunas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	Total general
Nuevo	2	46	6	5	3		4	4	4	4	2		2	2	2	6	33	5	58		5	38	231
Usado	74	460	244	76	137	139	126	156	132	133	98	77	90	96	101	90	329	54	417	20	57	147	3253
Total general	76	506	250	81	140	139	130	160	136	137	100	77	92	98	103	96	362	59	475	20	62	185	3484

Fuente: elaborado por el OIC

3.4 Ofertas inmobiliarias en venta y alquiler por tipo de inmueble y comuna

De acuerdo con la Tabla 8 de la dinámica inmobiliaria de Cali por comuna; muestra que los inmuebles con mayor oferta de alquiler y venta son: comuna 2 con la mayor cantidad de ofertas inmobiliarias; seguida de la comuna 19 y en tercer renglón la comuna 17 (Tabla 8 y Figura 23). Si comparamos las ofertas de venta de inmuebles por tipo de inmueble entre las diferentes comunas de Cali, apreciamos que la comuna 2 tiene la mayor participación en la oferta de apartamentos (206), seguido de la comuna 19 (174) y la comuna 17 con 149 ofertas de apartamentos con la mayor participación (Figura 23); si hablamos de casas en venta las comunas difieren, siendo la comuna 19 con la mayor participación con 64 casas ofrecidas en venta; seguida de la comuna 3 (59) y la comuna 14 (55). Las comunas de mayor representación en las ofertas de locales comerciales en venta son la comuna 19 y la

comuna 2, siendo estos dos los principales corredores comerciales de la ciudad (33 ofertas y 24 ofertas respectivamente); La comuna 3 y 4 representa la mayor oferta de bodegas en venta con 13 y 15 ofertas respectivamente; en cuanto a los lotes en venta la comuna 2 con 19 ofertas y la comuna 22 con 15 representa cuantitativamente las mayores ofertas en este tipo de inmueble. En otro tipo de inmuebles que incluye Edificios y oficinas en venta la comuna 2 y 3 tienen la mayor participación. En cuanto a las demás comunas tienen mayor diversificación la comuna 9 y en menor medida las comunas 10 y 11; la comuna 1 su mayor oferta de inmuebles vendidos lo representa los apartamentos, de la misma manera la comuna 5,18 y 22; las comunas 6,7,12,13,14,15,16,20 y 21 las casas son la mayor cantidad de inmuebles ofrecidos en venta Tabla 9.

En la Tabla 10 se muestra la dinámica inmobiliaria por comuna de alquiler, en la comuna 2, 17 y 19 representan la mayor cantidad de ofertas de



apartamentos para alquiler; las comunas 2 y 19 de la misma manera obtienen la mayor cantidad de ofertas de locales comerciales para alquilar; la mayor cantidad de casas para arrendar de acuerdo a las capturas de oferta inmobiliarias son las comunas 19, 3 y 14; la comunas industriales dentro de Cali representa el mayor aporte de las bodegas para arrendar, es decir, las comuna 3, 4 y 8; igualmente como en las ofertas en venta, en otro tipo de inmuebles (Edificios y oficinas) en alquiler, las comunas 2 y 3 lideran estas ofertas. Las demás comunas tienen una diversificación de las inmuebles para alquilar equitativa, destacándose en la comuna 1,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,21 y 22 los apartamentos; las casas en las comunas representan

de una distribución o participación minoritaria en las comunas; de la misma manera la bodega para alquilar en las demás comunas (excepto la comuna 3, 4 y 8) representa una mínima parte en el total de las ofertas para alquilar de este tipo de inmueble (Tabla 10).

En términos generales; La comuna 2 representa la mayor participación por tipo de inmuebles en parqueaderos, apartamentos, lotes y depósitos; la comuna 19 tiene la mayor participación porcentual en las ofertas de casas y la comuna 3 en el tipo de inmuebles de uso comercial como son locales, bodegas y edificios (simplificado en otros inmuebles) (Tabla 11).

Tabla 8. Ofertas capturadas por tipo del ofertas y comuna año 2022

Comunas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	Total general
Alquiler	24	171	88	42	68	60	73	93	66	56	52	41	42	36	62	42	121	14	141	6	28	37	1363
Venta	52	335	162	39	72	79	57	67	70	81	48	36	50	62	41	54	241	45	334	14	34	148	2121
Total general	76	506	250	81	140	139	130	160	136	137	100	77	92	98	103	96	362	59	475	20	62	185	3484

Fuente: elaborado por el OIC

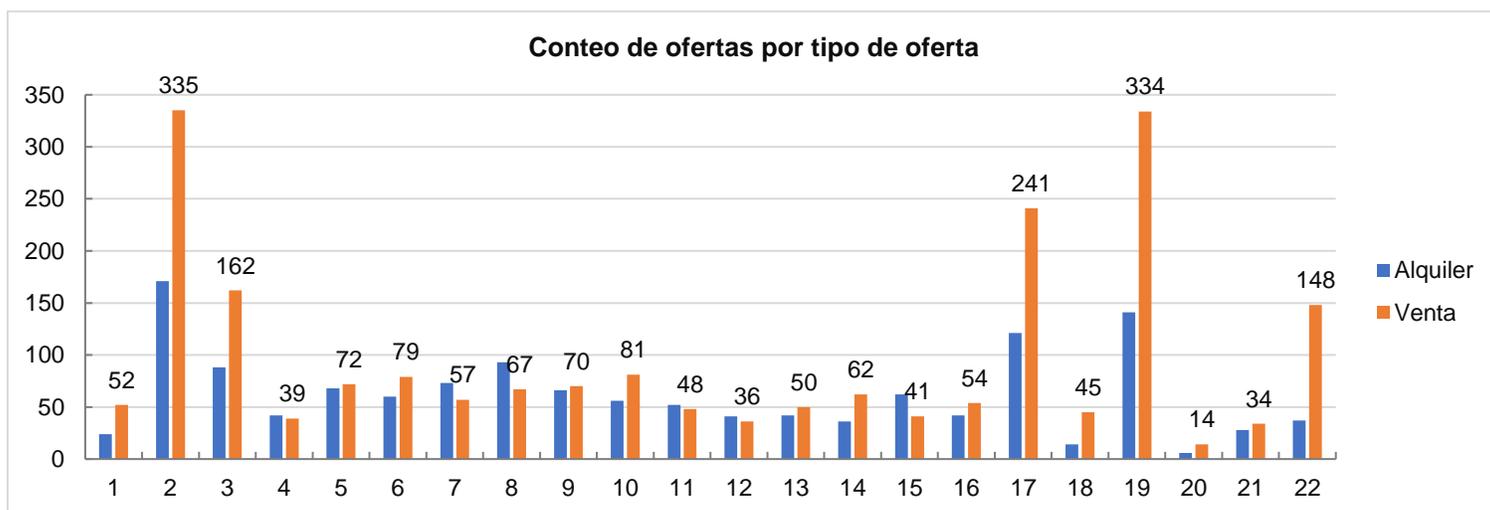


Figura 23. Distribución de las ofertas inmobiliarias capturadas por tipo de oferta y comuna año 2022

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 9. Ofertas de venta capturadas por comuna y tipo de inmueble año 2022

Tipo de inmueble en venta	COMUNA																						Total general
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
Apartamento	39	202	18	5	37	22	6	5	5	28	7	4	6	1		12	149	35	173	2	6	83	845
Bodega	1	2	13	15		1	5	9	13	1	2	2	1	1			1		6		1		74
Casa	9	48	56	9	32	55	45	42	35	35	31	29	41	55	39	39	52	6	63	9	26	43	799
Depósito		1																					1
Local	2	24	20	4		1		5	5	2	1			3			16		32	2	1	2	120
Lote	1	19	4	3					2					2	1	2	5	3	14			16	72
Otro		33	47	3	3		1	6	8	15	7	1	1		1	1	18	1	35	1		4	186
Parqueadero		6	4						2				1						11				24
Total general	52	335	162	39	72	79	57	67	70	81	48	36	50	62	41	54	241	45	334	14	34	148	2121

Fuente: elaborado por el OIC



Tabla 10. Ofertas de alquiler capturadas por comuna y tipo de inmueble año 2022

Tipo de inmueble en alquiler	COMUNA																						Total general
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
Apartamento	22	105	10	9	45	45	59	63	30	28	35	34	23	22	47	29	97	12	90	4	16	23	848
Bodega		4	13	8		1	5	9	4	1	1		1	1					2				50
Casa		11	10	2	4	4	4	1	4	2	3	2	3	2	2	3	7	2	11	2	1	3	83
Local	2	19	29	19	18	10	4	17	15	16	6	5	8	9	13	3	14		25		9	6	247
Lote		1					1	3											1		1		7
Otro		31	26	4	1				13	9	7		7			7	3		10			5	123
Parqueadero														2					2		1		5
Total general	24	171	88	42	68	60	73	93	66	56	52	41	42	36	62	42	121	14	141	6	28	37	1363

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 11. Distribución porcentual por tipo de inmueble por comuna año 2022

Tipo de inmueble	Comunas																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Apartamento	3,6 %	18,1 %	1,7 %	0,8 %	4,8 %	4,0 %	3,8 %	4,0 %	2,1 %	3,3 %	2,5 %	2,2 %	1,7 %	1,4 %	2,8 %	2,4 %	14,5 %	2,8 %	15,5 %	0,4 %	1,3 %	6,3 %
Bodega	0,8 %	4,8 %	21,0 %	18,5 %	0,0 %	1,6 %	8,1 %	14,5 %	13,7 %	1,6 %	2,4 %	1,6 %	1,6 %	1,6 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	6,5 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Casa	1,0 %	6,7 %	7,5 %	1,2 %	4,1 %	6,7 %	5,6 %	4,9 %	4,4 %	4,2 %	3,9 %	3,5 %	5,0 %	6,5 %	4,6 %	4,8 %	6,7 %	0,9 %	8,4 %	1,2 %	3,1 %	5,2 %
Depósito	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Local	1,1 %	11,7 %	13,4 %	6,3 %	4,9 %	3,0 %	1,1 %	6,0 %	5,4 %	4,9 %	1,9 %	1,4 %	2,2 %	3,3 %	3,5 %	0,8 %	8,2 %	0,0 %	15,5 %	0,5 %	2,7 %	2,2 %
Lote	1,3 %	25,3 %	5,1 %	3,8 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %	3,8 %	2,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,5 %	1,3 %	2,5 %	6,3 %	3,8 %	19,0 %	0,0 %	1,3 %	20,3 %
Otro	0,0 %	20,7 %	23,6 %	2,3 %	1,3 %	0,0 %	0,3 %	1,9 %	6,8 %	7,8 %	4,5 %	0,3 %	2,6 %	0,0 %	0,3 %	2,6 %	6,8 %	0,3 %	14,6 %	0,3 %	0,0 %	2,9 %
Parqueadero	0,0 %	20,7 %	13,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,4 %	6,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	44,8 %	0,0 %	3,4 %	0,0 %
Total general	2,2 %	14,5 %	7,2 %	2,3 %	4,0 %	4,0 %	3,7 %	4,6 %	3,9 %	3,9 %	2,9 %	2,2 %	2,6 %	2,8 %	3,0 %	2,8 %	10,4 %	1,7 %	13,6 %	0,6 %	1,8 %	5,3 %

Fuente: elaborado por el OIC

3.5 Ofertas totales de apartamentos y casas por estratos socioeconómicos

En el total los apartamentos y las casas los tipos de inmueble de mayor cantidad y participación en el total de las ofertas capturadas en el mercado inmobiliario urbano del Distrito de Santiago de Cali, describiremos estos dos inmuebles por estratos socioeconómicos de acuerdo con los datos obtenidos se presentan siguientes tablas y figuras:

El estrato 3 se evidencia que tiene la mayor participación en las ofertas de apartamentos (637 ofertas) con respecto al total general, seguido del estrato 5 y el estrato 4 (389 y 367 ofertas respectivamente); por otro lado, de manera parcial con respecto a las ventas de apartamentos el estrato 5 posee la mayor cantidad de ofertas (240) y el estrato 4 (219) con la segunda mayor participación. Si hablamos de alquiler de los apartamentos el estrato de mayor oferta es el 3 (470) seguido del 4 y 5 con cifras similares (Tabla 12 y Figura 24).

Tabla 12 Ofertas de apartamentos capturadas por tipo de oferta y estrato socioeconómico

Estrato	Apartamentos		
	Alquiler	Venta	Total general
1	5	3	8
2	32	16	48
3	466	163	629
4	144	216	360
5	143	240	383
6	58	207	265
Total general	848	845	1693

Fuente: elaborado por OIC

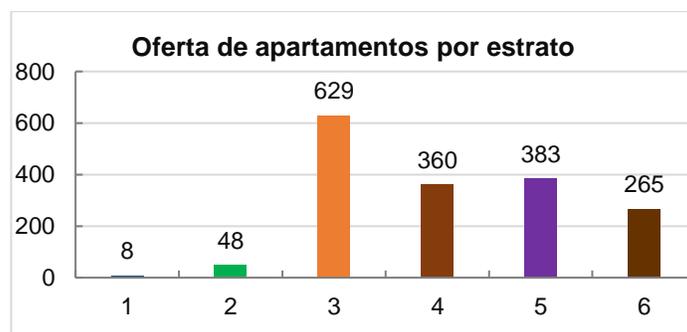


Figura 24. Ofertas de apartamentos por estrato socioeconómico

Fuente: elaborado por OIC



La oferta de casas en el mercado inmobiliario urbano tiene la mayor participación en el total general, en el total de casas en venta y en el total de casas ofertadas para alquiler en el estrato 3 con una amplia participación (por ejemplo: en el total con 515 ofertas), seguido por el estrato 4 con 134 ofertas de casas con respecto al total general y el estrato 5 con 88 ofertas (Tabla 13 y Figura 25).

Tabla 13. Ofertas de casa capturadas por tipo de oferta y estrato socioeconómico año 2022

Estrato	Casas		
	Alquiler	Venta	Total general
1	3	15	18
2	6	50	56
3	32	487	519
4	18	119	137
5	17	71	88
6	7	57	64
Total general	83	799	882

Fuente: elaborado por OIC

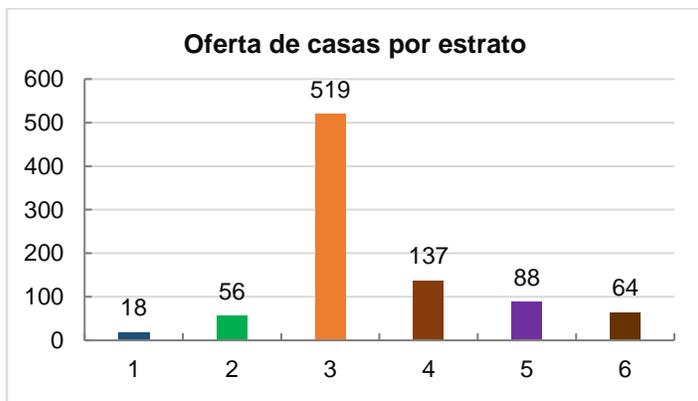


Figura 25. Ofertas de casas por estrato socioeconómico

Fuente: elaborado por OIC

Tabla 14. Ofertas Inmobiliarias por comuna de acuerdo con el Método de Captura año 2022

Método de captura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	Total general
Directo	26	85	95	19	97	86	114	107	95	66	61	56	81	92	96	70	2	1	76		52		1377
Indirecto	50	421	155	62	43	53	16	53	41	71	39	21	11	6	7	26	360	58	399	20	10	185	2107
Total general	76	506	250	81	140	139	130	160	136	137	100	77	92	98	103	96	362	59	475	20	62	185	3484

Fuente: elaborado por OIC

3.7 Análisis espacial de número de ofertas por tipo de inmuebles en venta y alquiler por comunas

En cuanto al análisis espacial de cada una de las ofertas capturadas por tipo de inmuebles, en las 22 comunas se evidencia que las mayores ofertas de inmuebles tipo apartamento tanto en venta y alquiler se encuentran en las comunas 2, 17 y 19 y las de menos

3.6 Ofertas totales inmobiliarias por comuna de acuerdo con el método de captura.

Con el método de captura de las ofertas inmobiliarias (directo e indirecto) que se estableció para adquirir las ofertas inmobiliarias en la ciudad de Santiago de Cali se obtuvo los siguientes resultados:

Con el método indirecto se obtuvo una mayor cantidad de ofertas inmobiliarias con 2.107 capturas con respecto al total de las ofertas; con el método directo las ofertas obtenidas fueron 1.377 ofertas con respecto al total de las ofertas inmobiliarias capturadas (3.484 ofertas). En otras palabras, el método indirecto representó una participación del 61% aproximadamente y el método directo representó el 39% aproximadamente de las ofertas inmobiliarias con respecto al total de ofertas totales capturadas en las 22 comunas urbanas del Distrito de Santiago de Cali (Tabla 14).

ofertas son la comuna 20 con 20 ofertas, la comuna 18 con 59, y la comuna 21 con 62 ofertas.

Las ofertas de tipo apartamento en venta las mayores ofertas se localizan en las comunas 2, 17 y 19, estas se capturaron entre 84 y 202 ofertas, le sigue la comuna 22 entre 40 y 83 ofertas. Las comunas 1, 5, 6, 10 y 18 se encontraron entre 19 y 39 ofertas y con ofertas entre 1 y 18 se encuentran las comunas 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 20 y 21. Por último esta la comuna 15 que



no se capturó ofertas en venta de apartamentos (Figura 26).

En cuanto a las ofertas de apartamentos en alquiler se muestra en la que Figura 27, que después de las comunas 2, 17 y 19 que se capturaron ofertas entre 64 y 105 están las comunas 5, 6, 7, 8 y 15 con ofertas entre 36 y 63 ofertas. Mientras que las comunas con menos ofertas de apartamentos en alquiler están las comunas 3, 4, 18 y 20, en ellas se capturaron entre 4 y 12 ofertas.

Las ofertas de inmuebles tipo casa en venta, de acuerdo con la espacialización, se capturaron las mayores ofertas en las comunas 3, 6, 14, 17 y 19 con ofertas capturadas entre 49 y 63 y las comunas con menos ofertas de casa en venta son la 1, 4, 18 y 20 con ofertas entre 1 y 9 (Figura 28).

Las ofertas de casa en alquiler se evidencian espacialmente que las comunas con mayores ofertas son las 2, 3 y 19 con ofertas entre 8 y 11 ofertas y las comunas con menos son la 4, 8, 10, 12, 14 15, 18, 20 y 21. En la comuna 1 no se encontró ofertas de casa en alquiler (Figura 29).

Las ofertas de inmuebles tipo local en venta, de acuerdo con la espacialización, se capturaron las mayores ofertas en la comuna 19 con 32 ofertas capturadas. Seguidos de las comunas 2, 3 y 17 con ofertas entre 6 y 24. Las comunas con menos ofertas de locales en venta son la 1, 6, 10, 11, 14, 18, 20, 21 y 22 con ofertas entre 1 y 3. Por últimos, están las comunas 5, 7, 12, 13, 15, 16 y 18 donde no se encontró locales en venta (Figura 30).

Las ofertas de locales en alquiler se evidencian espacialmente que las comunas con mayores ofertas son la 3 y 19 con ofertas entre 8 y 11 ofertas y las comunas con menos ofertas son la 1, 7, 11, 12, 16 y 22 con ofertas entre 1 y 6 ofertas. En las comunas 18 y 20 no se encontró ofertas de locales en alquiler (Figura 31).

Las ofertas de inmuebles tipo otro (edificio, oficina y consultorios) en venta, de acuerdo con la espacialización, se capturaron las mayores ofertas en las comunas 2, 3 y 19 con ofertas capturadas entre 19 y 47. Seguidos de las comunas 10 y 17 con ofertas entre 9 y 18. Las comunas con menos ofertas de inmuebles tipo otros (edificio, oficina y consultorios) en venta son la 4, 5, 7, 12, 13, 15, 16, 18 y 20 con ofertas entre 1 y 3. Por últimos, están las comunas 1, 6, 14 y 21 donde no se encontró inmuebles tipo otros (edificio, oficina y consultorios) en venta (Figura 32).

Las ofertas de inmuebles tipo otro (edificio, oficina y consultorios) en alquiler se evidencian espacialmente que las comunas con mayores ofertas son la 3 y 19 con ofertas entre 8 y 11 ofertas y las comunas con menos ofertas son la 1, 7, 11, 12, 16 y 22 con ofertas entre 1 y 6 ofertas. En las comunas 18 y 20 no se encontró ofertas de locales en alquiler (Figura 33).

Las ofertas de inmuebles tipo bodegas en venta, de acuerdo con la espacialización, se capturaron las mayores ofertas en las comunas 3, 4 y 9 con ofertas capturadas entre 10 y 15. Seguida de la comuna 8 con ofertas 9. Las comunas con menos ofertas de inmuebles tipo bodegas en venta son la 1, 2, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 17 y 21 con ofertas entre 1 y 2. Por últimos, están las comunas 5, 15, 16, 18, 20 y 22 donde no se encontró inmuebles tipo bodegas en venta (Figura 34).

Las ofertas de inmuebles tipo bodegas en alquiler se evidencian espacialmente que las comunas con mayores ofertas son la 3 con 15. Seguido de las comunas 4 y 8 con ofertas entre 6 y 9 y las comunas con menos ofertas son la 6, 10, 11, 13, 14 y 19 con ofertas entre 1 y 2 ofertas. Por último, están las comunas 1, 5, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 21 y 22 no se encontró ofertas de bodegas en alquiler (Figura 35).

Las ofertas de inmuebles tipo lote en venta, de acuerdo con la espacialización, se capturaron las mayores ofertas en las comunas 2, 19 y 22 con ofertas capturadas entre 6 y 19. Seguidos de las comunas 3 y 17 con ofertas entre 4 y 5. Las comunas con menos ofertas de inmuebles tipo lote en venta son la 1 y 15 con una oferta. Por últimos, están las comunas 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 20 y 21 donde no se encontró inmuebles tipo lotes en venta (Figura 36).

Las ofertas de inmuebles tipo lote en alquiler se evidencian espacialmente que la comuna 8 con 3 ofertas. Seguidos de las comunas 2, 7, 19 y 21 con ofertas entre 2 y 3. Por último, están las comunas 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 y 22 no se encontró ofertas de lotes en alquiler (Figura 37).

Las ofertas de inmuebles tipo parqueadero en venta, de acuerdo con la espacialización, se capturaron las mayores ofertas en la comuna 19 con 11 ofertas. Seguidos de las comunas 2 y 3 con ofertas entre 3 y 6., en la comuna 9 se encontró 2 ofertas de parqueaderos y en la comuna 13 se encontró una oferta de parqueadero en venta. En el resto de las comunas no se encontró inmuebles tipo parqueaderos en venta (Figura 36).



Las ofertas de inmuebles tipo parqueadero en alquiler se evidencian espacialmente que la comuna 14 y 19 se capturó 2 ofertas. Y en la comuna 21 una oferta, en el resto de las comunas no se encontró ofertas de parqueaderos en alquiler (Figura 37).

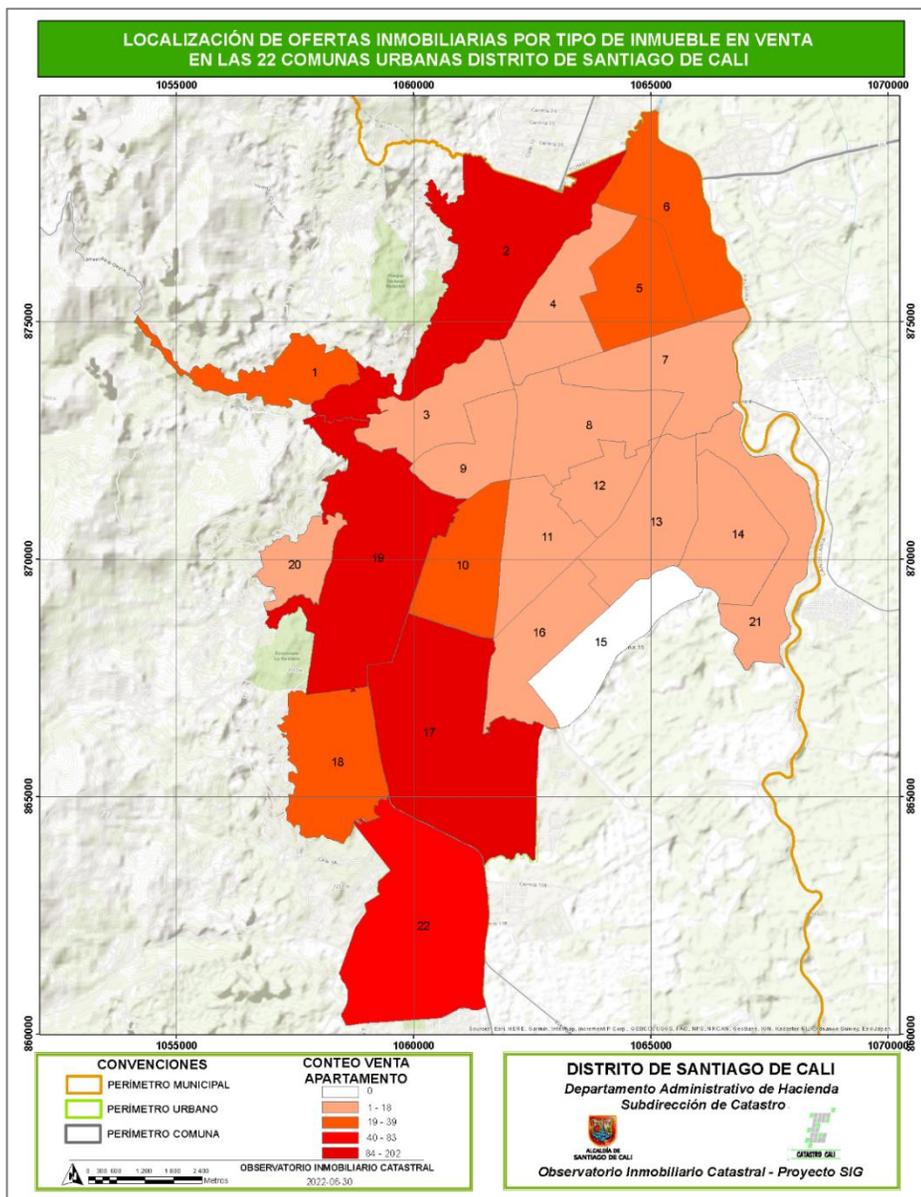


Figura 26. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Apartamento

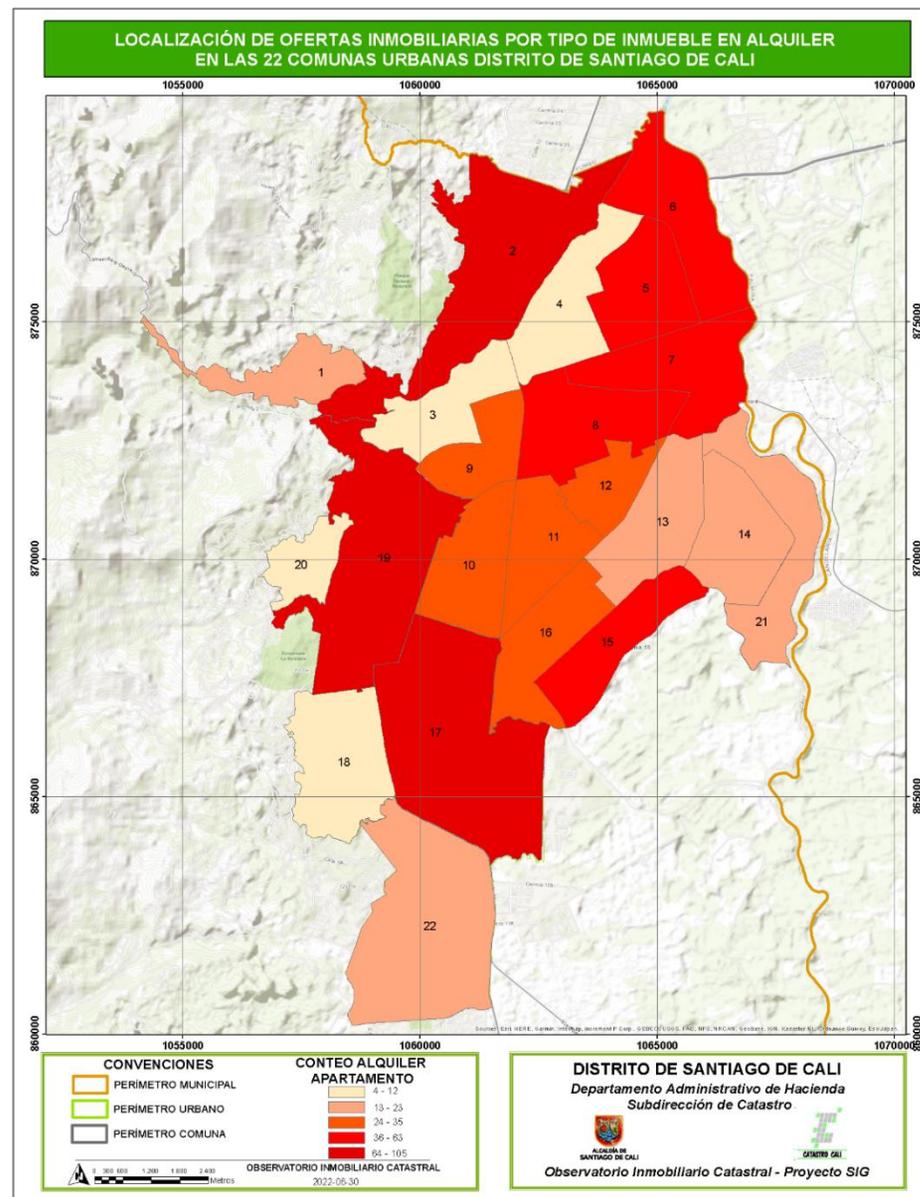


Figura 27. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Apartamento

Fuente: elaborado por el OIC

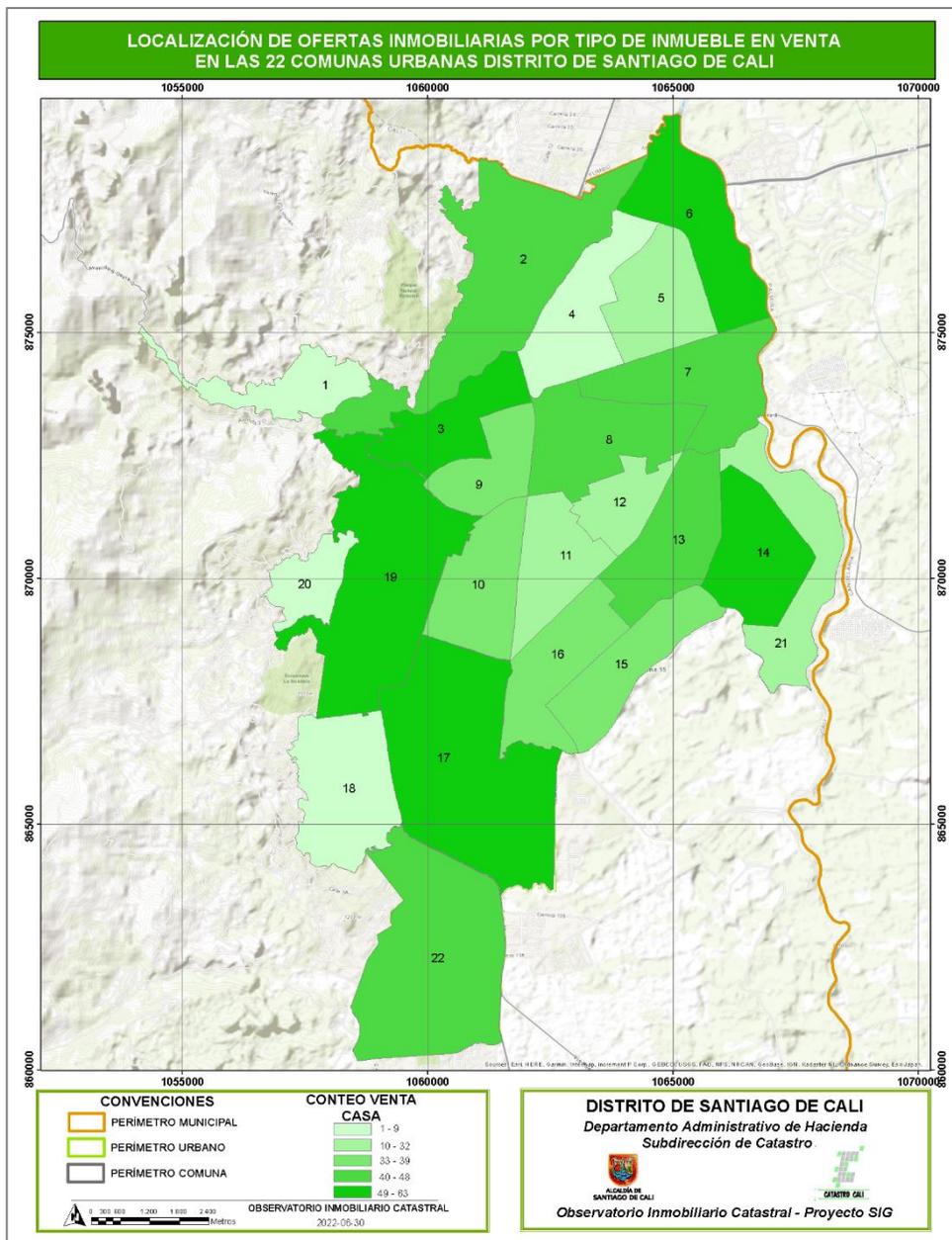


Figura 28. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Casa

Fuente: elaborado por el OIC

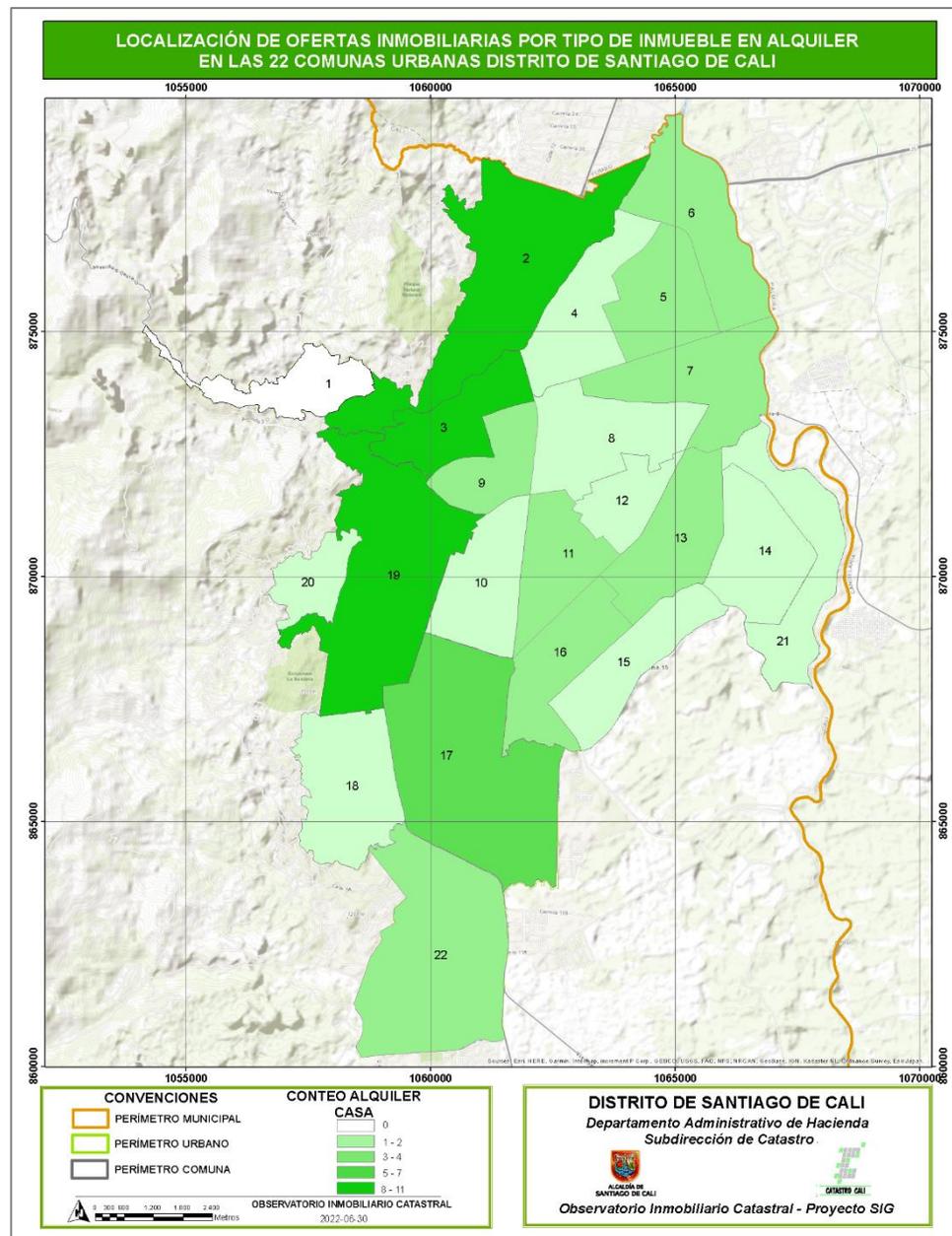


Figura 29. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Casa

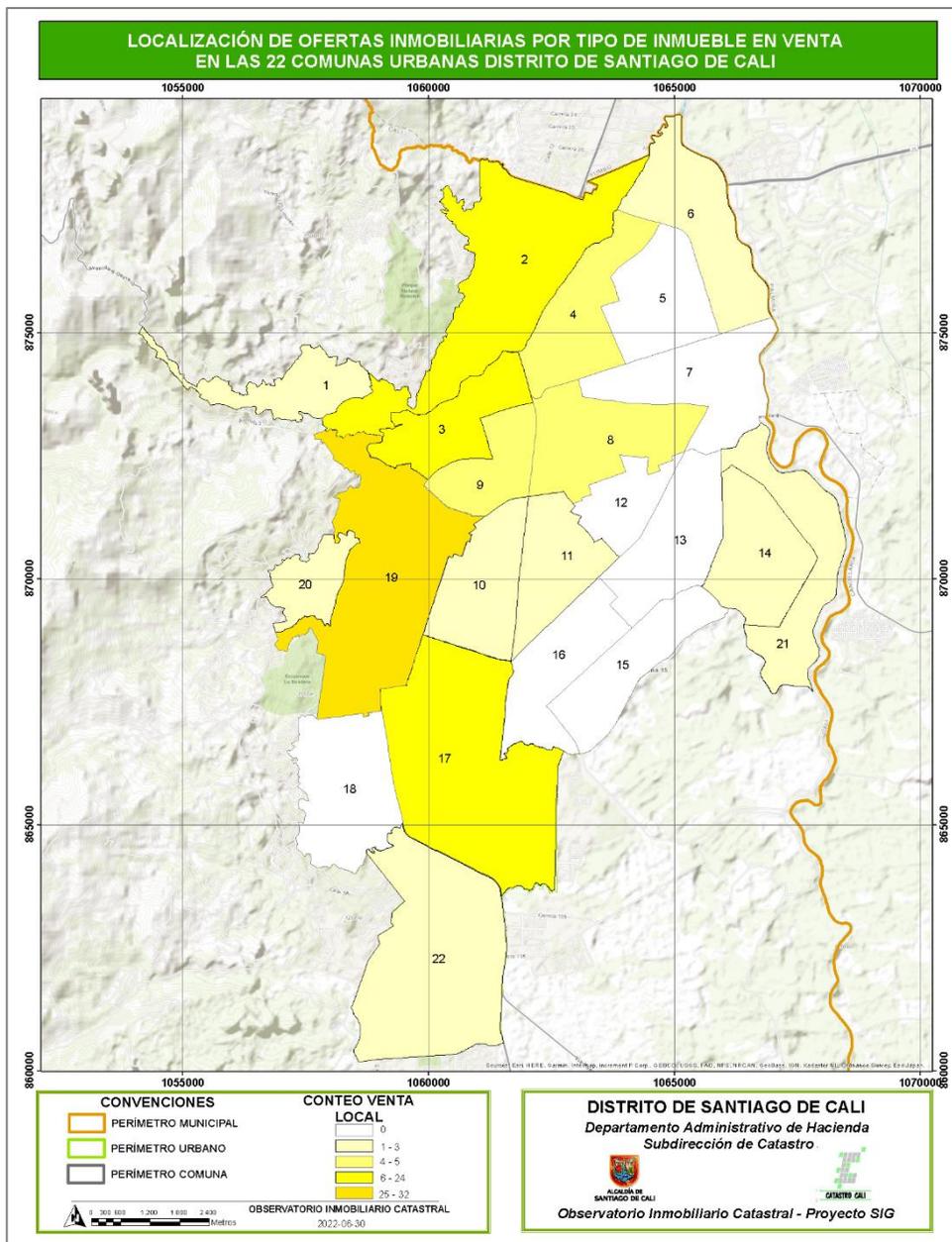


Figura 30. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Local

Fuente: elaborado por el OIC

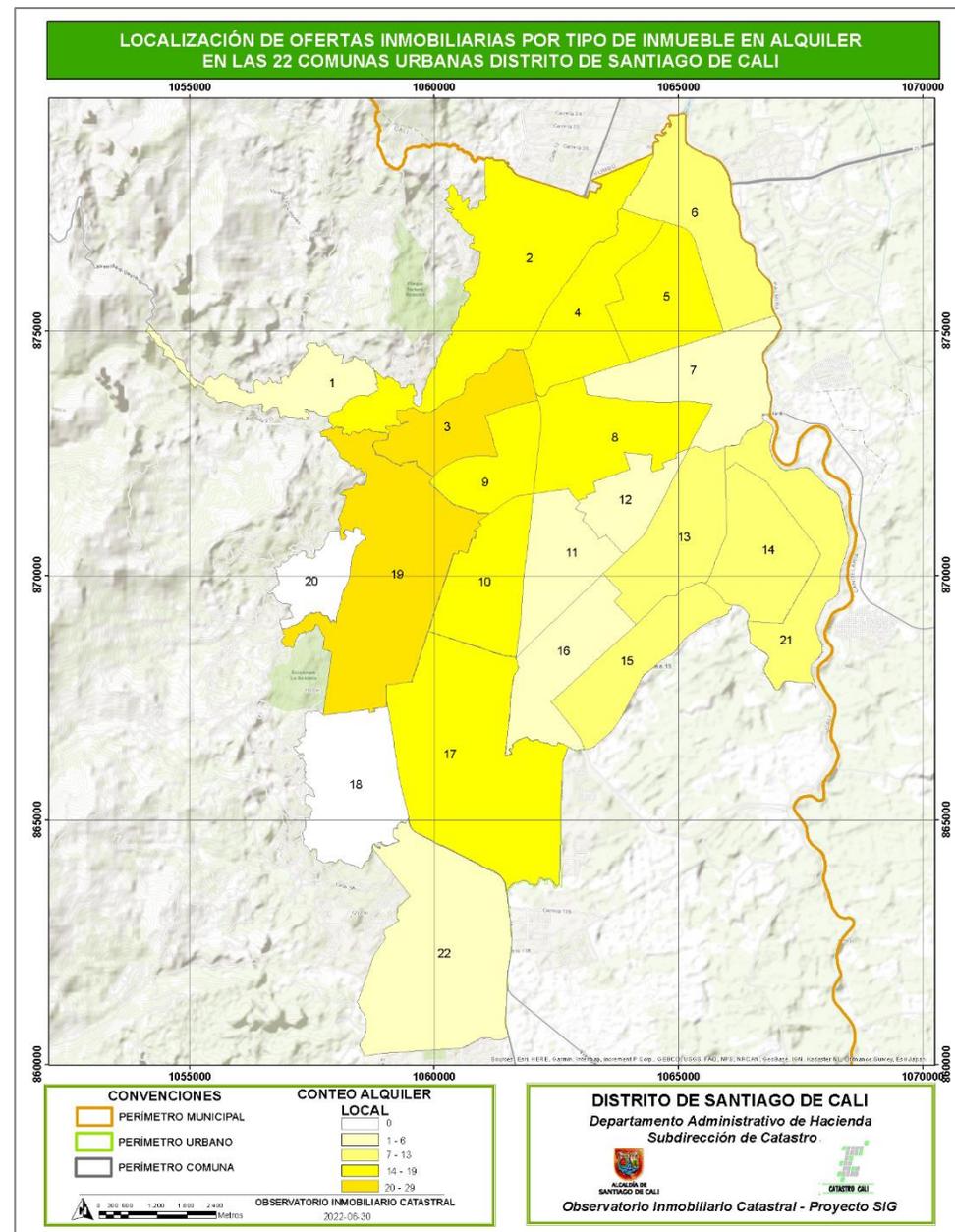


Figura 31. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Local

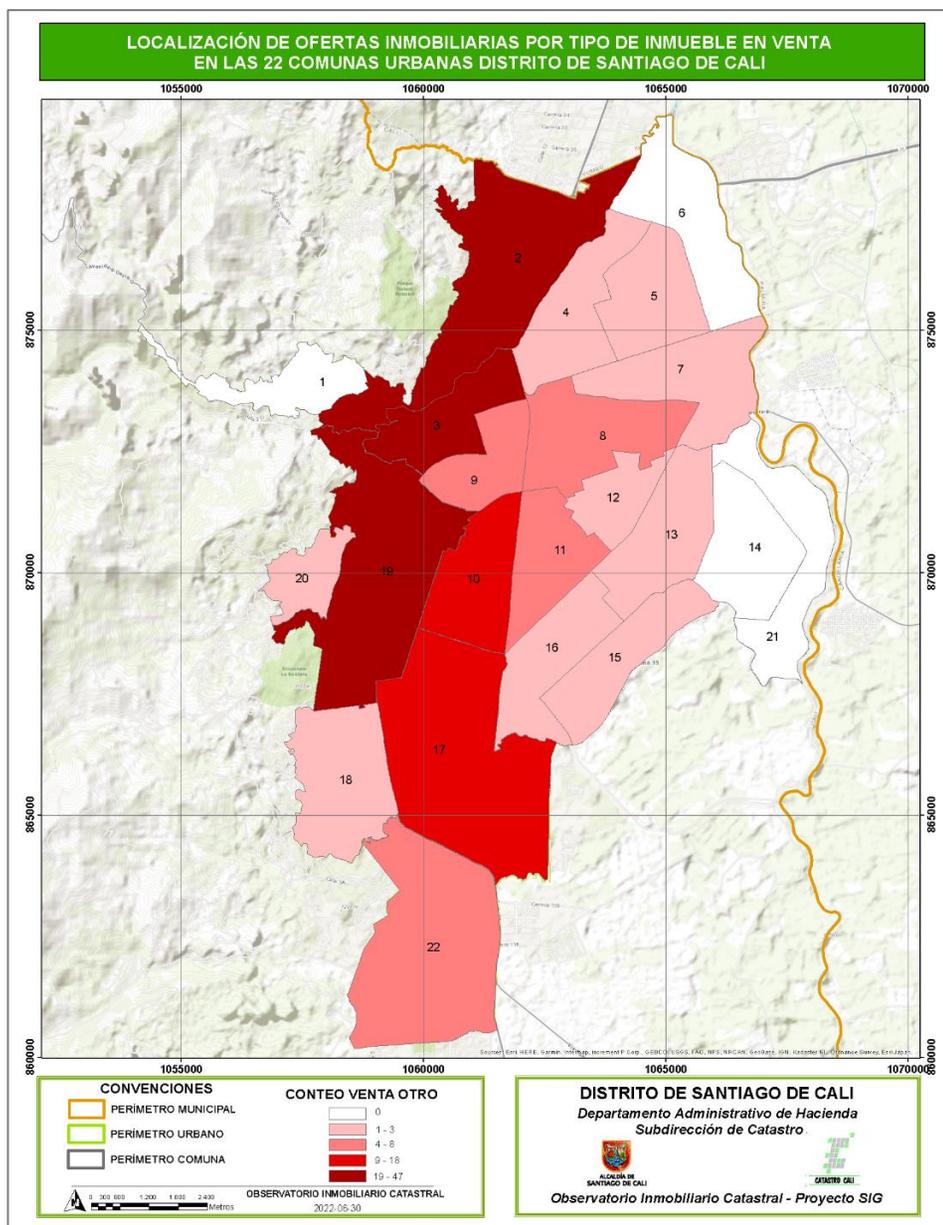


Figura 32. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Otros (Edificio, oficinas y consultorios)

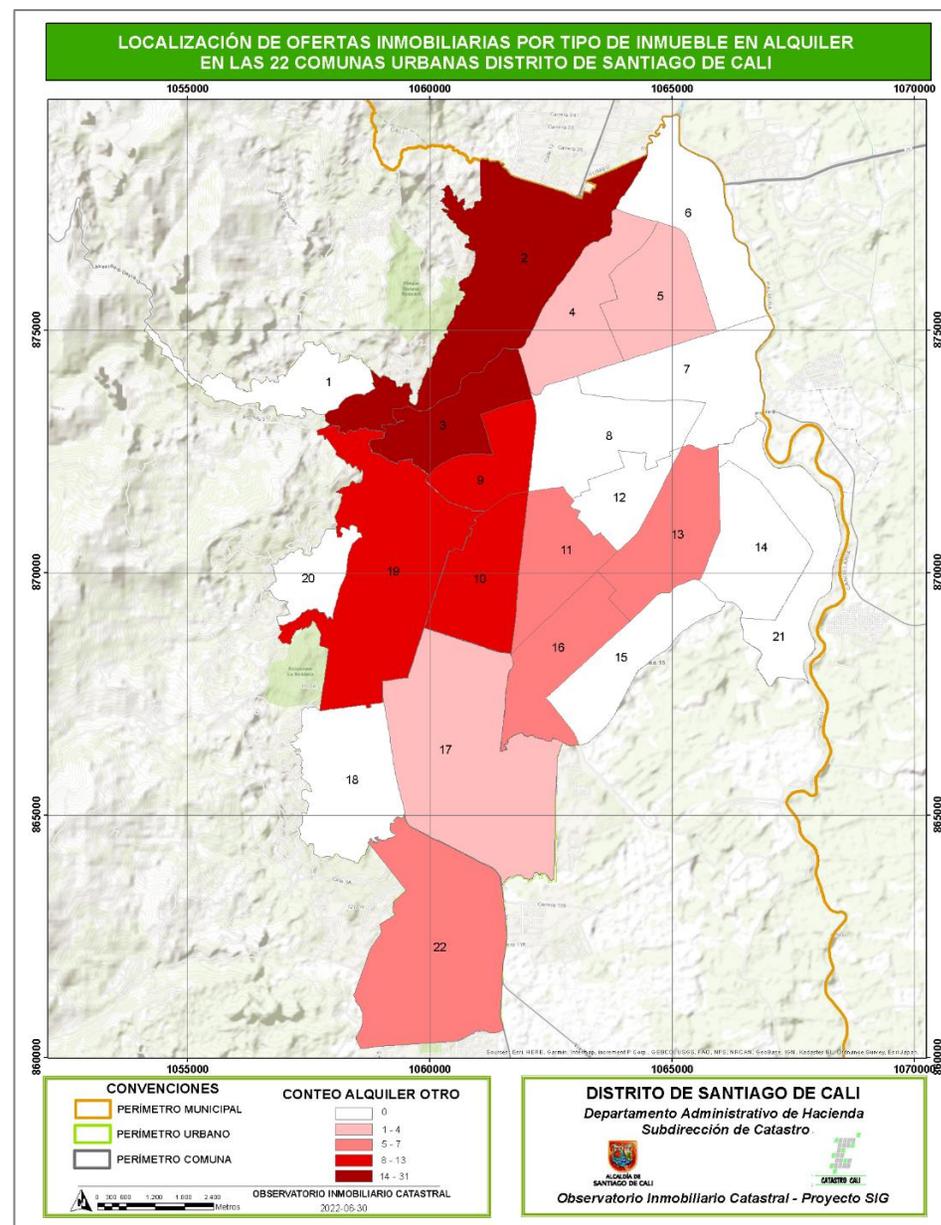


Figura 33. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Otros (Edificio, oficinas y consultorios)

Fuente: elaborado por el OIC

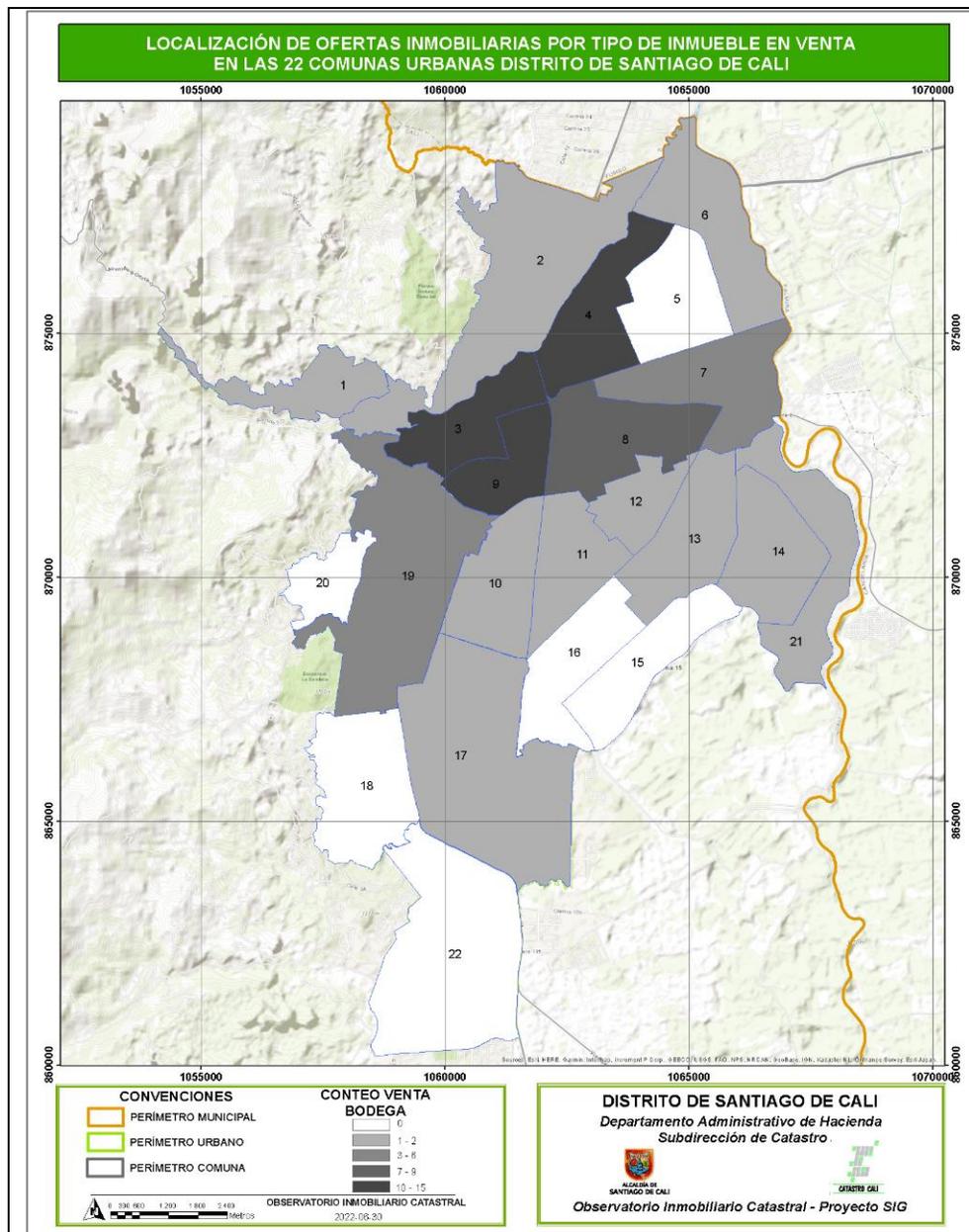


Figura 34. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Bodega

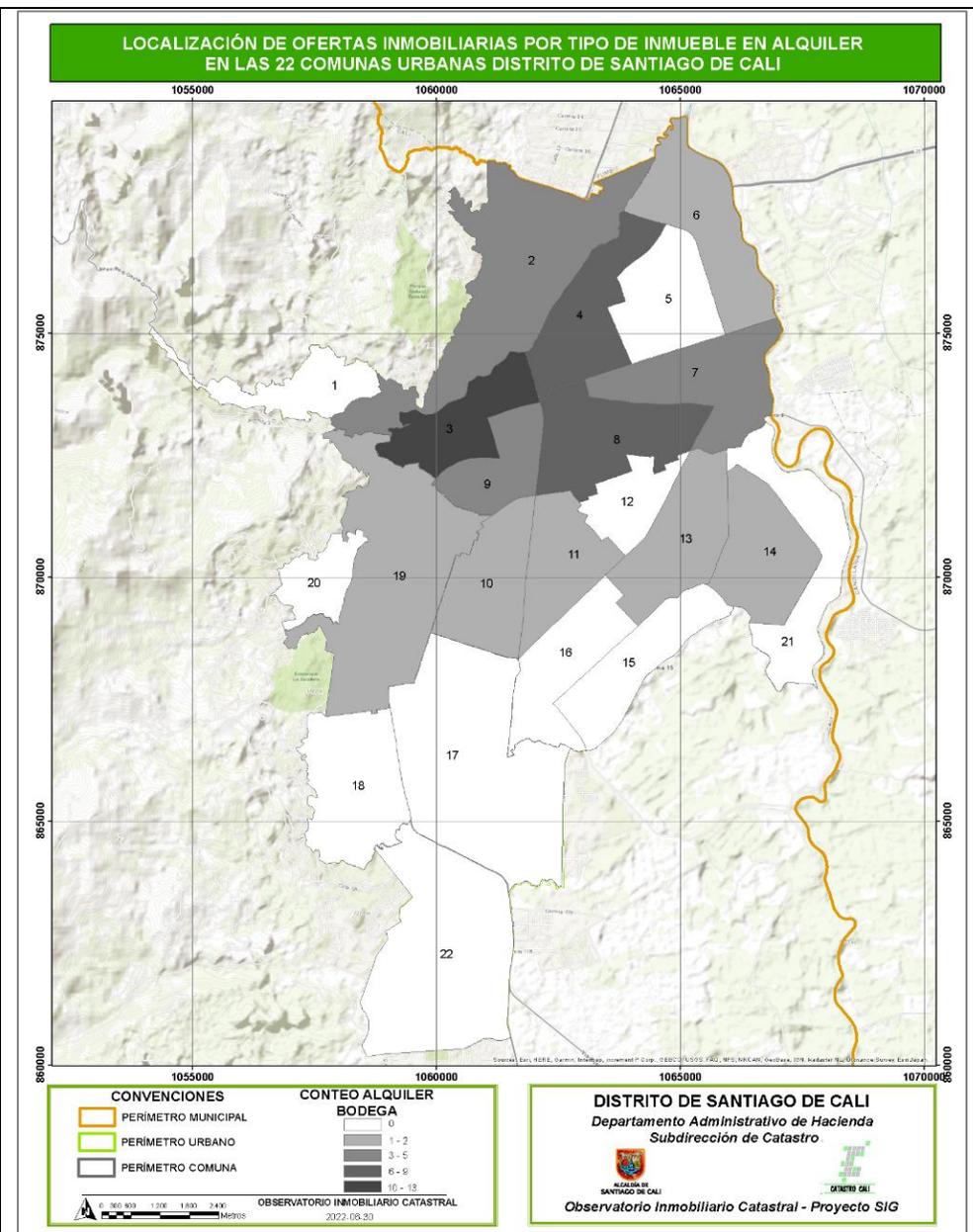


Figura 35. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Bodega

Fuente: elaborado por el OIC

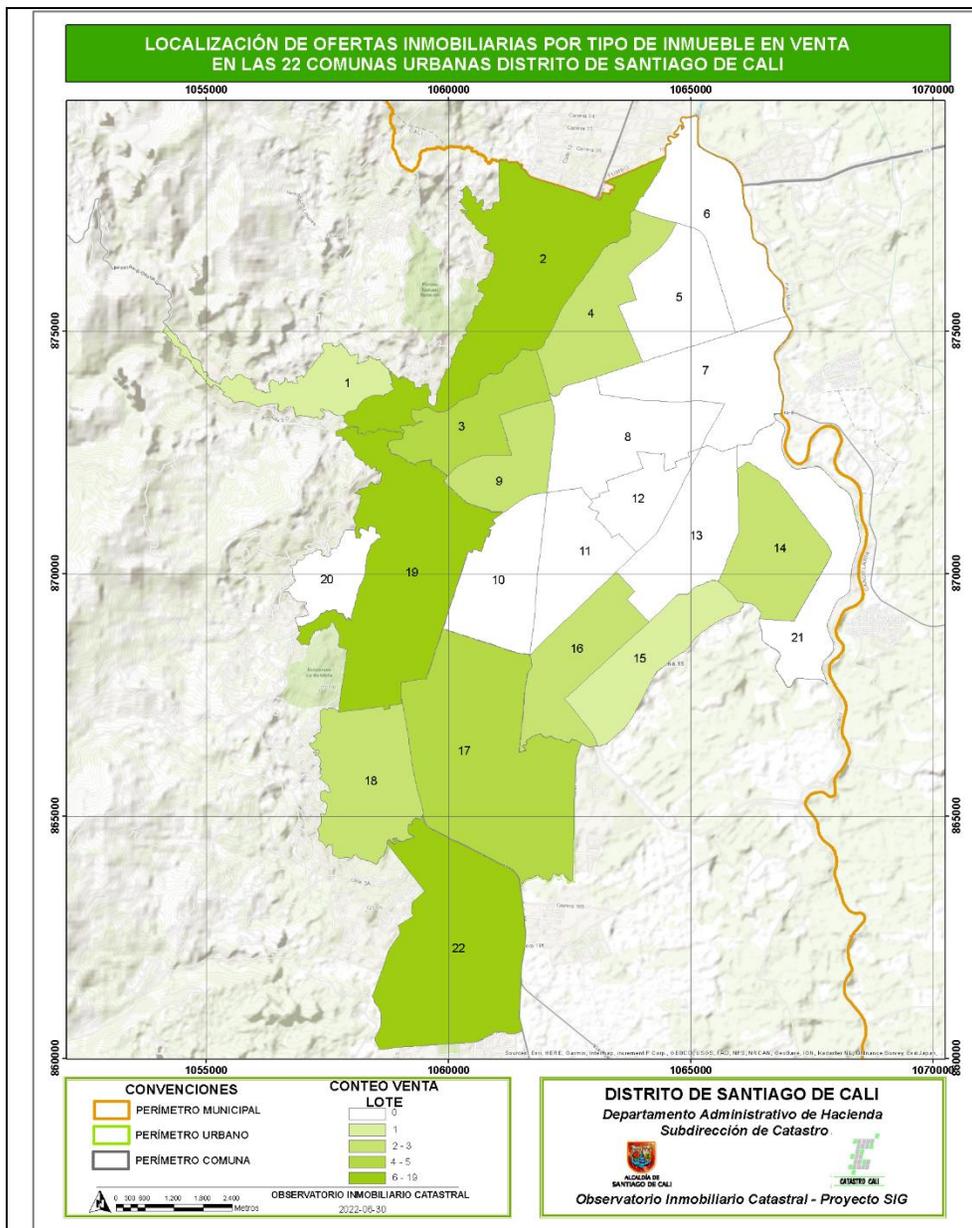


Figura 36. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Lote

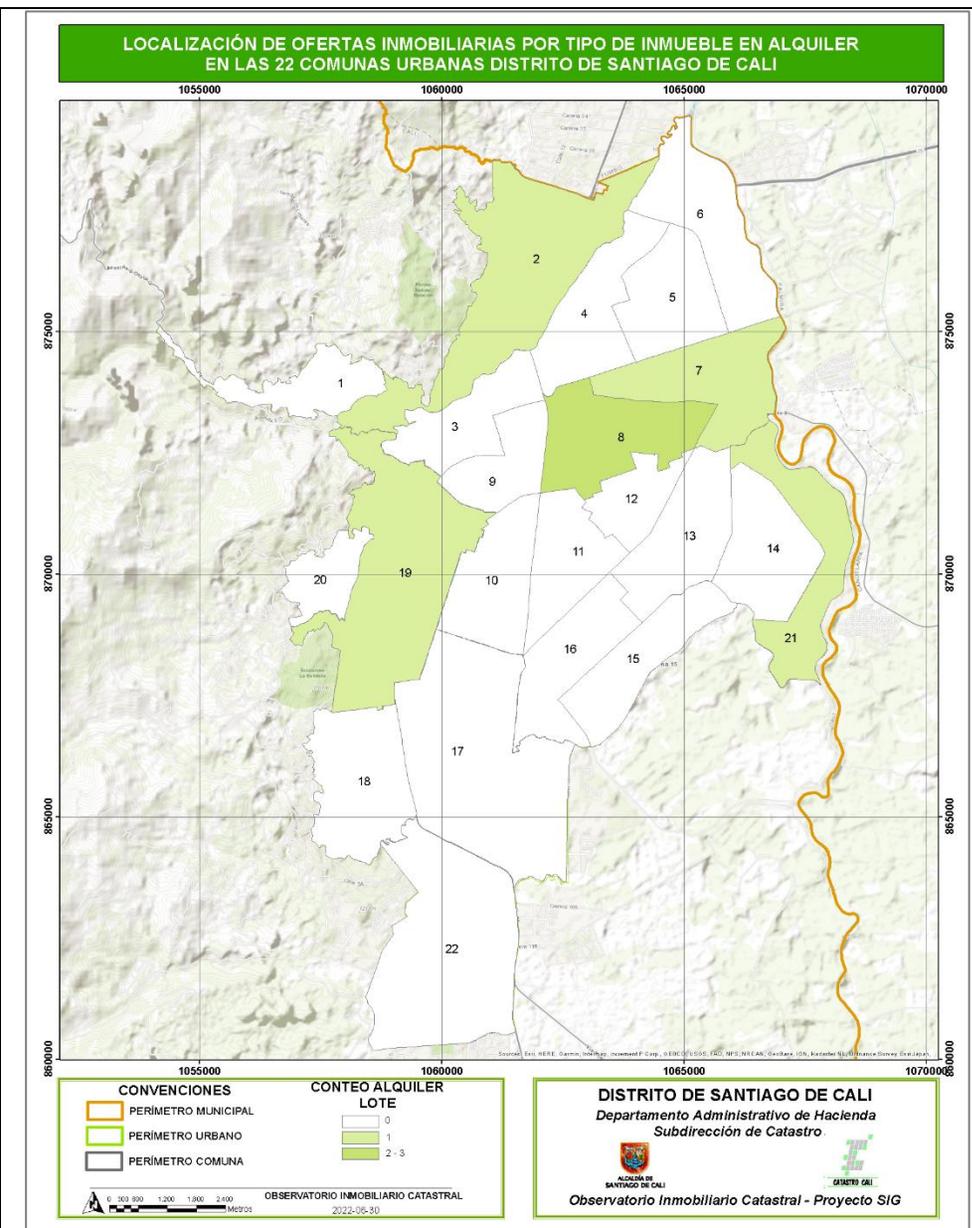


Figura 37. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Lote

Fuente: elaborado por el OIC

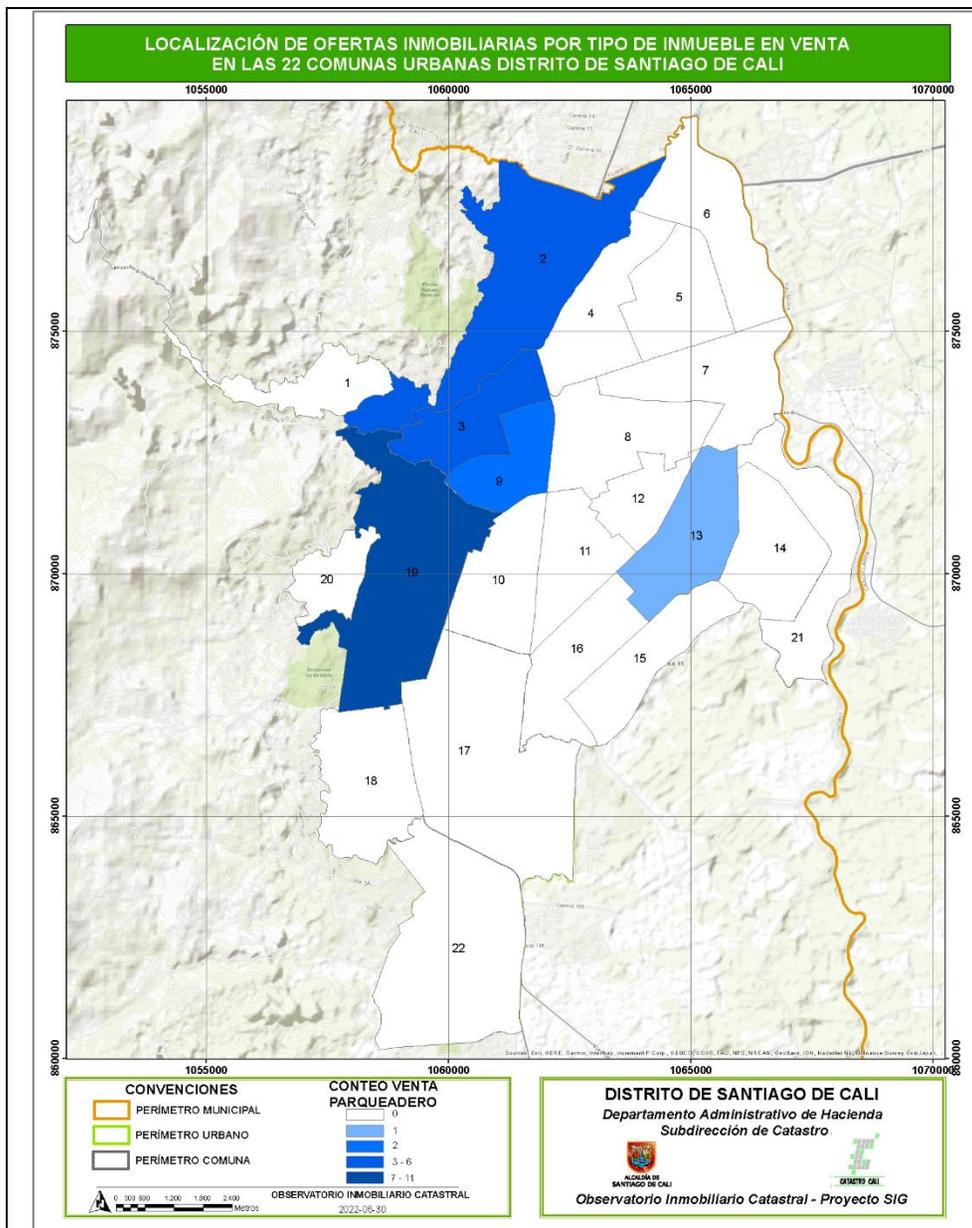


Figura 38. Distribución espacial de ofertas en venta tipo de inmuebles Parquadero

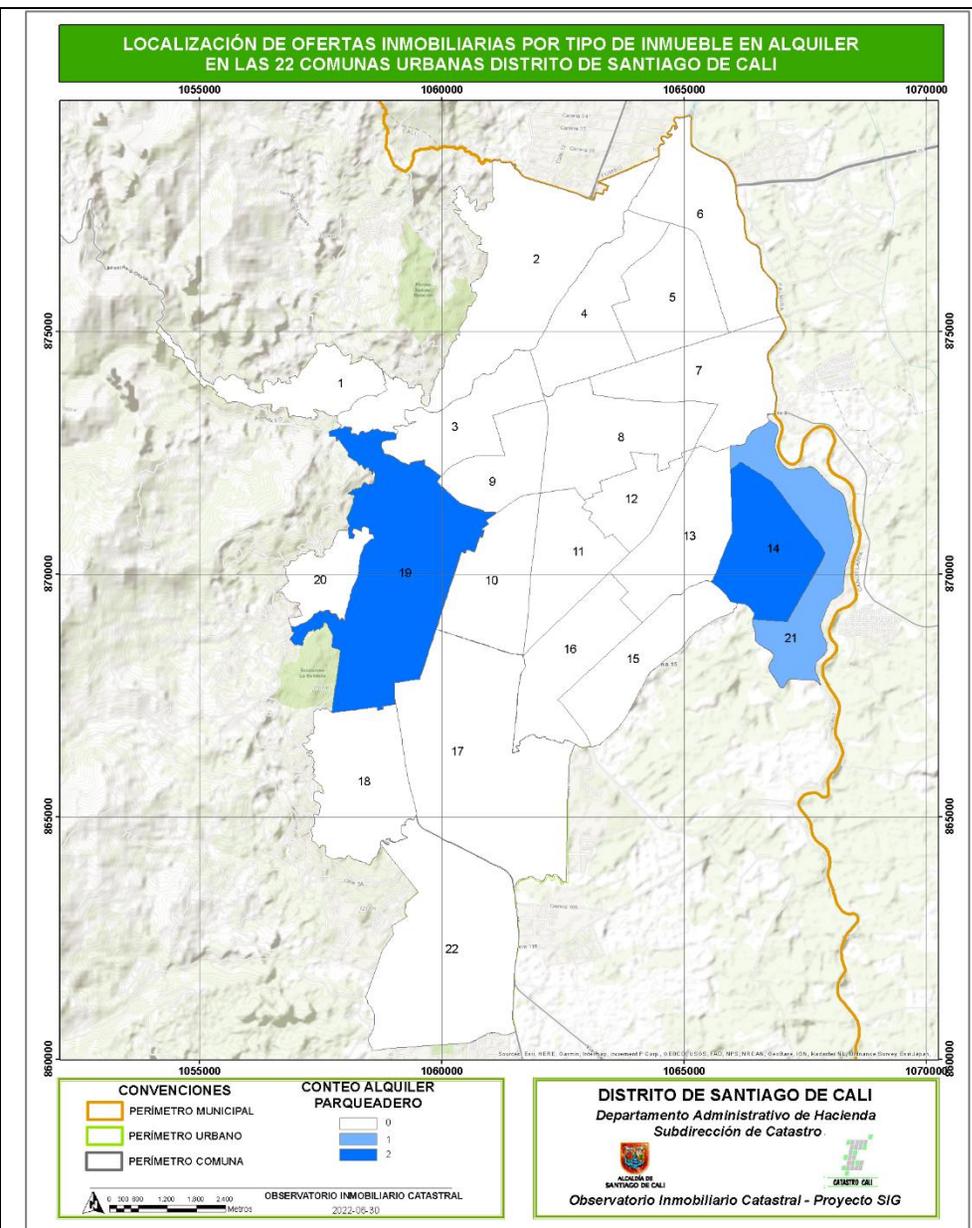


Figura 39. Distribución espacial de ofertas en alquiler tipo de inmuebles Parquadero

Fuente: elaborado por el OIC



4 ANALISIS DESCRIPTIVO DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS EN VENTAS POR COMUNAS

A continuación, se presenta el análisis de las ofertas inmobiliarias capturadas en venta y alquiler, 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.

4.1 Comuna 1

Las ofertas inmobiliarias de la comuna se concentran principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 15, siendo el barrio Aguacatal (42) donde es la mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles que se presenta. En cuanto al método de captura de las ofertas inmobiliarias, el método indirecto fue mayor en el número de las ofertas, 34 en total.

Tabla 15. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 1

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Aguacatal	10	32	42
Terron Colorado	4	2	6
Vista Hermosa	3	0	3
Sector Patio Bonito	1	0	1
Total	18	34	52

Fuente: elaborado por el OIC

De las 52 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 1, se encontraron 39 son de apartamentos siendo el mayor número de ofertas, 9 casas, 2 locales 1 lote, 1 bodega relacionados en la Figura 40.

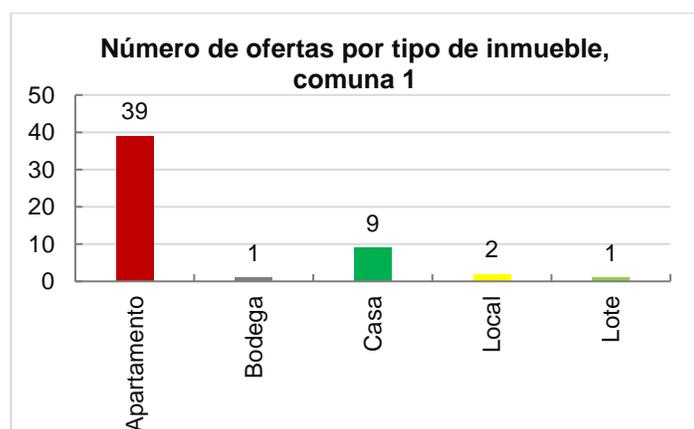


Figura 40. Distribución de número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 1

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 16 muestra el área (mínimos, máximos, promedios), de los diferentes tipos de inmuebles

ofertados en venta en la comuna 1. Por ejemplo: las casas tienen un área promedio de 238,4 m², de la misma manera se muestra que los apartamentos en venta en esta comuna tienen un promedio o media en esta comuna de 186,5 m²; así los diferentes tipos de inmuebles en venta.

Tabla 16. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 1

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	51,0	186,5	400,0	93,6
Bodega	923,0	923,0	923,0	
Casa	100,0	238,4	350,0	95,8
Local	180,0	358,5	537,0	252,4
Lote	1.302,9	1.302,9	1.302,9	

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 17, 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 es el 1, con un valor promedio integral de \$962.081 m², de los apartamentos es el estrato 6, tienen un promedio de \$4.747.552 m², los apartamentos de estrato 3, un promedio de \$3.556.949 m² y los de estrato 4 un promedio de \$2.661.290 m² (Figura 41).

En cuanto al valor integral m² promedio de venta de los inmuebles no habitacionales comerciales o de uso mixto; se encuentra que las ofertas de los lotes tienen un valor promedio de \$250.000 m², las ofertas de locales \$1.493.482 m² y la de bodegas \$1.029.252 m² como promedio en sus ofertas de venta (Tabla 18 y Figura 42)



Tabla 17. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos, comuna 1

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	1	2	\$ 2.068.966	\$ 2.329.126	\$ 2.589.286	\$ 367.922
	3	6	\$ 2.551.724	\$ 3.556.949	\$ 5.542.857	\$ 1.020.675
	4	3	\$ 2.661.290	\$ 2.796.451	\$ 2.941.176	\$ 140.188
	5	2	\$ 3.826.087	\$ 4.177.852	\$ 4.529.617	\$ 497.471
	6	26	\$ 3.761.905	\$ 4.747.552	\$ 7.048.458	\$ 700.562
Casa	1	6	\$ 666.667	\$ 962.081	\$ 1.481.481	\$ 339.746
	6	3	\$ 1.900.000	\$ 3.900.773	\$ 5.563.910	\$ 1.855.144

Fuente: elaborado por el OIC

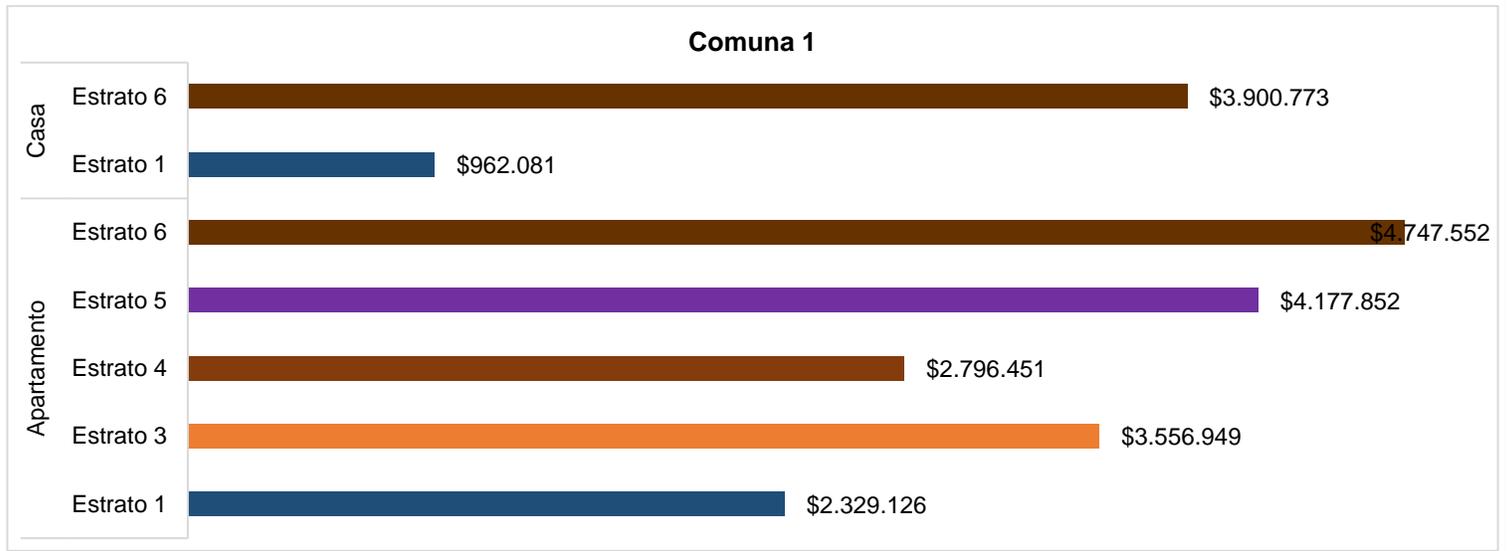


Figura 41. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casa, comuna 1

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 18. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 1

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 1.029.252	\$ 1.029.252	\$ 1.029.252	
Local	2	\$ 986.965	\$ 1.493.482	\$ 2.000.000	\$ 716.324
Lote	1	\$ 250.000	\$ 250.000	\$ 250.000	

Fuente: elaborado por el OIC

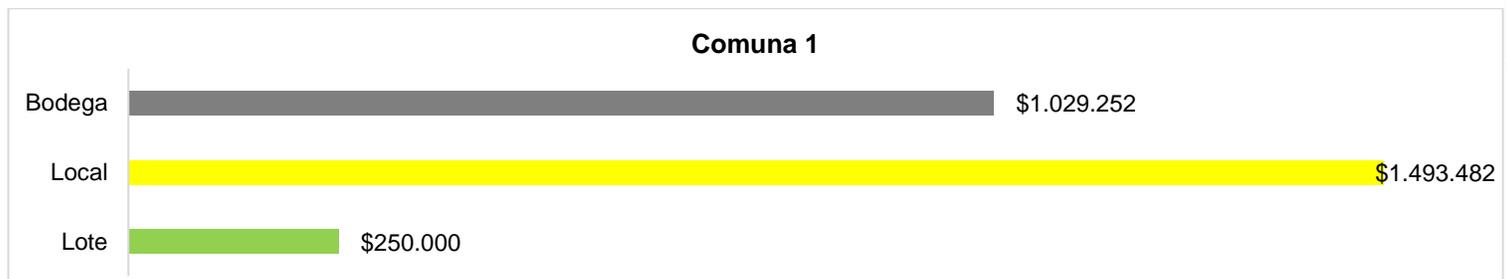


Figura 42. Valor Integral del M² oferta de venta por tipo de inmuebles, comuna 1

Fuente: elaborado por el OIC

4.2 Comuna 2

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 2, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 19, siendo los barrios del Parque del Amor (55), Urbanización la Flora (43) y La Flora (30); los de mayores ofertas de venta. De las 335

ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 2 siendo la comuna con las mayores ofertas inmobiliarias en venta con respecto al resto de comunas también la que presenta ofertas en todos los tipos de inmuebles. Se encontró 202 apartamentos siendo el mayor número de ofertas en la comuna 2 y entre las demás comunas también; 48 casas, 24 locales, 33 ofertas de otros



inmuebles (Edificios y Oficinas) ,19 lotes, 6 ofertas en venta de parqueaderos, 2 de bodegas y 1 de depósitos (Figura 43). En Cuanto al método de captura de las ofertas de inmuebles en venta en la comuna 2; el indirecto capturo la mayor cantidad con 287 ofertas. (Tabla 19).

Tabla 19. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 2

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Área en Desarrollo - Parque del Amor	4	51	55
Urbanización La Flora	23	20	43
La Flora	17	13	30
San Vicente	0	23	23
Arboledas	0	18	18
Chipichape	0	17	17
Santa Mónica	0	17	17
Ciudad de Los Álamos	0	16	16
Brisas de Los Álamos	0	15	15
Menga	1	13	14
Normandía	0	12	12
Centenario	0	11	11
Vipasa	3	8	11
Prados del Norte	0	10	10
Granada	0	9	9
Versalles	0	8	8
Santa Rita	0	7	7
Santa Teresita	0	7	7
Juanambú	0	5	5
El Bosque	0	3	3
La Campiña	0	2	2
La Paz	0	1	1
Urbanización La Merced	0	1	1
Total	48	287	335

Fuente: elaborado por el OIC

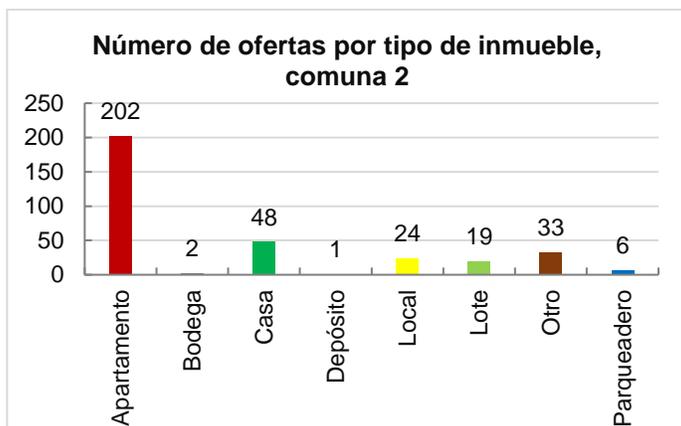


Figura 43. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble

Fuente: elaborado por el OIC

En la Tabla 20 muestra los valores de área de los diferentes tipos de inmuebles en venta en la comuna 2; entre los principales inmuebles se observa que los

apartamentos tienen un área promedio de 135,3 m² y las casas un promedio en área de 377,8 m².

Tabla 20. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 2

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	28,1	135,3	605,0	97,5
Bodega	266,0	418,0	570,0	215,0
Casa	50,0	377,8	1.889,0	289,3
Depósito	6,3	6,3	6,3	
Local	11,8	300,3	2.507,0	503,6
Otro	18,0	430,0	6.561,0	1.136,2
Lote	162,0	2.011,5	18.400,0	4.216,4
Parqueadero	13,5	295,2	850,0	415,5

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 21, 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 \$ 2.150.673 m², seguido del estrato 5, en las cuales el promedio del m² de es de \$ 3.040.118 m². Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 5, que es el de mayor frecuencia (80 ofertas), tienen un valor promedio de \$ 3.780.398 m², seguido del estrato 4 y 6; Cada una con 48 ofertas capturadas con un promedio de \$ 3.402.028 m² y \$ 4.975.600 m² respectivamente (Figura 44).

En la Tabla 22, se muestra las estadísticas del 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 \$ 10.611.243 m², bodegas \$ 1.867.168 m², lotes \$ 1.633.543 m² y otros predios \$ 4.524.950 m² (Figura 45).



Tabla 21. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos, comuna 2

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	3	\$ 2.129.630	\$ 2.395.700	\$ 2.724.138	\$ 302.121
	3	23	\$ 1.491.228	\$ 2.451.215	\$ 3.454.545	\$ 417.398
	4	48	\$ 1.695.652	\$ 3.402.028	\$ 6.000.000	\$ 960.517
	5	80	\$ 1.617.647	\$ 3.780.398	\$ 6.007.519	\$ 1.037.431
	6	48	\$ 1.800.000	\$ 4.975.600	\$ 11.363.853	\$ 1.908.538
Casa	3	2	\$ 3.900.000	\$ 4.250.000	\$ 4.600.000	\$ 494.975
	4	32	\$ 938.776	\$ 2.150.673	\$ 5.047.619	\$ 711.787
	5	12	\$ 1.425.000	\$ 3.040.118	\$ 6.383.473	\$ 1.510.505
	6	2	\$ 4.148.936	\$ 4.721.371	\$ 5.293.806	\$ 809.545

Fuente: elaborado por el OIC

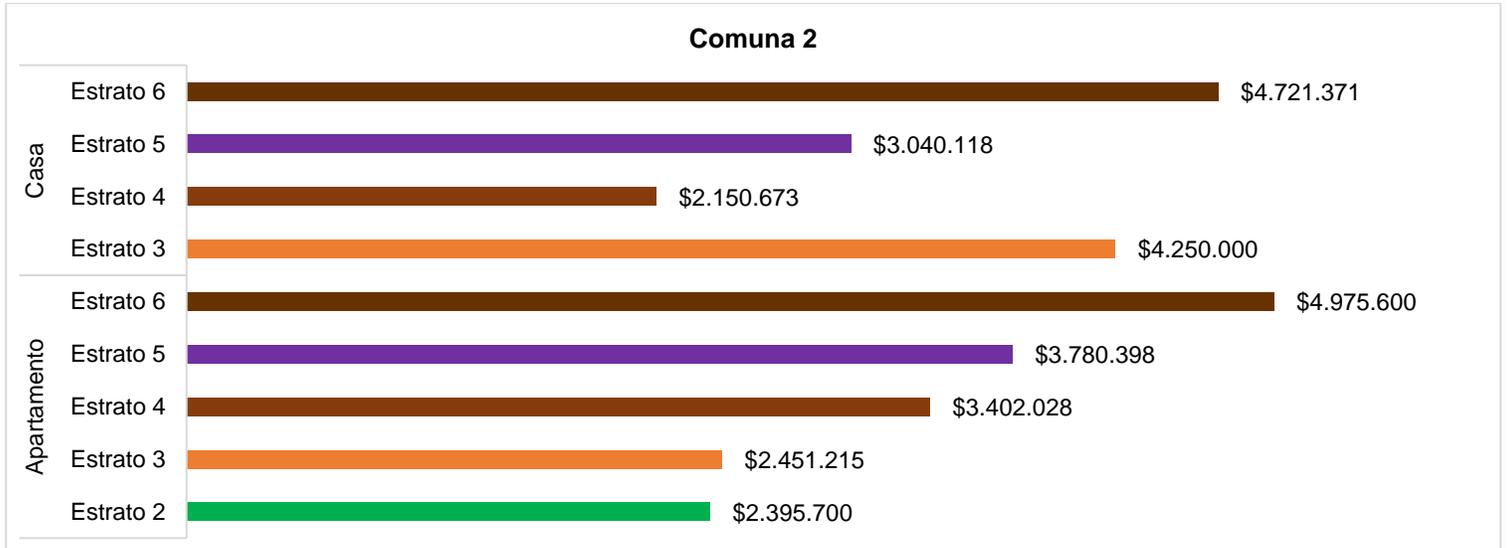


Figura 44. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble, comuna 2

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 22. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 2

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	2	\$ 1.804.511	\$ 1.867.168	\$ 1.929.825	\$ 88.610
Depósito	1	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	
Local	24	\$ 1.685.015	\$ 10.611.243	\$ 80.236.486	\$ 17.333.726
Lote	19	\$ 987.654	\$ 1.633.543	\$ 4.000.000	\$ 820.289
Otro	33	\$ 1.102.564	\$ 4.524.950	\$ 8.508.772	\$ 2.403.407
Parqueadero	6	\$ 833.333	\$ 1.685.387	\$ 2.235.294	\$ 555.461

Fuente: elaborado por el OIC

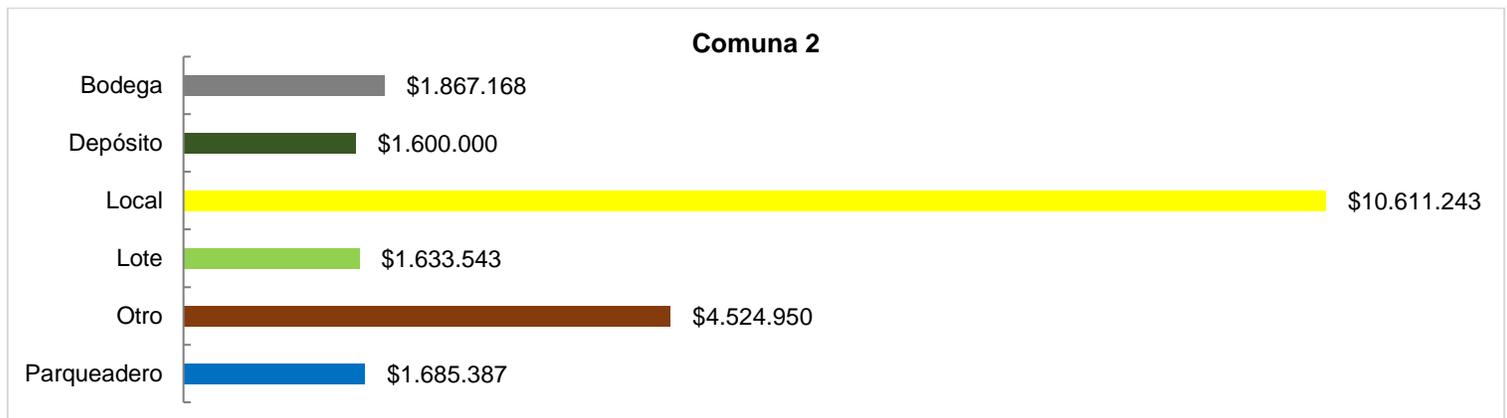


Figura 45. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 2

Fuente: elaborado por el OIC



4.3 Comuna 3

Las ofertas inmobiliarias de la comuna se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 23, siendo los barrios San Pedro (28), San Antonio (25), San Nicolás (23) y Peñón (19) donde están el mayor número de ofertas de venta. De las 162 ofertas se resalta que es la comuna con más oferta de edificios y oficinas en venta (resumidas en otros) con respecto al total de las ofertas en venta; además de ser la segunda comuna con mayor oferta de casas en venta capturadas (56 casas), 20 locales y 18 apartamentos como los inmuebles con mayor número de ofertas (Figura 46). De estas 162 distribuidas en los barrios de esta comuna; sigue predominando el método indirecto con la mayor captura de oferta en venta entre los diferentes tipos de inmuebles 116 contra 46 del método directo.

Tabla 23. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 3

Barrio	Directo	Indirecto	Total
San Pedro	2	26	28
San Antonio	13	12	25
San Nicolas	4	19	23
El Peñón	6	13	19
San Juan Bosco	6	7	13
La Merced	1	10	11
San Cayetano	1	10	11
Los Libertadores	6	4	10
El Piloto	0	9	9
El Hoyo	2	3	5
Navarro - La Chanca	5	0	5
Santa Rosa	0	3	3
Total	46	116	162

Fuente: elaborado por el OIC

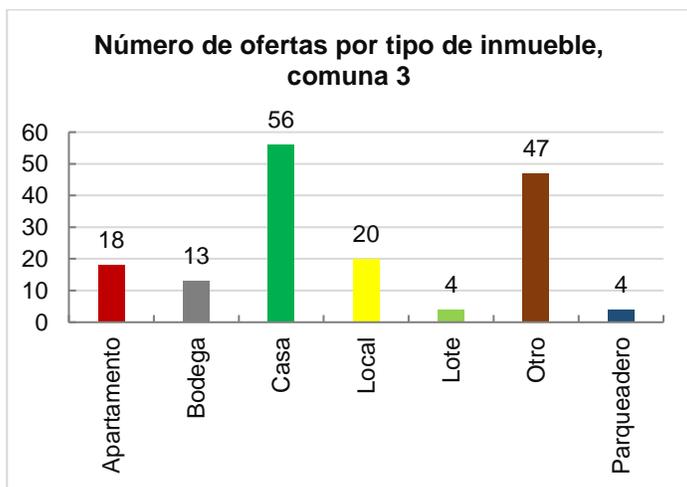


Figura 46. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 3

Fuente: elaborado por el OIC

El área de construcción presentes en las ofertas se encuentra relacionadas en la Tabla 24, para las ofertas de casas el promedio de área es de 321,33 m², el de apartamentos 120,6 m², la bodega con un promedio de 617,6 m², las oficinas y edificios con un promedio conjunto 466,3 m² son los de mayor promedio por m².

Tabla 24. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 3

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	56,0	120,6	333,0	62,9
Bodega	90,0	617,6	1.382,0	499,7
Casa	39,0	321,3	1.010,0	208,5
Local	4,0	175,9	984,0	226,9
Otro	27,5	466,3	2.542,0	547,3
Lote	240,0	522,0	1.225,0	469,9
Parqueadero	12,0	529,5	905,0	383,1

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 3, es donde las casas es la mayor moda de número de ofertas capturadas con respecto a los apartamentos con 56 ofertas en venta en cuanto los apartamentos fueron 18 ofertas en venta. El estrato 3 es donde hay el mayor número de ofertas de casas con un valor integral promedio de \$ 2.020.349 m², mientras que en los apartamentos el estrato con mayor frecuencia fue el 5 con un valor integral promedio de \$ 3.292.580 m² (Tabla 25 y Figura 47).

La Tabla 26 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 \$ 7.595.897 m² siendo el valor más alto de los inmuebles comerciales o de usos mixtos en la comuna 3; las bodegas un promedio de \$ 3.070.537 m², los lotes un promedio de \$ 3.632.674 m², como los valore más preponderantes (Figura 48).

Tabla 25. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos, comuna 3.

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	1	\$ 3.273.273	\$ 3.273.273	\$ 3.273.273	
	4	5	\$ 2.365.591	\$ 3.262.232	\$ 5.000.000	\$ 1.138.005
	5	9	\$ 2.702.703	\$ 3.292.580	\$ 4.500.000	\$ 615.599
	6	3	\$ 3.168.317	\$ 3.291.575	\$ 3.524.590	\$ 201.910
Casa	3	42	\$ 775.862	\$ 2.020.349	\$ 6.666.667	\$ 1.091.121
	4	7	\$ 1.597.633	\$ 2.805.920	\$ 4.651.163	\$ 1.106.136
	5	7	\$ 1.000.000	\$ 2.771.151	\$ 5.524.862	\$ 1.482.753

Fuente: elaborado por el OIC

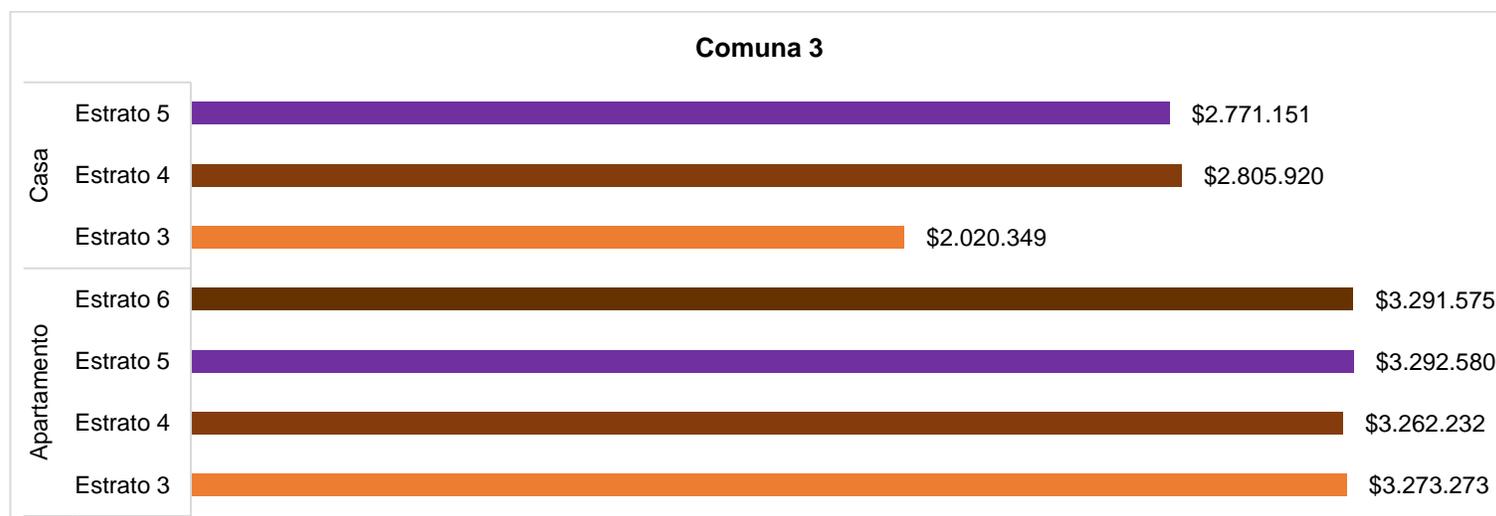


Figura 47. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble apartamentos y casas, comuna 3

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 26. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 3

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	13	\$ 1.060.445	\$ 3.070.537	\$ 6.888.889	\$ 1.627.244
Local	20	\$ 1.400.000	\$ 7.595.897	\$ 50.000.000	\$ 10.795.797
Lote	4	\$ 1.061.224	\$ 3.632.674	\$ 8.333.333	\$ 3.355.058
Otro	47	\$ 507.099	\$ 2.462.744	\$ 13.513.514	\$ 2.035.509
Parqueadero	4	\$ 1.710.262	\$ 2.451.669	\$ 2.872.928	\$ 511.346

Fuente: elaborado por el OIC

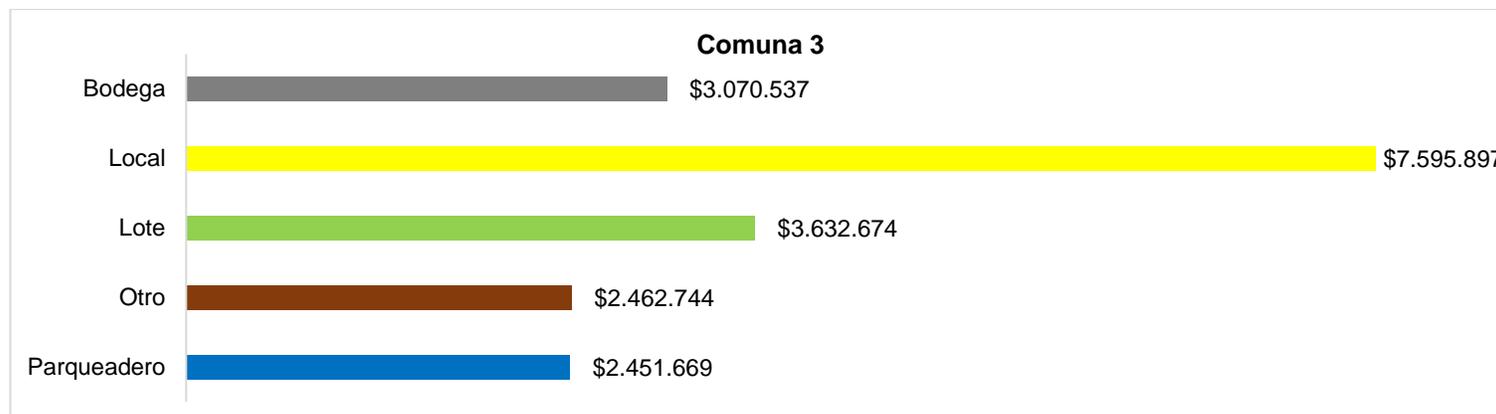


Figura 48. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 3

Fuente: elaborado por el OIC



4.4 Comuna 4

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 4 se capturaron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 27, siendo los barrios Porvenir (8) y Santander (8) los de mayor oferta capturadas de venta de inmuebles. De las 39 ofertas, 15 son bodega, siendo el 38% aproximadamente de las ofertas con respecto al total de las ofertas en esta comuna, siendo, por lo tanto, la comuna con más oferta de bodegas en venta encontradas con respecto a las demás comunas (Figura 49). El método indirecto fue el de mayores ofertas inmobiliarias en esta comuna. (30 ofertas).

Tabla 27. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 4

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Porvenir	2	6	8
Santander	1	7	8
Calima	1	3	4
Jorge Isaacs	0	4	4
Las Delicias	2	2	4
La Esmeralda	1	2	3
Flora Industrial	0	2	2
Guillermo Valencia	0	1	1
La Alianza	0	1	1
Manzanares	1	0	1
Olaya Herrera	0	1	1
Salomia	1	0	1
Unidad Residencial Bueno Madrid	0	1	1
Total	9	30	39

Fuente: elaborado por el OIC

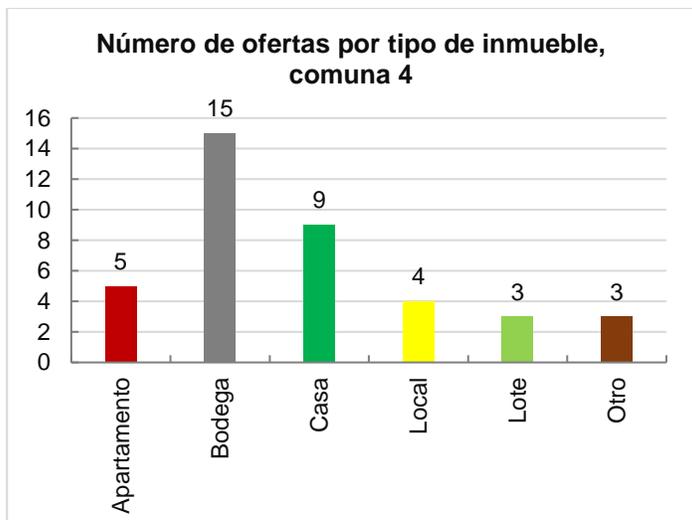


Figura 49. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 4

Fuente: elaborado por el OIC

El área de construcción de los predios de la comuna 4, se encuentran relacionadas en la Tabla 28, para las ofertas de casas el promedio de área construida es de 274,44 m², el de apartamentos 59,2 m², los locales tienen un área promedio de 133,3 m², las bodegas con un promedio de su área de 2.046,1 m², los edificios y oficinas conjuntamente tienen un promedio de 1.982 m² y los lotes ofertados en venta en promedio 848 m².

Tabla 28. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 4

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	41,0	59,2	69,0	10,8
Bodega	165,0	2.046,1	6.153,0	1.832,8
Casa	80,0	274,4	590,0	174,9
Local	30,0	133,3	264,0	121,3
Otro	500,0	1.982,0	4.500,0	2.192,0
Lote	335,0	848,0	1.839,0	858,4

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 4, el estrato donde mayor frecuencia hubo ofertas fue el estrato 3 con 8 ofertas de casa y 3 de apartamentos los valores integrales del m² de las casas es de \$ 1.906.265 m² y de los apartamentos \$ 2.597.396 m², (Tabla 29 y Figura 50).

La Tabla 30, muestra como los valores de referencia del valor integral m² de venta de los inmuebles no habitacionales en la comuna 4, los locales en promedio tienen un valor de \$ 12.105.413 m², las bodegas tienen un valor promedio de \$ 2.111.711 m² y los lotes un promedio de \$ 1.914.492 m² (Figura 51).



Tabla 29. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 4

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	3	\$ 1.956.522	\$ 2.597.396	\$ 3.048.780	\$ 570.252
	4	2	\$ 1.916.667	\$ 2.304.487	\$ 2.692.308	\$ 548.461
Casa	3	8	\$ 1.333.333	\$ 1.906.265	\$ 3.281.250	\$ 649.590
	5	1	\$ 6.101.695	\$ 6.101.695	\$ 6.101.695	

Fuente: elaborado por el OIC

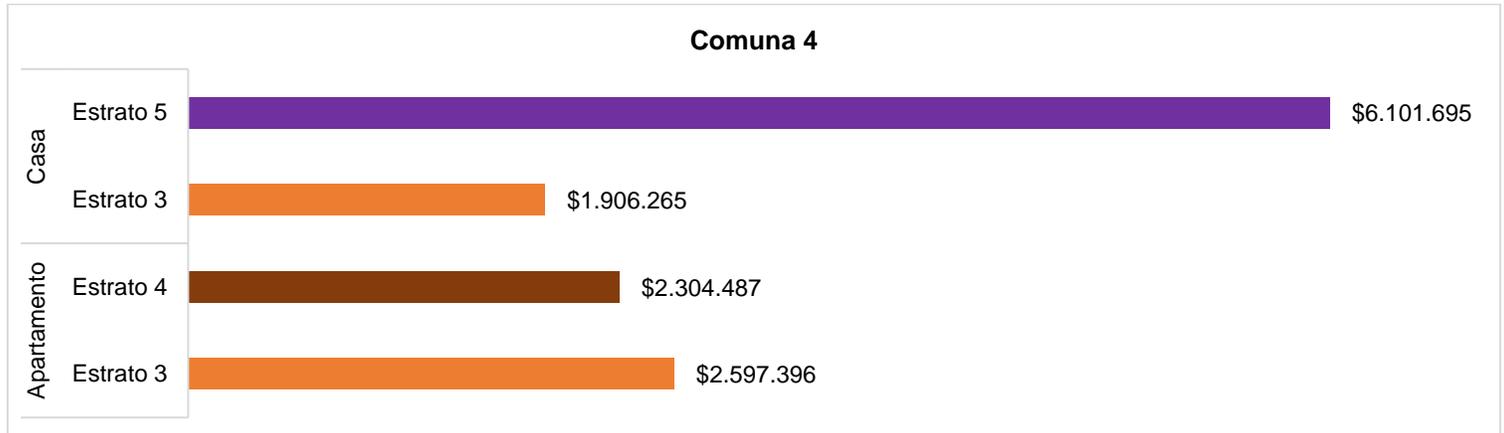


Figura 50. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 4

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 30. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 4

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	15	\$ 1.156.250	\$ 2.111.711	\$ 3.636.364	\$ 799.822
Local	4	\$ 8.003.788	\$ 12.105.413	\$ 14.333.333	\$ 2.811.392
Lote	3	\$ 1.402.985	\$ 1.914.492	\$ 2.718.869	\$ 705.136
Otro	3	\$ 1.266.667	\$ 1.547.902	\$ 1.797.040	\$ 266.640

Fuente: elaborado por el OIC

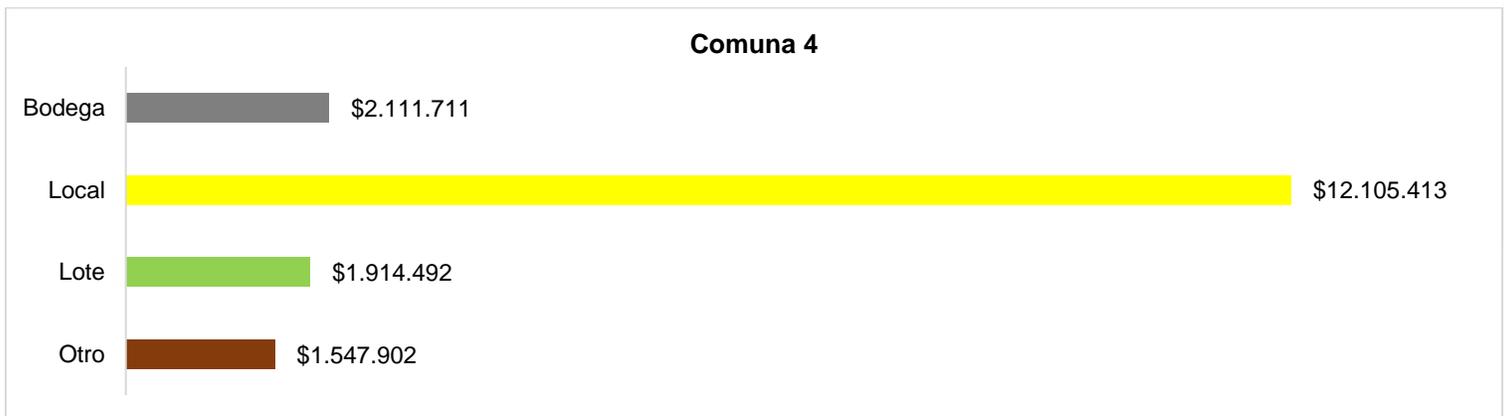


Figura 51. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 4

Fuente: elaborado por el OIC

4.5 Comuna 5

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 5, se encontraron en los barrios relacionados en la Tabla 31, principalmente en los barrios Torres de Comfandi (22), seguido de Metropolitano del Norte (9), El Sena (8), Villa del Sol, Villa del Prado-El Guabito, Los Parques de Barranquilla con 7 ofertas cada uno. En el caso de la comuna 5 las ofertas de venta son en un 96 %

aproximadamente ofertas de predios habitacionales. De las 72 ofertas 37 son apartamentos y 32 de casas (Figura 52). En esta comuna, el método directo es presente la mayor cantidad de ofertas con 43 de inmuebles en venta.



Tabla 31. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 5

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Torres de Comfandi	14	8	22
Metropolitano del Norte	6	3	9
El Sena	7	1	8
Los Parques Barranquilla	5	2	7
Villa del Prado - El Guabito	5	2	7
Villa del Sol	1	6	7
Los Andes B - La Riviera	0	4	4
Paseo de Los Almendros	2	2	4
Los Guayacanes	2	1	3
Los Andes	1	0	1
Total	43	29	72

Fuente: elaborado por el OIC

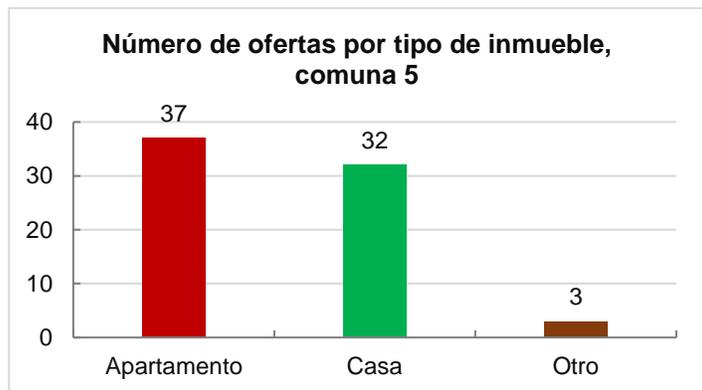


Figura 52. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 5

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 33. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 5

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	29	\$ 1.081.081	\$ 2.453.681	\$ 3.666.667	\$ 548.857
	4	8	\$ 1.600.000	\$ 2.813.772	\$ 3.800.000	\$ 866.861
Casa	3	29	\$ 1.333.333	\$ 2.191.119	\$ 4.200.000	\$ 640.563
	4	2	\$ 2.857.143	\$ 3.237.782	\$ 3.618.421	\$ 538.305
	5	1	\$ 2.470.588	\$ 2.470.588	\$ 2.470.588	

Fuente: elaborado por el OIC

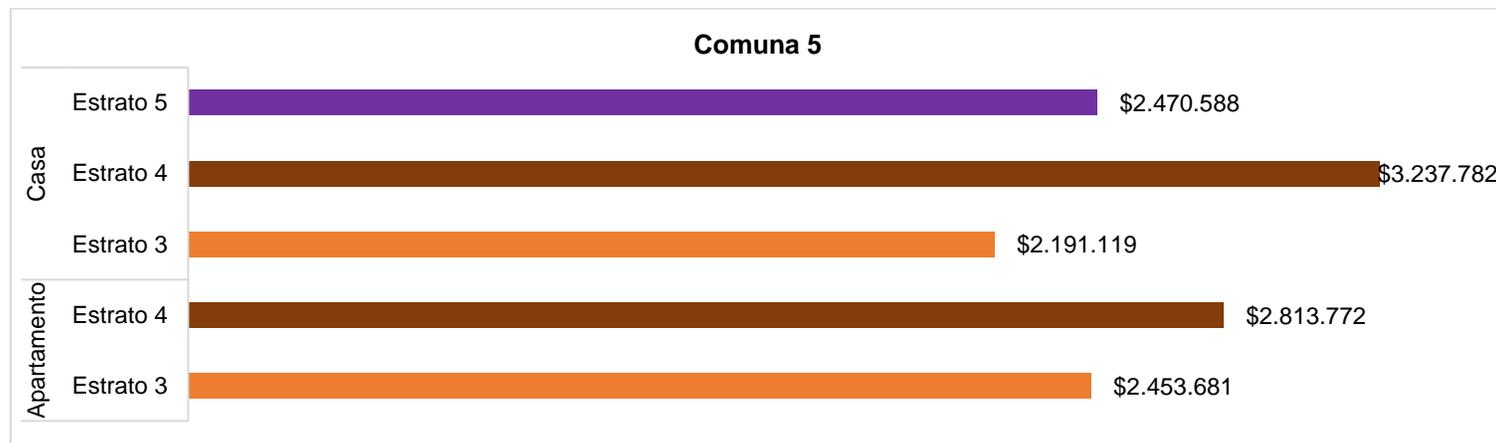


Figura 53. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble, comuna 5

Fuente: elaborado por el OIC

El área de construcción y de terreno (si es un lote) presentes en las ofertas de la comuna 5 se encuentran relacionadas en la Tabla 32; para las ofertas de casas el promedio de área es de 141,8 m² el de apartamentos 71,63 m².

Tabla 32. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 5

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	45,0	71,6	160,0	31,2
Casa	50,0	141,8	420,0	76,3
Otro	200,0	320,0	400,0	105,8

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 5, el estrato donde mayor frecuencia de ofertas es el 3 donde hay 29 casas en oferta, con un valor metro cuadrado promedio de \$ 2.191.119 m², igualmente, en el mismo estrato 3 los apartamentos con 29 ofertas en venta que tienen un valor m² promedio de \$ 2.453.681 m² (Tabla 33 y Figura 53).

Los edificios y oficinas como inmuebles de uso comercial y mixto tienen en sus ofertas de venta un valor integral promedio de \$ 1.773.611 m² (Tabla 34).



Tabla 34. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 5

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Otro	3	\$ 1.112.500	\$ 1.773.611	\$ 2.500.000	\$ 696.050

Fuente: elaborado por el OIC

4.6 Comuna 6

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 6, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 35, siendo los barrios de Ciudadela Floralía con 22 ofertas inmobiliarias, los Guadales con 18 ofertas, Los Alcázares y San Luis con 10 ofertas cada uno, los de mayores ofertas de venta. De las 79 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 6, se encontró 55 casas siendo el mayor número de ofertas, 22 apartamentos, 1 local y 1 bodega (Figura 54). Podemos decir que en esta comuna 6 el método de captura de ofertas fue efectiva en los dos métodos, tanto indirecto como directo.

Tabla 35. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 6

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudadela Floralía	8	14	22
Los Guadales	6	12	18
Los Alcázares	7	3	10
San Luis	10	0	10
Sector Puente del Comercio	2	4	6
Jorge Eliecer Gaitán	3	1	4
Paso del Comercio	1	2	3
Urbanización Calimio	0	3	3
La Rivera I	1	1	2
Fonaviemcali	0	1	1
Total	38	41	79

Fuente: elaborado por el OIC

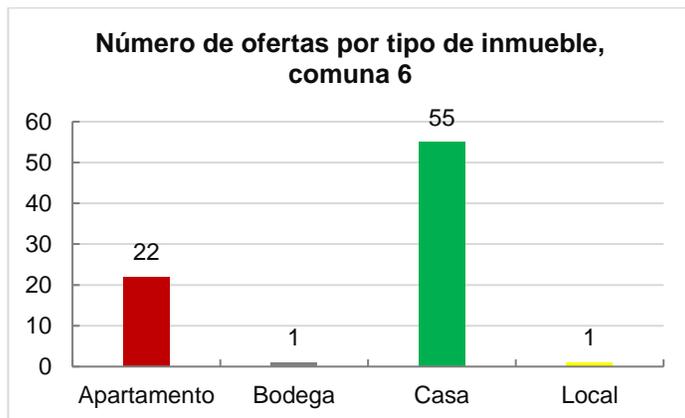


Figura 54. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 6

Fuente: elaborado por el OIC

En la Tabla 36 se muestra el promedio del área construida en m² de los inmuebles tipo casa con 142,2 m², el promedio de área construida en inmuebles tipo apartamentos es de 58,91 m². Estas son las áreas de los principales inmuebles en venta de esta comuna.

Tabla 36. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 6

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	50,0	58,9	115,0	12,9
Bodega	365,0	365,0	365,0	
Casa	40,0	142,2	460,0	82,7
Local	1.000,0	1.000,0	1.000,0	

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 37 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 y apartamentos es el 3 con valor promedio integral de \$ 2.065.483 m² y \$ 2.063.356 m² respectivamente; en otras palabras, El estrato 3 representa 92 % de las ofertas en venta; determinando el factor socioeconómico principal de la dinámica inmobiliaria en esta comuna (Figura 55).

En la Tabla 38 se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores de m² de la bodega y del local en venta en la comuna 6; los valores corresponden al valor integral del m² de cada oferta, el cual es de \$ 1.041.096 y \$ 9.000.000 m² respectivamente (Figura 56).



Tabla 37. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 6

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	2	\$ 1.750.000	\$ 1.771.226	\$ 1.792.453	\$ 30.019
	3	20	\$ 1.433.962	\$ 2.063.356	\$ 2.685.185	\$ 332.935
Casa	1	1	\$ 1.485.714	\$ 1.485.714	\$ 1.485.714	
	2	1	\$ 933.333	\$ 933.333	\$ 933.333	
	3	53	\$ 850.000	\$ 2.065.820	\$ 4.861.111	\$ 895.280

Fuente: elaborado por el OIC

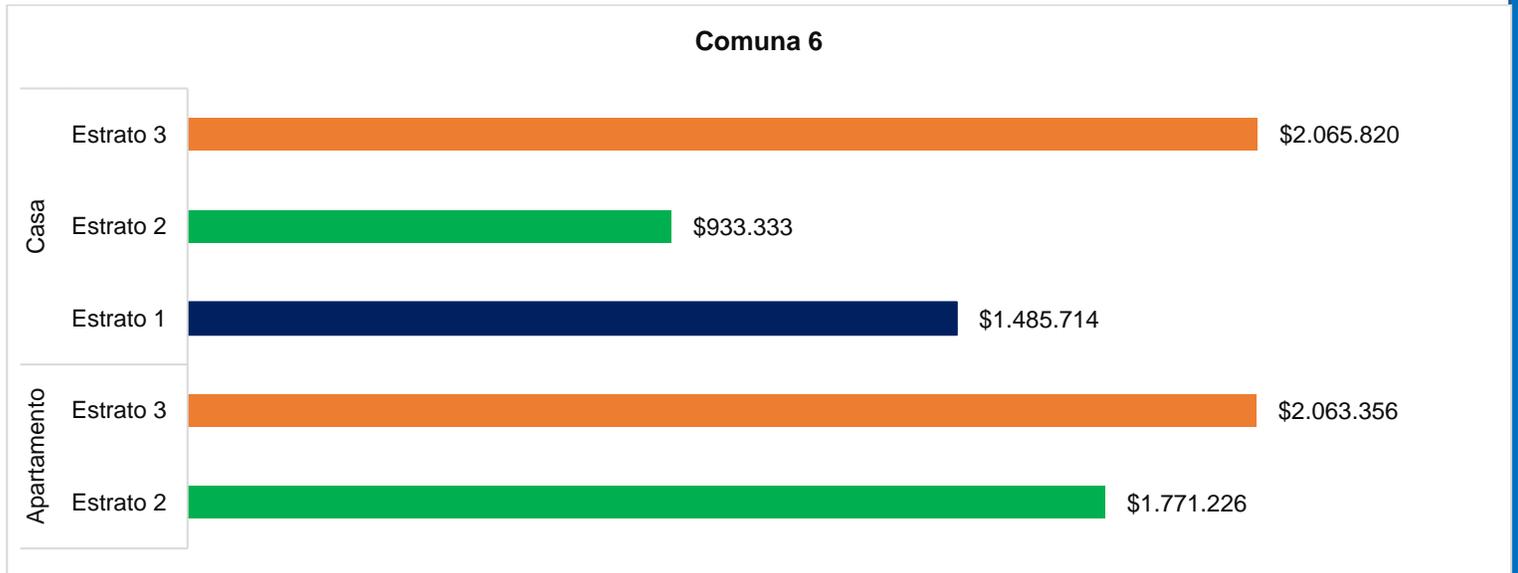


Figura 55. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble, comuna 6

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 38. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 6

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 1.041.096	\$ 1.041.096	\$ 1.041.096	
Local	1	\$ 9.000.000	\$ 9.000.000	\$ 9.000.000	

Fuente: elaborado por el OIC

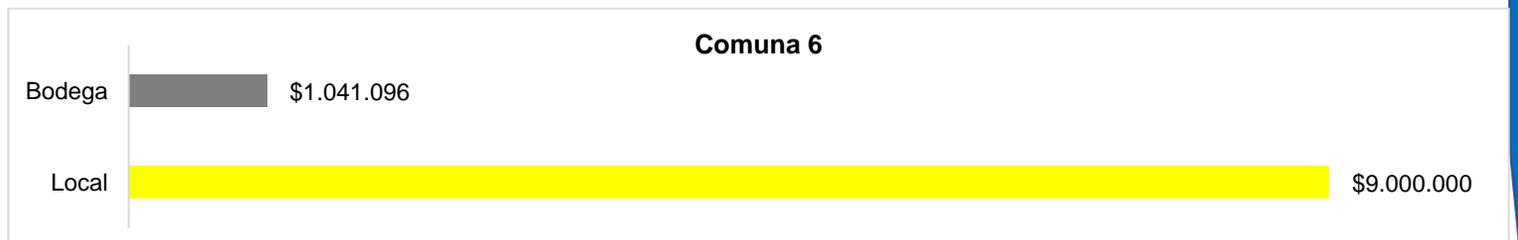


Figura 56. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 6

Fuente: elaborado por el OIC

4.7 Comuna 7

Las ofertas inmobiliarias en venta de la comuna 7, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 39 siendo los barrios Alfonso López I (14), Alfonso López III (11) y Siete de Agosto (11) los de mayores ofertas de venta. De las 57 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 7, se encontró 45 casas siendo el mayor número de ofertas y 6 apartamentos como segundos ítems, seguido de 5 bodegas como los principales inmuebles en venta en la

comuna (Figura 57). El método directo capturo la mayoría de las ofertas en este sector o comuna con 45 ofertas (la Tabla 39).



Tabla 39. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 7

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Alfonso Lopez I	9	5	14
Alfonso Lopez III	9	2	11
Siete de Agosto	10	1	11
Las Ceibas	5	0	5
Puerto Mallarino	3	1	4
Urbanización El Ángel del Hogar	3	1	4
Alfonso Lopez II	3	0	3
Fepicol	0	2	2
San Marino	2	0	2
Los Pinos	1	0	1
Total	45	12	57

Fuente: elaborado por el OIC

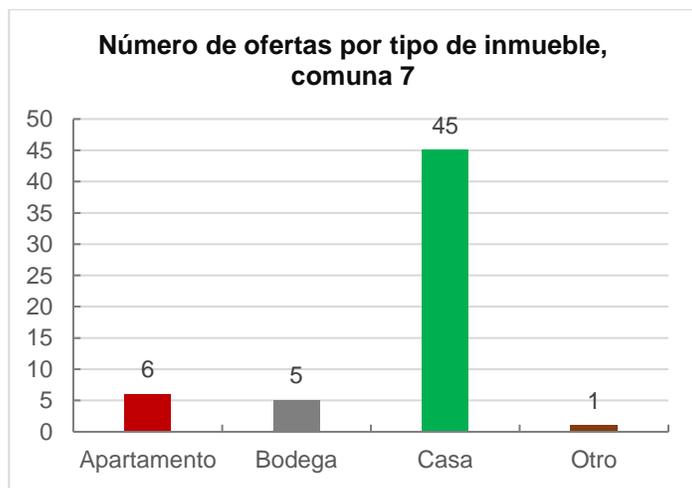


Figura 57. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 7

Fuente: elaborado por el OIC

En la Tabla 40 se muestra el promedio del área construida en m² de los inmuebles tipo apartamentos es de 58,2 m², de tipo bodega es de 289 m², el de tipo casa es de 200,6 m² y de otros (Edificio, oficina y consultorio) es de 600 m².

Tabla 41. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 7

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	3	\$ 3.254.146	\$ 3.557.150	\$ 3.910.941	\$ 331.330
	3	3	\$ 1.323.529	\$ 1.504.357	\$ 1.777.778	\$ 240.864
Casa	2	1	\$ 1.011.905	\$ 1.011.905	\$ 1.011.905	
	3	44	\$ 320.000	\$ 1.413.280	\$ 2.680.000	\$ 389.890

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 40. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 7

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	39,3	59,2	102,0	27,2
Bodega	210,0	289,0	432,0	86,4
Casa	70,0	200,6	420,0	84,8
Otro	600,0	600,0	600,0	

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 41 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, son solo dos estratos los que captan las ofertas en esta comuna, siendo el estrato moda de las ofertas es el 3; Teniendo el mayor número de ofertas de casas (44) con valor promedio integral de \$ 1.413.280 m² con un área promedio de 200,6 m². Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia de este tipo de inmueble, tiene un valor promedio de \$ 1.504.357 m² y un área promedio de 59,2 m² (Figura 58).

En la Tabla 42, se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores integrales del M² de predios de uso comercial y de uso mixtos; las bodegas como el tipo de inmueble no habitacional más importante en esta comuna por sus ofertas en venta tiene un promedio del valor integral m² de \$ 1.783.861 m² (Figura 59 y Tabla 40).

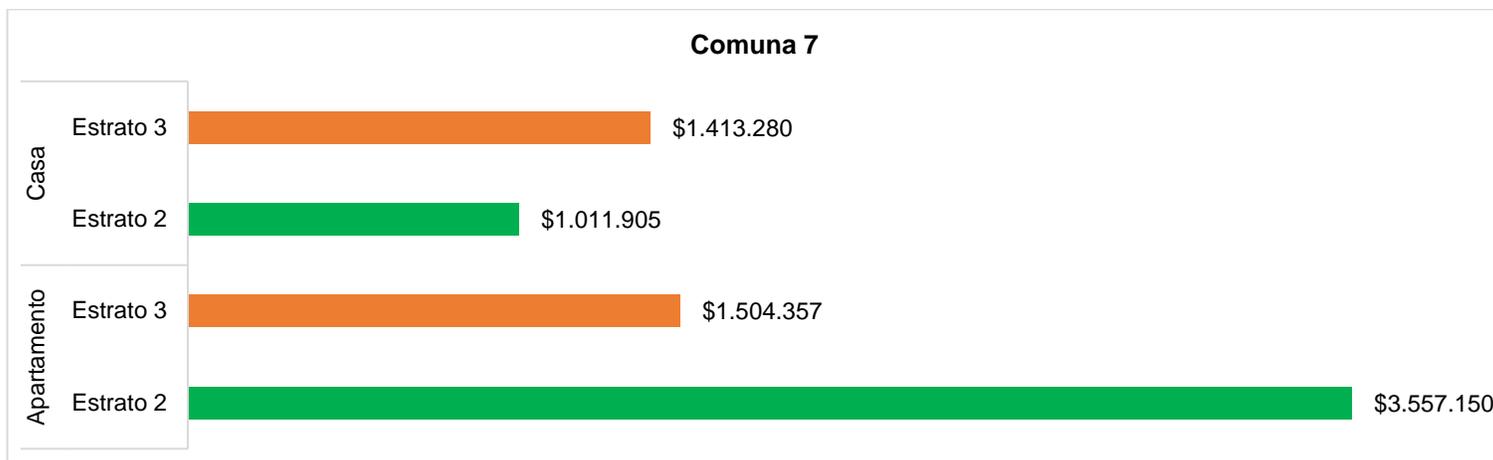


Figura 58. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble, comuna 7

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 42. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 7

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	5	\$ 1.157.407	\$ 1.783.861	\$ 3.250.000	\$ 862.363
Otro	1	\$ 1.066.667	\$ 1.066.667	\$ 1.066.667	

Fuente: elaborado por el OIC

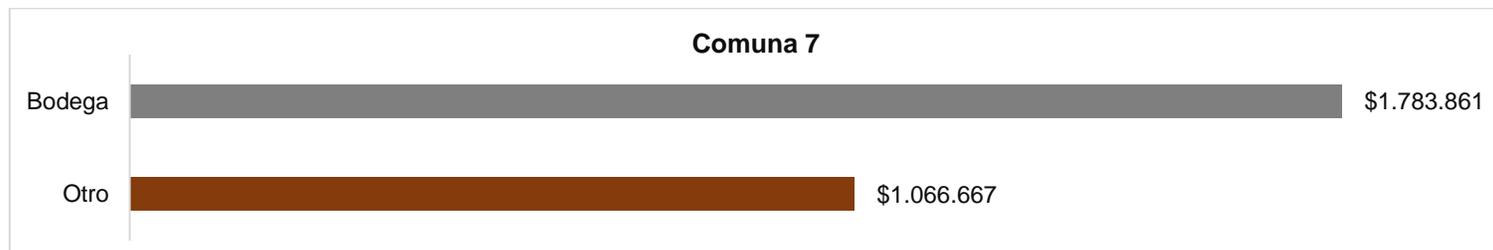


Figura 59. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 7

Fuente: elaborado por el OIC

4.8 Comuna 8

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 8 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 43, siendo los barrios la Floresta con 10 ofertas en venta, Urbanización la Base, con 9 ofertas; Villacolombia y El Trébol cada uno con 7 ofertas, los principales barrios con ofertas de inmuebles en venta. En esta comuna las casas son el principal tipo de inmueble ofertado en venta con 42 ofertas, seguido de las bodegas, con 9 ofertas (Figura 60). Con el método directo se obtuvo el mayor número de ofertas en venta en la comuna 8 (Tabla 43).

Tabla 43. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 8

Barrio	Directo	Indirecto	Total
La Floresta	6	4	10
Urbanización La Base	3	6	9
El Trébol	7	0	7
Villacolombia	6	1	7
La Base	3	3	6
El Troncal	0	4	4
Santa Fe	3	1	4
Santa Mónica Popular	3	1	4
Atanasio Girardot	2	1	3
Chapinero	2	1	3
Primitivo Crespo	1	2	3
Saavedra Galindo	1	2	3
Industrial	0	2	2
Municipal	1	0	1
Simón Bolívar	0	1	1
Total	38	29	67

Fuente: elaborado por el OIC

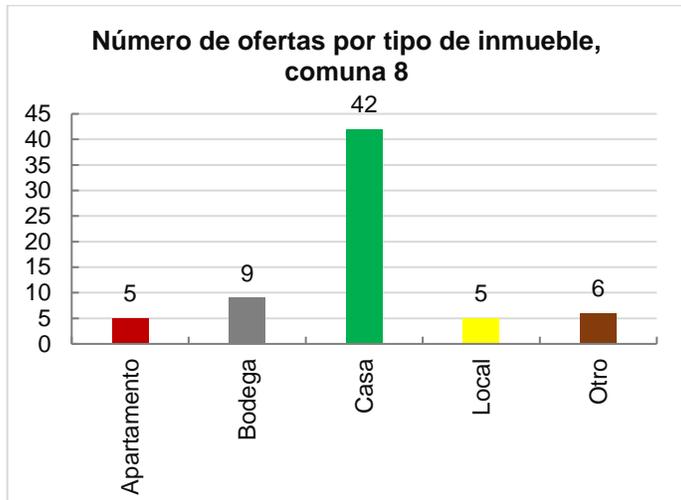


Figura 60. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 8
Fuente: elaborado por el OIC

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 \$ 1.634.855 m² con un promedio en el área de 258,9 m² y los apartamentos con un promedio de valor integral de \$ 2.680.283 m² y un promedio en el área de ofertas en venta de 61,5 m². al analizar los rangos de valor integral del m² se observa que las casas tienen un mínimo de \$ 910.714 m², mientras que los apartamentos tienen un valor mínimo de \$ 2.207.547 m². (Tabla 44 y 45 y Figura 61).

Tabla 45. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 8

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	5	\$ 2.207.547	\$ 2.680.283	\$ 3.125.000	\$ 428.768
Casa	3	42	\$ 910.714	\$ 1.634.855	\$ 3.027.027	\$ 457.755

Fuente: elaborado por el OIC

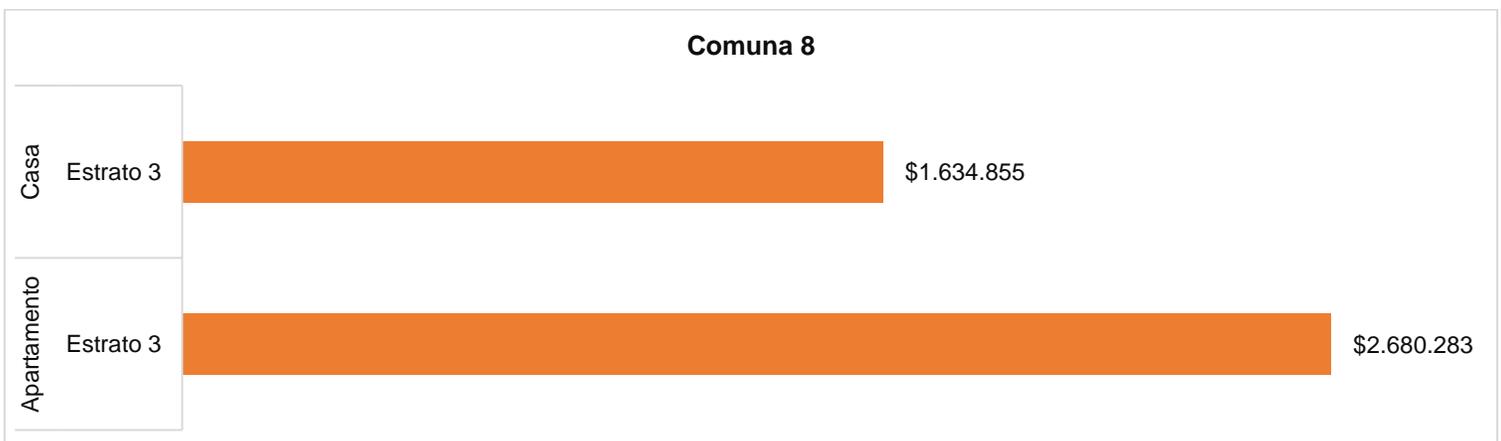


Figura 61. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 8
Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 44. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 8

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	73,0	86,2	100,0	9,9
Bodega	150,0	656,1	1.425,0	357,3
Casa	60,0	228,4	561,0	101,2
Local	130,0	335,0	480,0	142,8
Otro	275,0	572,0	1.000,0	227,3
Lote	184,0	229,7	275,4	64,7
Parqueadero	600,0	620,5	641,0	29,0

Fuente: elaborado por el OIC

La 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 \$ 2.459.236 m²; las bodegas un promedio de \$ 2.921.376 m² (Figura 62).



Tabla 46. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 8

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	9	\$ 870.968	\$ 2.721.844	\$ 12.500.000	\$ 3.707.951
Local	5	\$ 1.148.225	\$ 2.459.236	\$ 3.611.111	\$ 1.021.995
Otro	6	\$ 1.314.103	\$ 1.969.745	\$ 2.878.788	\$ 575.405

Fuente: elaborado por el OIC

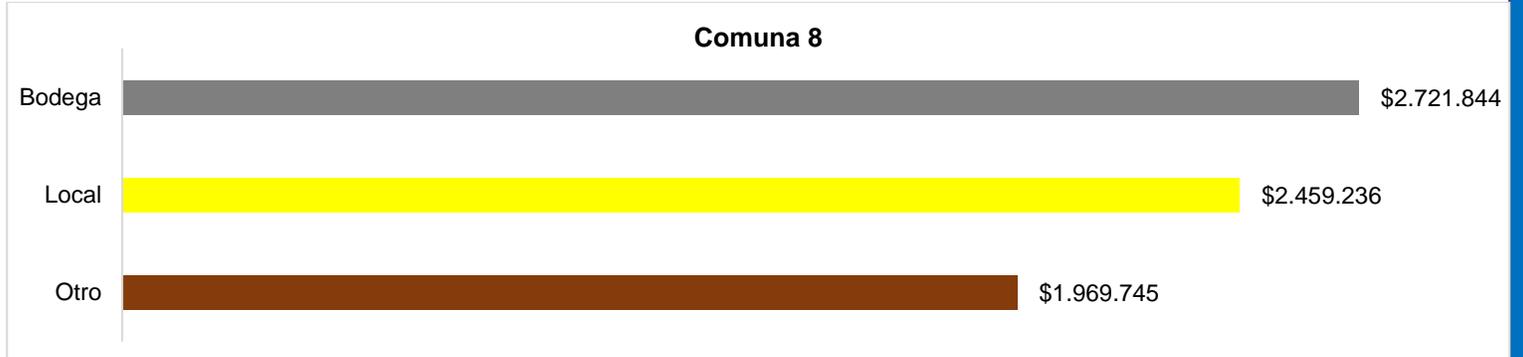


Figura 62. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 8

Fuente: elaborado por el OIC

4.9 Comuna 9

Las ofertas inmobiliarias de venta de la comuna 9 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 47, siendo los barrios, Bretaña (20), Guayaquil (19) y Barrio Obrero (10), donde se concreta mayor oferta de venta de inmuebles, la cual se muestran en la Figura 63, donde en su mayoría son casas con un 50 % (35 ofertas), de las ofertas en venta en la comuna 9. El método de captura de ofertas directo representó la mayoría.

Tabla 47. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 9

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Bretaña	14	6	20
Guayaquil	15	4	19
Barrio Obrero	0	10	10
Alameda	5	4	9
Junín	5	2	7
Belalcázar	0	4	4
Santa Mónica Belalcázar	0	1	1
Total	39	31	70

Fuente: elaborado por el OIC

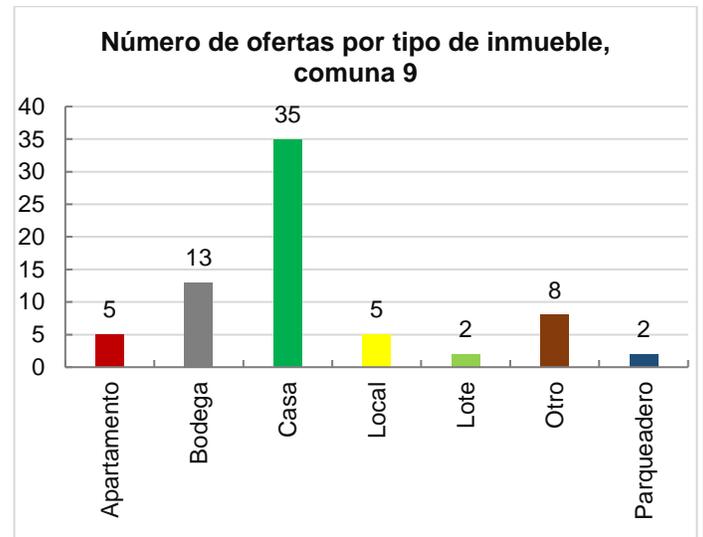


Figura 63. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 9

Fuente: elaborado por el OIC

El área de construcción de las ofertas de venta de predios en esta zona se encuentra relacionadas en la Tabla 48, para las ofertas de casas el promedio de área es de 228,39 m², el área de los apartamentos 86,20 m², los locales 335 m², las bodegas de 656,08 m², lotes con un área promedio de 229,72 m² y las oficinas y otros (edificios y oficinas) con un área promedio de 572 m².



Tabla 48. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 9

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	73,0	86,2	100,0	9,9
Bodega	150,0	656,1	1.425,0	357,3
Casa	60,0	228,4	561,0	101,2
Local	130,0	335,0	480,0	142,8
Otro	275,0	572,0	1.000,0	227,3
Lote	184,0	229,7	275,4	64,7
Parqueadero	600,0	620,5	641,0	29,0

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 9, las ofertas de casas se concentran en el estrato 3, el promedio del valor integral del m² es de

\$ 1.884.935 m², en el estrato 4 el valor promedio es de \$ 1.375.000 m², la oferta del valor metro cuadrado de apartamentos del estrato 3 por su parte es de un promedio de \$ 1.901.339 m², (Tabla 49 y Figura 64).

La Tabla 50, 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 \$ 2.222.077 m², las bodegas de un promedio de \$ 2.041.706 m², los Lotes \$ 1.341.869 y los otros \$ 2.784.255 y los parqueaderos con un promedio de valor integral de \$ 1.774.701 por m² (Figura 65).

Tabla 49. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 9

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	5	\$ 1.222.222	\$ 1.901.339	\$ 2.200.000	\$ 392.719
Casa	3	34	\$ 928.315	\$ 1.884.935	\$ 6.433.333	\$ 996.248
	4	1	\$ 1.375.000	\$ 1.375.000	\$ 1.375.000	

Fuente: elaborado por el OIC

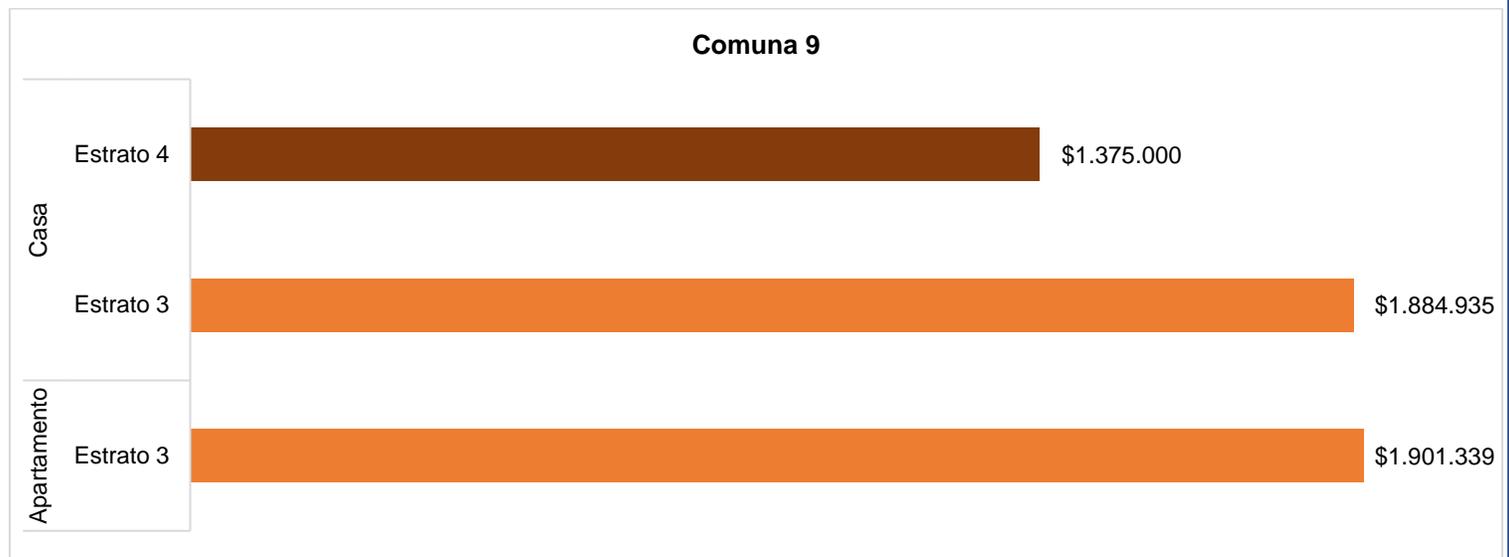


Figura 64. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 9

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 50. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 9

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	13	\$ 685.185	\$ 2.041.706	\$ 7.450.000	\$ 1.688.456
Local	5	\$ 1.770.833	\$ 2.222.077	\$ 3.384.615	\$ 666.117
Lote	2	\$ 1.270.694	\$ 1.341.869	\$ 1.413.043	\$ 100.656
Otro	8	\$ 1.343.964	\$ 2.784.255	\$ 7.874.016	\$ 2.329.605
Parqueadero	2	\$ 1.716.069	\$ 1.774.701	\$ 1.833.333	\$ 82.919

Fuente: elaborado por el OIC

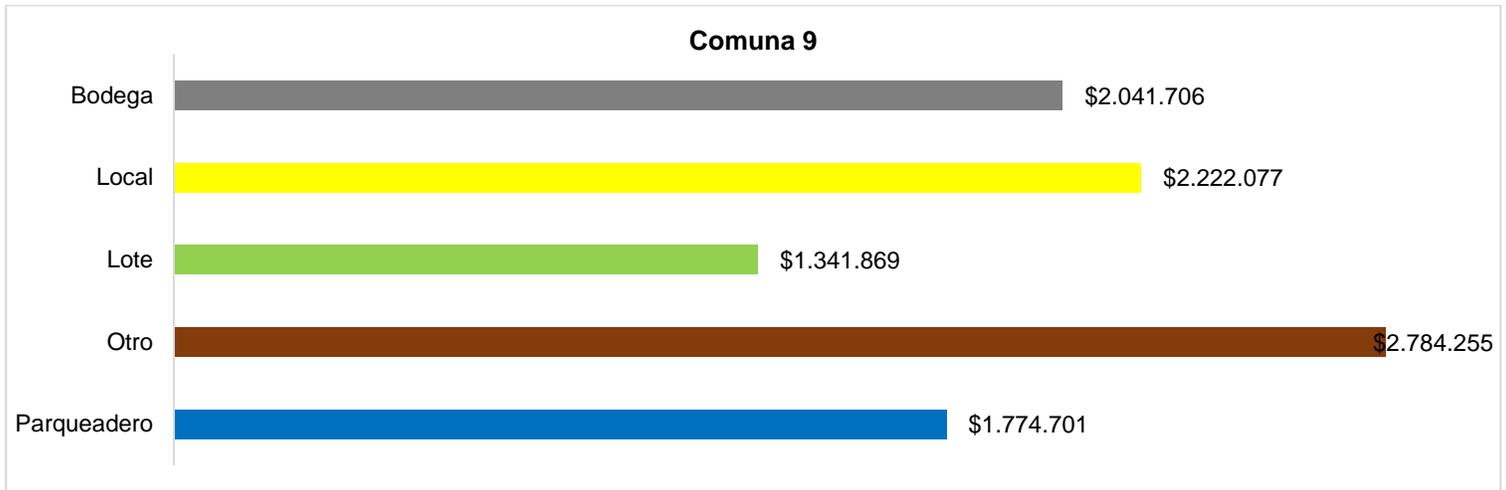


Figura 65. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 9

Fuente: elaborado por el OIC

4.10 Comuna 10

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 10 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 51, los barrios con mayor número de ofertas de Inmuebles en venta fueron: Barrio Departamental (13), Colseguros (7), Las Granjas (7) y Santa Elena (7). Los apartamentos y casas son los inmuebles mayor oferta 35 y 28 respectivamente (Figura 66). Las ofertas capturadas de los inmuebles en venta la mayoría fueron captadas con el método indirecto.

Tabla 51. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 10

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Departamental	7	6	13
Colseguros Andes	3	4	7
El Guabal	0	7	7
Las Granjas	2	5	7
San Judas Tadeo I	3	4	7
Santa Elena	0	7	7
Panamericano	4	2	6
Cristóbal Colon	0	5	5
La Selva	1	3	4
Olímpico	1	3	4
San Judas Tadeo II	0	4	4
El Dorado	1	2	3
Pasoancho	0	3	3
Jorge Zawadsky	0	1	1
La Libertad	0	1	1
Las Acacias	0	1	1
Santo Domingo	1	0	1
Total	23	58	81

Fuente: elaborado por el OIC

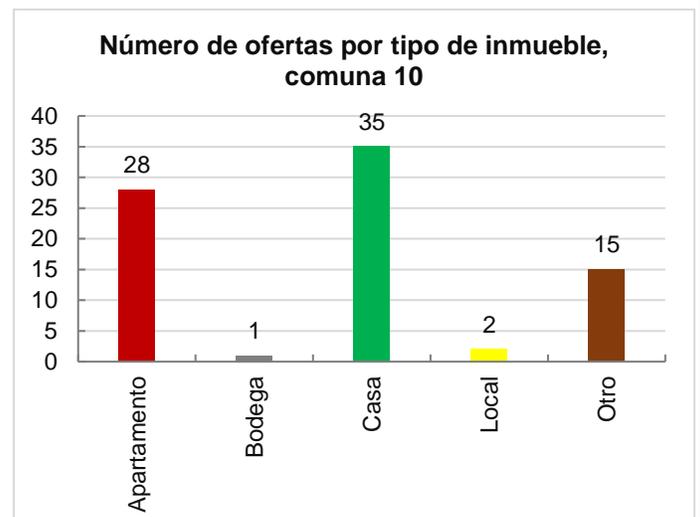


Figura 66. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 10

Fuente: elaborado por el OIC

El área de construcción presentes en las ofertas de venta y alquiler de la comuna 10, se encuentran relacionadas en la Tabla 52 para las ofertas de casas el promedio de área es de 237,74 m², el de apartamentos 72,42 m², los locales con un promedio de 487,5 m² y otros inmuebles con 597,5 m².

Tabla 52. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 10

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	53,0	72,4	110,0	16,7
Bodega	786,0	786,0	786,0	
Casa	50,0	237,7	480,0	104,7
Local	445,0	487,5	530,0	60,1
Otro	54,0	597,5	1.683,8	395,4

Fuente: elaborado por el 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 \$ 1.918.537 m², al pasar al estrato 4 el promedio del valor integral del m² pasa a \$ 2.419.240 m², mientras que en los apartamentos el valor integral promedio del estrato 3, \$ 2.380.516 m² y en el estrato 4 de \$ 2.683.112 m² (Tabla 53 y Figura 67).

Los inmuebles no habitacionales o mixtos, tiene los siguientes valores promedio de metro cuadrado integral de venta: Los locales poseen el valor integral m² mayor con \$ 2.293.831 m² y menor valor integral m² las bodegas con \$ 1.017.812 m² (Tabla 54 y Figura 68).

Tabla 53. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 10

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	16	\$ 900.000	\$ 2.380.516	\$ 3.539.802	\$ 631.774
	4	12	\$ 1.940.299	\$ 2.683.112	\$ 3.333.333	\$ 396.859
Casa	2	1	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	
	3	26	\$ 685.579	\$ 1.918.537	\$ 7.386.364	\$ 1.310.830
	4	8	\$ 1.500.000	\$ 2.419.240	\$ 4.631.579	\$ 1.052.315

Fuente: elaborado por el OIC

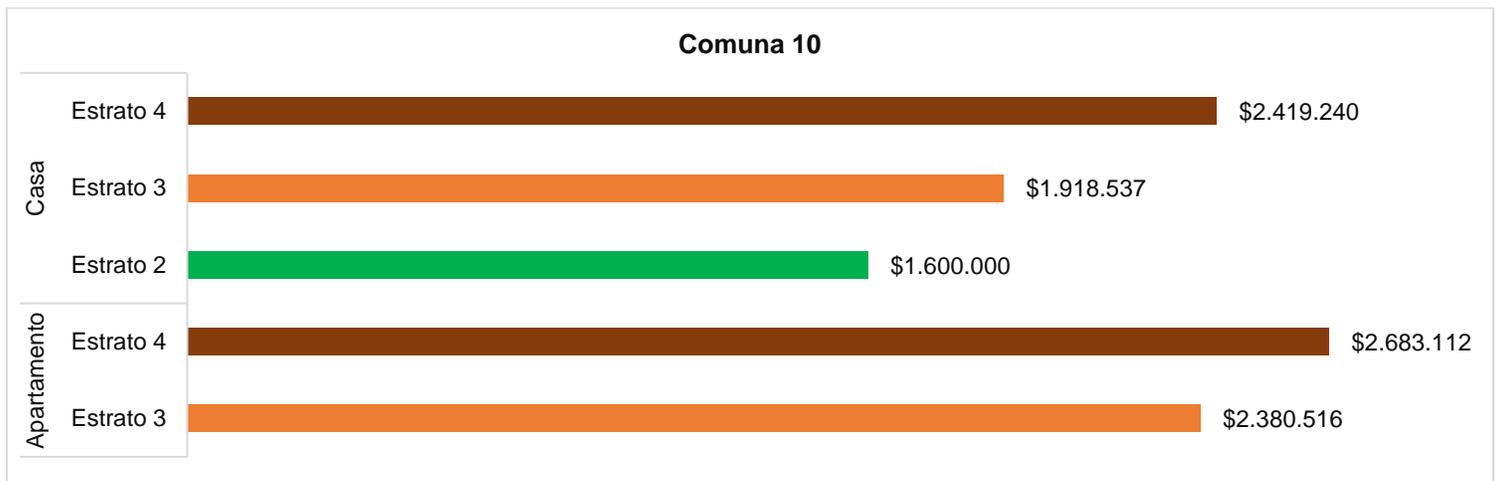


Figura 67. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 10

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 54. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 10

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 1.017.812	\$ 1.017.812	\$ 1.017.812	
Local	2	\$ 2.134.831	\$ 2.293.831	\$ 2.452.830	\$ 224.859
Otro	15	\$ 1.000.000	\$ 2.069.629	\$ 4.117.647	\$ 832.769

Fuente: elaborado por el OIC



Figura 68. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 10

Fuente: elaborado por el OIC



4.11 Comuna 11

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 11, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 55, siendo los barrios El Jardín y Urbanización Boyacá los de mayores ofertas de venta representando 44 % del total de las ofertas de inmuebles. De las 48 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 11, se encontró 31 casas siendo el mayor número de ofertas, 7 apartamentos (Figura 69). En esta comuna 11, la captura de las ofertas por el método directo fue mayor y eficaz (Tabla 55).

Tabla 55. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 11

Barrio	Directo	Indirecto	Total
El Jardín	8	5	13
Urbanización Boyacá	6	2	8
Aguablanca	3	2	5
La Independencia	3	1	4
Villa del Sur	2	2	4
Barrio San Carlos	2	1	3
El Recuerdo	0	3	3
José Holguín Garces	0	1	1
José María Córdoba	1	0	1
La Esperanza	1	0	1
La Fortaleza	0	1	1
Los Sauces	0	1	1
Maracaibo	0	1	1
Prados de Oriente	0	1	1
Primavera	0	1	1
Total	26	22	48

Fuente: elaborado por el OIC

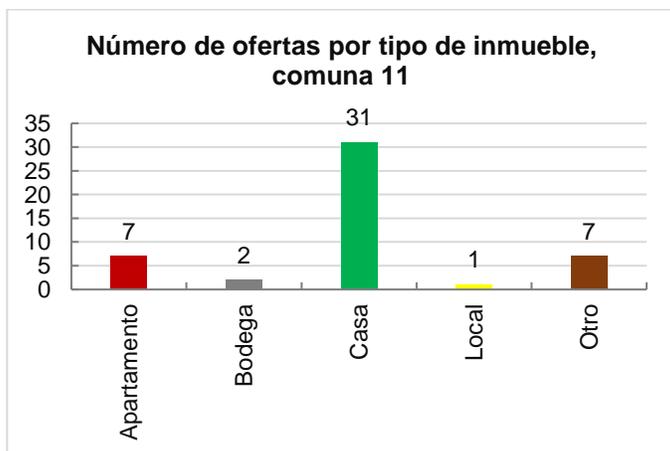


Figura 69. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 11

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 57 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 \$ 1.496.63 m², con un área promedio de casas de 269,61m². Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia, tienen un valor promedio de \$ 2.081.884 m² y un promedio de área 105,14 m² (Tabla 56 y 57 y Figura 70).

Tabla 56. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 11

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	58,0	105,1	174,0	54,3
Bodega	150,0	1.127,0	2.104,0	1.381,7
Casa	110,0	269,6	560,0	110,1
Local	86,0	86,0	86,0	
Otro	154,0	331,0	506,0	109,7

Fuente: elaborado por el OIC

En la Tabla 58, 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 \$ 2.895.349 m², siendo el mayor valor integral m² de los inmuebles no habitacionales, le sigue otros inmuebles con un promedio de valor integral de \$ 1.825.108 m² y por último las bodegas con un valor integral promedio de \$ 1.777.883 m² (Figura 71).



Tabla 57. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 11

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	1	\$ 1.413.793	\$ 1.413.793	\$ 1.413.793	
	3	6	\$ 1.250.000	\$ 2.081.884	\$ 2.857.143	\$ 554.978
Casa	2	1	\$ 2.272.727	\$ 2.272.727	\$ 2.272.727	
	3	30	\$ 821.429	\$ 1.496.633	\$ 4.511.278	\$ 634.231

Fuente: elaborado por el OIC

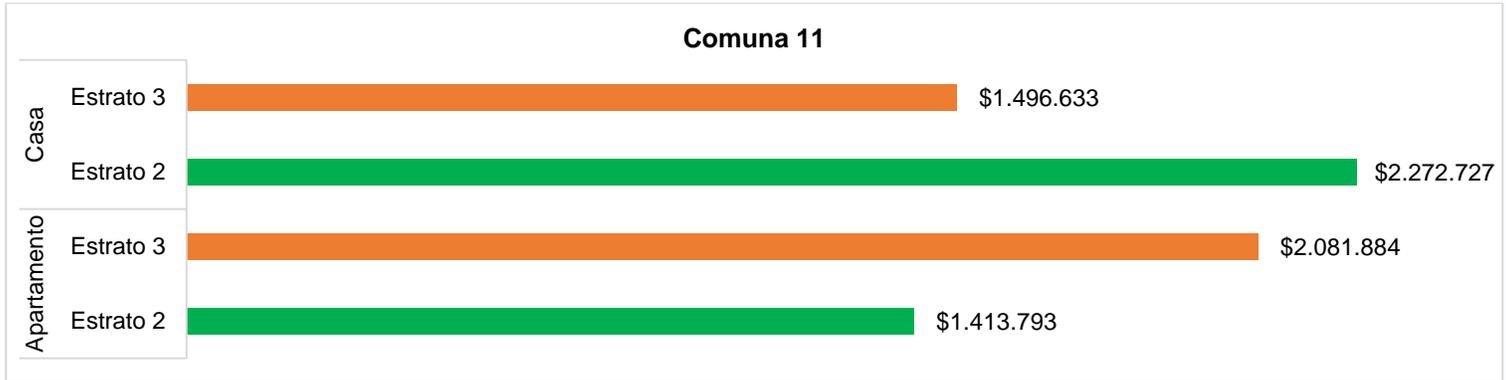


Figura 70. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 11

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 58. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 11

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	2	\$ 1.222.433	\$ 1.777.883	\$ 2.333.333	\$ 785.525
Local	1	\$ 2.895.349	\$ 2.895.349	\$ 2.895.349	
Otro	7	\$ 1.000.000	\$ 1.825.108	\$ 2.470.356	\$ 445.705

Fuente: elaborado por el OIC

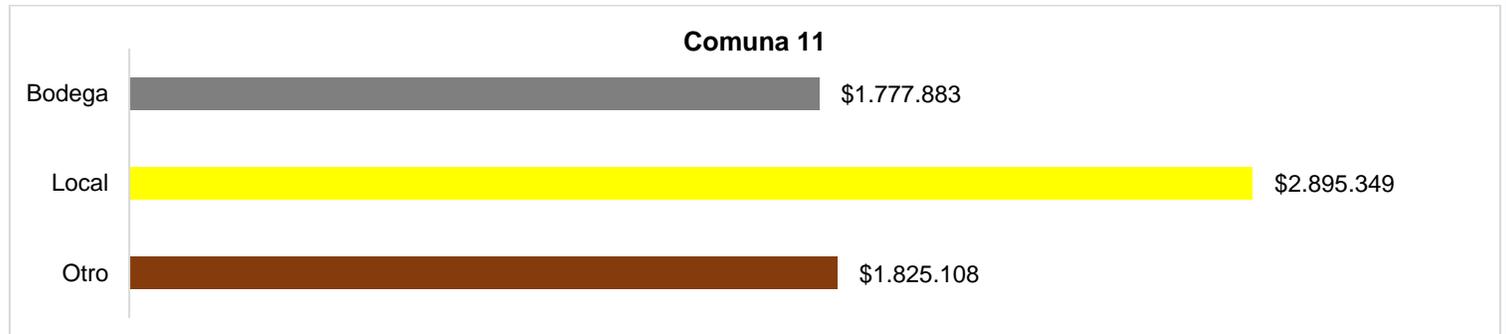


Figura 71. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 11

Fuente: elaborado por el OIC

4.12 Comuna 12

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 12, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 59, siendo los barrios El rodeo (8), Asturias (6) y nueva Floresta (5) los de mayores ofertas de venta. De las 36 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 12, se encontró 29 casas siendo el mayor número de ofertas. El método de captura directo con 21 inmuebles en venta resulto ser óptimo para la captura de ofertas en esta comuna (Tabla 59 y Figura 72).

Tabla 59. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 12

Barrio	Directo	Indirecto	Total
El Rodeo	5	3	8
Asturias	3	3	6
Nueva Floresta	2	3	5
Doce de Octubre	1	2	3
Sindical	3	0	3
Bello Horizonte	1	1	2
Eduardo Santos	1	1	2
El Paraíso	1	1	2
La Floresta	1	1	2
Villanueva	2	0	2
Fenalco Kennedy	1	0	1
Total	21	15	36

Fuente: elaborado por el OIC

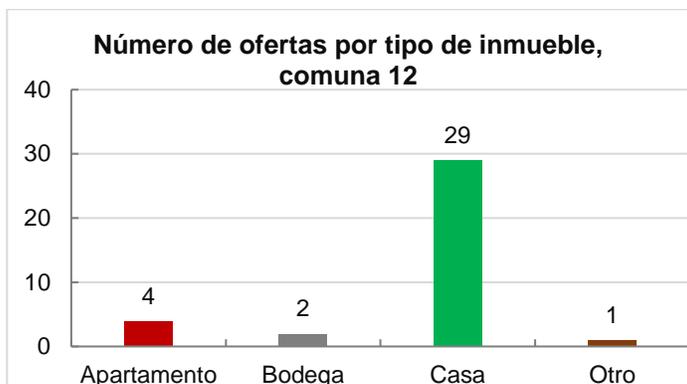


Figura 72. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 12

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 60. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 12

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	75,0	195,0	250,0	82,0
Bodega	144,0	226,0	308,0	116,0
Casa	75,0	251,7	528,0	113,3
Otro	640,0	640,0	640,0	

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 61. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 12

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	4	\$ 1.080.000	\$ 1.460.476	\$ 1.952.381	\$ 420.368
	2	2	\$ 857.605	\$ 1.010.994	\$ 1.164.384	\$ 216.925
Casa	3	27	\$ 785.714	\$ 1.451.746	\$ 2.666.667	\$ 537.181

Fuente: elaborado por el OIC

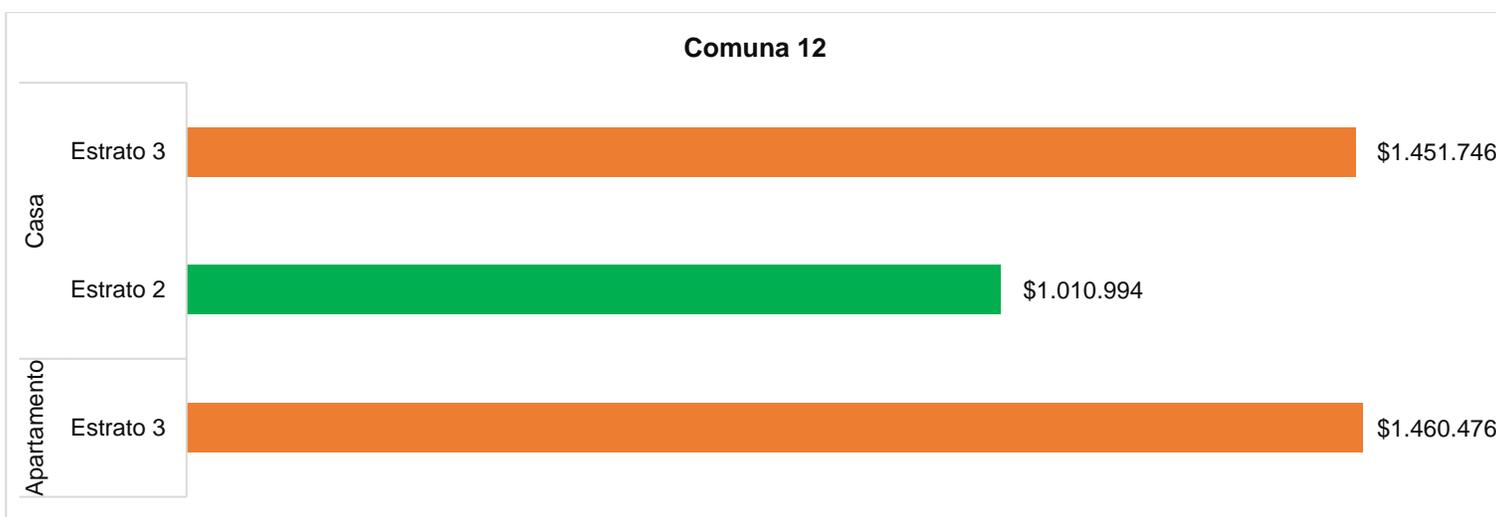


Figura 73. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato y tipo de inmueble casa y apartamento, comuna 12

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 62. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 12

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	2	\$ 1.461.039	\$ 1.772.186	\$ 2.083.333	\$ 440.029
Otro	1	\$ 2.343.750	\$ 2.343.750	\$ 2.343.750	

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 61, 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 \$ 1.451.746 m² y un promedio del área de las casas en venta de 251,7 m² ; en cuanto a los apartamentos la mayores ofertas de venta también están en el estrato 3 con un promedio del valor integral de \$ 1.460.476 m² con un área promedio de 195 m² (Tabla 61 y Tabla 60 y Figura 73).

En la Tabla 62 se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores de metro cuadrado de predios de uso comercial o uso mixtos, los otros inmuebles que incluyen Edificios y oficinas tienen el valor integral mayor en la comuna 11 \$ 2.343.750 m² (Figura 74).

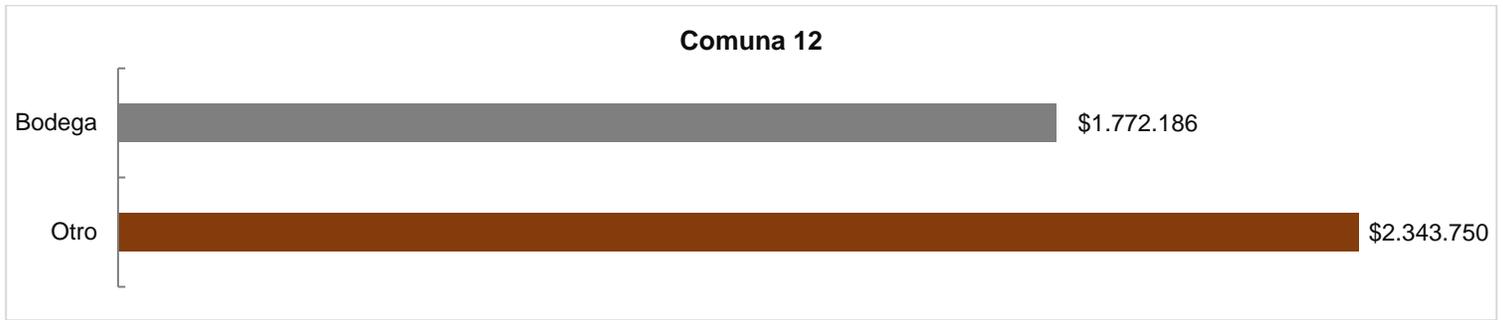


Figura 74. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 12

Fuente: elaborado por el OIC

4.13 Comuna 13

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 13, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 63, le sigue los barrios El Calipso, El Diamante con 6 ofertas en ventas cada uno; los demás barrios tienen ofertas que están entre 1 a 5 ofertas de venta. De las 50 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 13, se encontró 41 casas siendo el mayor número de ofertas por tipo de inmueble, (Figura 75). El método de captura directo es el que más ofertas ha aportado con el 86 % de participación (Tabla 63).

Tabla 63. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 13

Barrio	Directo	Indirecto	Total
El Poblado	7	0	7
Calipso	3	3	6
El Diamante	6	0	6
El Vergel	5	0	5
Los Robles	4	0	4
Ricardo Balcázar	3	1	4
Ulpiano Lloreda	4	0	4
Villa del Lago	3	0	3
El Poblado II	1	1	2
Los Comuneros II Etapa	2	0	2
Omar Torrijos	2	0	2
El Pondaje	1	0	1
Los Lagos	1	0	1
Sector Asprosocial - Diamante	0	1	1
Sector Laguna del Pondaje	0	1	1
Yira Castro	1	0	1
Total	43	7	50

Fuente: elaborado por el OIC

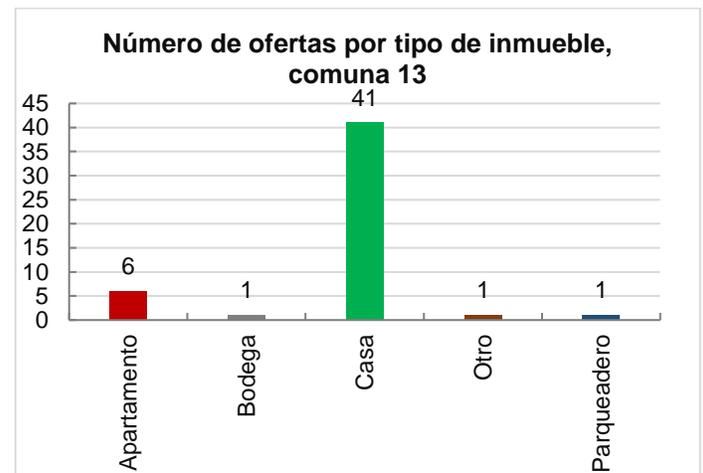


Figura 75. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 13

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 64 muestra los diferentes valores del metro cuadrado de cada tipo de inmueble ofrecido en venta en la comuna 13; las casas como la mayor cantidad de ofertas en venta en esta comuna posee la mayor variación en este aspecto, con una media de 204,8 m².

Tabla 64. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 13

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	47,0	56,8	80,0	12,3
Bodega	160,0	160,0	160,0	
Casa	90,0	204,8	450,0	90,2
Otro	350,0	350,0	350,0	
Parqueadero	11,2	11,2	11,2	

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 65 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 \$1.132.469 m². Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia, tienen un valor promedio de \$ 2.026.693 m² (Figura 76).



En la Tabla 66, se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores de metro cuadrado de predios de uso comercial, lotes o mixtos, las bodegas

tiene un valor promedio por oferta de venta de \$ 2.312.500 m² y otros \$ 1.171.429 m² (Figura 77).

Tabla 65. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 13

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	2	\$ 1.062.500	\$ 1.489.583	\$ 1.916.667	\$ 603.987
	3	4	\$ 1.765.957	\$ 2.026.693	\$ 2.300.000	\$ 218.778
Casa	2	36	\$ 550.000	\$ 1.132.469	\$ 2.085.561	\$ 351.257
	3	5	\$ 863.636	\$ 1.459.353	\$ 1.956.522	\$ 476.034

Fuente: elaborado por el OIC

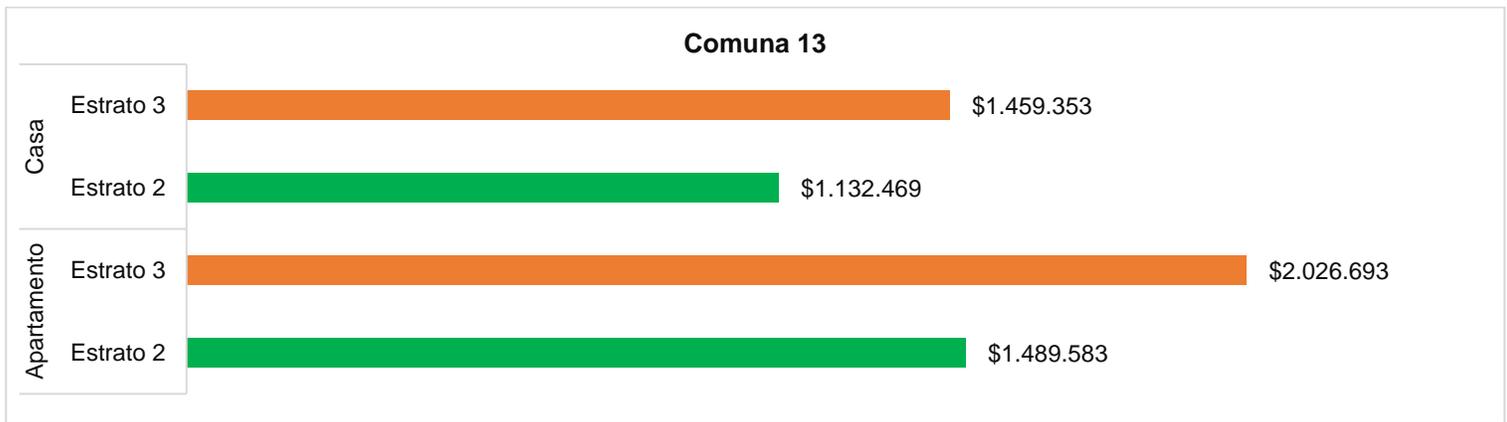


Figura 76. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble, comuna 13

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 66. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 13

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 2.312.500	\$ 2.312.500	\$ 2.312.500	
Otro	1	\$ 1.171.429	\$ 1.171.429	\$ 1.171.429	
Parqueadero	1	\$ 1.339.286	\$ 1.339.286	\$ 1.339.286	

Fuente: elaborado por el OIC

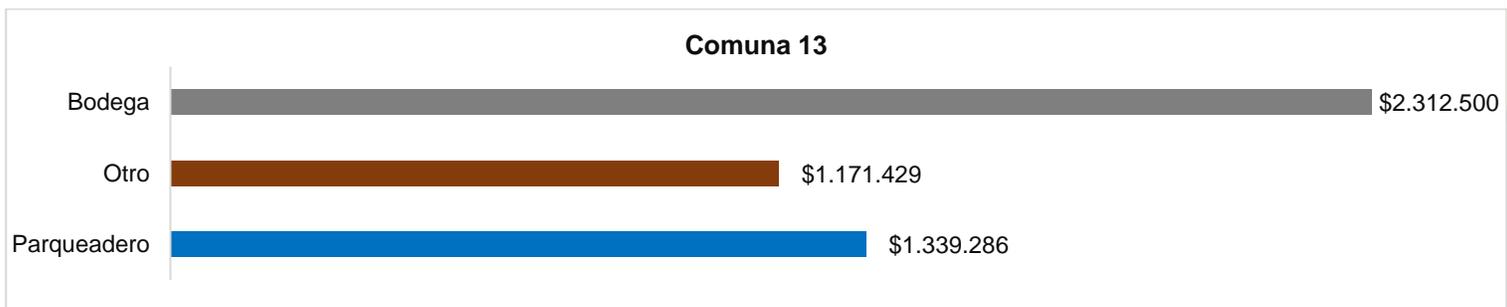


Figura 77. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 13

Fuente: elaborado por el OIC

4.14 Comuna 14

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 14 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 67, siendo los de mayor oferta inmobiliaria el barrio José Manuel Marroquín II con 15 ofertas, seguido del barrio Las Orquídeas y José

Manuel Marroquín II con 11 ofertas cada una y Alfonso Bonilla Aragón con 10 ofertas de venta de inmuebles. El método directo obtuvo las mayores ofertas en esta comuna con 58 ofertas inmobiliarias en venta (Tabla 67).



Tabla 67. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 14

Barrio	Directo	Indirecto	Total
José Manuel Marroquín II	14	1	15
José Manuel Marroquín I	11	0	11
Las Orquídeas	11	0	11
Alfonso Bonilla Aragon	10	0	10
Manuela Beltrán	7	0	7
Alirio Mora Beltrán	3	0	3
Promociones Populares B	0	3	3
Los Naranjos I	1	0	1
Los Naranjos II	1	0	1
Total	58	4	62

Fuente: elaborado por el OIC

De las 62 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna, se encontró 55 casas siendo el mayor número de ofertas, 3 de Locales y con menor número de ofertas se encuentra los inmuebles de tipo apartamento y lote con 1 oferta, cada uno, relacionado en la Figura 78.

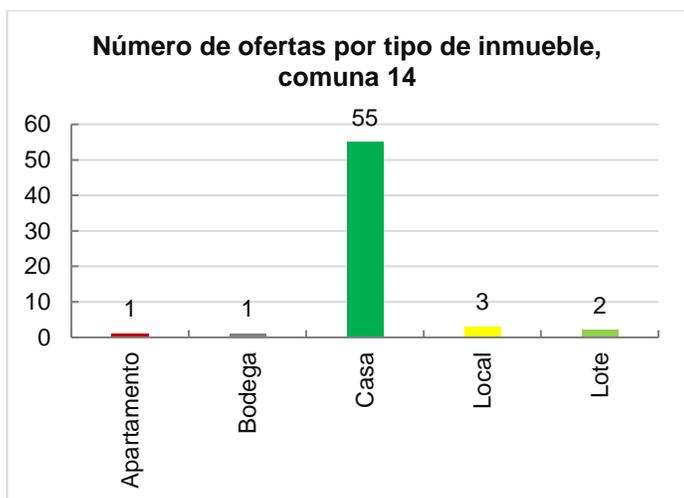


Figura 78. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 14

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 69. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 14

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	1	1	\$ 1.700.000	\$ 1.700.000	\$ 1.700.000	
	2	2	\$ 1.600.000	\$ 1.781.818	\$ 1.963.636	\$ 257.130
Casa	3	53	\$ 603.175	\$ 1.205.655	\$ 2.272.727	\$ 279.841

Fuente: elaborado por el OIC

Los metros cuadrados (m²) de construcción o de terreno (en el caso de los lotes), son en promedio los siguientes de acuerdo con cada tipo de inmueble: Casas 195,42 m², apartamento 50 m², locales 179 m² y lotes de 105 m², se presentan en la Tabla 68.

Tabla 68. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 14

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	50,0	50,0	50,0	
Bodega	180,0	180,0	180,0	
Casa	55,0	195,4	450,0	87,6
Local	50,0	179,0	390,0	184,2
Lote	105,0	105,0	105,0	

Fuente: elaborado por el OIC

El estrato moda de las ofertas de venta de casas de la comuna es el estrato 3 y valor promedio integral de la oferta de venta es de \$ 1.217.241 por m²; en el caso de los apartamentos el estrato moda es el estrato 1 y el valor promedio integral de la oferta de ventas es de \$ 1.700.000 m² (Tabla 69 y Figura 79).

En cuanto al promedio del valor integral del M² de las ofertas del tipo local es de \$ 2.222.716 por m² y de tipo de inmueble de bodega se halla el valor promedio de \$ 1.111.111 por m² como se muestra en la Tabla 70 y Figura 80

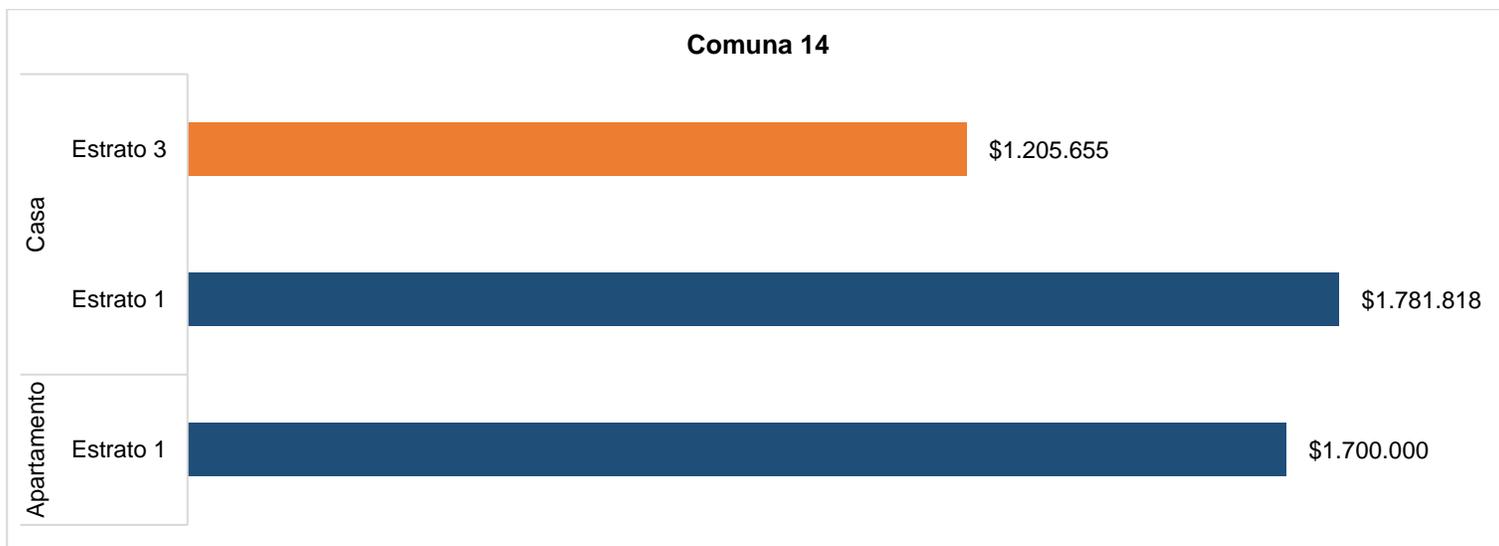


Figura 79. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble, comuna 14

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 70. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 14

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 1.111.111	\$ 1.111.111	\$ 1.111.111	
Local	3	\$ 1.288.660	\$ 2.222.716	\$ 3.200.000	\$ 956.403
Lote	2	\$ 1.428.571	\$ 1.428.571	\$ 1.428.571	

Fuente: elaborado por el OIC

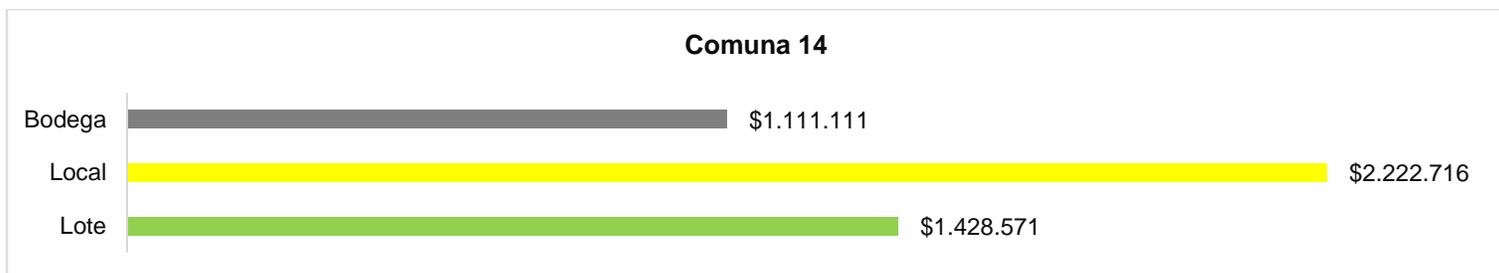


Figura 80. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 14

Fuente: elaborado por el OIC

4.15 Comuna 15

En la comuna 15 se capturaron 41 ofertas inmobiliarias en venta en los barrios relacionados en la Tabla 71 siendo el barrio Ciudad Córdoba con 16 ofertas el barrio con mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles, seguido del barrio El Morichal con 14 ofertas el resto de los barrios cuentan entre 1 y 5 ofertas respectivamente. El método de captura directo ha sido el óptimo para encontrar ó capturar las ofertas de diferentes tipos de inmuebles en la comuna 15 (40 ofertas).

Tabla 71. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 15

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudad Córdoba	16	0	16
El Morichal	13	1	14
Vallado	5	0	5
Laureano Gómez	2	0	2
Los Comuneros I Etapa	2	0	2
El Retiro	1	0	1
Mojica	1	0	1
Total	40	1	41

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de las 41 ofertas inmobiliarias capturadas en venta en la comuna 15, de las cuales se encontró 39 casas, siendo el mayor número de ofertas, 1 lote, 1 de tipo otro (oficina, edificio) (Figura 81).

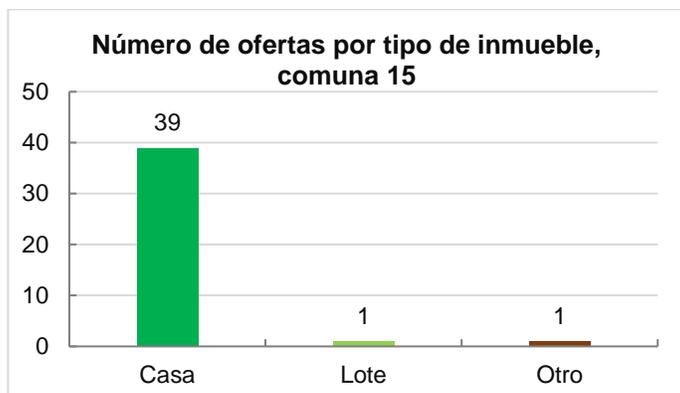


Figura 81. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 15

Fuente: elaborado por el OIC

De las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). En la Tabla 72 se presenta los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de 167,1 m², como principal tipo de inmueble en oferta en la comuna 15; el área de terreno del lote en oferta es de 210 m².

Tabla 72. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 15

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Casa	75,0	167,1	390,0	71,5
Otro	90,0	90,0	90,0	
Lote	210,0	210,0	210,0	

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 73. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 15

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Casa	1	1	\$ 478.261	\$ 478.261	\$ 478.261	
	3	38	\$ 820.513	\$ 1.708.967	\$ 2.785.714	\$ 453.181

Fuente: elaborado por el OIC



Figura 82. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble casa, comuna 15

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 74. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 15

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Lote	1	\$ 2.619.048	\$ 2.619.048	\$ 2.619.048	
Otro	1	\$ 7.111.111	\$ 7.111.111	\$ 7.111.111	

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas capturadas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna, donde el promedio de las 39 ofertas inmobiliarias de tipo casa, es estrato 3 con un valor integral de \$ 1.708.967 m²; y en estrato 1 con un valor integral de \$ 478.261 m², como se muestra en la Tabla 73 y Figura 82

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipo lote con una oferta es el mismo valor del inmueble. De igual manera los inmuebles tipo otro (Edificios u oficinas) como se muestra en la Tabla 74 y Figura 83).

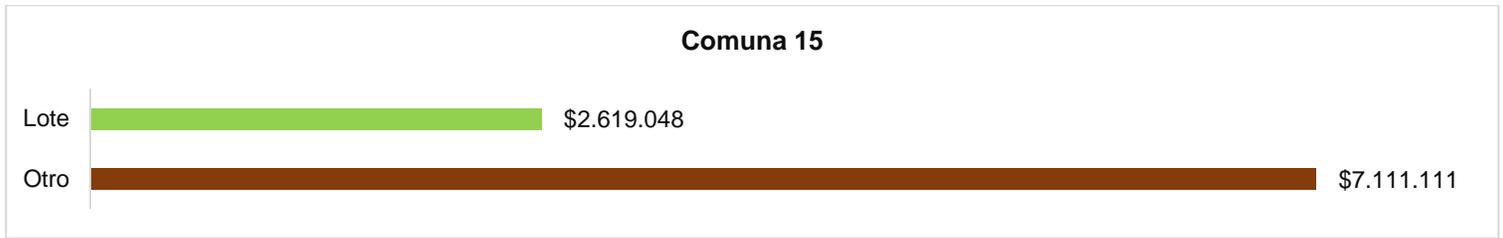


Figura 83. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 15
Fuente: elaborado por el OIC

4.16 Comuna 16

Las ofertas inmobiliarias de venta en la comuna 16 se concentran en los barrios relacionados en la Tabla 75, siendo el barrio Ciudad 2000 el de mayor oferta inmobiliaria, dado que, cuenta con 24 ofertas, seguido se encuentran los barrios Mariano Ramos con 9 ofertas en venta, Antonio Nariño y Unión de Vivienda Popular con 6 ofertas cada uno; el resto de los barrios presentan entre 4 y 5 ofertas de inmuebles. El método directo con 35 ofertas en venta fueron la de mayor cantidad de capturas.

Tabla 75. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 16

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudad 2000	13	11	24
Mariano Ramos	8	1	9
Antonio Nariño	2	4	6
Unión de Vivienda Popular	6	0	6
Republica de Israel	5	0	5
La Alborada	1	3	4
Total	35	19	54

Fuente: elaborado por el OIC

De las 54 ofertas de venta inmobiliaria capturadas en la comuna, se encontraron 39 ofertas de inmuebles tipo casa, con el mayor número de ofertas, seguido de los Apartamentos con 12 ofertas y los inmuebles de tipo Lote con 2 y otro tipo de inmueble con 1 ofertas (Figura 84).

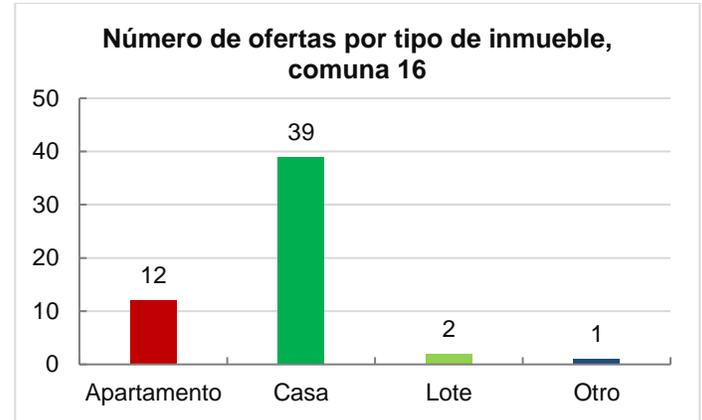


Figura 84. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 16
Fuente: elaborado por el OIC

El análisis de las ofertas de los inmuebles capturados en venta y alquiler se consideró el promedio de metros cuadrados (m²) de construcción de acuerdo con cada tipo de inmueble: las Casas con un promedio de 219,41 m², los apartamentos con un promedio de 86,21 m², los lotes con 92,63 m² y los inmuebles tipo otros tienen un promedio de 350 m², los cuales se presentan en la Tabla 76.

Tabla 76. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 16

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	56,0	86,2	175,0	38,1
Casa	60,0	219,4	600,0	123,8
Otro	350,0	350,0	350,0	
Lote	90,0	92,6	95,3	3,7

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del promedio del Valor Integral del M² 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 77 y Figura 85.

En la comuna se encontró inmuebles tipo casa del estrato 2 al 4, siendo el estrato moda el 4 con el valor integral m² promedio de \$ 2.323.845 m², seguido del



estrato 3 con un valor integral promedio de \$ 1.183.399 pesos por m², el estrato 2 con un valor integral promedio de \$ 1.642.857 m². En cuanto al tipo de inmueble apartamento, el estrato 3 y 4 tienen igual ofertas en venta con un valor integral de \$ 1.575.397 m² y \$ 2.549.993 m² respectivamente, como se muestra en la Figura 85.

El promedio del Valor Integral del m² de las ofertas de venta de tipo lote con un valor de \$ 1.854.112 m² y los otros inmuebles se encuentra con el valor promedio de \$ 1.028.571 m² (Tabla 78 y Figura 86).

Tabla 77. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 16

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	6	\$ 750.000	\$ 1.575.397	\$ 3.000.000	\$ 990.049
	4	6	\$ 1.774.194	\$ 2.549.993	\$ 3.846.154	\$ 866.204
Casa	2	2	\$ 1.000.000	\$ 1.642.857	\$ 2.285.714	\$ 909.137
	3	18	\$ 733.333	\$ 1.183.399	\$ 2.368.421	\$ 410.918
	4	19	\$ 468.750	\$ 2.323.845	\$ 3.833.333	\$ 794.810

Fuente: elaborado por el OIC

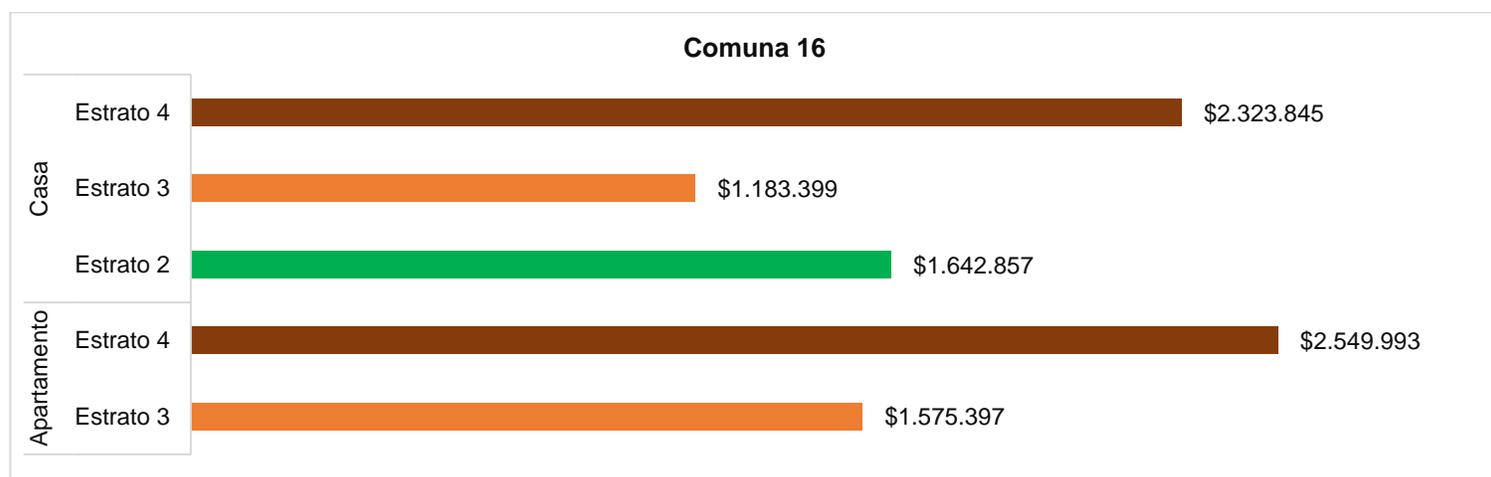


Figura 85. Promedio de venta del Valor integral del M² por estrato y tipo de inmueble apartamento y casa, comuna 16

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 78. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 16

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Lote	2	\$ 1.763.780	\$ 1.854.112	\$ 1.944.444	\$ 127.749
Otro	1	\$ 1.028.571	\$ 1.028.571	\$ 1.028.571	

Fuente: elaborado por el OIC

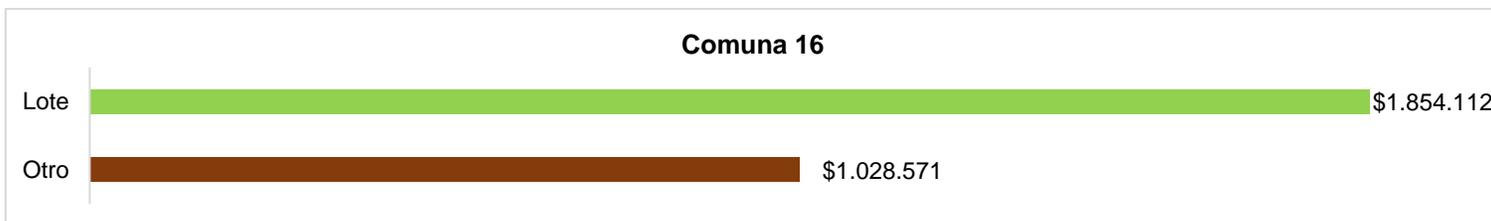


Figura 86. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 16

Fuente: elaborado por el OIC

4.17 Comuna 17

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 17 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 79 siendo los de mayor oferta inmobiliaria el barrio Lili con 73 ofertas en venta,

seguido del barrio Caney con 28 ofertas, El Ingenio con 21 ofertas de venta de inmuebles, Urbanización San Joaquín con 18, como los barrios de mayores ofertas inmobiliarias en venta. El resto de los barrios las ofertas se encuentran entre un rango de 1 y 15 ofertas de venta de inmuebles. Prácticamente, en esta comuna 17 el



método indirecto de captura obtuvo todas las ofertas con 239 con respecto a las 241 ofertas en total en esta comuna (Tabla 79).

Tabla 79. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 17

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Lili	1	72	73
Caney	0	28	28
El Ingenio	0	21	21
Urbanización San Joaquín	0	18	18
Mayapan - Las Vegas	0	15	15
Ciudad Capri	1	13	14
La Hacienda	0	10	10
Las Quintas de Don Simón	0	10	10
Unicentro Cali	0	8	8
El Limonar	0	7	7
Santa Anita - La Selva	0	7	7
Cañaverales - Los Samanes	0	6	6
El Gran Limonar	0	6	6
Primero de Mayo	0	5	5
Ciudadela Pasoancho	0	3	3
Los Portales - Nuevo Rey	0	3	3
Prados del Limonar	0	3	3
El Gran Limonar - Cataya	0	2	2
Bosques del Limonar	0	1	1
Ciudadela Comfandi	0	1	1
Total	2	239	241

Fuente: elaborado por el OIC

De las 241 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 17 (Figura 87), se encontró 149 inmuebles de tipo apartamento, siendo este el de mayor número de ofertas, 52 casas y con menor número de ofertas se encuentra los inmuebles otro (edificios y oficinas) con 18, locales con 16 ofertas; lotes con 5 ofertas y las bodegas con 1 oferta.

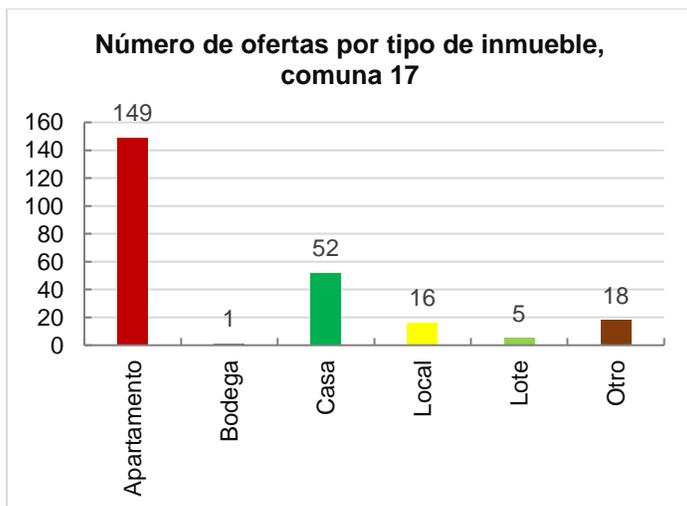


Figura 87. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 17

Fuente: elaborado por el OIC

Los metros cuadrados (m²) de construcción son en promedio los siguientes de acuerdo con cada tipo de inmueble: Casas 211,54 m², apartamentos 82,51 m², locales de 151,2 m² y otro tipo de inmueble de 217,61 m² y lotes 570,64 m² presentes en la Tabla 80.

Tabla 80. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 17

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	82,5	244,0	29,2
Bodega	3100,0	3100,0	3100,0	
Casa	60,0	211,5	800,0	145,9
Local	5,8	151,2	1730,0	422,8
Otro	34,0	217,6	1400,0	348,3
Lote	190,0	570,6	1439,0	512,1

Fuente: elaborado por el OIC

El estrato moda de las ofertas de venta de casas de la comuna, es el estrato 4 y el valor promedio integral de la oferta de venta de casas es de \$ 3.137.774 m²; en el caso de los apartamentos, el estrato moda, también, es el estrato 4 y el valor promedio integral de la oferta de ventas es de \$ 3.079.192 m² (Tabla 81 y Figura 88).

En la Tabla 82 se presenta el promedio del Valor Integral del m² de las ofertas de venta de inmueble no habitacionales; Los locales tienen el mayor valor integral por m² con \$ 14.324.420 m², seguido de otros inmuebles (edificio y oficinas) con un valor de \$ 8.863.771 m², bodega con \$ 3.677.419 m² y lotes con un valor por m² de \$ 1.582.731 m² (Figura 89).

Tabla 81. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 17

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	6	\$ 2.017.544	\$ 2.438.060	\$ 3.250.000	\$ 440.778
	4	72	\$ 2.083.333	\$ 3.079.192	\$ 4.562.261	\$ 548.197
	5	62	\$ 2.315.574	\$ 3.576.434	\$ 5.422.535	\$ 552.937
	6	9	\$ 2.404.580	\$ 3.527.074	\$ 4.311.111	\$ 660.312
Casa	3	1	\$ 1.971.831	\$ 1.971.831	\$ 1.971.831	
	4	25	\$ 1.333.333	\$ 3.137.774	\$ 6.250.000	\$ 1.459.376
	5	23	\$ 1.500.000	\$ 2.851.107	\$ 4.588.235	\$ 835.781
	6	3	\$ 3.248.408	\$ 3.387.055	\$ 3.603.933	\$ 190.236

Fuente: elaborado por el OIC

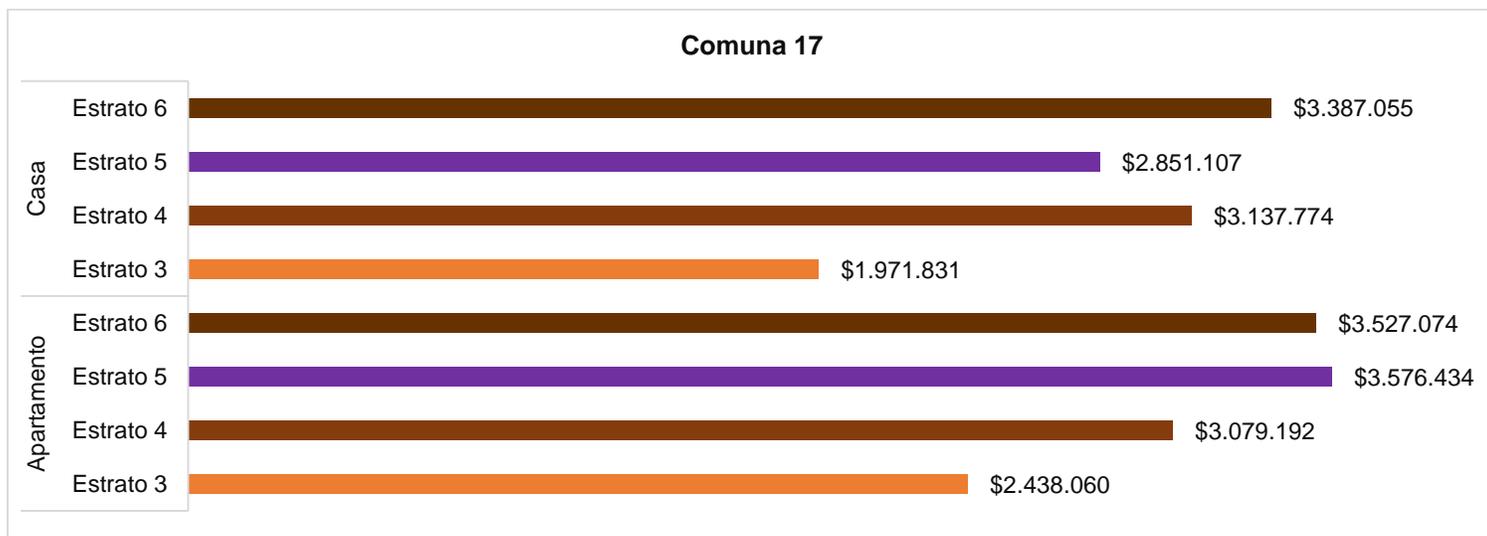


Figura 88. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 17

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 82. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 17

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 3.677.419	\$ 3.677.419	\$ 3.677.419	
Local	16	\$ 1.965.318	\$ 14.324.420	\$ 31.830.239	\$ 9.655.783
Lote	5	\$ 1.216.122	\$ 1.582.731	\$ 1.947.368	\$ 264.127
Otro	18	\$ 2.357.143	\$ 8.863.771	\$ 13.600.000	\$ 2.659.213

Fuente: elaborado por el OIC

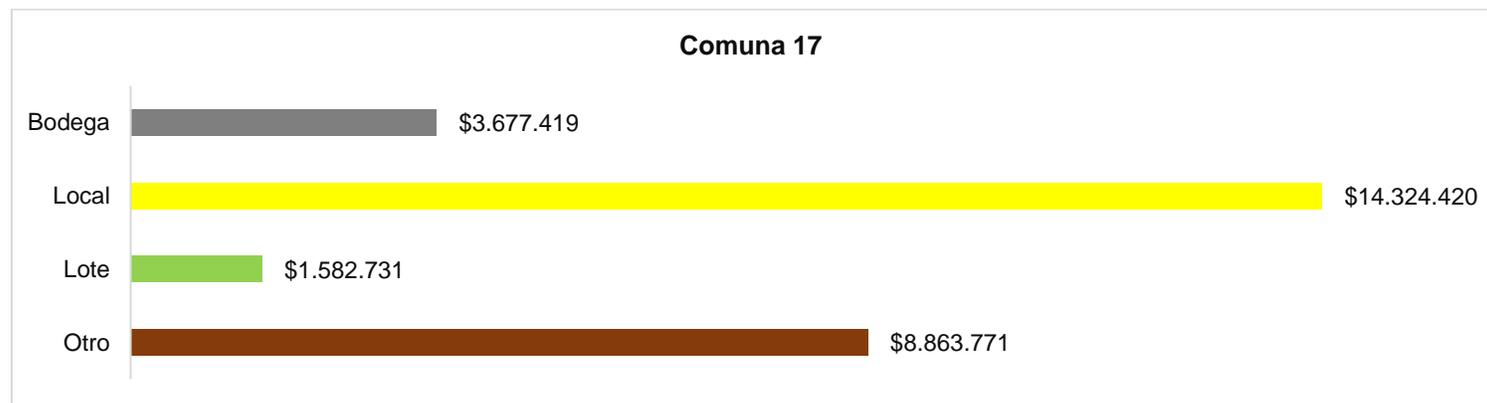


Figura 89. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 17

Fuente: elaborado por el OIC



4.18 Comuna 18

En la comuna 18 se captaron 45 ofertas inmobiliarias en venta en los barrios relacionados en la Tabla 83, el barrio Polvorines con 14 ofertas es el barrio con mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles, seguido del barrio Alférez Real con 7 ofertas y Alto Nápoles con 5 ofertas inmobiliarias en venta. Los restantes barrios como Meléndez, Nápoles, Los Chorros, Prados del Sur Tienen ofertas en un rango de 1 a 4 ofertas. Todas las capturas de las ofertas en la comuna 18 fueron a través del método indirecto (Tabla 83).

Tabla 83. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 18

Barrio	Indirecto	Total
Polvorines	14	14
Alférez Real	7	7
Alto Nápoles	5	5
Buenos Aires	4	4
Los Chorros	4	4
Nápoles	3	3
Meléndez	2	2
Prados del Sur	2	2
Sector Alto de los Chorros	2	2
Caldas	1	1
Sector Alto Jordán	1	1
Total	45	45

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 18 se encontraron 45 ofertas inmobiliarias en venta, de las cuales, 35 son inmuebles de tipo apartamento, siendo este, el de mayor número de ofertas, seguido de 6 ofertas de tipo casa, 3 ofertas de inmueble de tipo lote y 1 oferta tipo otro. Todas las ofertas están representadas en la Figura 90.

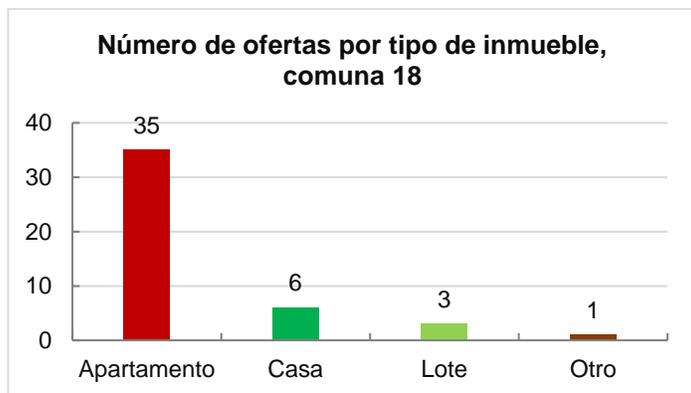


Figura 90. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 18

Fuente: elaborado por el OIC

En el análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). En la Tabla 84 se presentan los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de 335 m², otros con 530 m², lotes con 1.281,33 m². Por último, las ofertas tipo apartamentos con 64,4 m².

Tabla 84. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 18

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	64,4	108,0	13,8
Casa	199,0	335,0	500,0	107,4
Otro	530,0	530,0	530,0	
Lote	250,0	1281,3	2492,0	1131,7

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas halladas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna es el estrato 3, donde el promedio del valor integral del m² de las ofertas inmobiliarias de tipo casa es de \$ 1.352.113 m²; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 1 con un valor integral de \$ 1.272.648 m². Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato moda es el 3 con un valor integral promedio de \$ 2.193.455 m² y en estrato 4 con un valor integral promedio de \$ 3.037.528 m² como se muestra en la Tabla 85 y Figura 91.

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipo lote es de \$ 1.322.527 m² y el valor integral de tipo otro es de \$ 1.792.453 m² como se muestra en la Tabla 86 y Figura 92.



Tabla 85. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 18

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	21	\$ 1.640.000	\$ 2.193.455	\$ 4.153.846	\$ 585.270
	4	14	\$ 1.861.702	\$ 3.037.528	\$ 4.153.846	\$ 662.308
Casa	1	2	\$ 1.045.296	\$ 1.272.648	\$ 1.500.000	\$ 321.524
	3	3	\$ 925.000	\$ 1.352.113	\$ 1.810.585	\$ 443.624
	4	1	\$ 1.904.523	\$ 1.904.523	\$ 1.904.523	

Fuente: elaborado por el OIC

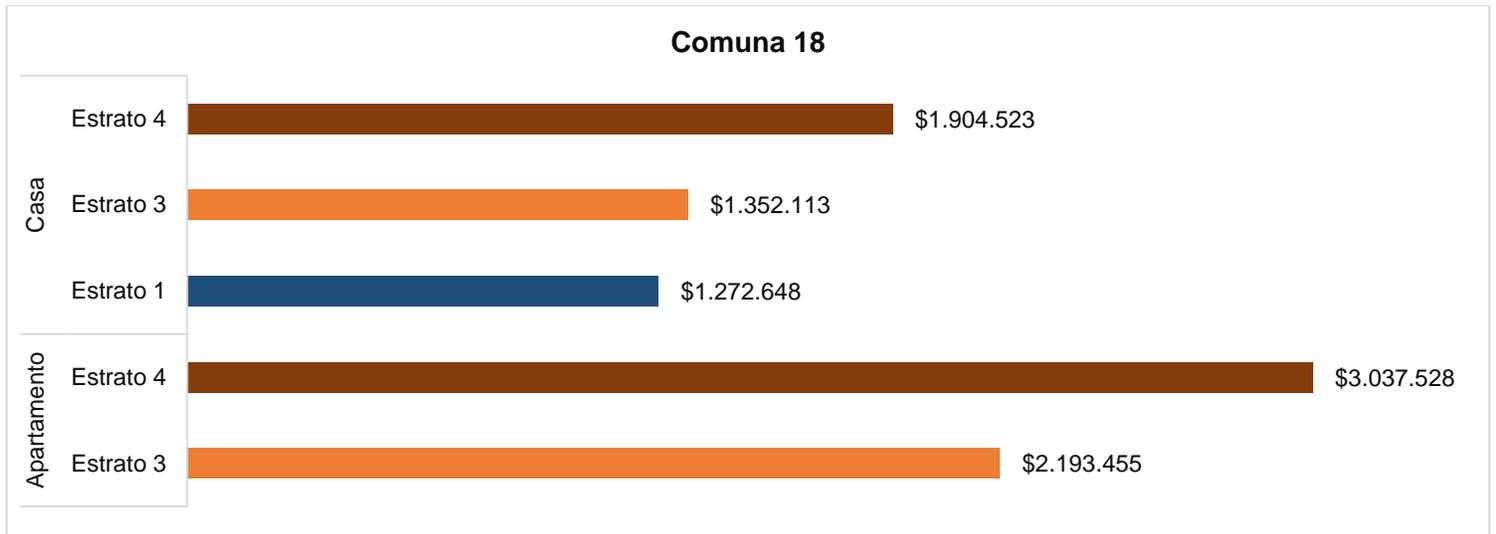


Figura 91. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 18

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 86. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 18

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Lote	3	\$ 600.000	\$ 1.322.527	\$ 2.006.421	\$ 704.006
Otro	1	\$ 1.792.453	\$ 1.792.453	\$ 1.792.453	

Fuente: elaborado por el OIC

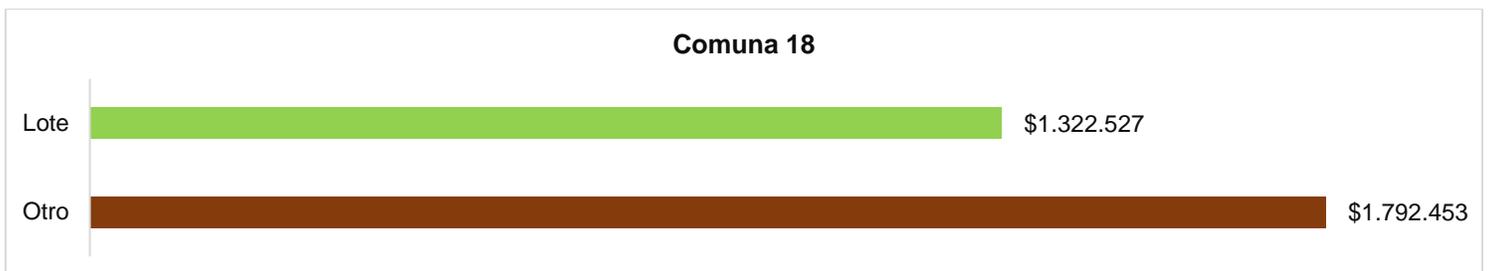


Figura 92. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 18

Fuente: elaborado por el OIC

4.19 Comuna 19

En la comuna 19 se capturaron 334 ofertas inmobiliarias segunda comuna con más ofertas e venta con respecto a las demás, también; La comuna 19 es la que presenta ofertas inmobiliarias en venta en la mayoría de los tipos de inmuebles (junto con la comuna 2). Entre los barrios relacionados en la Tabla 87 de la comuna, es el barrio Santa Isabel con 48 ofertas el

barrio con mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles, seguido del barrio El Refugio con 36 ofertas, el barrio Altos de Santa Isabel con 31 ofertas y los barrios San Fernando Viejo y Cuarto de Legua-Guadalupe, cada uno con 23 ofertas en venta. El método indirecto representa el 86 % aproximadamente de las capturas de ofertas inmobiliarias en venta en esta comuna.



Tabla 87. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 19

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Santa Isabel	9	39	48
El Refugio	0	36	36
Sector Altos de Santa Isabel	1	30	31
Cuarto de Legua - Guadalupe	3	20	23
San Fernando Viejo	11	12	23
Eucarístico	0	21	21
Unidad Residencial Santiago de Cali	0	14	14
Urbanización Colseguros	2	11	13
El Cedro	1	11	12
Bellavista	0	11	11
Urbanización Tequendama	2	9	11
Miraflores	6	4	10
Los Cábmulos	0	9	9
Unidad Residencial El Coliseo	3	5	8
Urbanización Militar	0	8	8
El Lido	1	6	7
3 de Julio	1	5	6
Tejares - Cristales	2	4	6
Nueva Tequendama	0	5	5
San Fernando Nuevo	0	5	5
Champagnat	0	4	4
Pampa Linda	0	4	4
Santa Barbara	3	1	4
Camino Real - Los Fundadores	0	3	3
Cañaveral	0	3	3
Cañaveralejo - Seguros Patria	0	3	3
Sector Cañaveralejo Guadalupe	1	2	3
Camino Real - Joaquín Borrero Sinisterra	0	2	2
Urbanización Nueva Granada	0	1	1
Total	46	288	334

Fuente: elaborado por el OIC

De las 334 ofertas inmobiliarias capturadas en venta en la comuna 19, se encontró 173 apartamentos, siendo el mayor número de ofertas, 63 ofertas de tipo casa, con 35 ofertas los inmuebles de tipo otros, 32 ofertas de locales, 14 lotes, 11 parqueaderos y 6 bodegas (Figura 93).

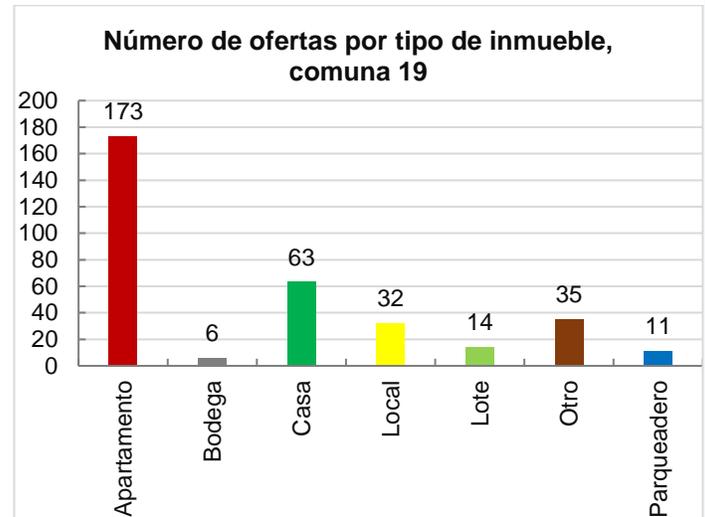


Figura 93. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 19

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). Los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de 356,37 m², los apartamentos con 112,84 m², las bodegas con 463,84 m², los locales con 105,12 m², los parqueaderos con 106,1 m² y los tipos otros el área promedio es de 412,79 m² (Tabla 88).

Tabla 88. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 19

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	28,0	112,8	380,0	54,6
Bodega	280,0	463,8	685,0	183,1
Casa	86,0	356,4	1260,0	217,4
Local	9,0	105,1	517,0	130,6
Otro	16,0	412,8	3500,0	639,1
Lote	240,0	1357,3	5774,0	1577,7
Parqueadero	11,2	106,1	640,0	213,8

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del promedio del Valor Integral del M² 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 \$ 2.262.138 m²; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 4 con un valor integral de \$ 2.402.566 m² y el estrato 3 con un valor integral de \$ 2.032.849 m². Para el caso de las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, el estrato moda es el 5 también; con un valor integral promedio de \$ 4.140.512 m², seguido del estrato 4 con un valor integral promedio de \$ 2.968.427 m² y



finalmente el estrato 6 con un valor integral promedio de \$ 4.995.603 m² (Tabla 89 y Figura 94).

En cuanto al Valor integral del M² las ofertas del tipo local de \$ 7.703.519 m² representa el mayor valor de los tipos de inmueble no habitacionales, seguido del tipo

de inmuebles otro con un valor de \$ 4.698.733 m², bodegas con \$ 1.757.983 m², parqueaderos con \$ 1.729.462 m² y lotes \$ 1.204.856 m² (Tabla 90 y Figura 95).

Tabla 89. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 19

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	2	\$ 3.111.111	\$ 3.297.609	\$ 3.484.108	\$ 263.748
	4	46	\$ 1.851.852	\$ 2.968.427	\$ 4.843.750	\$ 661.993
	5	81	\$ 1.850.000	\$ 4.140.512	\$ 7.195.122	\$ 1.201.140
	6	44	\$ 3.105.263	\$ 4.995.603	\$ 8.102.545	\$ 1.093.811
Casa	3	7	\$ 1.500.000	\$ 2.032.849	\$ 3.000.000	\$ 503.559
	4	24	\$ 1.211.538	\$ 2.402.566	\$ 5.960.000	\$ 1.172.841
	5	26	\$ 1.000.000	\$ 2.262.138	\$ 3.777.778	\$ 892.925
	6	6	\$ 1.177.778	\$ 2.650.100	\$ 5.277.778	\$ 1.587.765

Fuente: elaborado por el OIC

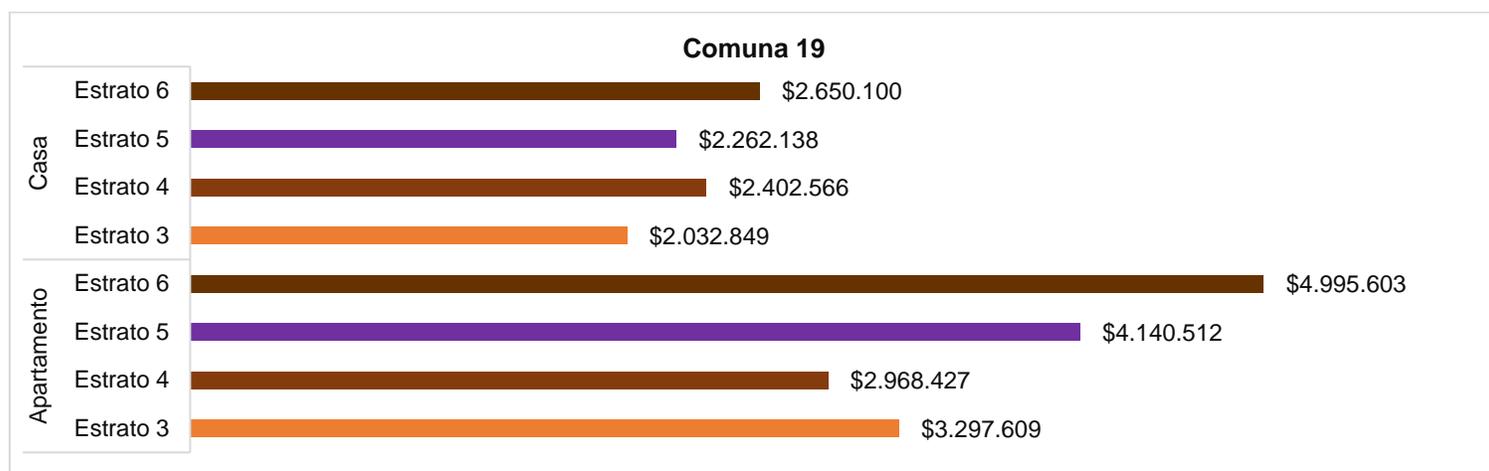


Figura 94. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 19

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 90. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 19

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	6	\$ 1.028.744	\$ 1.757.983	\$ 2.500.000	\$ 599.417
Local	32	\$ 1.634.072	\$ 7.703.519	\$ 30.000.000	\$ 6.738.740
Lote	14	\$ 526.316	\$ 1.204.856	\$ 2.055.861	\$ 411.542
Otro	35	\$ 785.714	\$ 4.698.733	\$ 28.500.000	\$ 4.945.171
Parqueadero	11	\$ 400.000	\$ 1.032.768	\$ 2.234.375	\$ 581.184

Fuente: elaborado por el OIC

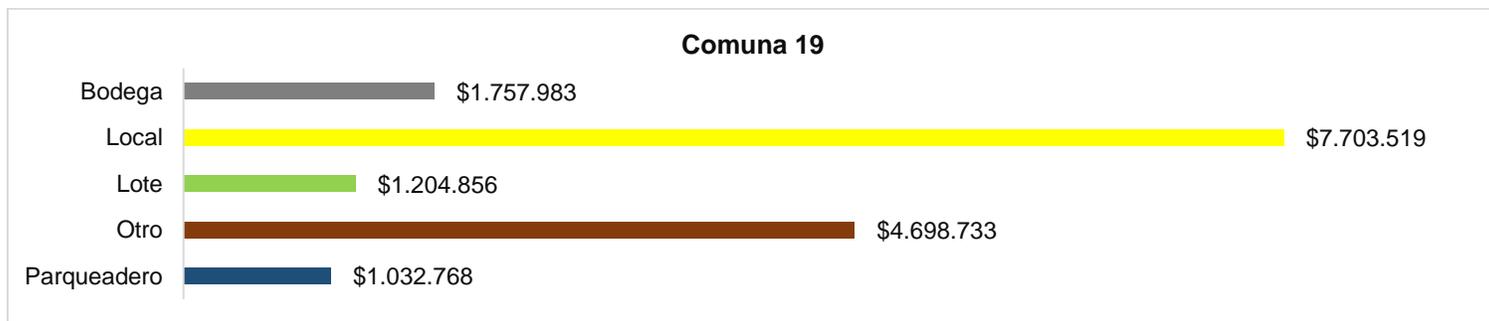


Figura 95. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 19

Fuente: elaborado por el OIC



4.20 Comuna 20

En la comuna 20 se capturaron 14 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan en los barrios Belisario Caicedo y el barrio Siloé con 5 oferta cada uno son las mayores ofertas inmobiliaria en venta, los demás barrios tienen de a 1 oferta inmobiliaria. Todas las ofertas fueron capturadas con el método indirecto (Tabla 91).

Tabla 91. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 20

Barrio	Indirecto	Total
Belisario Caicedo	5	5
Siloé	5	5
Belén	1	1
Brisas de Mayo	1	1
Lleras Camargo	1	1
Tierra Blanca	1	1
Total	14	14

Fuente: elaborado por el OIC

De las 14 ofertas inmobiliarias capturadas en venta en la comuna 20, se encontró 9 tipo casa, siendo el mayor número de ofertas, 2 ofertas de tipo apartamento, con 2 ofertas los inmuebles de tipo local. Por último, con una oferta está el inmueble de tipo otro (Figura 96).

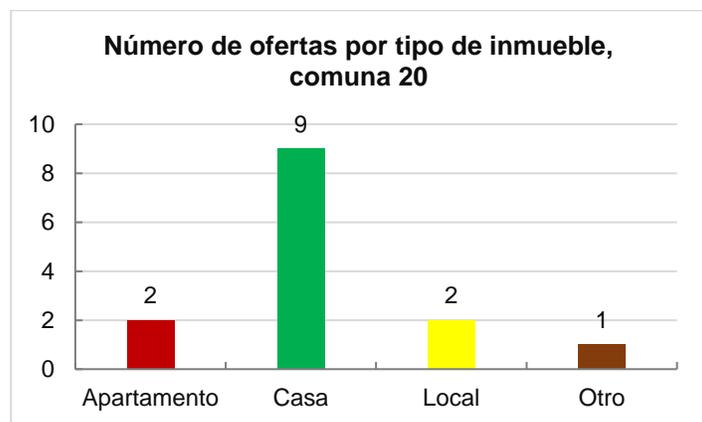


Figura 96. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 20

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 93. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 20

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	2	\$ 2.363.636	\$ 2.519.318	\$ 2.675.000	\$ 220.167
	1	3	\$ 569.832	\$ 958.463	\$ 1.416.667	\$ 427.683
Casa	2	5	\$ 384.615	\$ 1.183.040	\$ 2.083.333	\$ 737.013
	3	1	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). En la Tabla 92 se presenta los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de 263,44 m², los locales con 298 m². Por último, están las ofertas tipo apartamentos con 58,5 m².

Tabla 92. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 20

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	58,5	77,0	26,2
Casa	45,0	263,4	780,0	231,1
Local	220,0	298,0	376,0	110,3
Otro	1511,0	1511,0	1511,0	

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del promedio del Valor Integral del M² 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 \$ 1.183.040 m²; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 1 con un valor integral de \$ 958.463 m². Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato moda es el 3 con un valor integral promedio de \$ 2.519.318 m² (Tabla 93 y Figura 97).

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas no habitacionales en venta, los locales tienen un valor integral promedio de \$ 5.483.559 m². Por último, de tipo otro es de \$ 1.952.349 m² (Tabla 94 y Figura 98).

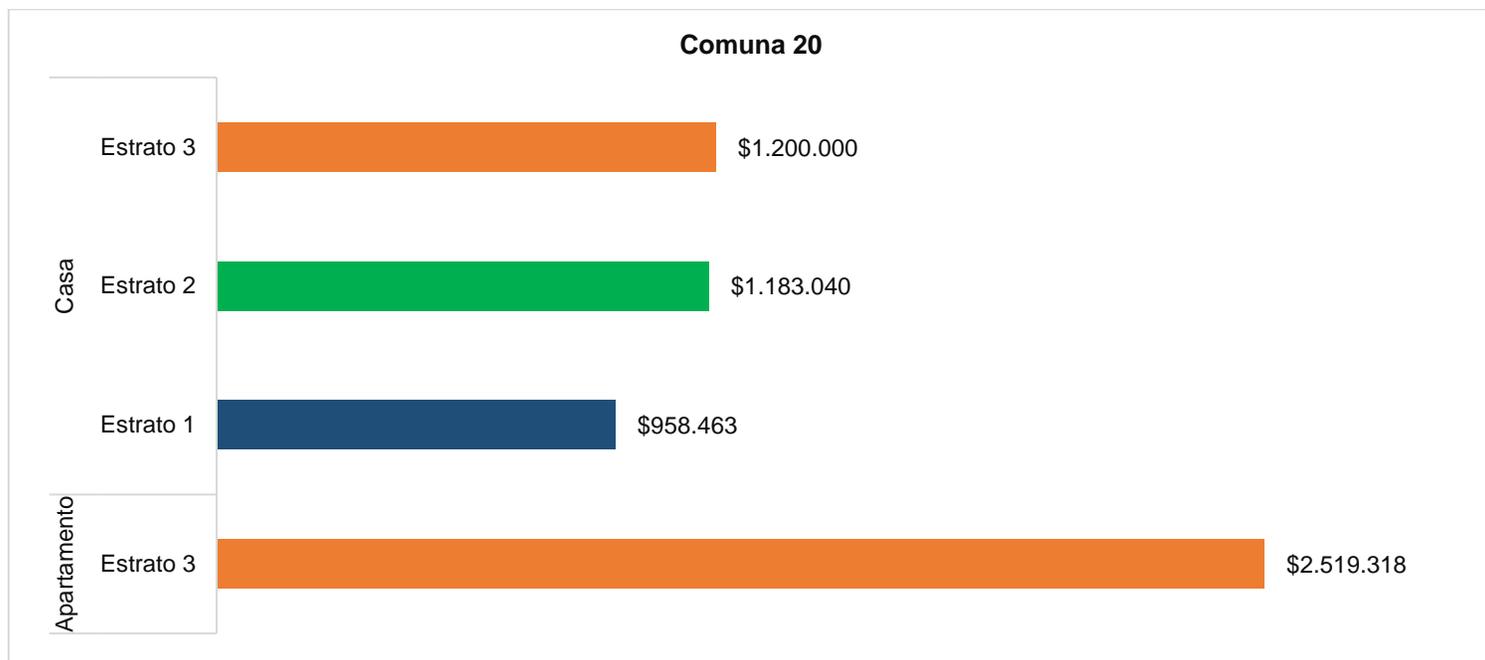


Figura 97. Valor Integral del M2 oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 20

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 94. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 20

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	2	\$ 4.318.182	\$ 5.483.559	\$ 6.648.936	\$ 1.648.092
Otro	1	\$ 1.952.349	\$ 1.952.349	\$ 1.952.349	

Fuente: elaborado por el OIC

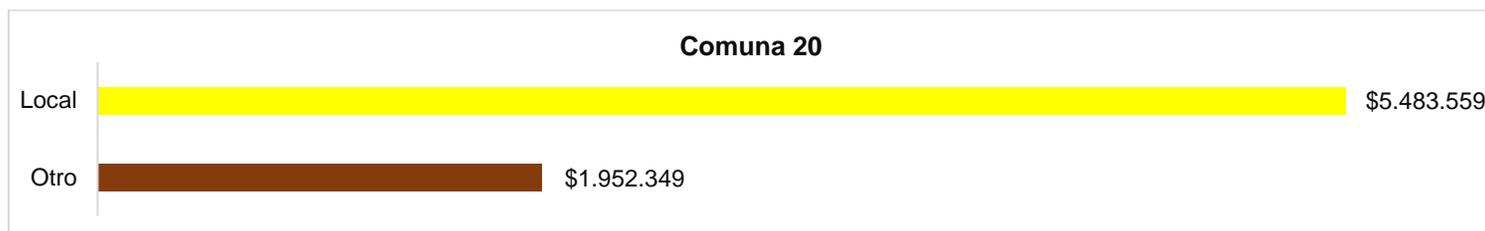


Figura 98. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 20

Fuente: elaborado por el OIC

4.21 Comuna 21

En la comuna 21 se captaron 34 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan en los barrios descritos en la Tabla 95 siendo el de mayor oferta el barrio Valle Grande con 11 ofertas, Ciudad Talanga con 5 ofertas inmobiliarias, Calimio-Desepaz, Los Lideres, Ciudadela del Rio-CVC, estos tres barrios con 3 ofertas cada uno. Los demás barrios tienen un rango de 1 a 2 ofertas. El método directo fue el más eficaz en esta comuna para la obtención de las ofertas de inmuebles en venta.

Tabla 95. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 21

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Valle Grande	9	2	11
Ciudad Talanga	5	0	5
Calimio Desepaz	2	1	3
Ciudadela del Rio - CVC	3	0	3
Los Lideres	0	3	3
Desepaz Invicali	1	1	2
El Remanso	1	1	2
Planta de Tratamiento	1	1	2
Compartir	1	0	1
Pizamos II	1	0	1
Potrero Grande	1	0	1
Total	25	9	34

Fuente: elaborado por el OIC



La clasificación de las 34 ofertas inmobiliarias en venta halladas son de tipo casa con 26 ofertas, 6 de tipo apartamento, un local igual que una bodega en venta (Figura 99).

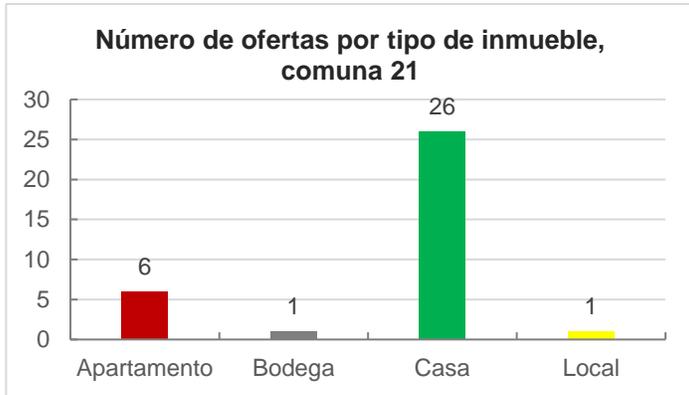


Figura 99. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 21

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). Los inmuebles tipo casas tienen un área promedio de 141,35 m², los apartamentos con 47,98 m², local con 38,5 m². Por último, están las ofertas inmobiliarias tipo bodega 417 m² (Tabla 96).

Tabla 96. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 21

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	44,6	48,0	55,0	4,3
Bodega	417,0	417,0	417,0	
Casa	100,0	141,3	240,0	33,0
Local	38,5	38,5	38,5	

Fuente: elaborado por el OIC

Con el análisis del promedio del Valor Integral del M² 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 3 con un valor integral de \$ 1.226.526 m²; en las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, el estrato moda es el 2 con un valor integral promedio de \$ 2.520.928 m² (Tabla 97 y Figura 100).

En la Tabla 98 y Figura 101 se presenta el promedio del Valor Integral del m² de las ofertas de venta de tipo local con un valor de \$ 5.064.935 m² y tipo de inmueble bodega con el valor promedio integral de \$ 5.014.059 m².

Tabla 97. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 21

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	5	\$ 1.833.333	\$ 2.520.928	\$ 3.207.082	\$ 636.900
	3	1	\$ 1.636.364	\$ 1.636.364	\$ 1.636.364	
Casa	2	1	\$ 2.133.333	\$ 2.133.333	\$ 2.133.333	
	3	25	\$ 657.143	\$ 1.226.526	\$ 2.041.667	\$ 262.467

Fuente: elaborado por el OIC

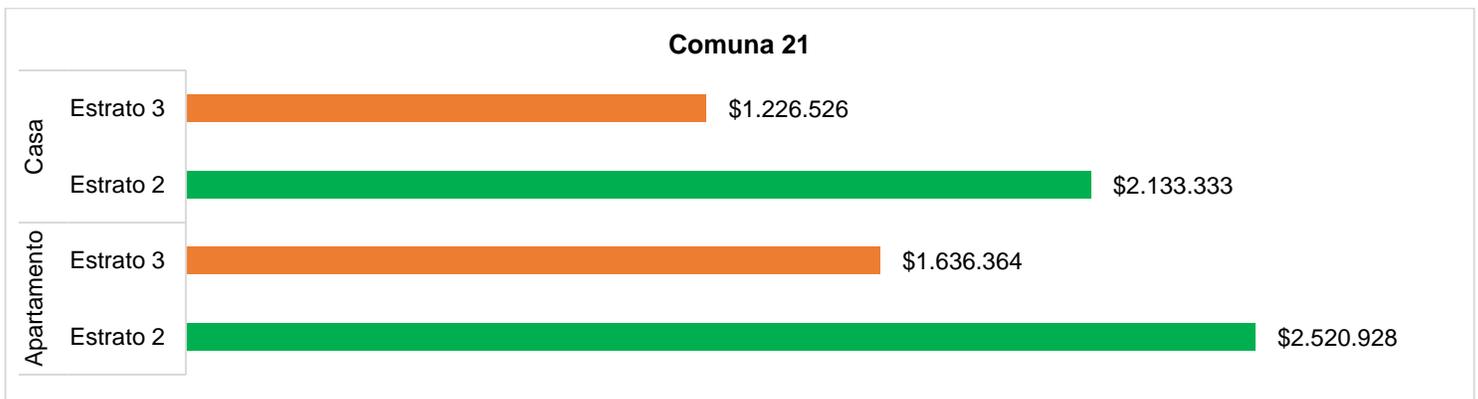


Figura 100. Valor Integral del M2 oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 21

Fuente: elaborado por el OIC



Tabla 98. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 21

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 5.014.059	\$ 5.014.059	\$ 5.014.059	
Local	1	\$ 5.064.935	\$ 5.064.935	\$ 5.064.935	

Fuente: elaborado por el OIC

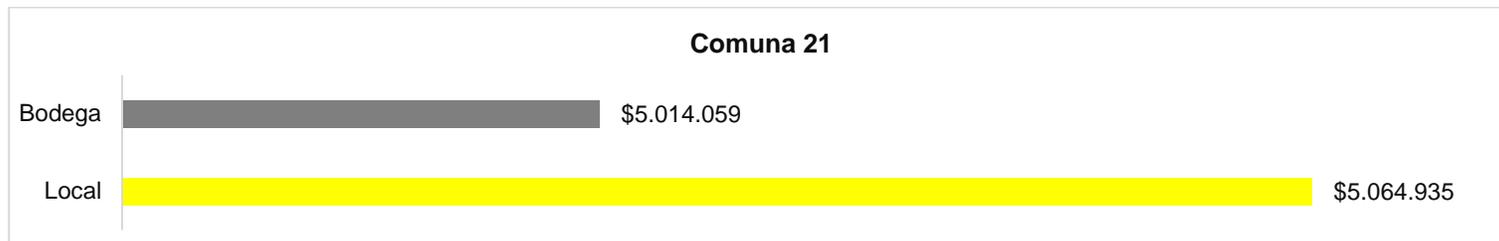


Figura 101. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 21

Fuente: elaborado por el OIC

4.22 Comuna 22

En la comuna 22 se capturaron 148 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan en el barrio Parcelaciones Pance con 97 ofertas, siendo este barrio, con la mayor oferta inmobiliaria en venta, seguido del barrio Urbanización Ciudad Jardín con 38 ofertas, el barrio Ciudad Campestre 7 y Urbanización Río Lili con 6 ofertas. Las ofertas inmobiliarias fueron capturadas con el método indirecto (Tabla 99).

Tabla 99. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 22

Barrio	Indirecto	Total
Parcelaciones Pance	97	97
Urbanización Ciudad Jardín	38	38
Ciudad Campestre	7	7
Urbanización Río Lili	6	6
Total	148	148

Fuente: elaborado por el OIC

La cuantificación de las 148 ofertas inmobiliarias en venta capturadas son de tipo Apartamento 83 ofertas, 43 de tipo casa, 16 ofertas de tipo lote y con 2 ofertas de inmuebles de tipo local y 4 ofertas de otros inmuebles (Figura 102).

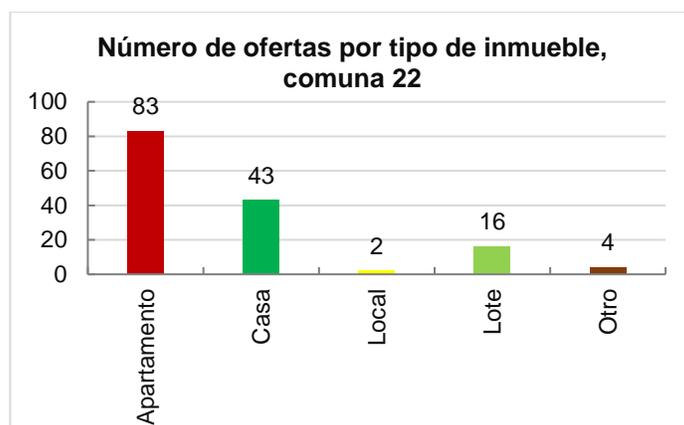


Figura 102. Distribución del número de ofertas en venta según tipo de inmueble, comuna 22

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²) y el área de terreno para los lotes; Los inmuebles tipo casas tienen un área promedio de 504,21 m², los inmuebles tipo apartamentos con un área promedio de 148,71 m², los inmuebles tipo locales con 108 m², seguido de otros tipos de inmuebles con 386,57 m². Por último, están las ofertas tipo lotes con un área promedio de terreno de 6.345,56 m² (Tabla 100).

Tabla 100. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 22

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,4	148,7	411,0	61,9
Casa	160,0	504,2	1500,0	266,3
Local	86,0	108,0	130,0	31,1
Otro	35,3	386,6	1390,0	669,3
Lote	1010,0	6345,6	43705,0	10385,0

Fuente: elaborado por el OIC



El análisis del promedio del Valor Integral del M² 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 (estrato moda), tienen en promedio un valor integral de \$ 5.377.380 m² y las ofertas inmobiliarias en estrato 5 el promedio del valor integral es de \$ 3.529.412 m². Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato

moda es el 6 con un valor integral promedio de \$ 4.983.037 m² y en estrato 5 con un valor integral promedio de \$ 4.630.067 m² (Tabla 101 y Figura 103).

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipo local es de \$ 8.063.506 m², los inmuebles de otro tipo con un promedio del valor integral de \$ 8.477.478 m² y los lotes con el promedio de valor integral de \$ 981.131 m² (Tabla 102 y Figura 104).

Tabla 101. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 22

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	5	6	\$ 3.364.486	\$ 4.630.067	\$ 5.381.356	\$ 846.490
	6	77	\$ 2.868.852	\$ 4.983.037	\$ 10.643.564	\$ 1.114.072
Casa	5	1	\$ 3.529.412	\$ 3.529.412	\$ 3.529.412	
	6	42	\$ 1.333.333	\$ 5.377.380	\$ 14.788.811	\$ 3.291.716

Fuente: elaborado por el OIC

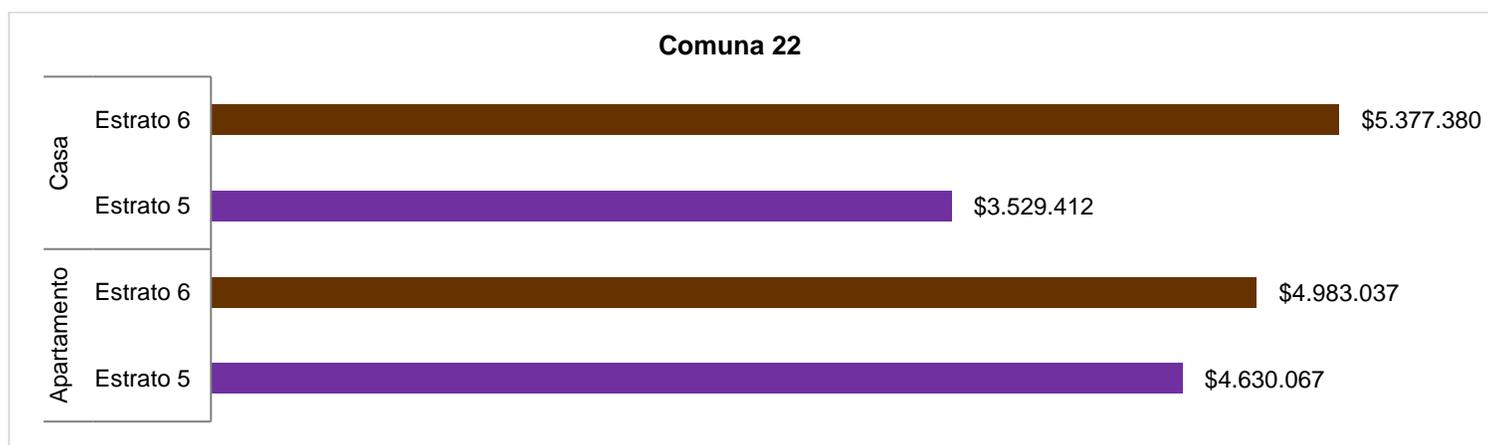


Figura 103. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 22

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 102. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 22

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	2	\$ 4.615.385	\$ 8.063.506	\$ 11.511.628	\$ 4.876.380
Lote	16	\$ 362.483	\$ 981.131	\$ 1.534.841	\$ 324.195
Otro	4	\$ 5.954.069	\$ 8.477.478	\$ 10.935.252	\$ 2.080.692

Fuente: elaborado por el OIC

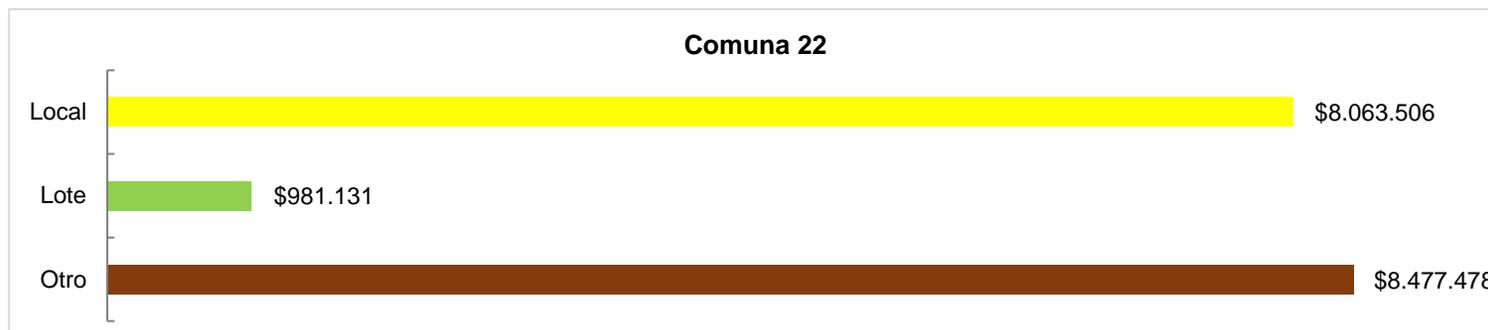


Figura 104. Valor Integral del M² oferta de venta, comuna 22

Fuente: elaborado por el OIC



5 ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LAS OFERTAS EN ALQUILER POR COMUNAS

En este apartado se realizará un análisis de las ofertas inmobiliarias en alquiler que a diferencia de las ofertas capturadas en venta el análisis de los valores promedio se realiza por el valor pedido por los oferentes. Con respecto al análisis promedio de las áreas de los inmuebles, para los tipos de inmueble casa, apartamento, local, bodega y otros se realiza con el área construida y para los tipos de inmueble parqueadero y lote se realiza con el área de terreno.

5.1 Comuna 1

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 1, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Aguacatal (18), seguido de Terrón Colorado (5) y Vista Hermosa (1). Las ofertas de esta comuna fueron capturadas en mayor medida por el método indirecto (16) (Tabla 103).

Tabla 103. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 1

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Aguacatal	3	15	18
Terron Colorado	4	1	5
Vista Hermosa	1	0	1
Total	8	16	24

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble con mayor número de ofertas fueron los apartamentos (22) y los de menos ofertas los locales (2) (Figura 105).

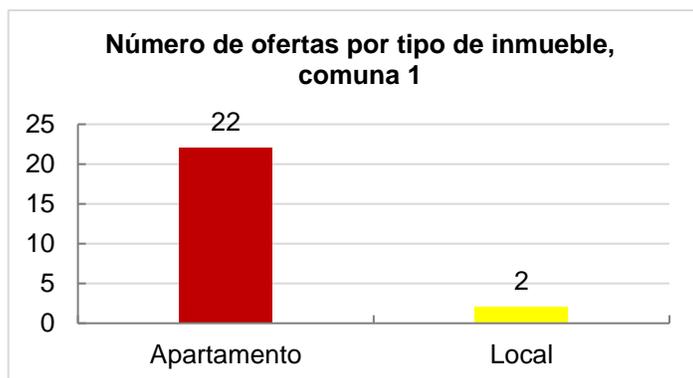


Figura 105. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble comuna 1

Fuente: elaborado por el OIC

Para el análisis de áreas se encuentra que en esta comuna los apartamentos tienen en promedio un área construida mayor (133,4 m²) seguido por los locales (49 m²), los apartamentos son el tipo de inmueble que mayor variabilidad tiene en su área construida (Tabla 104).

Tabla 104. Estadísticas descriptivas área construida/terreno M² por tipo de inmueble en alquiler comuna 1

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	45,0	133,4	309,0	99,4
Local	23,0	49,0	75,0	36,8

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 1 sólo se encontraron ofertas de apartamentos, los cuales se encuentran en todos los estratos, el cual es el estrato 6 el que tiene el mayor número de ofertas (9) y el que mayor promedio de alquiler tiene \$ 5.102.889, el estrato que en promedio tiene el menor alquiler con \$ 637.500 (Tabla 105 y Figura 106).

Los locales son el único tipo de inmueble comercial o de uso mixto encontrado esta comuna, siendo su promedio de alquiler \$ 1.150.000 (Tabla 106).



Tabla 105. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmueble apartamentos, comuna 1

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	1	4	\$ 500.000	\$ 637.500	\$ 750.000	\$ 110.868
	2	2	\$ 650.000	\$ 675.000	\$ 700.000	\$ 35.355
	3	4	\$ 600.000	\$ 745.000	\$ 900.000	\$ 126.886
	4	2	\$ 800.000	\$ 875.000	\$ 950.000	\$ 106.066
	5	1	\$ 2.400.000	\$ 2.400.000	\$ 2.400.000	
	6	9	\$ 1.200.000	\$ 5.102.889	\$ 7.226.000	\$ 1.891.752

Fuente: elaborado por el OIC

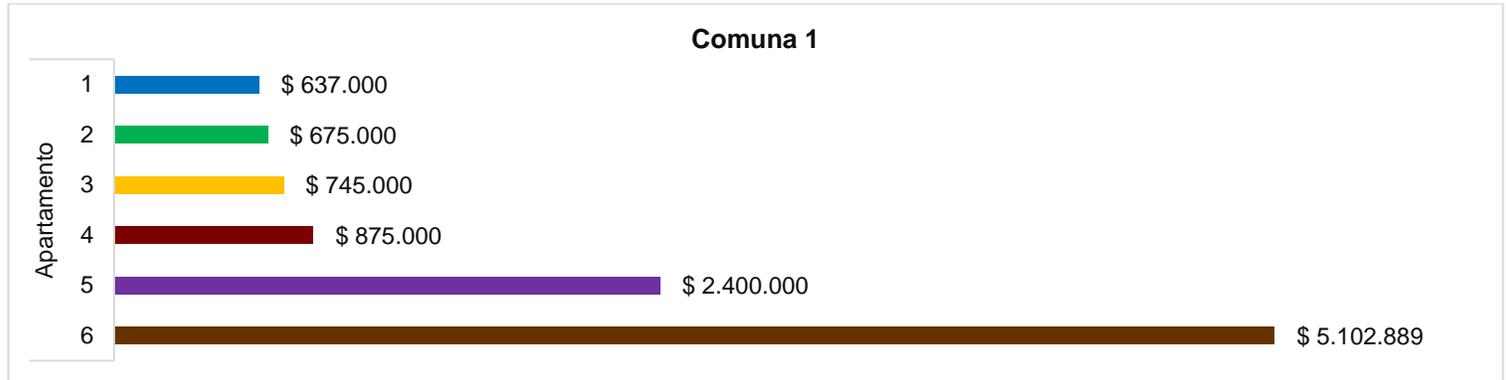


Figura 106. Valor promedio de alquiler de apartamentos, comuna 1

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 106. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmueble comerciales o de uso mixto, comuna 1

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	2	\$ 700.000	\$ 1.150.000	\$ 1.600.000	\$ 636.396

Fuente: elaborado por el OIC

5.2 Comuna 2

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 2, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue San Vicente (26), seguido de La Flora (20) y Área en Desarrollo - Parque del Amor (18), los barrios de La Campiña, La Paz, Santa Rita, Sector Altos de Normandía – Bataclán sólo presentaron una oferta. De las 171 ofertas de alquiler de esta comuna (134) fueron capturadas de manera indirecta y (37) de manera directa (Tabla 107).

Tabla 107. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 2

Barrio	Directo	Indirecto	Total
San Vicente	0	26	26
La Flora	16	4	20
Área en Desarrollo - Parque del Amor	5	13	18
Urbanización La Flora	10	6	16
Santa Mónica	0	15	15
Centenario	0	9	9
Prados del Norte	0	9	9
Arboledas	0	8	8
Santa Teresita	0	8	8
Juanambú	0	6	6
Vipasa	4	2	6
Chipichape	0	5	5
Ciudad de Los Álamos	0	5	5
Versalles	0	5	5
Granada	1	3	4
Normandía	0	3	3
Brisas de Los Álamos	0	2	2
Menga	1	1	2
La Campiña	0	1	1
La Paz	0	1	1
Santa Rita	0	1	1
Sector Altos de Normandía - Bataclan	0	1	1
Total	37	134	171

Fuente: elaborado por el OIC



El tipo de inmueble para el cual mayor número de ofertas en alquiler se encontraron fueron los apartamentos (105), para los tipos de inmueble catalogados como otros (31), los locales (19), las casas (11), las bodegas (4) y los lotes (1) (Figura 107).

De acuerdo con la Tabla 108, que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los apartamentos tienen en promedio un área construida de 103,4 m², las bodegas 640 m², las casas 460,3 m², los locales 76,6 m², los inmuebles catalogados como otros 155,9 m², por su parte los lotes tienen en promedio un área de terreno de 910 m².

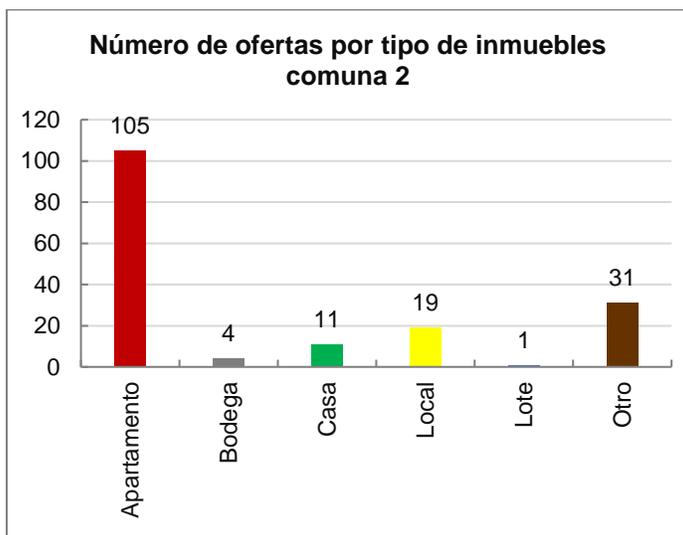


Figura 107. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble comuna 2
Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 108. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 2

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	30,0	103,4	411,0	63,5
Bodega	200,0	630,0	1580,0	640,9
Casa	55,0	460,3	1889,0	514,7
Local	6,0	76,6	275,0	64,1
Otro	12,0	155,9	1795,0	343,7
Lote	910,0	910,0	910,0	

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 109 y Figura 108; la mayoría de las ofertas de apartamentos en arriendo se ubican en el estrato 5 con un valor de arriendo promedio de \$ 2.321.915, en el estrato 6 se ubican las ofertas con mayor valor promedio de arriendo con \$ 3.868.438. El mayor número de ofertas de casas se encontraron en el estrato 4 con un valor promedio de \$ 6.360.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 110 y Figura 109, para las bodegas el valor promedio de alquiler fue de \$ 8.500.000, para los locales \$ 4.323.895, para otros \$ 5.837.871. Para los lotes sólo se encontró una oferta de alquiler.

Tabla 109. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 2

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	3	\$ 800.000	\$ 1.966.667	\$ 3.500.000	\$ 1.386.843
	4	39	\$ 620.000	\$ 1.426.667	\$ 9.000.000	\$ 1.317.714
	5	47	\$ 680.000	\$ 2.321.915	\$ 6.000.000	\$ 1.187.911
	6	16	\$ 1.700.000	\$ 3.868.438	\$ 10.800.000	\$ 2.186.955
Casa	2	1	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	
	4	5	\$ 2.800.000	\$ 6.360.000	\$ 8.500.000	\$ 2.241.205
	5	4	\$ 950.000	\$ 4.662.500	\$ 8.500.000	\$ 3.348.476
	6	1	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000	

Fuente: elaborado por el OIC



Comuna 2



Figura 108. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 2

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 110. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto.

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	4	\$ 4.000.000	\$ 8.500.000	\$ 14.000.000	\$ 4.434.712
Local	19	\$ 450.000	\$ 4.323.895	\$ 26.000.000	\$ 5.661.161
Lote	1	\$ 25.000.000	\$ 25.000.000	\$ 25.000.000	
Otro	31	\$ 450.000	\$ 5.837.871	\$ 50.000.000	\$ 11.708.679

Fuente: elaborado por el OIC

Comuna 2

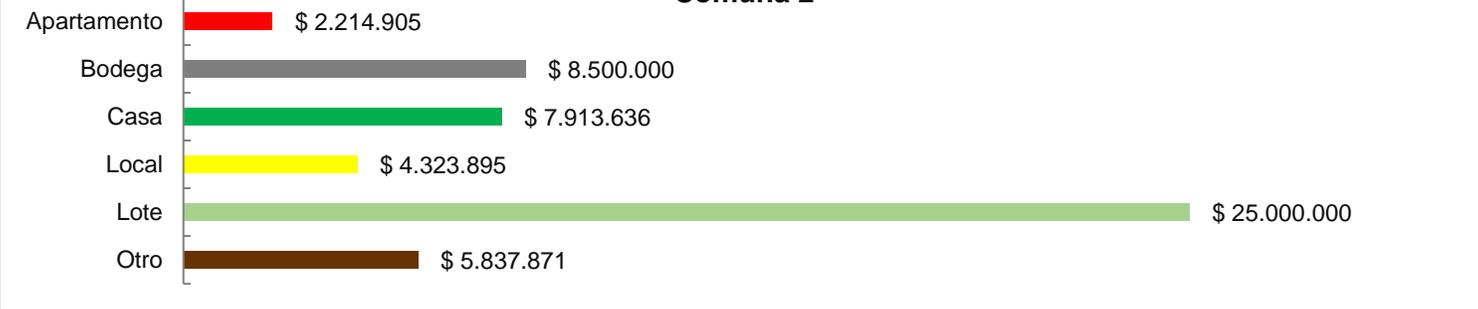


Figura 109. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 2

Fuente: elaborado por el OIC

5.3 Comuna 3

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 3, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue San Pedro (15), seguido de San Nicolás (12) y El Peñón (9), los barrios que menos ofertas se encontraron fueron El Calvario, El Nacional, El Piloto y Los Libertadores con (2) ofertas cada uno. De las 88 ofertas de alquiler de esta comuna (39) fueron capturadas de manera indirecta y (49) de manera directa (Tabla 111).

Tabla 111. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 3

Barrio	Directo	Indirecto	Total
San Pedro	6	19	25
San Nicolas	5	7	12
El Peñón	8	1	9
La Merced	6	2	8
San Antonio	4	2	6
Santa Rosa	6	0	6
El Hoyo	1	3	4
Navarro - La Chanca	4	0	4
San Cayetano	2	1	3
San Juan Bosco	3	0	3
El Calvario	0	2	2
El Nacional	2	0	2
El Piloto	0	2	2
Los Libertadores	2	0	2
Total	49	39	88

Fuente: elaborado por el OIC



El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los locales (29), seguido los inmuebles catalogados como otros (26), las bodegas (13), las casas (10) y los apartamentos (10) (Figura 110).

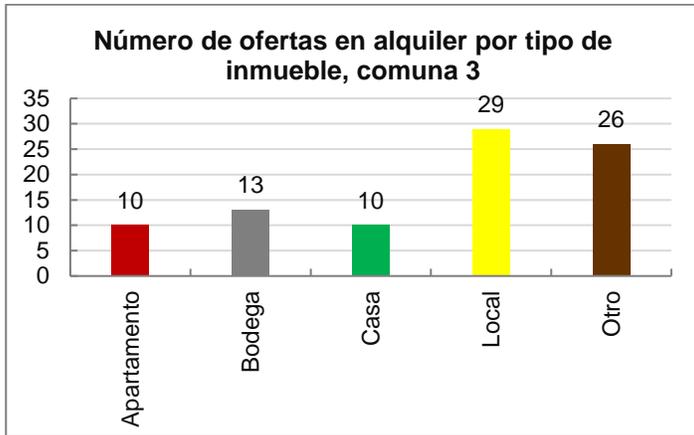


Figura 110. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 3
Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 112, que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los apartamentos tienen en promedio un área construida de 63,1 m², las bodegas 168,3 m², las casas 362,8 m², los locales 230,9 m² y otros con 199,9 m².

Tabla 112. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 3

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	63,1	95,0	18,8
Bodega	14,0	168,3	400,0	133,9
Casa	100,0	362,8	1376,0	366,1
Local	27,0	230,9	900,0	229,0
Otro	14,0	199,9	2632,0	511,9

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 113 y Figura 111; el mayor número de ofertas de apartamentos en arriendo se ubican en el estrato 4 con un valor de arriendo promedio de \$ 1.254.000, en el estrato 5 se ubican las ofertas con mayor valor promedio de arriendo con \$ 1.550.000. El mayor número de ofertas de casas en arriendo se concentraron en el estrato 5 con un valor de arriendo promedio de \$ 5.833.333 siendo este estrato el de mayor valor promedio de arriendo.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 114 y Figura 112, para las bodegas el valor promedio de alquiler fue de \$ 3.976.923, para los locales \$ 8.290.517 y para otros \$ 2.854.734.

Tabla 113. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 3

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	3	\$ 700.000	\$ 793.333	\$ 850.000	\$ 81.445
	4	5	\$ 820.000	\$ 1.254.000	\$ 2.400.000	\$ 669.388
	5	2	\$ 600.000	\$ 1.550.000	\$ 2.500.000	\$ 1.343.503
Casa	3	3	\$ 2.300.000	\$ 3.100.000	\$ 4.000.000	\$ 854.400
	4	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000	
	5	6	\$ 3.500.000	\$ 5.883.333	\$ 10.000.000	\$ 2.553.755

Fuente: elaborado por el OIC

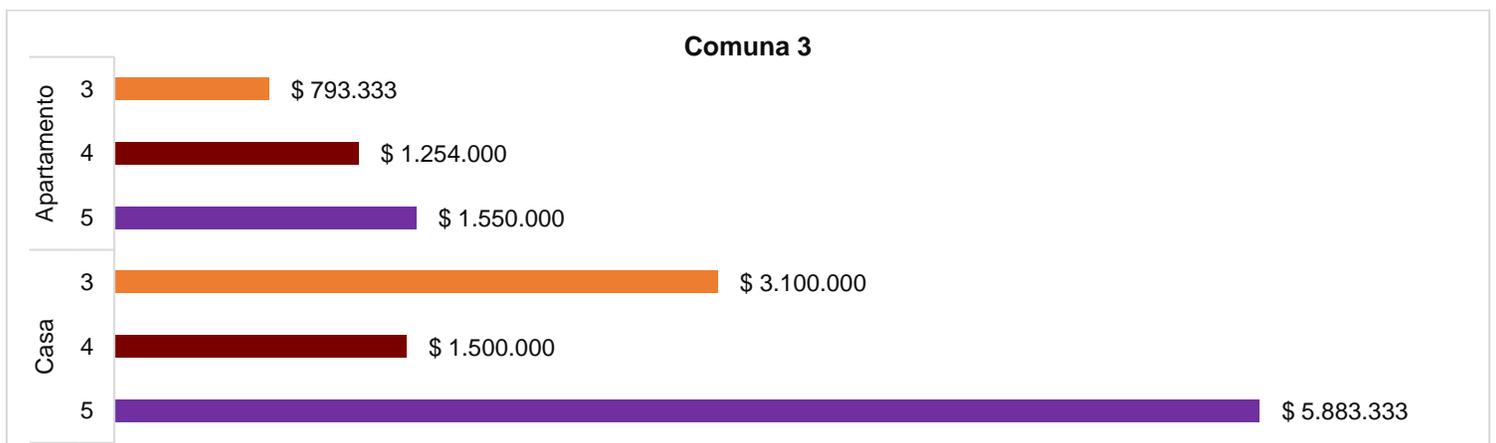


Figura 111. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 3
Fuente: elaborado por el OIC



Tabla 114. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 3.

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	13	\$ 500.000	\$ 3.976.923	\$ 7.000.000	\$ 2.036.297
Local	29	\$ 1.050.000	\$ 8.290.517	\$ 45.000.000	\$ 9.126.596
Otro	26	\$ 392.000	\$ 2.854.734	\$ 18.000.000	\$ 4.428.605

Fuente: elaborado por el OIC

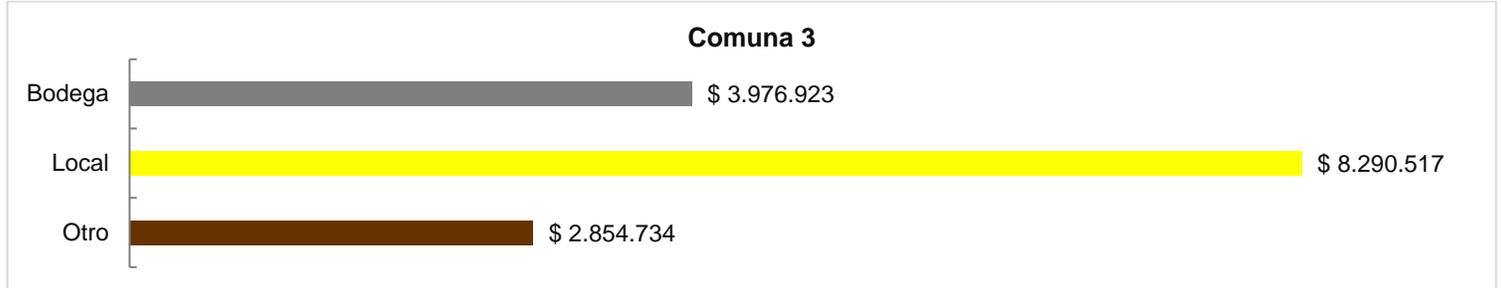


Figura 112. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 3

Fuente: elaborado por el OIC

5.4 Comuna 4

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 4, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Santander (6), seguido de Calima (5), para cada uno de los barrios de Flora Industrial, La Esmeralda, Las Delicias, y Olaya Herrera sólo se capturó una oferta. De las 42 ofertas de alquiler de esta comuna (32) fueron capturadas de manera indirecta y (10) de manera directa (Tabla 115).

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los locales (19), seguido los apartamentos (9), las bodegas (8), los inmuebles catalogados como otros (4) y por último las casas (2) (Figura 113).

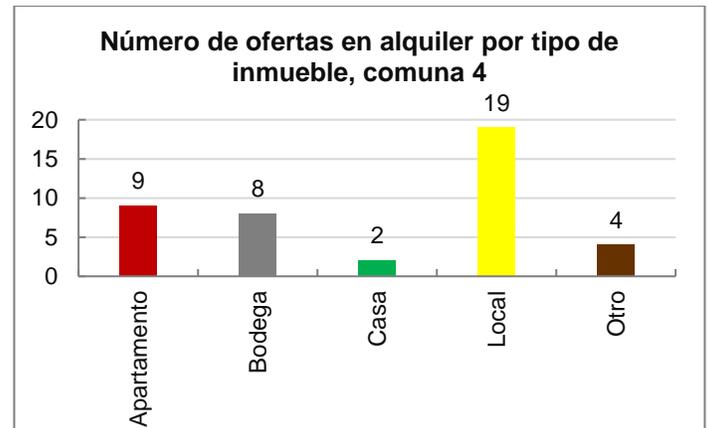


Figura 113. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 4

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 115. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 4

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Santander	2	4	6
Calima	0	5	5
Fátima	1	3	4
Sultana - Berlín - San Francisco	1	3	4
La Alianza	0	3	3
Popular	1	2	3
Porvenir	0	3	3
Bolivariano	2	0	2
Guillermo Valencia	1	1	2
Jorge Isaac	0	2	2
Manzanares	1	1	2
Salomia	1	1	2
Flora Industrial	0	1	1
La Esmeralda	0	1	1
Las Delicias	0	1	1
Olaya Herrera	0	1	1
Total	10	32	42

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 116, que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los apartamentos tienen en promedio un área construida de 103,4 m², las bodegas 671,3 m², las casas 62,5 m², los locales 359,8 m² y otros con 1458 m².

Tabla 116. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	55,0	103,4	200,0	60,7
Bodega	114,0	671,3	1200,0	391,9
Casa	55,0	62,5	70,0	10,6
Local	10,0	359,8	2430,5	644,2
Otro	28,0	1458,0	4500,0	2049,2

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 117 y Figura 114; el mayor número de ofertas de apartamentos en arriendo se



ubicar en el estrato 3 con un valor de arriendo promedio de \$ 826.886, siendo este mismo estrato el de mayor valor promedio de arriendo. El estrato 3 fue el único estrato para el cual se encontraron ofertas de casas en alquiler, las cuales tuvieron un valor promedio de arriendo de \$ 625.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 118 y Figura 115, para las bodegas el valor promedio de alquiler fue de \$ 7.959.500, para los locales \$ 12.587.859 y para otros \$ 12.162.500.

Tabla 117. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	2	\$ 650.000	\$ 675.000	\$ 700.000	\$ 35.355
	3	7	\$ 450.000	\$ 826.886	\$ 1.558.200	\$ 360.256
Casa	3	2	\$ 600.000	\$ 625.000	\$ 650.000	\$ 35.355

Fuente: elaborado por el OIC

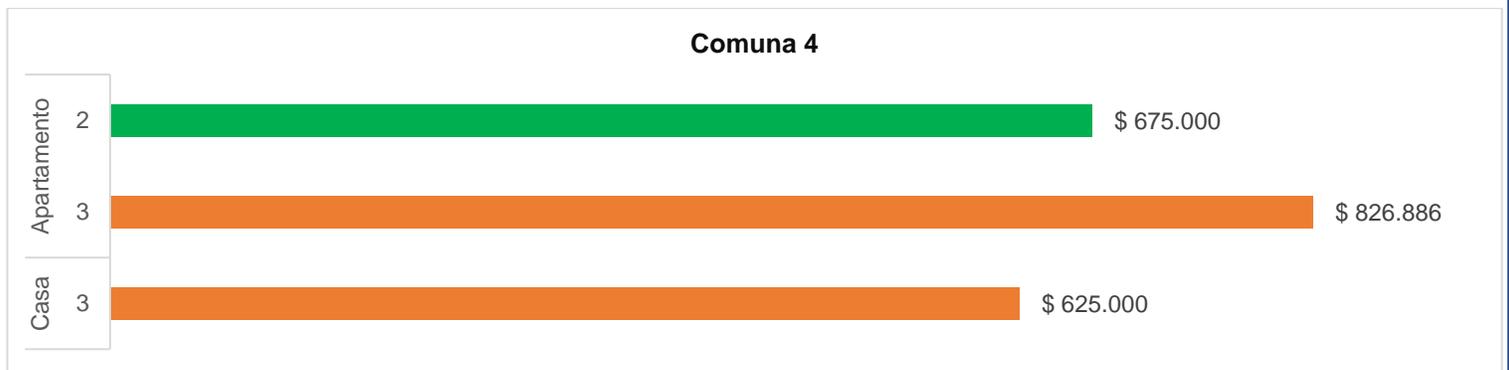


Figura 114. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 4

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 118. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 4

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	8	\$ 3.000.000	\$ 7.959.500	\$ 18.000.000	\$ 5.183.085
Local	19	\$ 600.000	\$ 12.587.859	\$ 66.522.810	\$ 18.773.101
Otro	4	\$ 650.000	\$ 12.162.500	\$ 35.000.000	\$ 15.734.430

Fuente: elaborado por el OIC

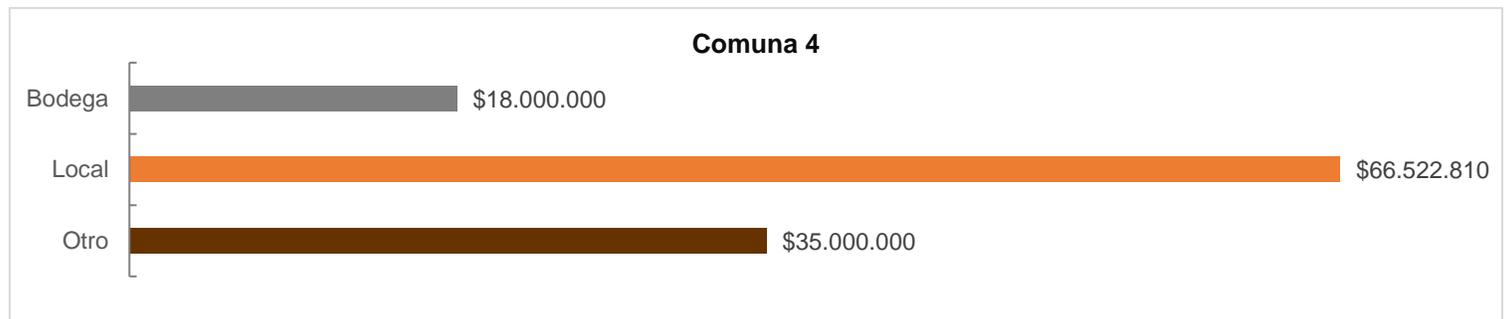


Figura 115. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, Comuna 4

Fuente: elaborado por el OIC



5.5 Comuna 5

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 5, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Torres de Comfandi (17), seguido de El Sena (13), para cada uno de los barrios de Metropolitano del Norte y Villa del Sol sólo se capturó una oferta. De las 68 ofertas de alquiler de esta comuna (14) fueron capturadas de manera indirecta y (54) de manera directa (Tabla 119).

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (45), seguido los Locales (18), las Casas (4) y por último los inmuebles catalogados como Otros (1) (Figura 116)

Tabla 119. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 5

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Torres de Comfandi	14	3	17
El Sena	12	1	13
Villa del Prado - El Guabito	9	3	12
Los Parques Barranquilla	4	3	7
Los Guayacanes	6	0	6
Los Andes	4	1	5
Los Andes B - La Riviera	3	1	4
Paseo de Los Almendros	2	0	2
Metropolitano del Norte	0	1	1
Villa del Sol	0	1	1
Total	54	14	68

Fuente: elaborado por el OIC

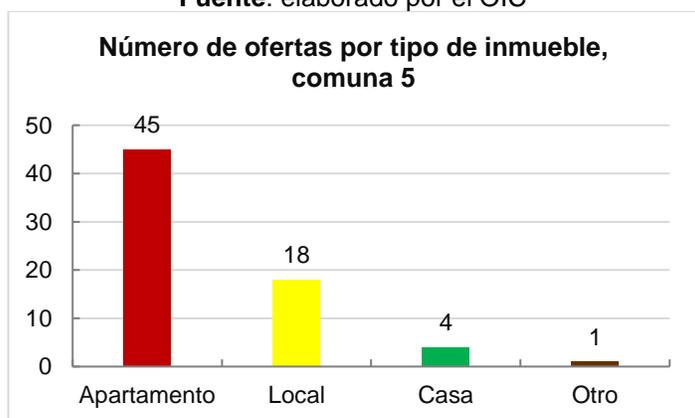


Figura 116. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 5

Tabla 121. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	1	\$ 600.000	\$ 600.000	\$ 600.000	
	3	42	\$ 400.000	\$ 719.762	\$ 1.300.000	\$ 186.907
	4	2	\$ 1.400.000	\$ 1.600.000	\$ 1.800.000	\$ 282.843
Casa	3	4	\$ 650.000	\$ 850.000	\$ 1.100.000	\$ 195.789

Fuente: elaborado por el OIC

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 120, que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los apartamentos tienen en promedio un área construida de 62,4 m², las Casas con 73,8 m², los Locales con 81,1 m², y los inmuebles catalogados como otros con 35 m².

Tabla 120. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 5

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Med ia	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	20,0	62,4	160,0	26,7
Casa	50,0	73,8	90,0	19,7
Local	3,4	81,1	360,0	86,2
Otro	35,0	35,0	35,0	

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 121 y Figura 117; el mayor número de ofertas de apartamentos en arriendo se ubican en el estrato 3 con un valor de arriendo promedio de \$ 719.762, en el estrato 4 se encuentran los apartamentos con mayor valor promedio de arriendo con \$ 1.600.000. Para las casas sólo se encontraron ofertas pertenecientes al estrato 3 cuyo valor promedio de arriendo fue de \$ 850.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 122 y Figura 118 para los locales el valor promedio de alquiler fue de \$ 2.994.806.

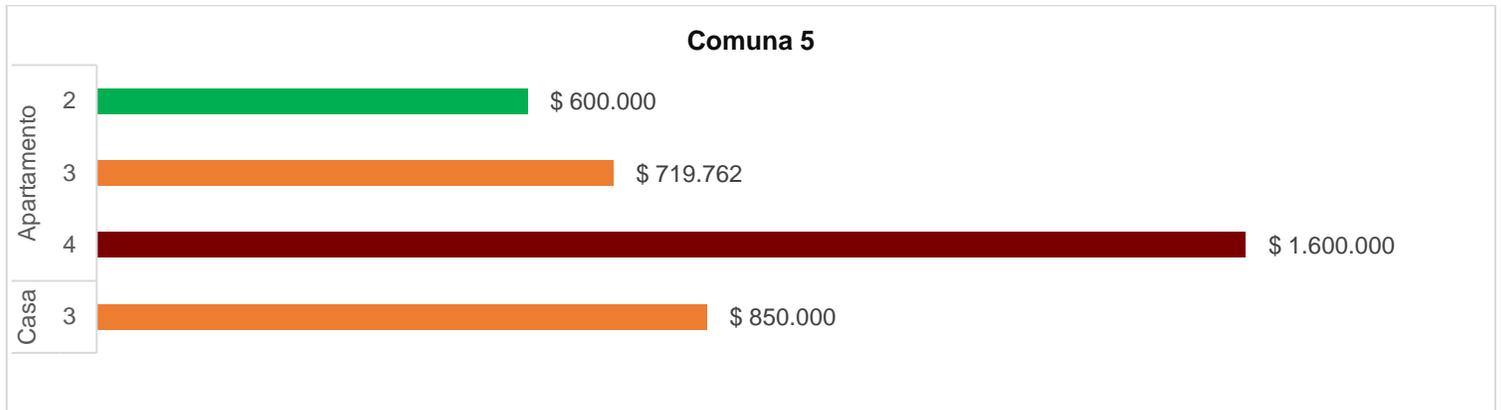


Figura 117. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 5
Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 122. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto.

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	18	\$ 170.000	\$ 2.994.806	\$ 16.000.000	\$ 4.142.314
Otro	1	\$ 840.000	\$ 840.000	\$ 840.000	

Fuente: elaborado por el OIC

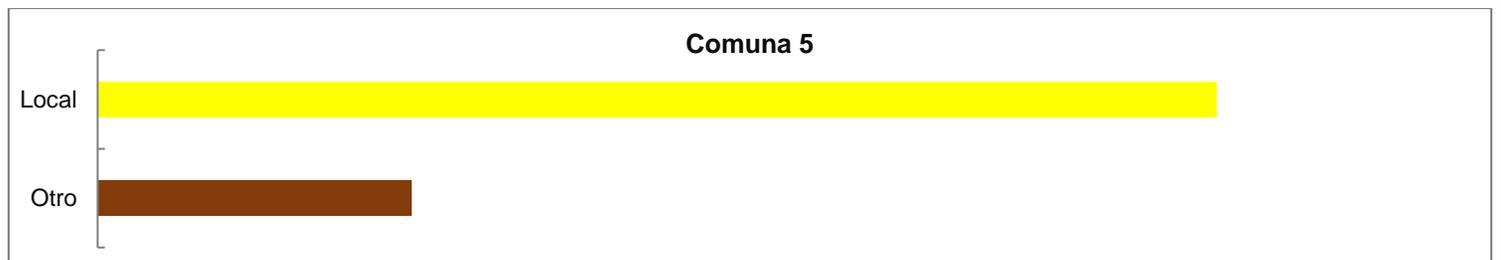


Figura 118. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 5
Fuente: elaborado por el OIC

5.6 Comuna 6

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 6, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Ciudadela Floralia (16), seguido de San Luis (13), para los barrios de Fonaviemcali y Paso del Comercio sólo se capturó una oferta. De las 60 ofertas de alquiler de esta comuna (12) fueron capturadas de manera indirecta y (48) de manera directa (Tabla 123).

Tabla 123. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 6

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudadela Floralia	8	8	16
San Luis	13	0	13
Jorge Eliecer Gaitan	9	2	11
Sector Puente del Comercio	6	2	8
Los Alcázares	7	0	7
Los Guadales	3	0	3
Fonaviemcali	1	0	1
Paso del Comercio	1	0	1
Total	48	12	60

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (45), seguido los Locales (10), las Casas (4) y por último las bodegas (1) (Figura 119).

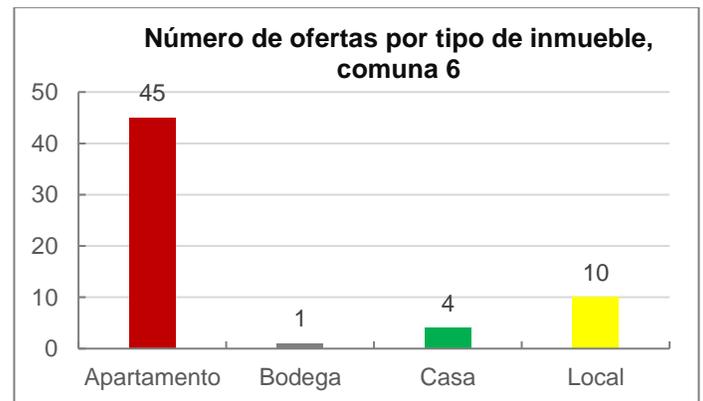


Figura 119. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 6
Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 124, que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los apartamentos



tienen en promedio un área construida de 583 m², las Bodegas 150 m², las Casas con 60,3 m² y los Locales con 41 m².

Tabla 124. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
apartamento	24,0	58,3	110,0	16,0
bodega	150,0	150,0	150,0	
casa	56,0	60,3	65,0	3,7
local	20,0	41,0	90,0	19,6

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se

encuentran en la y Figura 120; para los apartamentos el estrato 3 fue el único estrato para el que se encontraron ofertas en alquiler cuyo valor promedio de alquiler fue de \$ 637.778. Para las casas el mayor número de ofertas en alquiler se encontró en el estrato 3 con un valor promedio de \$ 583.333.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 126 y Figura 121, para las bodegas el valor promedio de alquiler fue de \$ 1.200.000 y para los locales \$ 794.000.

Tabla 125. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 6

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	45	\$ 270.000	\$ 637.778	\$ 1.200.000	\$ 157.594
Casa	1	1	\$ 850.000	\$ 850.000	\$ 850.000	
	3	3	\$ 500.000	\$ 583.333	\$ 650.000	\$ 76,376

Fuente: elaborado por el OIC

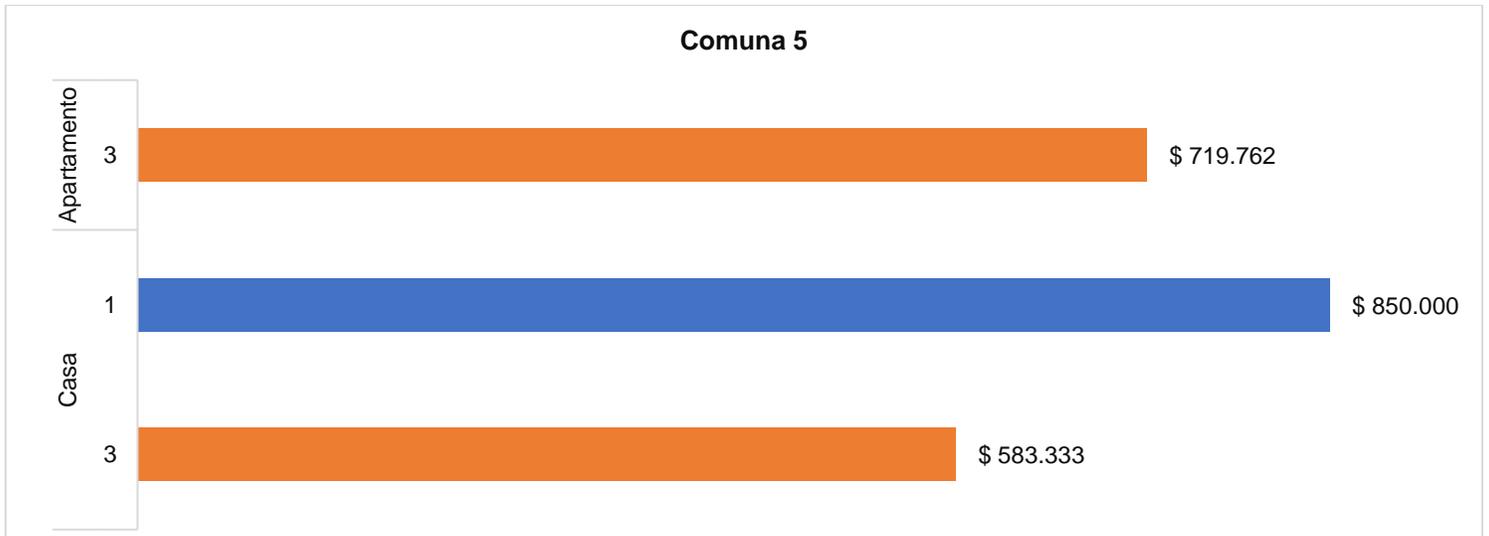


Figura 120. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casas, comuna 6

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 126. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 6

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	
Local	10	\$ 600.000	\$ 794.000	\$ 1.100.000	\$ 162.768

Fuente: elaborado por el OIC

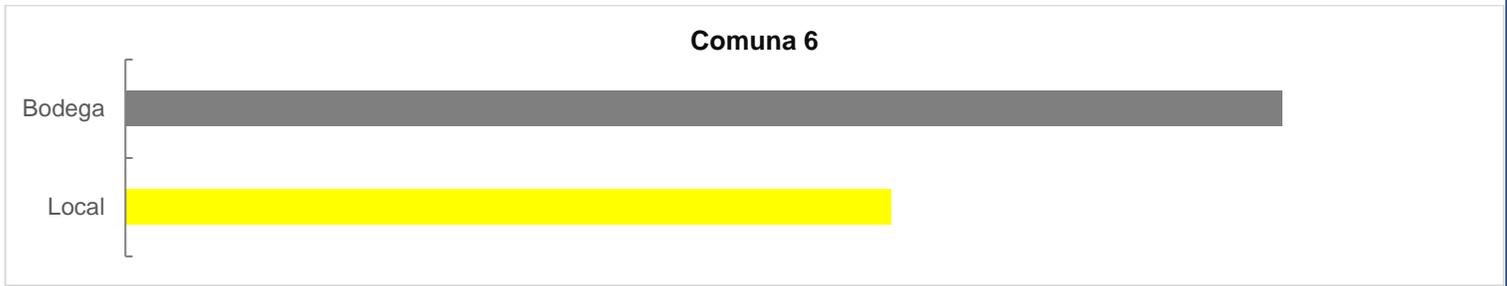


Figura 121. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 6
Fuente: elaborado por el OIC

5.7 Comuna 7

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 7, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Siete de Agosto (18), seguido de Alfonso Lopez I y Alfonso Lopez III (13), para cada uno de los barrios de Fepicol, Parque de la Caña, San Marino, y la Urbanización El Ángel del Hogar sólo se encontró una oferta. De las 73 ofertas de alquiler de esta comuna (4) fueron capturadas de manera indirecta y (69) de manera directa (Tabla 127).

Tabla 127. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 7

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Siete de Agosto	16	2	18
Alfonso Lopez I	13	0	13
Alfonso Lopez III	12	1	13
Alfonso Lopez II	10	0	10
Las Ceibas	10	0	10
Puerto Mallarino	3	0	3
Los Pinos	2	0	2
Fepicol	1	0	1
Parque de la Caña	0	1	1
San Marino	1	0	1
Urbanización El Ángel del Hogar	1	0	1
Total	69	4	73

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (50), seguido las Bodegas (5), las Casas (4), los Locales (4) y por último los Lotes (1) (Figura 122).

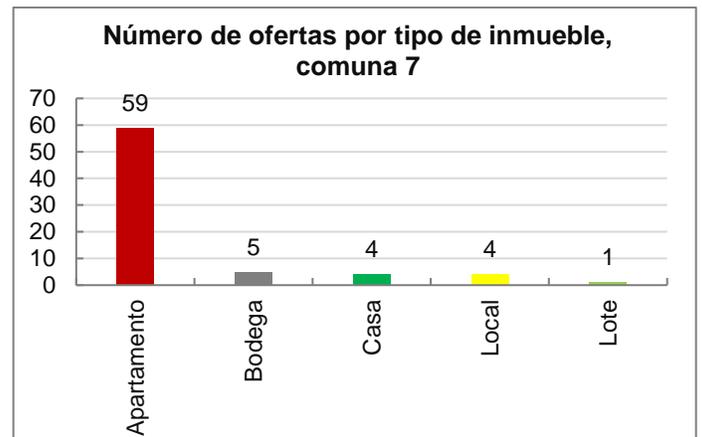


Figura 122. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 7
Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 128, que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 55,6 m², las Bodegas 2896,4 m², las Casas 87,5 m², los Locales con 53,8 m².

Tabla 128. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 7

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	30,0	55,6	95,0	19,7
Bodega	65,0	2896,4	14036,0	6227,3
Casa	40,0	87,5	180,0	62,9
Local	20,0	53,8	120,0	45,3
Lote	1200,0	1200,0	1200,0	

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 129 y Figura 123; para los apartamentos el estrato 3 fue el único estrato para el que se encontraron ofertas en alquiler cuyo valor promedio de alquiler fue de \$ 615.593. Para las casas



de igual manera el estrato 3 fue el único estrato para el cual se encontraron ofertas en alquiler para el cual el valor promedio fue de \$ 827.500.

mixto se encuentran en la Tabla 130 y Figura 124, para las bodegas el valor promedio de alquiler fue de \$ 20.820.000 y para los Locales fue de \$ 1.425.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso

Tabla 129. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 7

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	59	\$ 380.000	\$ 615.593	\$ 850.000	\$ 123.306
Casa	3	4	\$ 480.000	\$ 827.500	\$ 1.400.000	\$ 403.433

Fuente: elaborado por el OIC

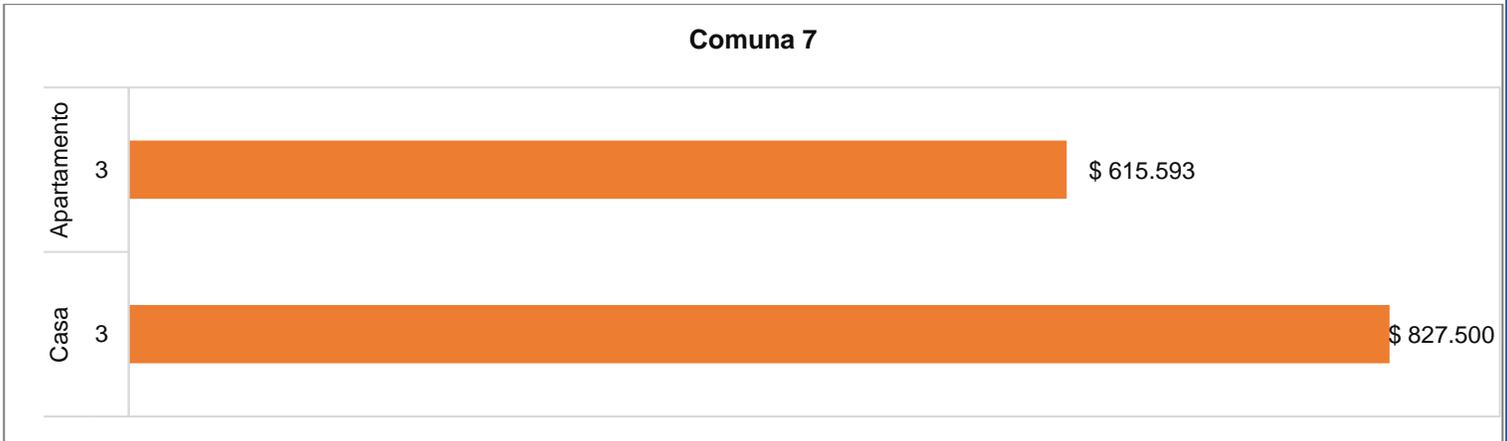


Figura 123. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 7

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 130. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 7

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	5	\$ 1.200.000	\$ 20.820.000	\$ 96.000.000	\$ 42.036.080
Local	4	\$ 800.000	\$ 1.425.000	\$ 2.400.000	\$ 741.058
Lote	1	\$ 20.000.000	\$ 20.000.000	\$ 20.000.000	

Fuente: elaborado por el OIC

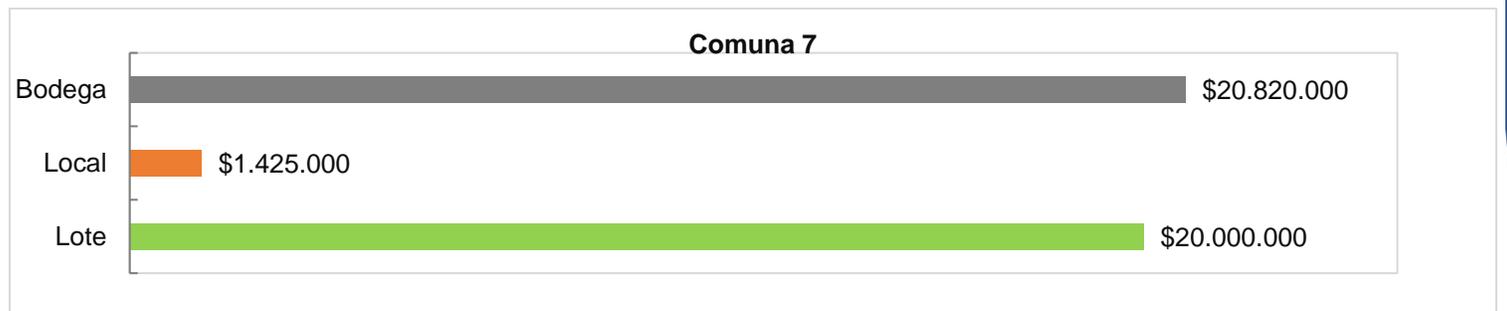


Figura 124. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 7

Fuente: elaborado por el OIC

5.8 Comuna 8

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 8, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue La Floresta (19), seguido de Villacolombia (17), para los barrios Benjamín Herrera, Las Américas, Municipal y

Saavedra Galindo sólo presentaron una oferta. De las 93 ofertas de alquiler de esta comuna (24) fueron capturadas de manera indirecta y (69) de manera directa (Tabla 131).



Tabla 131. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 8

Barrio	Directo	Indirecto	Total
La Floresta	7	12	19
Villacolombia	16	1	17
La Base	11	1	12
El Troncal	3	5	8
Santa Mónica Popular	6	1	7
Chapinero	6	0	6
El Trébol	6	0	6
Urbanización La Base	6	0	6
Atanasio Girardot	3	0	3
Santa Fe	3	0	3
Industrial	0	2	2
Benjamín Herrera	1	0	1
Las Américas	0	1	1
Municipal	1	0	1
Saavedra Galindo	0	1	1
Total	69	24	93

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (63), seguido los Locales (17), las Bodegas (9), los Lotes (3) y por último las Casas (1) (Figura 125).

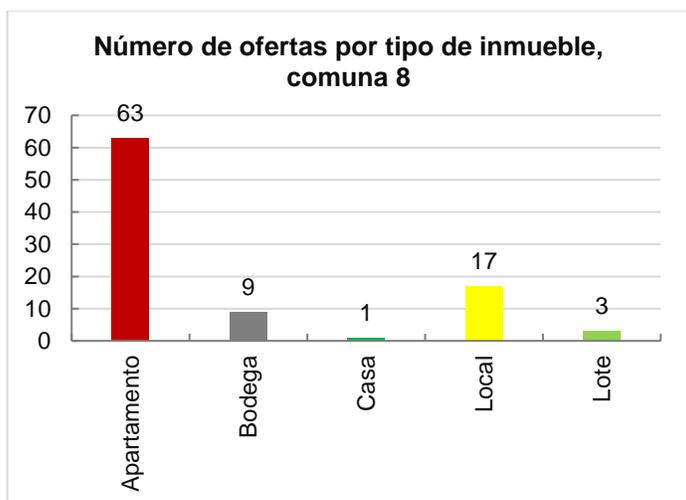


Figura 125. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 8

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 133. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 8

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	63	\$ 200.000	\$ 839.048	\$ 8.000.000	\$ 1.228.017
Casa	3	1	\$ 700.000	\$ 700.000	\$ 700.000	

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 132 que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 56,5 m², las Bodegas 457,1 m², los Locales 216,2 m² y por último los Lotes con área de terreno promedio de 3393,4 m².

Tabla 132. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 8

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	10,0	56,5	110,0	19,0
Bodega	80,0	457,1	1350,0	457,0
Casa	75,0	75,0	75,0	
Local	20,0	216,2	2162,0	527,6
Lote	140,0	3393,4	9184,2	5027,7

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en

Tabla 133 y Figura 126; para los apartamentos el estrato 3 fue el único estrato para el que se encontraron ofertas en alquiler cuyo valor promedio de alquiler fue de \$893.048. Para las casas sólo se encontró una oferta en alquiler.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 31 y Figura 127, para las bodegas el valor promedio de alquiler fue de \$5.229.444, para los Locales fue \$6.523.529 y por último para los lotes fue de \$6.000.000.

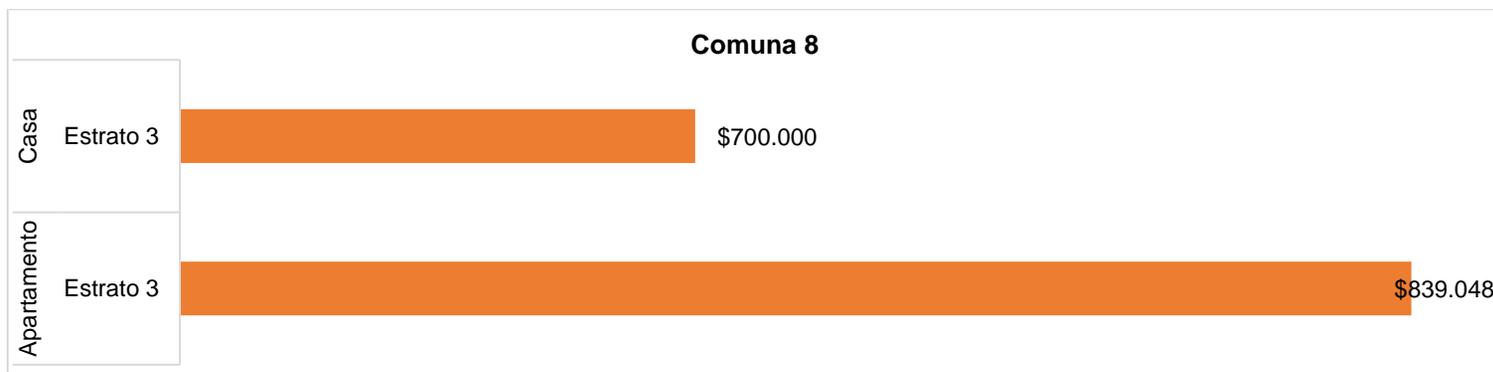


Figura 126. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 8

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 134. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 8

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	9	\$ 1.500.000	\$ 5.229.444	\$ 16.950.000	\$ 4.899.859
Local	17	\$ 400.000	\$ 6.523.529	\$ 58.000.000	\$ 15.249.130
Lote	3	\$ 800.000	\$ 6.000.000	\$ 12.700.000	\$ 6.090.156

Fuente: elaborado por el OIC

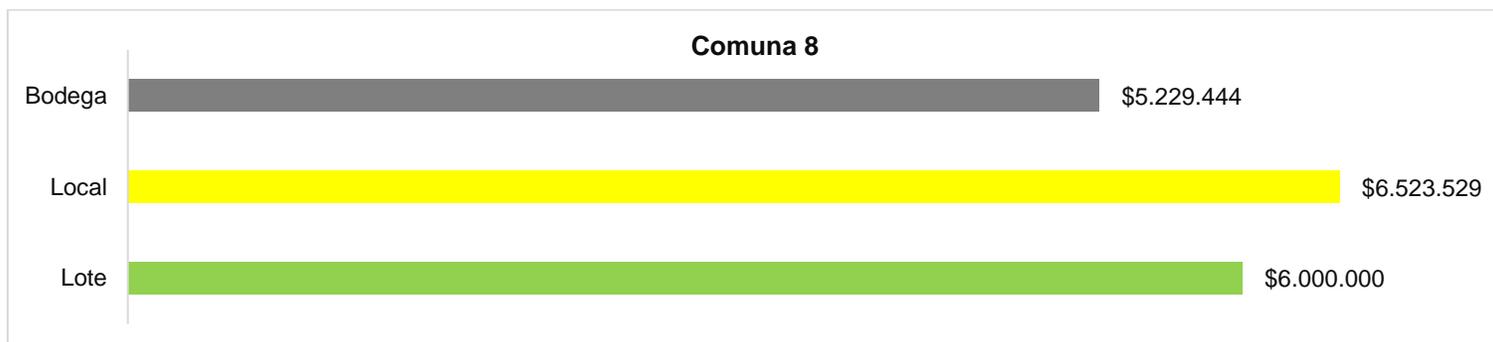


Figura 127. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 8

Fuente: elaborado por el OIC

5.9 Comuna 9

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 9, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Guayaquil (19), seguido de Bretaña (17), para los barrios Belalcázar, Manuel María Buenaventura y Sucre sólo se capturó una oferta. De las 66 ofertas de alquiler de esta comuna (10) fueron capturadas de manera indirecta y (56) de manera directa (Tabla 135).

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Total	56	10	66

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (30), seguido los Locales (15), los inmuebles catalogados como Otros (13) y por último las Bodegas (4) y las Casas (4) (Figura 128)

Tabla 135. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 9

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Guayaquil	18	1	19
Bretaña	14	3	17
Alameda	15	0	15
Junín	9	1	10
Barrio Obrero	0	2	2
Belalcázar	0	1	1
Manuel María Buenaventura	0	1	1
Sucre	0	1	1

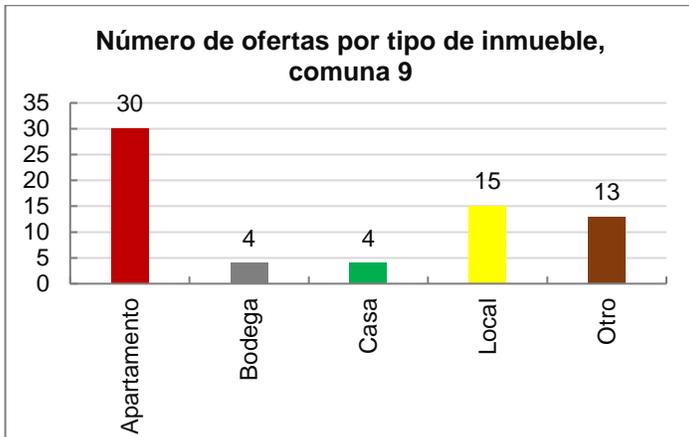


Figura 128. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 9

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 136 que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 76,3 m², las Bodegas 1208,8 m², las Casas 102,5 m², los Locales 144,3 m² y por último los inmuebles catalogados como Otros 125,9 m²

Tabla 136. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 9

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	35,0	76,3	150,0	28,3
Bodega	200,0	1208,8	3800,0	1735,9
Casa	50,0	102,5	130,0	35,9
Local	20,0	144,3	350,0	115,2
Otro	0,0	125,6	600,0	210,9

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 137. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 9

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	2	\$ 530.000	\$ 625.000	\$ 720.000	\$ 134.350
	3	28	\$ 550.000	\$ 757.143	\$ 1.300.000	\$ 185.968
Casa	3	4	\$ 600.000	\$ 1.000.000	\$ 1.500.000	\$ 391.578

Fuente: elaborado por el OIC

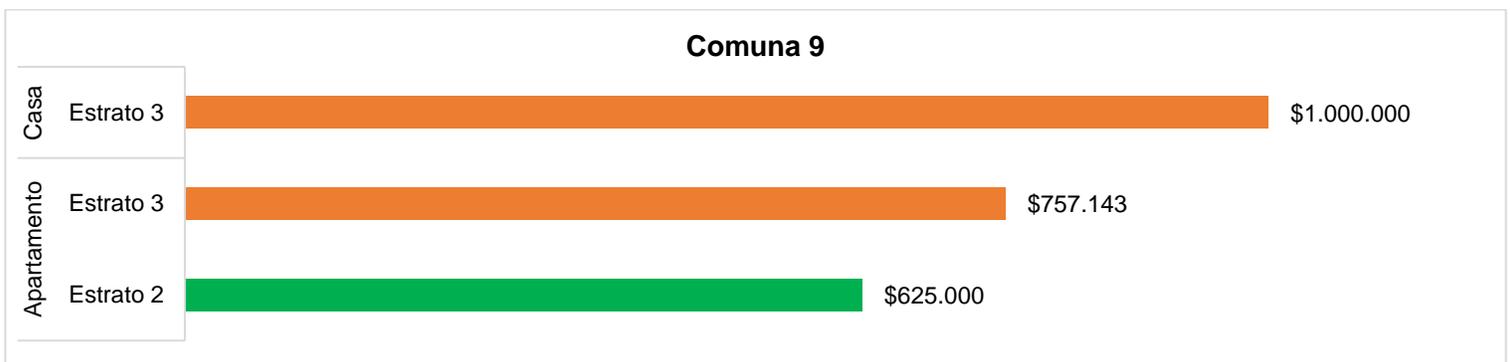


Figura 129. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 9

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 137 y Figura 129; para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$ 757.143 y este mismo estrato es el de mayor valor promedio de alquiler. Las ofertas de las casas sólo se ubicaron en el estrato 3 cuyo valor promedio de alquiler fue de \$ 1.000.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 138 y Figura 130, para las bodegas el valor promedio de alquiler fue de \$ 10.375.000, para los Locales fue \$ 2.992.067 y por último para los inmuebles catalogados como Otros fue \$ 2.313.077.



Tabla 138. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 9

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	4	\$ 3.000.000	\$ 10.375.000	\$ 27.000.000	\$ 11.309.104
Local	15	\$ 600.000	\$ 2.992.067	\$ 11.781.000	\$ 2.944.669
Otro	13	\$ 480.000	\$ 2.313.077	\$ 12.000.000	\$ 4.190.518

Fuente: elaborado por el OIC

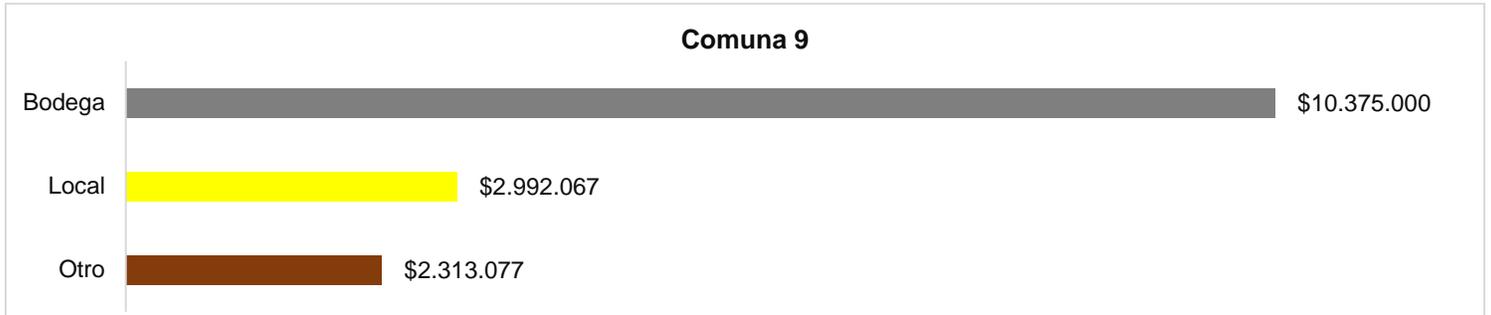


Figura 130. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 9

Fuente: elaborado por el OIC

5.10 Comuna 10

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 10, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue El Guabal (12), seguido del Departamental (9), los barrios de La Selva, Los Andes y San Judas Tadeo II sólo presentaron una oferta. De las 56 ofertas de alquiler de esta comuna (13) fueron capturadas de manera indirecta y (43) de manera directa (Tabla 139).

Tabla 139. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 10

Barrio	Directo	Indirecto	Total
El Guabal	9	3	12
Departamental	8	1	9
Panamericano	3	4	7
Colseguros Andes	5	1	6
Pasoancho	3	1	4
San Judas Tadeo I	3	1	4
Jorge Zawadsky	3	0	3
Cristóbal Colon	1	1	2
El Dorado	2	0	2
Olimpico	2	0	2
Santo Domingo	2	0	2
La Selva	1	0	1
Los Andes	0	1	1
San Judas Tadeo II	1	0	1
Total	43	13	56

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (28), seguido los Locales (16), los inmuebles catalogados como Otros (9), las Casas (2), y por último las Bodegas (1) (Figura 131).

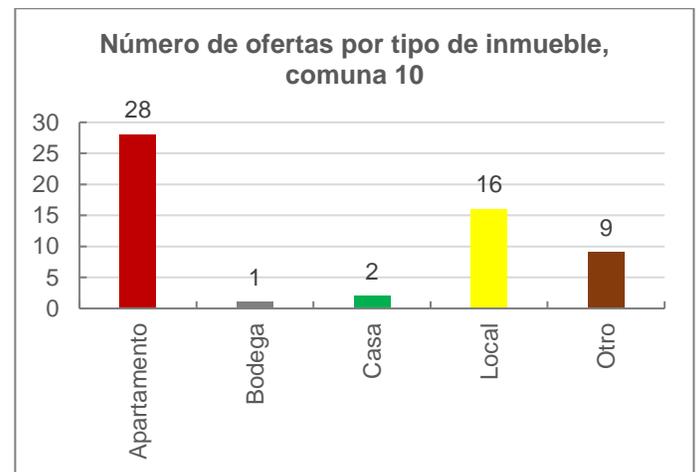


Figura 131. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 10

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 140 que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 77,1 m², las Casas 68 m², los Locales 134,2 m² y por último los inmuebles catalogados como Otros 228,1 m².

Tabla 140. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 10

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	35,0	77,1	168,0	31,1
Bodega	40,0	40,0	40,0	
Casa	56,0	68,0	80,0	17,0
Local	18,0	134,2	470,0	140,2
Otro	35,0	228,1	1683,8	546,1

Fuente: elaborado por el OIC



Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 141 y Figura 132; para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$ 803.529 y es en el estrato 4 donde se encuentran las ofertas con mayor valor promedio de alquiler siendo \$ 1.038.182. Las ofertas de las casas sólo se ubicaron en el estrato 3 cuyo valor promedio de alquiler fue de \$ 875.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 142 y Figura 133, para los Locales el valor promedio de alquiler fue de \$ 3.973.750 y para los inmuebles catalogados como Otros fue \$ 4.558.889.

Tabla 141. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 10

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	17	\$ 500.000	\$ 803.529	\$ 1.200.000	\$ 193.421
	4	11	\$ 650.000	\$ 1.038.182	\$ 1.350.000	\$ 239.450
Casa	3	2	\$ 750.000	\$ 875.000	\$ 1.000.000	\$ 176.777

Fuente: elaborado por el OIC

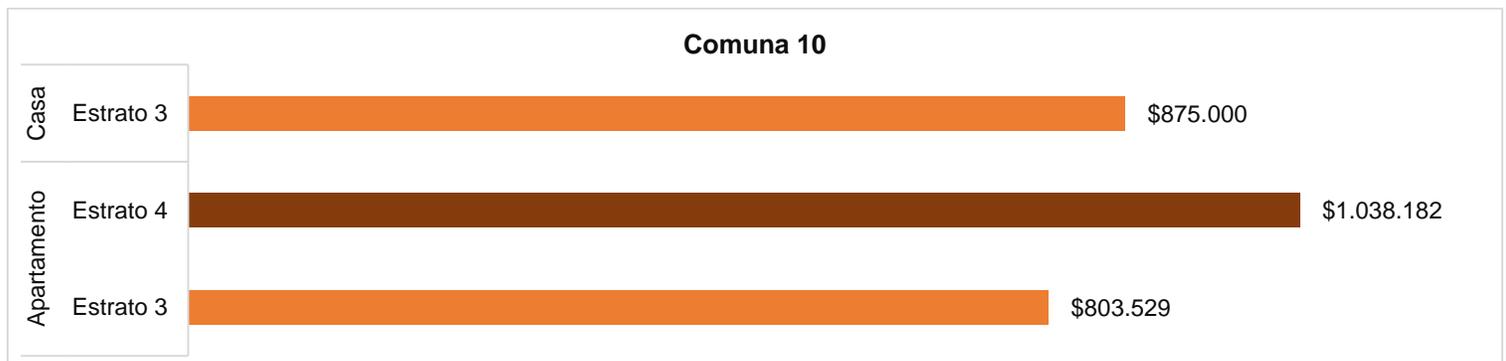


Figura 132. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 10

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 142. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 9

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	
Local	16	\$ 450.000	\$ 3.973.750	\$ 21.400.000	\$ 5.258.665
Otro	9	\$ 400.000	\$ 4.558.889	\$ 36.000.000	\$ 11.791.197

Fuente: elaborado por el OIC

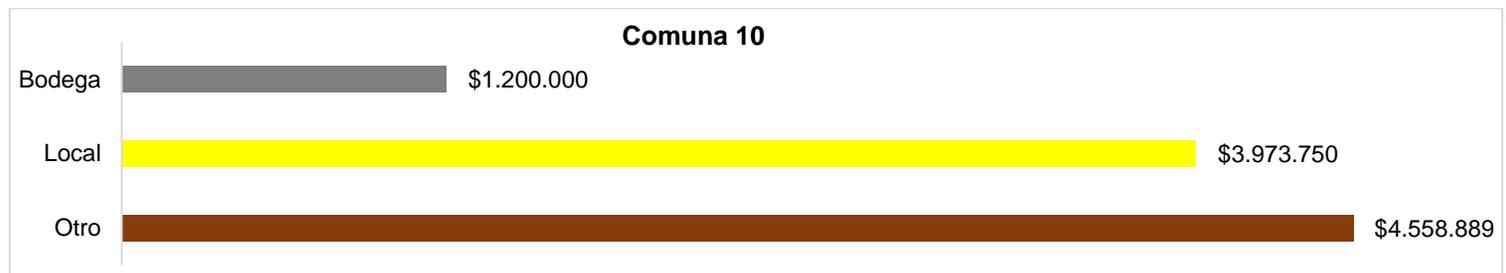


Figura 133. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 10

Fuente: elaborado por el OIC

5.11 Comuna 11

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 11, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue La Independencia (13), seguido de El Jardín (9), para

los barrios 20 de Julio, La Fortaleza y Primavera sólo se encontraron una oferta. De las 52 ofertas de alquiler de esta comuna (17) fueron capturadas de manera indirecta y (35) de manera directa (Tabla 143).



Tabla 143. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 11

Barrio	Directo	Indirecto	Total
La Independencia	11	2	13
El Jardín	9	0	9
Barrio San Carlos	4	1	5
Los Sauces	3	2	5
José María Córdoba	0	3	3
Maracaibo	2	1	3
Urbanización Boyacá	3	0	3
Aguablanca	0	2	2
La Esperanza	0	2	2
Prados de Oriente	0	2	2
Villa del Sur	2	0	2
20 de Julio	0	1	1
La Fortaleza	1	0	1
Primavera	0	1	1
Total	35	17	52

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (35), seguido por los inmuebles catalogados como Otros (7), los Locales (6), las Casas (3), y por último las Bodegas (1) (Figura 134).

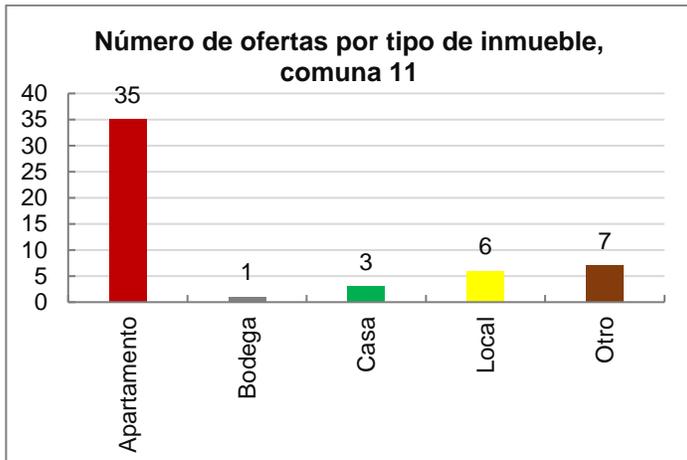


Figura 134. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 11

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 145. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 11

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	1	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ 800.000	
	3	34	\$ 400.000	\$ 688.824	\$ 1.400.000	\$ 199.100
Casa	3	2	\$ 750.000	\$ 925.000	\$ 1.100.000	\$ 247.487
	4	1	\$ 850.000	\$ 850.000	\$ 850.000	

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 144 que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 67,9 m², las Bodegas 162 m², las Casas 116,7 m², los Locales 120,7 m² y por último los inmuebles catalogados como Otros 36,4 m².

Tabla 144. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 11

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	67,9	140,0	24,5
Bodega	162,0	162,0	162,0	
Casa	75,0	116,7	200,0	72,2
Local	20,4	120,7	204,0	77,0
Otro	25,0	36,4	50,0	9,9

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 145 y Figura 135; para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$ 688.824. Las ofertas de las casas donde se encontraron la mayoría de las ofertas fue en el estrato 3 cuyo valor promedio de alquiler fue de \$ 925.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 146 y Figura 136, para los Locales el valor promedio de alquiler fue de \$ 2.524.700, y para los inmuebles catalogados como Otros fue \$ 490.000.

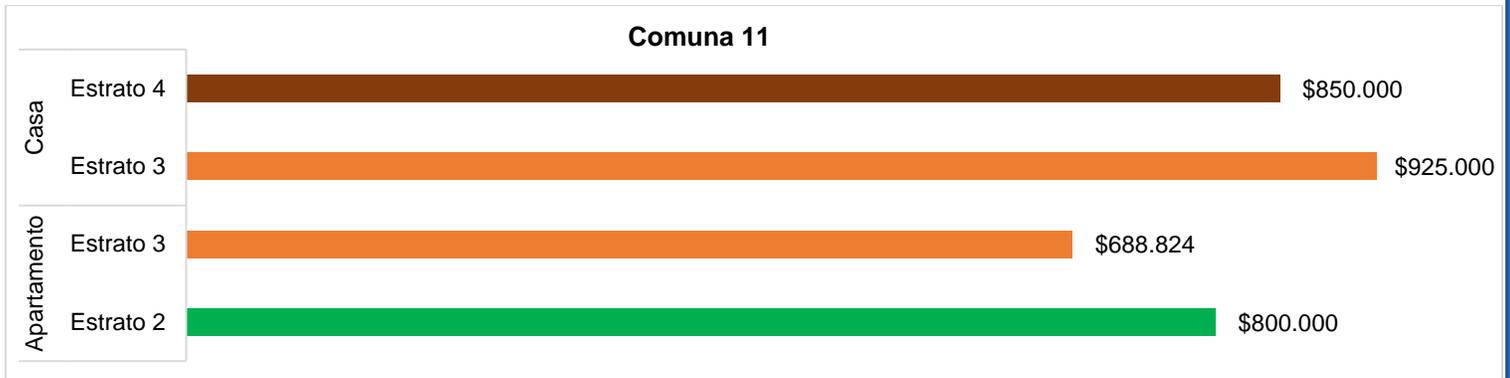


Figura 135. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 11

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 146. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 11

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	
Local	6	\$ 748.200	\$ 2.524.700	\$ 4.950.000	\$ 1.970.794
Otro	7	\$ 400.000	\$ 490.000	\$ 600.000	\$ 83.666

Fuente: elaborado por el OIC

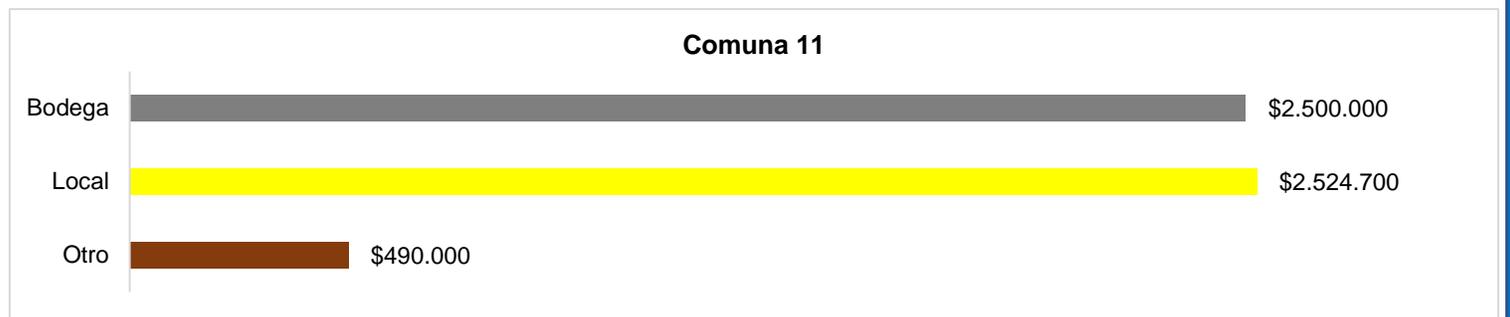


Figura 136. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 11

Fuente: elaborado por el OIC

5.12 Comuna 12

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 12, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Nueva Floresta (16), seguido de El Rodeo (8), para los barrios de Bello Horizonte, Eduardo Santos, El Paraíso y Julio Rincón sólo se capturó una oferta. De las 41 ofertas de alquiler de esta comuna (6) fueron capturadas de manera indirecta y (35) de manera directa (Tabla 147).

Eduardo Santos	1	0	1
El Paraíso	1	0	1
Julio Rincón	1	0	1
Total	35	6	41

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (34), seguido por los Locales (5) y las Casas (2) (Figura 137).

Tabla 147. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 12

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Nueva Floresta	13	3	16
El Rodeo	7	1	8
Asturias	3	1	4
Fenalco Kennedy	4	0	4
Doce de Octubre	2	1	3
La Floresta	2	0	2
Bello Horizonte	1	0	1

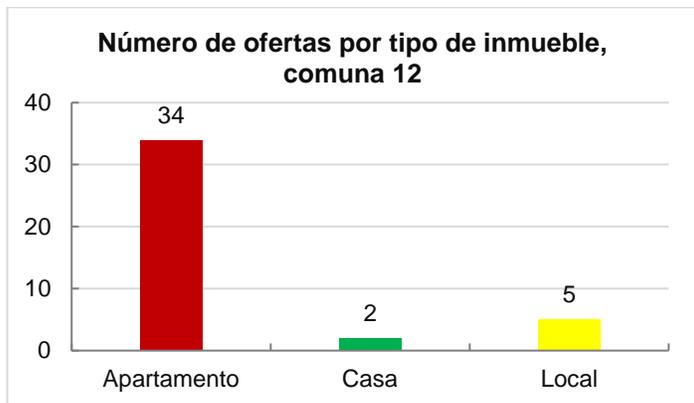


Figura 137. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 12
Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 148 que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 70,9 m², las Casas 111 m² y por último los Locales 59,4 m².

Tabla 148. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 12

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	35,0	70,9	180,0	24,4
Casa	102,0	111,0	120,0	12,7
Local	40,0	59,4	100,0	24,7

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 149. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 12

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	34	\$ 370,000	\$ 663,824	\$ 1,000,000	\$ 116,645
	1	1	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	
Casa	2	1	\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 700,000	

Fuente: elaborado por el OIC

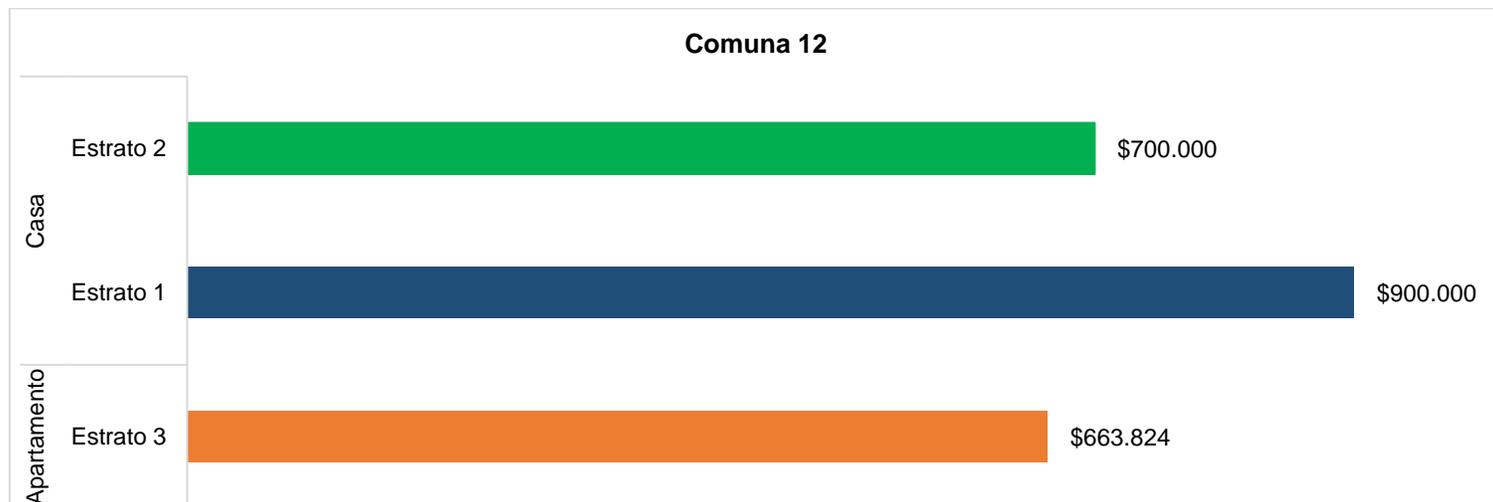


Figura 138. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 12
Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 149 y Figura 138; para los apartamentos fue el estrato 3 donde se concentraron la totalidad de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$ 663.824. Para las ofertas de las casas sólo se capturó una oferta en el estrato 1 y una oferta en el estrato 2.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 150, para esta comuna sólo se encontraron ofertas de Locales donde su valor promedio es de \$ 1.130.000.



Tabla 150. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 12

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	5	\$ 75.000	\$ 1.130.000	\$ 1.450.000	\$ 329.014

Fuente: elaborado por el OIC

5.13 Comuna 13

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 13, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Ulpiano Lloreda (7), seguido de Calipso, El Diamante, El Poblado y El Pondaje cada uno con (4) ofertas, para los barrios de Los Lagos, Los Robles y Ricardo Balcázar sólo se capturó una oferta. De las 42 ofertas de alquiler de esta comuna (4) fueron capturadas de manera indirecta y (38) de manera directa (Tabla 151).

Tabla 151. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 13

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ulpiano Lloreda	7	0	7
Calipso	3	1	4
El Diamante	3	1	4
El Poblado	4	0	4
El Pondaje	4	0	4
El Vergel	3	0	3
Lleras Restrepo	2	1	3
Los Comuneros II Etapa	3	0	3
Villablanca	3	0	3
Lleras Restrepo II Etapa	2	0	2
Sector Asprosocial - Diamante	1	1	2
Los Lagos	1	0	1
Los Robles	1	0	1
Ricardo Balcázar	1	0	1
Total	38	4	42

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (23), seguido por los Locales (8), los inmuebles catalogados como Otros (7), las Casas (3), y por último las Bodegas (1) (Figura 139).

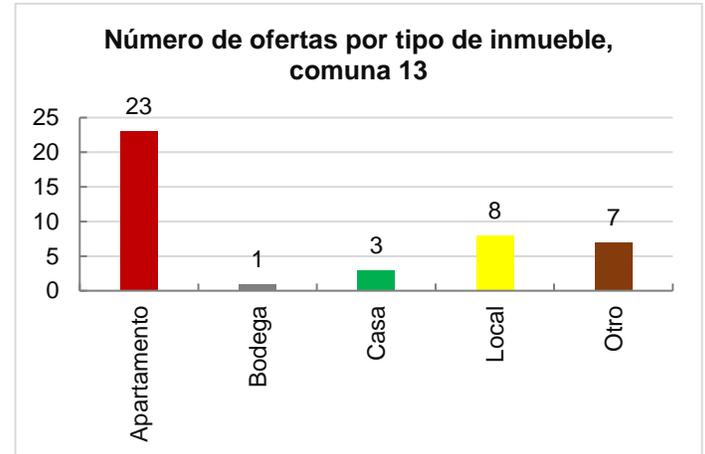


Figura 139. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 13

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 152 que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 52.7 m², las Casas 109,3 m², los Locales 96.9 m² y por último los inmuebles catalogados como Otros 36.9 m².

Tabla 152. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 13

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	52,7	70,0	9,9
Bodega	68,0	68,0	68,0	
Casa	50,0	109,3	220,0	95,9
Local	15,0	96,9	180,0	73,0
Otro	35,0	36,9	40,0	2,4

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 153 y Figura 140; para los apartamentos fue en el estrato 2 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$533.000 y es en el estrato 3 donde se encuentran las ofertas con mayor valor promedio de alquiler siendo este \$566.667. El mayor número de ofertas se concentró en el estrato 2 siendo su valor promedio de alquiler \$660.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 154 y Figura 141, para



los Locales el valor promedio de alquiler fue de \$ 1.306.250, y para los inmuebles catalogados como Otros fue \$ 404.286.

Tabla 153. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 13

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	20	\$ 300,000	\$ 533,000	\$ 850,000	\$ 123,718
	3	3	\$ 400,000	\$ 566,667	\$ 700,000	\$ 152,753
Casa	2	2	\$ 420,000	\$ 660,000	\$ 900,000	\$ 339,411
	3	1	\$ 490,000	\$ 490,000	\$ 490,000	

Fuente: elaborado por el OIC

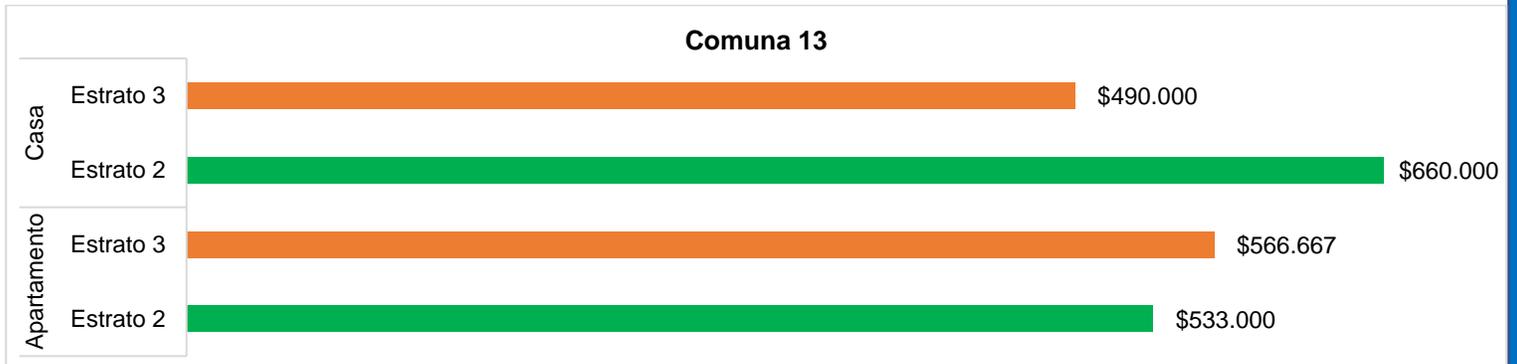


Figura 140. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 13

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 154. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 13

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ 800.000	
Local	8	\$ 250.000	\$ 1.306.250	\$ 4.000.000	\$ 1.182.744
Otro	7	\$ 350.000	\$ 404.286	\$ 550.000	\$ 69.007

Fuente: elaborado por el OIC

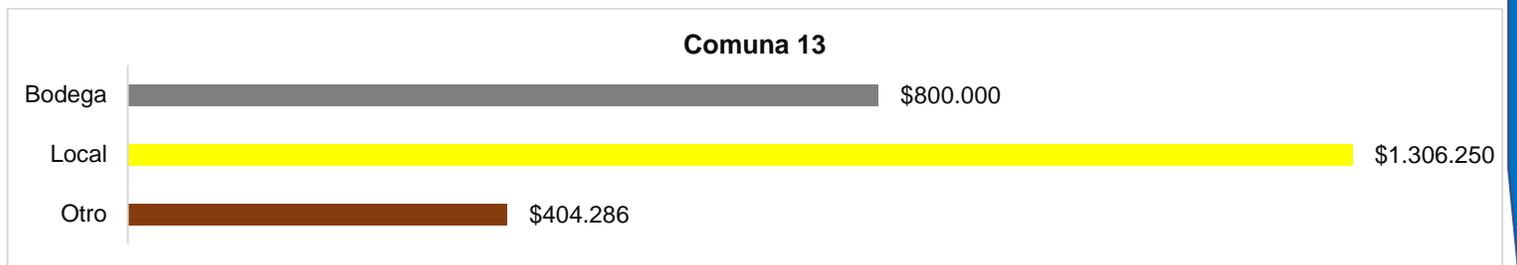


Figura 141. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 13

Fuente: elaborado por el OIC

5.14 Comuna 14

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 14, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue José Manuel Marroquín II (9), seguido de Alfonso Bonilla Aragón y José Manuel Marroquín II cada con (8), el barrio que menos oferta presentó fue Alirio Mora Beltrán (1). De las 36 ofertas de alquiler de esta comuna (2) fueron capturadas de manera indirecta y (34) de manera directa (Tabla 155).

Tabla 155. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 14

Barrio	Directo	Indirecto	Total
José Manuel Marroquín II	9	0	9
Alfonso Bonilla Aragón	8	0	8
José Manuel Marroquín I	7	1	8
Manuela Beltrán	5	0	5
Las Orquídeas	3	0	3
Los Naranjos II	1	1	2
Alirio Mora Beltrán	1	0	1
Total	34	2	36

Fuente: elaborado por el OIC



El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (22), seguido por los Locales (9), los Parqueaderos (2), las Casas (2), y por último las Bodegas (1) (Figura 142).

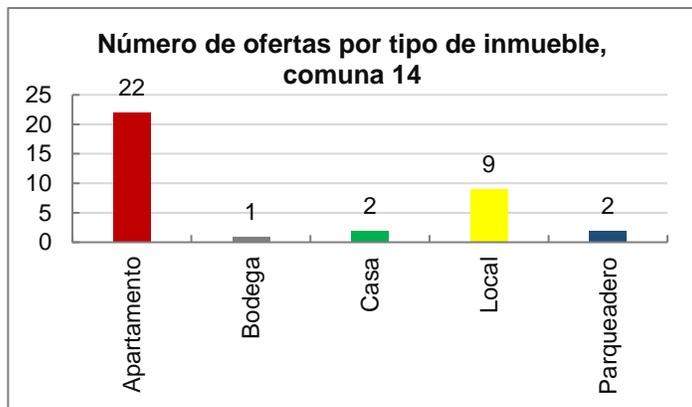


Figura 142. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 14

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 156 se muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 60,2 m², las Casas 81 m², los Locales 48,3 m² y por último los Parqueaderos tienen en promedio un área de terreno de 15 m².

Tabla 156. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 14

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	60,2	95,0	18,5

Tabla 157. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 14

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	22	\$ 350.000	\$ 503.636	\$ 650.000	\$ 70.747
Casa	2	2	\$ 490.000	\$ 545.000	\$ 600.000	\$ 77.782

Fuente: elaborado por el OIC

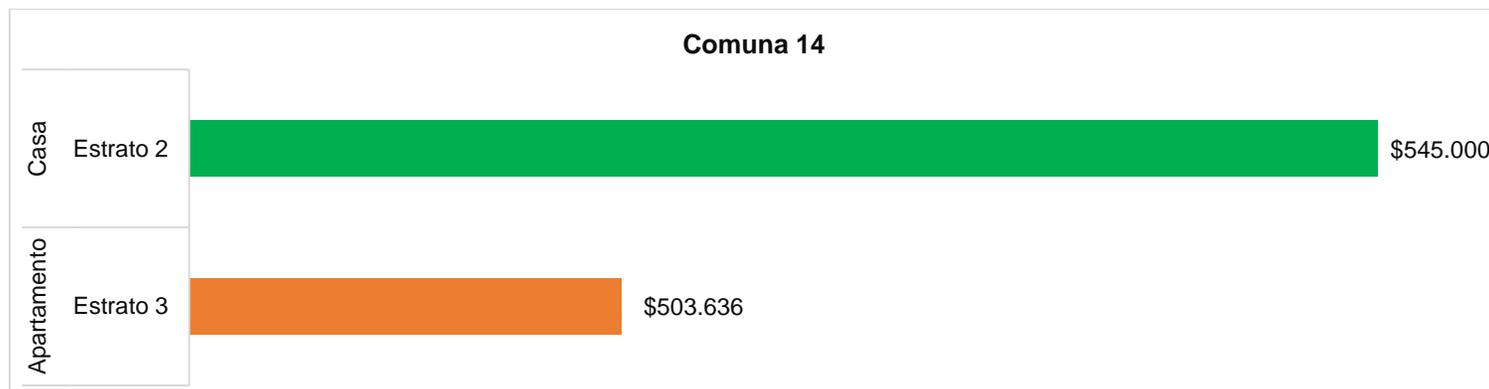


Figura 143. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 14

Fuente: elaborado por el OIC

Bodega	105,0	105,0	105,0	
Casa	60,0	81,0	102,0	29,7
Local	15,0	48,3	90,0	26,3
Parqueadero	15,0	15,0	15,0	0,0

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 157 y Figura 143; para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$ 803.529 y es en el estrato 4 donde se encuentran las ofertas con mayor valor promedio de alquiler siendo \$ 1.038.182. Las ofertas de las casas sólo se ubicaron en el estrato 3 cuyo valor promedio de alquiler fue de \$ 875.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 158 y Figura 144, para los Locales el valor promedio de alquiler fue de \$ 888.889, y para los Parqueaderos fue de \$ 145.000.



Tabla 158. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 14

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ 800.000	
Local	9	\$ 300.000	\$ 888.889	\$ 2.000.000	\$ 530.788
Parqueadero	2	\$ 90.000	\$ 145.000	\$ 200000	\$ 77.782

Fuente: elaborado por el OIC

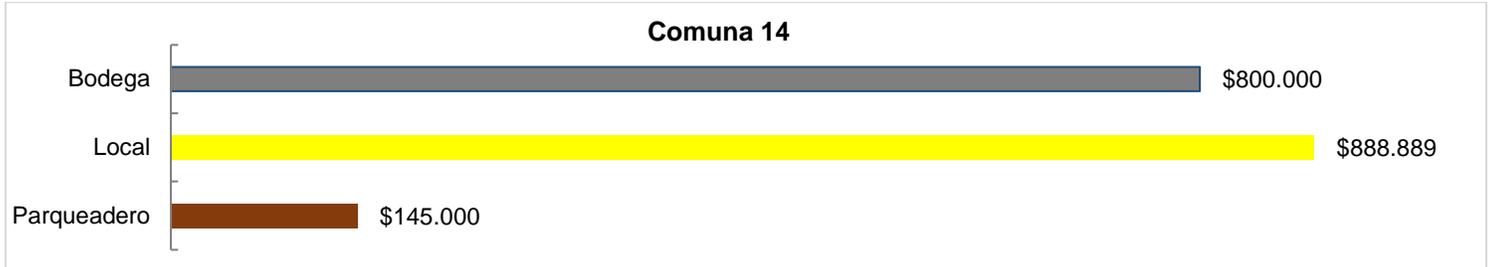


Figura 144. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 14

Fuente: elaborado por el OIC

5.15 Comuna 15

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 15, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Ciudad Córdoba (35), seguido de El Morichal (16), el barrio en el que menos ofertas en alquiler se capturó fue Mojica (1). De las 62 ofertas de alquiler de esta comuna (6) fueron capturadas de manera indirecta y (56) de manera directa (Tabla 159).

Tabla 159. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 15

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudad Córdoba	32	3	35
El Morichal	15	1	16
El Retiro	1	2	3
Los Comuneros I Etapa	3	0	3
Vallado	3	0	3
Mojica	2	0	2
Total	56	6	62

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (47), seguido por los Locales (13) y por último las Casas (2) (Figura 145).

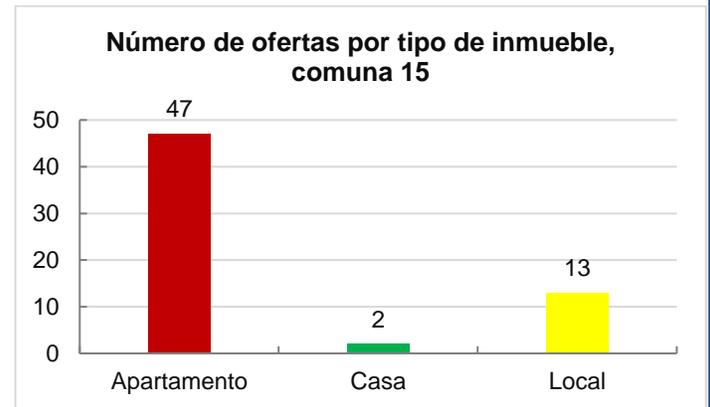


Figura 145. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 15

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 160 se muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 66,9 m², las Casas 107,5 m², y por último los locales 37,2 m².

Tabla 160. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 15

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	35,0	66,9	130,0	19,0
Casa	75,0	107,5	140,0	46,0
Local	15,0	37,2	120,0	26,3

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 161 y Figura 146; para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor



promedio de alquiler \$ 634.000 y es en ese mismo estrato las ofertas con mayor valor promedio de alquiler. Las ofertas de las casas se ubicaron únicamente en el estrato 3 y su valor promedio de alquiler fue de \$ 750.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso

mixto se encuentra en la Tabla 162, de este tipo de inmuebles sólo se hallaron ofertas para los Locales que tuvieron en promedio un valor de alquiler de \$ 796.154.

Tabla 161. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 15

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	2	\$ 220.000	\$ 510.000	\$ 800.000	\$ 410.122
	3	45	\$ 400.000	\$ 634.000	\$ 1.200.000	\$ 135.200
Casa	3	2	\$ 700.000	\$ 750.000	\$ 800.000	\$ 70.711

Fuente: elaborado por el OIC

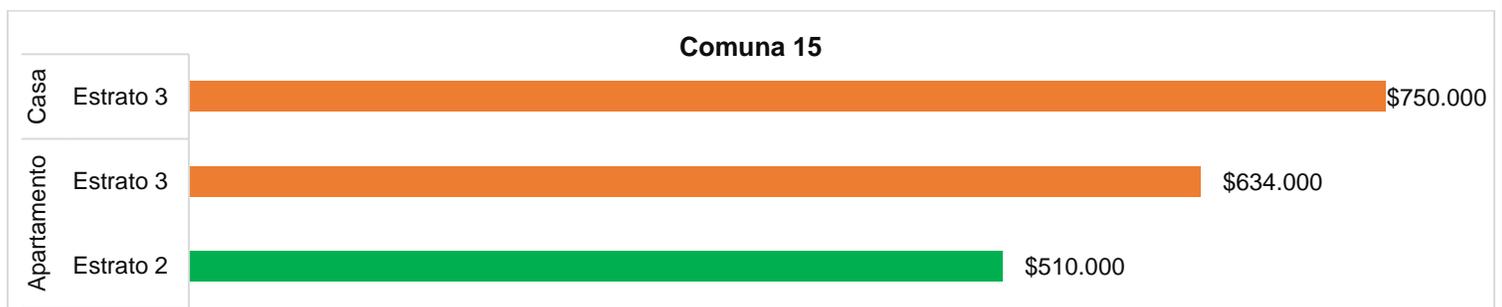


Figura 146. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 15

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 162. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 15

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	13	\$ 400.000	\$ 796.154	\$ 2.500.000	\$ 600.507

Fuente: elaborado por el OIC

5.16 Comuna 16

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 16, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue República de Israel (13), seguido de Ciudad 2000 (12), el barrio en el que menos ofertas se obtuvieron fue Mariano Ramos (4). De las 42 ofertas de alquiler de esta comuna (7) fueron capturadas de manera indirecta y (35) de manera directa (Tabla 163).

Tabla 163. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 16

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Republica de Israel	11	2	13
Ciudad 2000	8	4	12
Unión de Vivienda Popular	8	1	9
Antonio Nariño	4	0	4
Mariano Ramos	4	0	4
Total	35	7	42

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (29), seguido por los inmuebles catalogados como Otros (7), las Casas (3), y por último los Locales (3) (Figura 147).

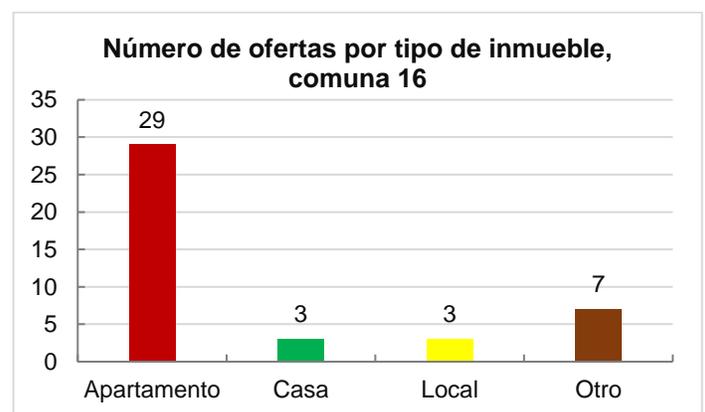


Figura 147. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 16

Fuente: elaborado por el OIC



De acuerdo con la Tabla 164 se muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 62,5 m², las Casas 111,7 m², los Locales 101,6 m² y por último los inmuebles catalogados como Otros 41,3 m².

Tabla 164. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 16

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	62,5	150,0	24,0
Casa	90,0	111,7	135,0	22,5
Local	12,0	101,6	267,8	144,1
Otro	30,0	41,3	59,0	10,8

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 165 y Figura 148; para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$597.083 y es en el estrato 4 donde se encontraron las ofertas con mayor valor promedio de alquiler siendo este \$1.010.000. Las ofertas de las casas se ubicaron únicamente en el estrato 4 y su valor promedio de alquiler fue de \$1.256.667.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 166 y Figura 149, para los Locales el promedio de alquiler fue de \$2.450.000 y para los inmuebles catalogados como Otros fue de \$550.000.

Tabla 165. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 16

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	1	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ 800.000	
	3	24	\$ 400.000	\$ 597.083	\$ 900.000	\$ 137.097
	4	4	\$ 890.000	\$ 1.010.000	\$ 1.150.000	\$ 134.412
Casa	4	3	\$ 970.000	\$ 1.256.667	\$ 1.450.000	\$ 253.246

Fuente: elaborado por el OIC

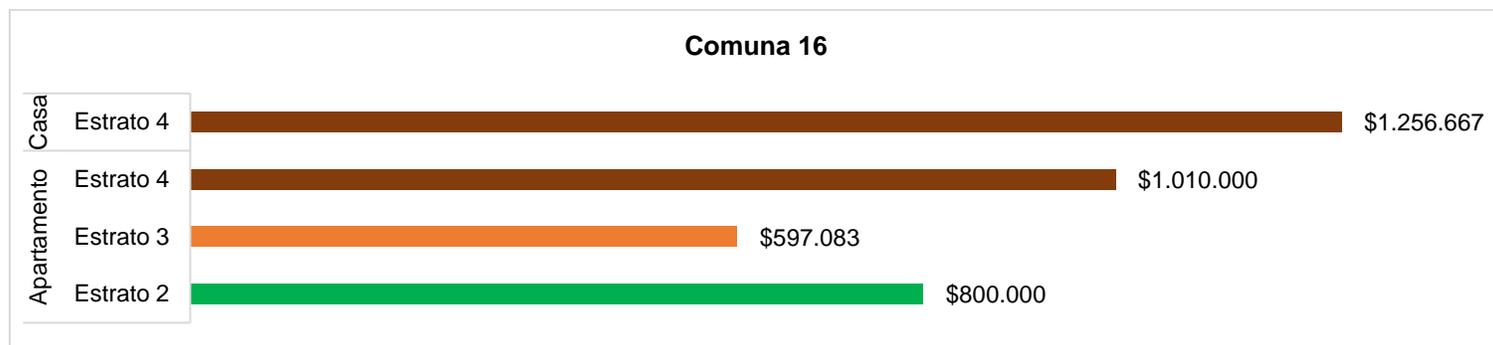


Figura 148. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 16

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 166. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 16

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	3	\$ 550.000	\$ 2.450.000	\$ 6.000.000	\$ 3.076.930
Otro	7	\$ 400.000	\$ 550.000	\$ 750.000	\$ 138.444

Fuente: elaborado por el OIC

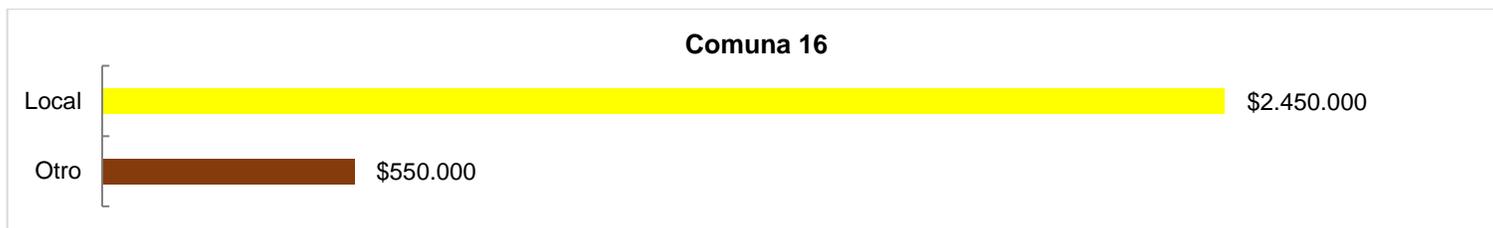


Figura 149. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 16

Fuente: elaborado por el OIC



5.17 Comuna 17

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 17, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Lili (46), seguido de El Ingenio (15), para el barrio que menos ofertas en alquiler fue Ciudad Universitaria (1). De las 121 ofertas de alquiler de esta comuna, la totalidad fueron capturadas de manera indirecta (Tabla 167)

Tabla 167. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 17

Barrio	Indirecto	Total
Lili	46	46
El Ingenio	15	15
Caney	9	9
Ciudad Capri	8	8
Cañaverales - Los Samanes	6	6
Prados del Limonar	6	6
El Gran Limonar - Cataya	5	5
La Hacienda	5	5
Unicentro Cali	3	3
Urbanización San Joaquín	3	3
El Gran Limonar	2	2
El Limonar	2	2
Las Quintas de Don Simón	2	2
Los Portales - Nuevo Rey	2	2
Mayapan - Las Vegas	2	2
Primero de Mayo	2	2
Santa Anita - La Selva	2	2
Ciudad Universitaria	1	1
Total	121	121

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (97), seguido por los Locales (14), las Casas (7), por último, los inmuebles catalogados como Otros (3) (Figura 150).

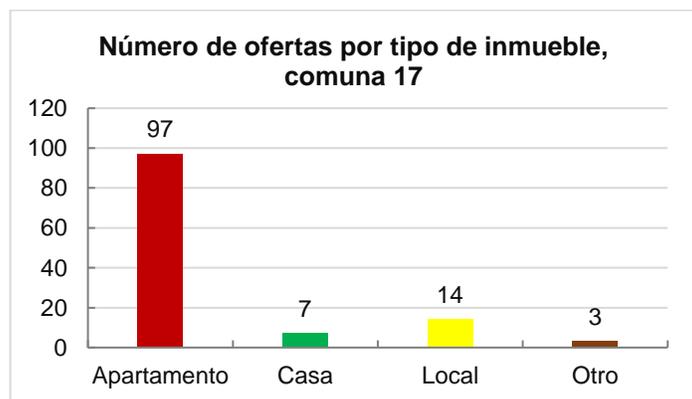


Figura 150. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 17

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 168 que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 73,9 m², las Casas 114,7 m², los Locales 258,7 m² y por último los inmuebles catalogados como Otros 151,9 m².

Tabla 168. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 17

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	28,0	73,9	205,0	29,2
Casa	75,0	114,7	230,0	52,3
Local	44,0	258,7	680,0	208,4
Otro	84,0	151,9	243,1	82,1

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Figura 167 y Figura 151; para los apartamentos es en el estrato 5 donde se concentró la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$ 1.298.922, en este mismo estrato se encontraron las ofertas con mayor valor promedio de alquiler. El mayor número de ofertas de casas se encontró en el estrato 5 y su valor promedio de alquiler fue de \$ 2.200.000, donde en este mismo estrato se ubican las ofertas de mayor valor promedio de alquiler.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 170 y Figura 152, para los Locales el promedio de alquiler fue de \$ 11.797.893 y para los inmuebles catalogados como Otros fue de \$ 12.214.387.



Tabla 169. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 17

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	3	\$ 750.000	\$ 766.667	\$ 800.000	\$ 28.868
	4	43	\$ 650.000	\$ 1.092.093	\$ 3.500.000	\$ 528.450
	5	51	\$ 550.000	\$ 1.298.922	\$ 2.500.000	\$ 371.483
Casa	3	1	\$ 900.000	\$ 900.000	\$ 900.000	
	4	2	\$ 800.000	\$ 890.000	\$ 980.000	\$ 127.279
	5	4	\$ 1.400.000	\$ 2.200.000	\$ 3.900.000	\$ 1.151.810

Fuente: elaborado por el OIC

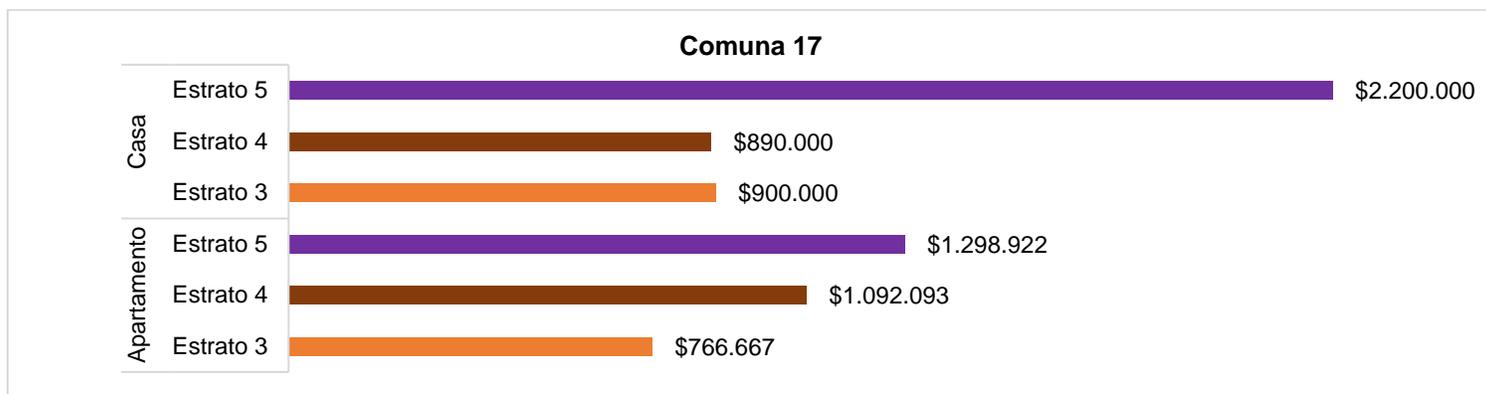


Figura 151. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 17

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 170. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 17

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	14	\$ 1.400.000	\$ 11.797.893	\$ 23.800.000	\$ 7.380.835
Otro	3	\$ 6.500.000	\$ 12.214.387	\$ 15.071.580	\$ 4.948.804

Fuente: elaborado por el OIC



Figura 152. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 17

Fuente: elaborado por el OIC

5.18 Comuna 18

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 18, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Polvorines (4), seguido de Alférez Real (3), los barrios de Alto Nápoles, Caldas, El Jordán, Horizontes y Sector Alto Jordán sólo presentaron una oferta. De las 14 ofertas de alquiler de esta comuna (13) fueron capturadas de manera indirecta y (1) de manera directa (Tabla 171).

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Polvorines	0	4	4
Alférez Real	0	3	3
Alto Nápoles	0	1	1
Caldas	0	1	1
El Jordán	0	1	1
Horizontes	0	1	1
Meléndez	0	1	1
Nápoles	0	1	1
Sector Alto Jordán	1	0	1
Total	1	13	14

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 171. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 18



En esta comuna sólo se capturaron ofertas de Apartamentos (12) y Casas (2) (Figura 153).

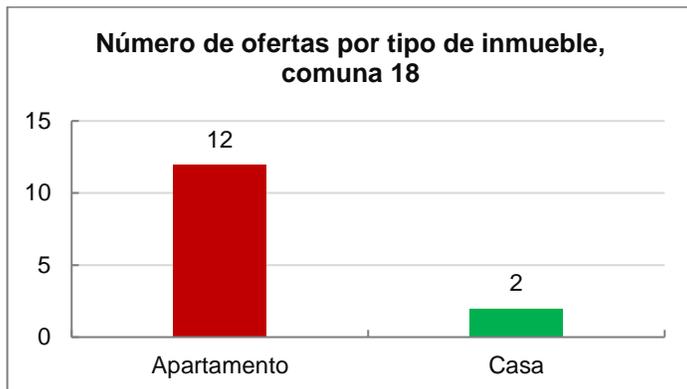


Figura 153. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 18

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 172 se muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 62,1 m² y las Casas 320 m².

Tabla 172. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 18

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	62,1	85,0	12,3
Casa	240,0	320,0	400,0	113,1

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 173 y las Figura 154 para los apartamentos es en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$ 796.000, en el estrato 4 se encontraron las ofertas con mayor valor promedio de alquiler \$ 1.876.667. La totalidad de ofertas de casas se encontró en el estrato 3, su valor promedio de alquiler fue de \$ 2.700.000.

Tabla 173. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 18

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	1	1	\$ 400.000	\$ 400.000	\$ 400.000	
	3	5	\$ 650.000	\$ 796.000	\$ 1.150.000	\$ 206.349
	4	3	\$ 980.000	\$ 1.876.667	\$ 3.500.000	\$ 1.408.415
	5	3	\$ 850.000	\$ 1.000.000	\$ 1.150.000	\$ 150.000
Casa	3	2	\$ 1.400.000	\$ 2.700.000	\$ 4.000.000	\$ 1.838.478

Fuente: elaborado por el OIC

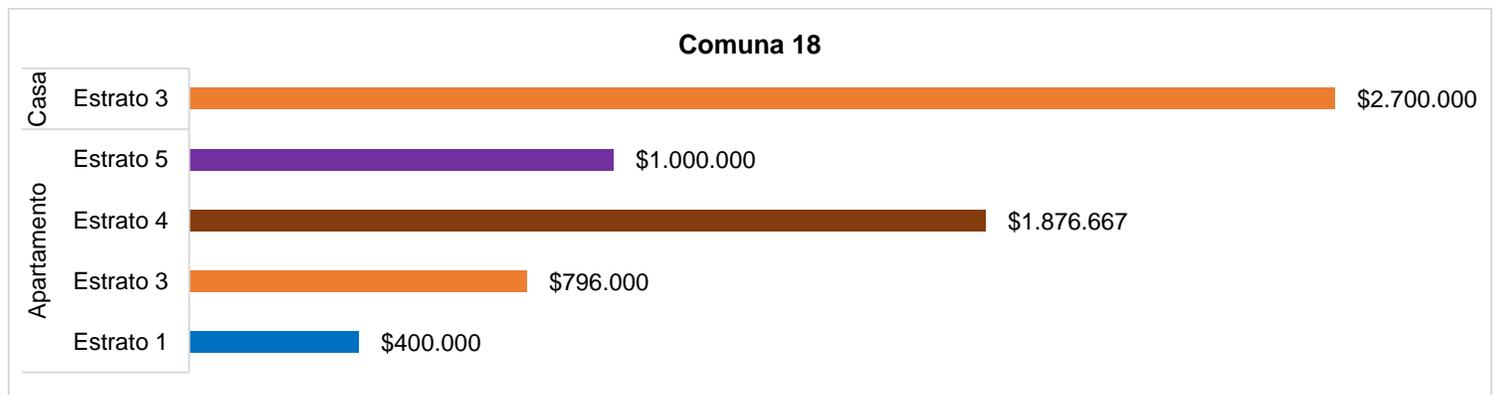


Figura 154. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 18

Fuente: elaborado por el OIC

5.19 Comuna 19

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 19, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue San Fernando Viejo (17), seguido de Cuarto de Legua - Guadalupe (14), para los barrios de Champagnat, La

Cascada, Sector Cañaveralejo Guadalupe y Urbanización Militar sólo se capturó una oferta. De las 141 ofertas de alquiler de esta comuna (111) fueron capturadas de manera indirecta y (30) de manera directa. (Tabla 174)



Tabla 174. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 19

Barrio	Directo	Indirecto	Total
San Fernando Viejo	4	13	17
Cuarto de Legua - Guadalupe	5	9	14
Santa Isabel	3	7	10
El Cedro	0	9	9
Urbanización Colseguros	4	5	9
El Lido	3	5	8
Sector Altos de Santa Isabel	1	7	8
Tejares - Cristales	4	4	8
Urbanización Tequendama	2	5	7
3 de Julio	1	5	6
Unidad Residencial Santiago de Cali	0	6	6
Eucarístico	0	5	5
Miraflores	3	2	5
San Fernando Nuevo	0	5	5
Bellavista	0	4	4
Unidad Residencial El Coliseo	0	4	4
Camino Real - Joaquín Borrero Sinisterra	0	3	3
Urbanización Nueva Granada	0	3	3
Cañaveralejo - Seguros Patria	0	2	2
El Refugio	0	2	2
Los Cábulos	0	2	2
Champagnat	0	1	1
La Cascada	0	1	1
Sector Cañaveralejo Guadalupe	0	1	1
Urbanización Militar	0	1	1
Total	30	111	141

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (90), seguido por los Locales (25), las Casas (11), los inmuebles catalogados como Otros (10), los Parqueaderos (2), las Bodegas (2), y por último los Lotes (1) (Figura 155).

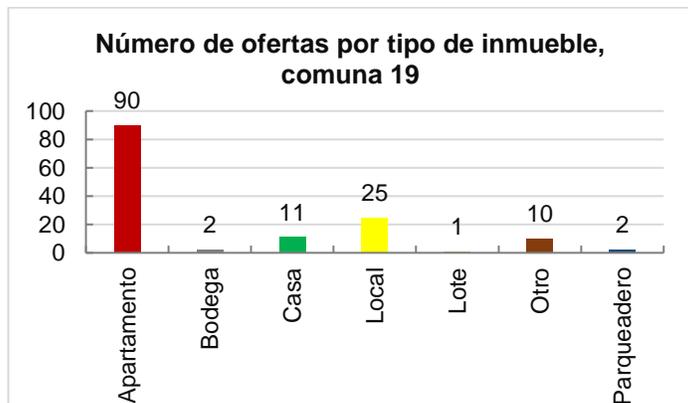


Figura 155. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 19

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 175 que muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 90,9 m², las Bodegas 460 m², las Casas 312,5 m², los Locales 117 m², los inmuebles catalogados como Otros 280,1 m² y por último los Parqueaderos con un área de terreno promedio de 13,5 m².

Tabla 175. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 19

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	22,0	90,9	300,0	57,8
Bodega	400,0		520,0	84,9
Casa	120,0	312,5	600,0	159,2
Local	25,0	117,0	422,0	102,5
Otro	40,0	280,1	1000,0	315,0
Lote	1000,0	1000,0	1000,0	
Parqueadero	9,0	13,5	18,0	6,4

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 178 y Figura 156; para los apartamentos en alquiler es el estrato 5 donde se concentró la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$1.776.611, en el estrato 6 se encontraron las ofertas con mayor valor promedio de alquiler \$3.289.075. Para las casas en alquiler fue en el estrato 4 donde se ubicaron la mayoría de las ofertas, las cuales tuvieron un promedio de alquiler de \$4.900.000 y el estrato 5 con un promedio de alquiler de \$ 5.433.333 fue el de mayor valor promedio.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 177 y Figura 157, para las Bodegas el promedio de alquiler fue de \$ 4.300.000, los Locales \$ 3.815.800, los inmuebles catalogados como Otros fue de \$ 8.139.500 y por último los Parqueaderos con un valor promedio de alquiler de \$ 95.000



Tabla 176. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 19

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	7	\$ 650.000	\$ 1.102.857	\$ 2.100.000	\$ 541.132
	4	34	\$ 560.000	\$ 1.164.118	\$ 3.200.000	\$ 673.544
	5	36	\$ 650.000	\$ 1.776.611	\$ 3.200.000	\$ 743.434
	6	13	\$ 1.457.978	\$ 3.289.075	\$ 6.500.000	\$ 1.582.758
Casa	4	5	\$ 1.300.000	\$ 4.900.000	\$ 16.500.000	\$ 6.543.699
	5	3	\$ 4.300.000	\$ 5.433.333	\$ 7.200.000	\$ 1.550.269
	6	3	\$ 4.500.000	\$ 5.333.333	\$ 7.000.000	\$ 1.443.376

Fuente: elaborado por el OIC

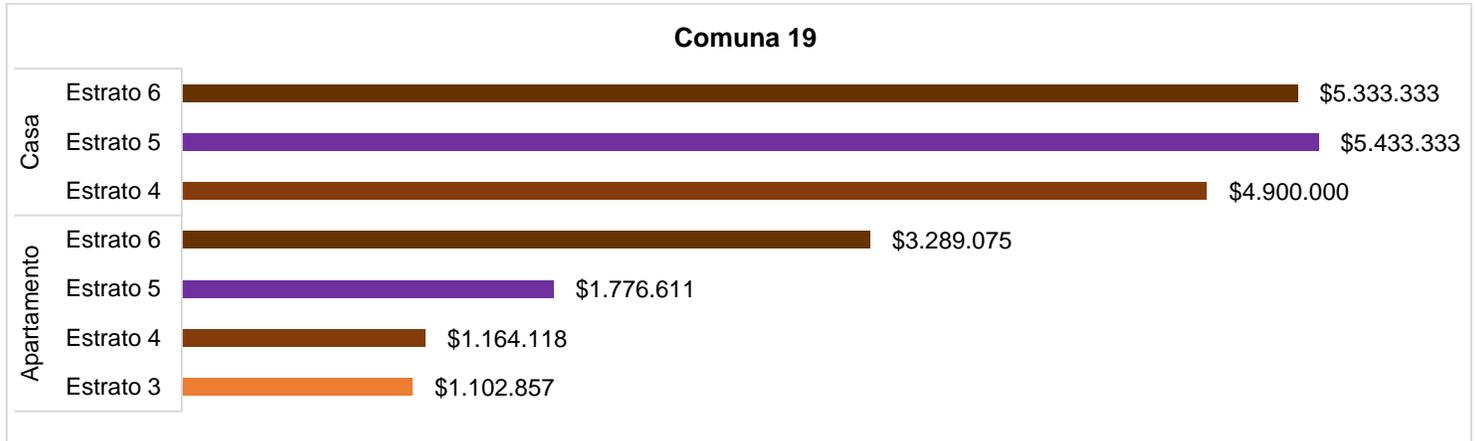


Figura 156. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 19

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 177. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 19

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	2	\$ 2.600.000	\$ 4.300.000	\$ 6.000.000	\$ 2.404.163
Local	25	\$ 780.000	\$ 3.815.800	\$ 12.240.000	\$ 2.815.958
Lote	1	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	
Otro	10	\$ 700.000	\$ 8.139.500	\$ 30.000.000	\$ 9.837.766
Parqueadero	2	\$ 70.000	\$ 95.000	\$ 120.000	\$ 35.355

Fuente: elaborado por el OIC

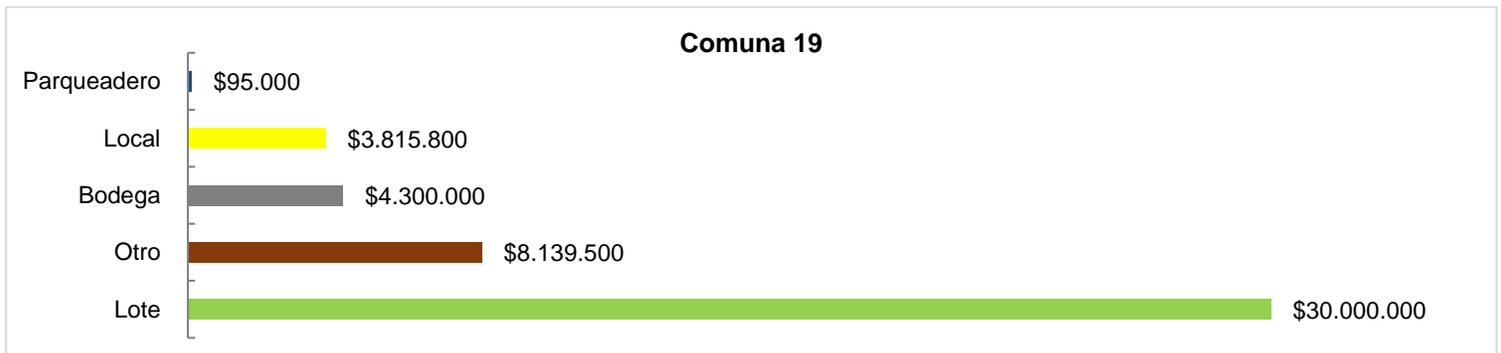


Figura 157. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 19

Fuente: elaborado por el OIC

5.20 Comuna 20

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 20, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue

Belisario Caicedo (3), seguido de Siloe (2) y por último Tierra Blanca (1). De las 6 ofertas de alquiler de esta comuna la totalidad fue obtenida de manera indirecta. (Tabla 178).



Tabla 178. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 20

Barrio	Indirecto	Total
Belisario Caicedo	3	3
Siloé	2	2
Tierra Blanca	1	1
Total	6	6

Fuente: elaborado por el OIC

Los tipos de inmueble para los cuales se encontraron ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (4) y las Casas (2) (Figura 158).

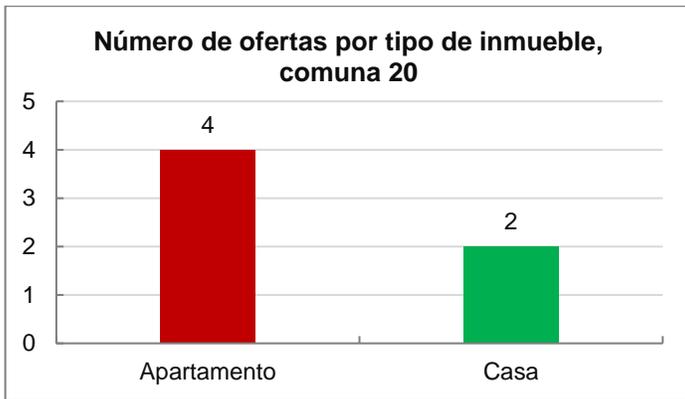


Figura 158. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 20

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 179 se muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos

tienen en promedio un área construida de 61.3 m² y las Casas 172.5 m².

Tabla 179. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 20

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	55,0	61,3	70,0	7,5
Casa	45,0	172,5	300,0	180,3

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 180 y Figura 159; para los apartamentos en alquiler es el estrato 3 donde se encontró la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$1.076.667 siendo este mismo estrato el de mayor valor promedio de alquiler. Para las casas en alquiler solo se encontró una oferta para el estrato 1 y una oferta para el estrato 4.

Tabla 180. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 20

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	3	\$ 450.000	\$ 1.076.667	\$ 2.000.000	\$ 816.476
	4	1	\$ 780.000	\$ 780.000	\$ 780.000	
Casa	1	1	\$ 280.000	\$ 280.000	\$ 280.000	
	4	1	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000	

Fuente: elaborado por el OIC

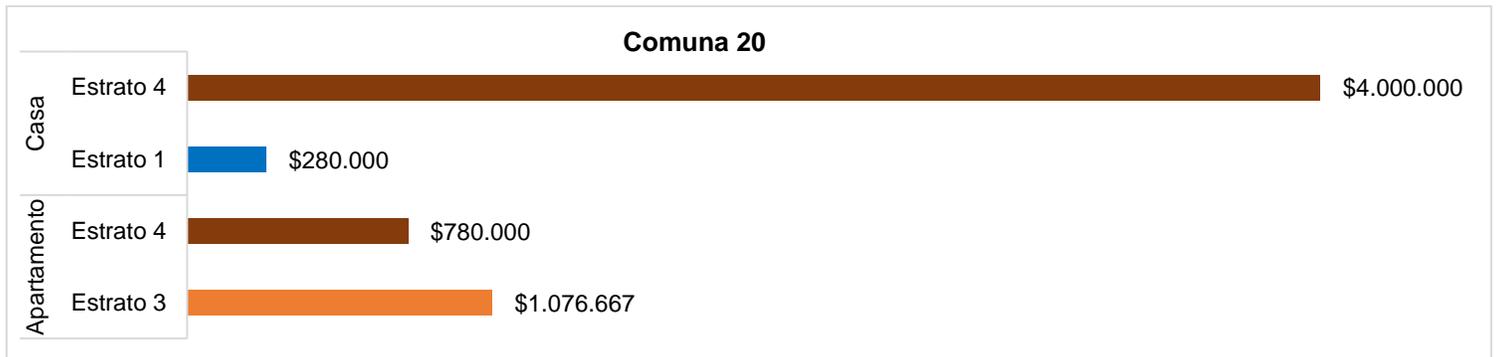


Figura 159. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 20

Fuente: elaborado por el OIC



5.21 Comuna 21

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 21, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Valle Grande (13), seguido de Calimio Desepez (6), para los barrios de Ciudadela del Río – CVC y Compartir sólo se encontró una oferta. De las 28 ofertas de alquiler de esta comuna (1) fue capturadas de manera indirecta y (27) de manera directa. (Tabla 181)

Tabla 181. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 21

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Valle Grande	13	0	13
Calimio Desepez	6	0	6
Pizamos II	3	0	3
Ciudad Talanga	2	0	2
Planta de Tratamiento	1	1	2
Ciudadela del Río - CVC	1	0	1
Compartir	1	0	1
Total	27	1	28

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (16), los Locales (9), los Lotes, Casas y Parqueaderos cada uno con una sola oferta (Figura 160).

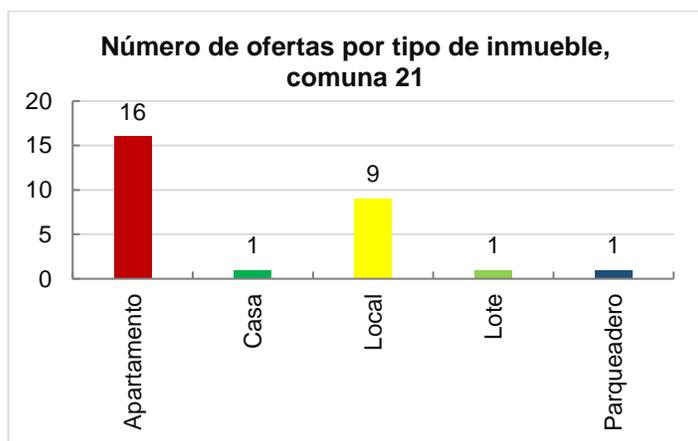


Figura 160. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 21

Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 182 muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos tienen en promedio un área construida de 56,4 m² y los Locales con 23,9 m².

Tabla 182. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 21

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	56,4	100,0	14,8
Casa	120,0	120,0	120,0	
Local	15,0	23,9	35,0	7,4
Lote	70,0	70,0	70,0	
Parqueadero	20,0	20,0	20,0	

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se encuentran en la Tabla 183 y Figura 161; para los apartamentos es en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$453.333 siendo este mismo estrato el de ofertas con mayor valor promedio. Para las casas sólo se encontró una oferta en alquiler perteneciente al estrato 3.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto se encuentran en la Tabla 184 y Figura 162, para los Locales el promedio de alquiler fue de \$ 505.556.

Tabla 183. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 21

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	1	\$ 400.000	\$ 400.000	\$ 400.000	
	3	15	\$ 400.000	\$ 453.333	\$ 900.000	\$ 125.679
Casa	3	1	\$ 1.400.000	\$ 1.400.000	\$ 1.400.000	

Fuente: elaborado por el OIC

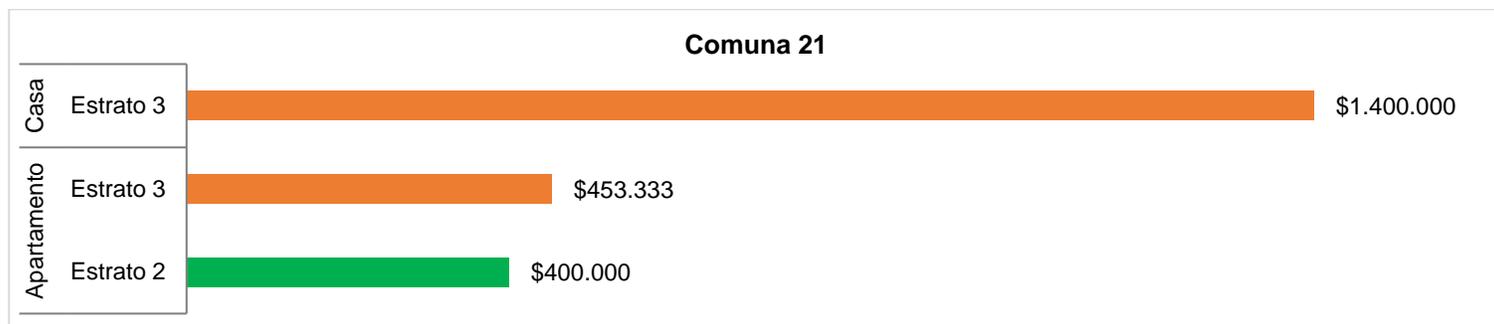


Figura 161. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 21
Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 184. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 21

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	9	\$ 300.00	\$ 505.56	\$ 850.00	\$ 160.943
Lote	1	\$ 600.00	\$ 600.00	\$ 600.00	
Parqueadero	1	\$ 150.00	\$ 150.00	\$ 150.00	

Fuente: elaborado por el OIC

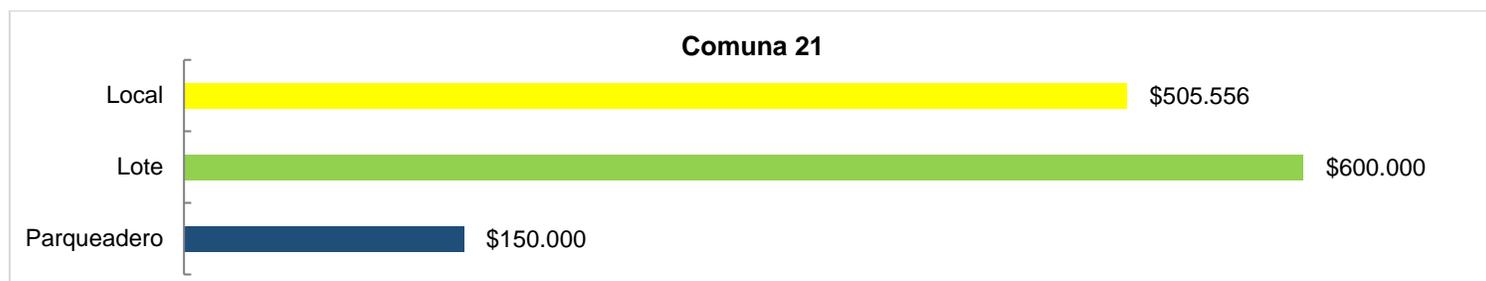


Figura 162. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 21
Fuente: elaborado por el OIC

5.22 Comuna 22

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 22, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Parcelaciones Pance (14) y Urbanización Ciudad Jardín (14), el barrio Ciudad Campestre fue el de menor número de ofertas (4). De las 37 ofertas de alquiler de esta comuna, todas fueron capturadas de manera indirecta (Tabla 185).

Tabla 185. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 22

Barrio	Indirecto	Total
Parcelaciones Pance	14	14
Urbanización Ciudad Jardín	14	14
Urbanización Rio Lili	5	5
Ciudad Campestre	4	4
Total	37	37

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (23), seguido por los Locales (6), seguido por los

inmuebles catalogados como Otros (5) y Casas (3) (Figura 163).

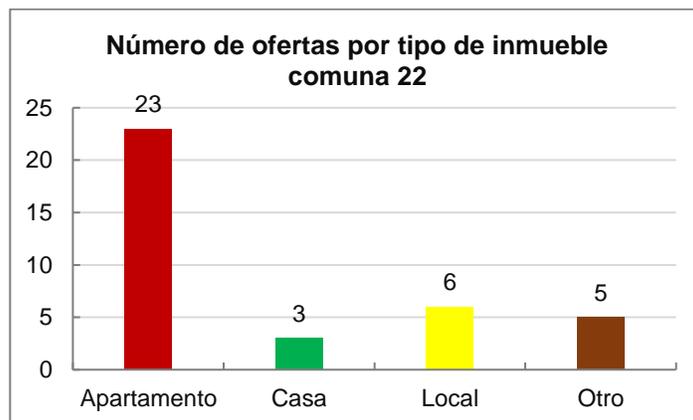


Figura 163. Distribución del número de ofertas en alquiler según tipo de inmueble, comuna 22
Fuente: elaborado por el OIC

De acuerdo con la Tabla 186 se muestra las estadísticas descriptivas del área construida/terreno por tipo de inmueble, se tiene que los Apartamentos



tienen en promedio un área construida de 96 m², las Casas 375,3 m², los Locales 72,9 m² y por último los inmuebles catalogados como Otros 117,7 m².

Tabla 186. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en alquiler, comuna 22

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	23,0	96,0	200,0	56,4
Casa	155,0	375,3	486,0	190,8
Local	31,0	72,9	178,0	57,9
Otro	25,0	117,7	350,0	134,8

Fuente: elaborado por el OIC

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos se

Tabla 187. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 22.

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	5	3	\$ 1.400.000	\$ 1.833.333	\$ 2.600.000	\$ 665.833
	6	20	\$ 980.000	\$ 2.527.150	\$ 4.500.000	\$ 1.048.049
Casa	6	3	\$ 2.850.000	\$ 5.016.667	\$ 8.000.000	\$ 2.670.362

Fuente: elaborado por el OIC

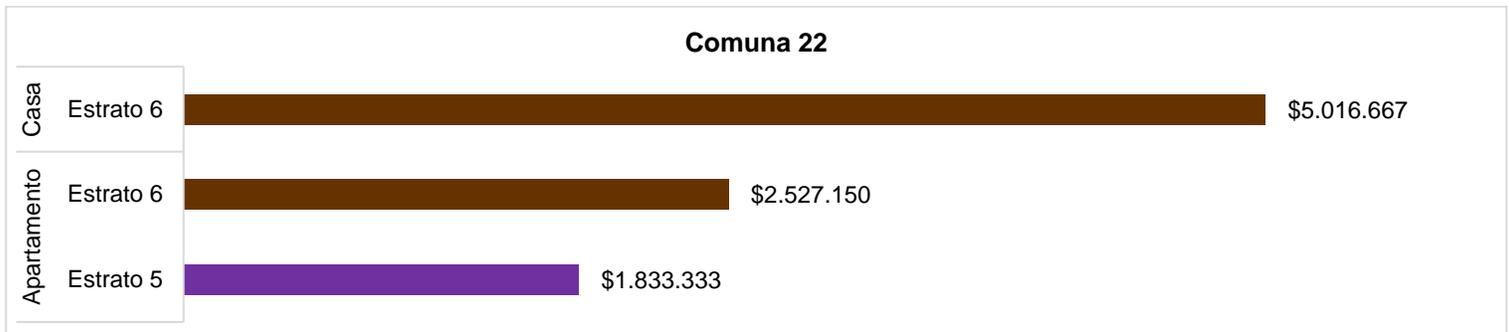


Figura 164. Valor promedio de alquiler de apartamentos y casa, comuna 22

Fuente: elaborado por el OIC

Tabla 188. Estadísticas descriptivas valor de alquiler por tipos de inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 22

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	6	\$ 2,100,000	\$ 6,758,333	\$ 25,000,000	\$ 8,970,642
Otro	5	\$ 900,000	\$ 7,180,000	\$ 22,000,000	\$ 8,575,080

Fuente: elaborado por el OIC

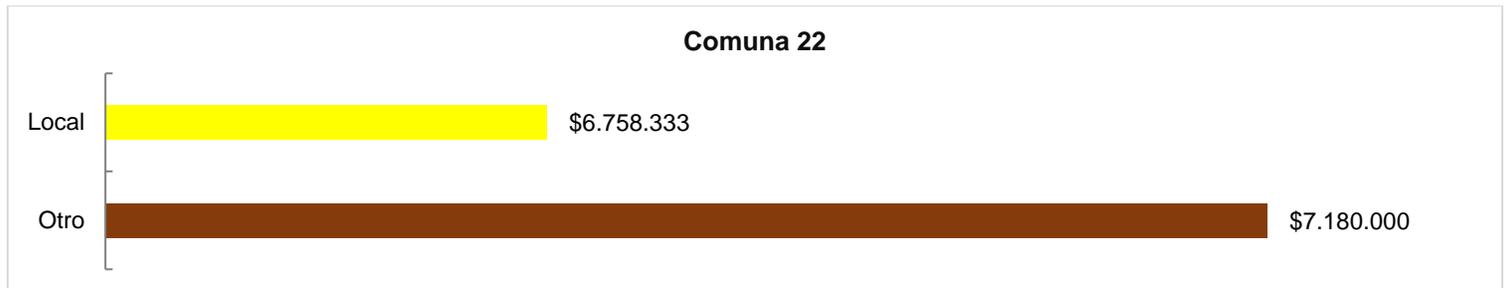


Figura 165. Valor promedio de alquiler por tipo de inmueble, comuna 22

Fuente: elaborado por el OIC



6 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, local, lote, parqueadero y otro (edificio, oficinas y consultorio). Se presentan los resultados generales de ofertas capturadas en de los valores.

6.1 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, local, lote, parqueadero y otro (edificio, oficinas y consultorio). En los de caja se puede encontrar el valor integral del m² (tipo de oferta venta) por tipo de inmueble, este tipo de gráfico permite conocer cómo se distribuyen los datos de una variable, el límite inferior de la caja representa el primer cuartil, es decir debajo de este valor se encuentran el 25 % de los datos, la línea que se encuentra cercano a la mitad de la caja representa la mediana de los datos, es decir el valor que deja la mitad de los datos por debajo y la otra mitad por encima, el

límite superior de la caja representa el tercer cuartil, es decir por debajo de este valor se encuentra el 75 % de los datos. En este gráfico se puede observar la dispersión de los datos, donde una caja más grande indica una mayor variabilidad de los datos. También es útil este tipo de gráficos para identificar los valores atípicos, que se representan como puntos por fuera de las líneas que se desprenden de las cajas.

En la Figura 166 se observa el valor integral por m² para cada tipo de inmueble para el tipo de oferta venta, en el cual los locales tienen el valor m² mediano más alto con un monto de \$ 4.206.504, seguido de los apartamentos con una mediana de \$ 3.364.485 y el de menor valor son los lotes con una mediana de \$ 1.299.651. Por otra parte, el tipo de inmueble en el que mayor variabilidad se observa son los locales.

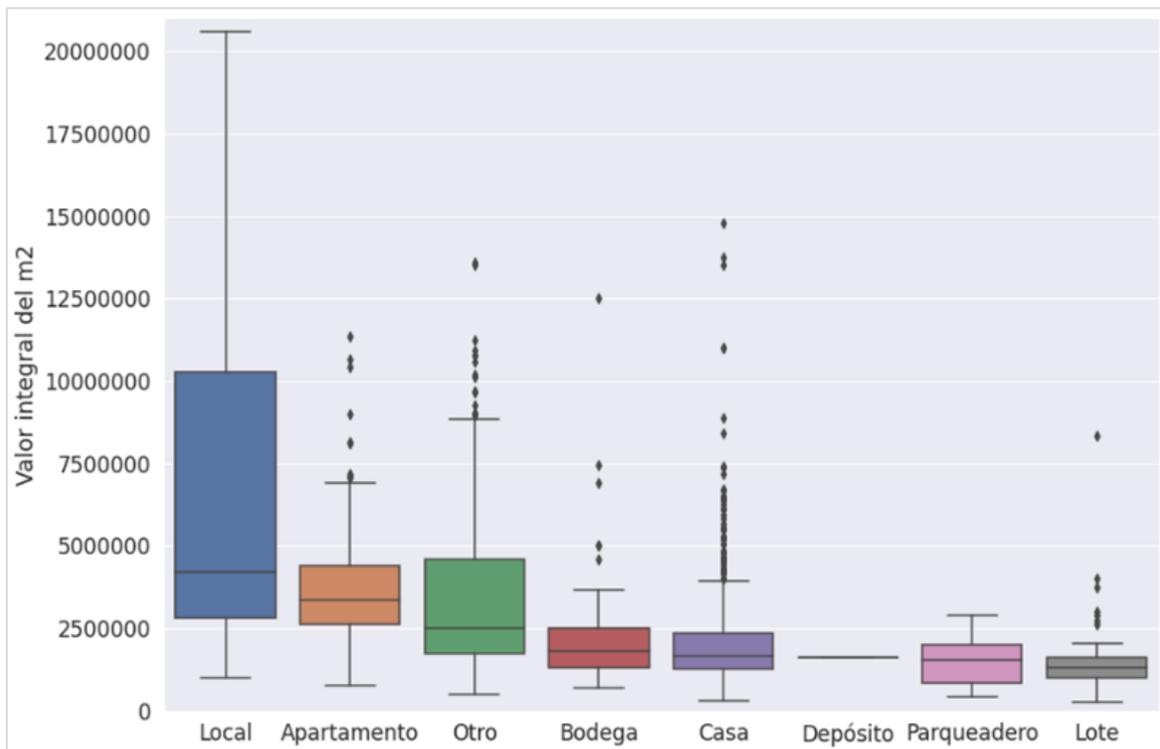


Figura 166. Distribución del valor integral del m² de venta por tipo de inmueble
Fuente: elaborado por OIC



En la Tabla 189 se encuentran el valor integral del metro cuadrado mínimo, máximo, promedio y desviación estándar para los diferentes estratos de casas y apartamentos en venta. Para los apartamentos el valor máximo por metro cuadrado se encuentra en el estrato 6, con un monto de \$ 11.363.853 pesos y el valor mínimo por metro cuadrado se observa en el estrato 3 con un monto de \$ 750.000 pesos. El estrato con mayor variabilidad en el valor integral por metro cuadrado es el estrato 6, con una desviación de \$ 1.281.776 pesos. Para las casas, el máximo valor por metro cuadrado se encuentra en el estrato 6 con un monto de \$ 17.328.859 pesos y el mínimo por metro cuadrado se encuentra en el estrato 3 con un valor de \$ 320.000 pesos. Por su parte, el estrato con mayor

variabilidad es el 6, con un valor de \$ 3.466.910 pesos. En el estrato 6 se hallan las casas y apartamentos con mayor promedio del valor integral del m², siendo sus valores \$ 5.133.317 y \$ 4.869.246 respectivamente. El valor promedio más bajo para los apartamentos se encuentra en el estrato 1 con un valor de \$ 2.119.417 y para las casas se halla en el estrato 2 con un valor de \$ 1.195.219.

Tabla 189. Estadísticas por estrato del valor integral del metro cuadrado. Ofertas en venta

Tipo de inmueble	Estadísticas del valor integral del m ²	ESTRATO					
		1	2	3	4	5	6
Apartamento	Mínimo	\$ 1.700.000	\$ 1.062.500	\$ 750.000	\$ 1.600.000	\$ 1.617.647	\$ 1.800.000
	Promedio	\$ 2.119.417	\$ 2.399.913	\$ 2.310.257	\$ 3.071.246	\$ 3.855.506	\$ 4.866.589
	Máximo	\$ 2.589.286	\$ 3.910.941	\$ 5.542.857	\$ 6.000.000	\$ 7.195.122	\$ 11.363.853
	Desviación estándar	\$ 446.784	\$ 812.468	\$ 651.226	\$ 739.887	\$ 1.011.388	\$ 1.320.337
Casa	Mínimo	\$ 478.261	\$ 384.615	\$ 320.000	\$ 468.750	\$ 1.000.000	\$ 1.177.778
	Promedio	\$ 1.114.719	\$ 1.198.861	\$ 1.679.725	\$ 2.502.781	\$ 2.709.468	\$ 4.827.020
	Máximo	\$ 1.963.636	\$ 2.285.714	\$ 7.386.364	\$ 6.250.000	\$ 6.383.473	\$ 14.788.811
	Desviación estándar	\$ 447.863	\$ 458.086	\$ 785.434	\$ 1.102.841	\$ 1.151.577	\$ 3.053.005

Fuente: elaborado por OIC

En la Tabla 190 se encuentra el promedio del valor integral del m² por tipo de inmueble y por comuna. Los apartamentos con mayor valor promedio por m² se encuentran en la comuna 22 y los de menor valor promedio por m² se encuentran en la comuna 12. Las bodegas con mayor promedio del valor integral del m² se encuentran en la comuna 21 y las de menor promedio del valor por m² se ubican en la comuna 10. Las casas con mayor promedio del valor por m² se localizan en la comuna 22 y las de menor promedio del valor por m² se encuentran en la comuna 20. Para el tipo de inmueble depósito sólo se capturó una oferta localizada en la comuna 2. Por su parte los locales con mayor promedio del valor del m² se encuentran en la comuna 17 y las de menor promedio del valor por m² se encuentran en la comuna 1. La comuna 3 tiene los lotes con mayor valor promedio del m² y en la comuna 1 se localizan los lotes con menor promedio del valor por m². Los tipos de inmueble catalogados como "otro" que se encuentran en la comuna 17 tienen en promedio el mayor valor por m², mientras que los que se ubican en la comuna 16 tienen en promedio el menor valor por m². Por último, para los parqueaderos sólo se encontraron

ofertas en 5 comunas, y aquellos que se encuentran en la comuna 3 tienen en promedio el mayor valor por m² y las de la comuna 19 tienen en promedio el menor valor por m².



Tabla 190. Promedio por comuna y por tipo de inmueble del valor integral por m². Ofertas en venta

Comuna	Apartamento	Bodega	Casa	Depósito	Local	Lote	Otro	Parqueadero
1	\$ 4.261.060	\$ 1.029.252	\$ 1.941.645		\$ 1.493.482	\$ 250.000		
2	\$ 3.802.589	\$ 1.867.168	\$ 2.567.618	\$ 1.600.000	\$ 10.611.243	\$ 1.633.543	\$ 4.524.950	\$ 1.685.387
3	\$ 3.282.910	\$ 3.070.537	\$ 2.212.396		\$ 7.595.897	\$ 3.632.674	\$ 2.462.744	\$ 2.451.669
4	\$ 2.480.232	\$ 2.111.711	\$ 2.372.424		\$ 12.105.413	\$ 1.914.492	\$ 1.547.902	
5	\$ 2.531.538		\$ 2.265.269				\$ 1.773.611	
6	\$ 2.036.799	\$ 1.041.096	\$ 2.034.682		\$ 9.000.000			
7	\$ 2.530.753	\$ 1.783.861	\$ 1.404.360				\$ 1.066.667	
8	\$ 2.680.283	\$ 2.721.844	\$ 1.634.855		\$ 2.459.236		\$ 1.969.745	
9	\$ 1.901.339	\$ 2.041.706	\$ 1.870.365		\$ 2.222.077	\$ 1.341.869	\$ 2.784.255	\$ 1.774.701
10	\$ 2.510.200	\$ 1.017.812	\$ 2.023.883		\$ 2.293.831		\$ 2.069.629	
11	\$ 1.986.443	\$ 1.777.883	\$ 1.521.668		\$ 2.895.349		\$ 1.825.108	
12	\$ 1.460.476	\$ 1.772.186	\$ 1.421.350				\$ 2.343.750	
13	\$ 1.847.657	\$ 2.312.500	\$ 1.172.333				\$ 1.171.429	\$ 1.339.286
14	\$ 1.700.000	\$ 1.111.111	\$ 1.226.607		\$ 2.222.716	\$ 1.428.571		
15			\$ 1.677.411			\$ 2.619.048	\$ 7.111.111	
16	\$ 2.062.695		\$ 1.762.563			\$ 1.854.112	\$ 1.028.571	
17	\$ 3.287.334	\$ 3.677.419	\$ 3.002.939		\$ 14.324.420	\$ 1.582.731	\$ 8.863.771	
18	\$ 2.531.084		\$ 1.417.693			\$ 1.322.527	\$ 1.792.453	
19	\$ 4.036.594	\$ 1.757.983	\$ 2.327.107		\$ 7.703.519	\$ 1.204.856	\$ 4.698.733	\$ 1.032.768
20	\$ 2.519.318		\$ 1.110.065		\$ 5.483.559		\$ 1.952.349	
21	\$ 2.373.501	\$ 5.014.059	\$ 1.261.403		\$ 5.064.935			
22	\$ 4.957.521		\$ 5.334.404		\$ 8.063.506	\$ 981.131	\$ 8.477.478	

Fuente: elaborado por OIC

6.2 Valor de alquiler

Los resultados del análisis el promedio del valor de alquiler de las ofertas en alquiler por cada unidad de análisis apartamento, bodega, casa, local, lote, parqueadero y otro (edificio, oficinas y consultorio). En los de caja se puede encontrar el valor del alquiler (tipo de oferta venta) por tipo de inmueble, este tipo de gráfico permite conocer cómo se distribuyen los datos de una variable, el límite inferior de la caja representa el primer cuartil, es decir debajo de este valor se encuentran el 25 % de los datos, la línea que se encuentra cercano a la mitad de la caja representa la mediana de los datos, es decir el valor que deja la mitad de los datos por debajo y la otra mitad por encima, el límite superior de la caja representa el tercer cuartil, es

decir por debajo de este valor se encuentra el 75 % de los datos. En este gráfico se puede observar la dispersión de los datos, donde una caja más grande indica una mayor variabilidad de los datos. También es útil este tipo de gráficos para identificar los valores atípicos, que se representan como puntos por fuera de las líneas que se desprenden de las cajas.

En la Figura 167 se observa el valor pedido para el tipo de oferta alquiler, para este tipo de ofertas el valor pedido mediano más alto lo tienen los lotes con un monto de \$ 12.700.000, seguido de las bodegas con un monto de \$ 3.600.000 y el de menor valor mediano lo tienen los parqueaderos con un monto de \$ 120.000. Los lotes son el tipo de inmueble que mayor variabilidad tienen el valor de alquiler.

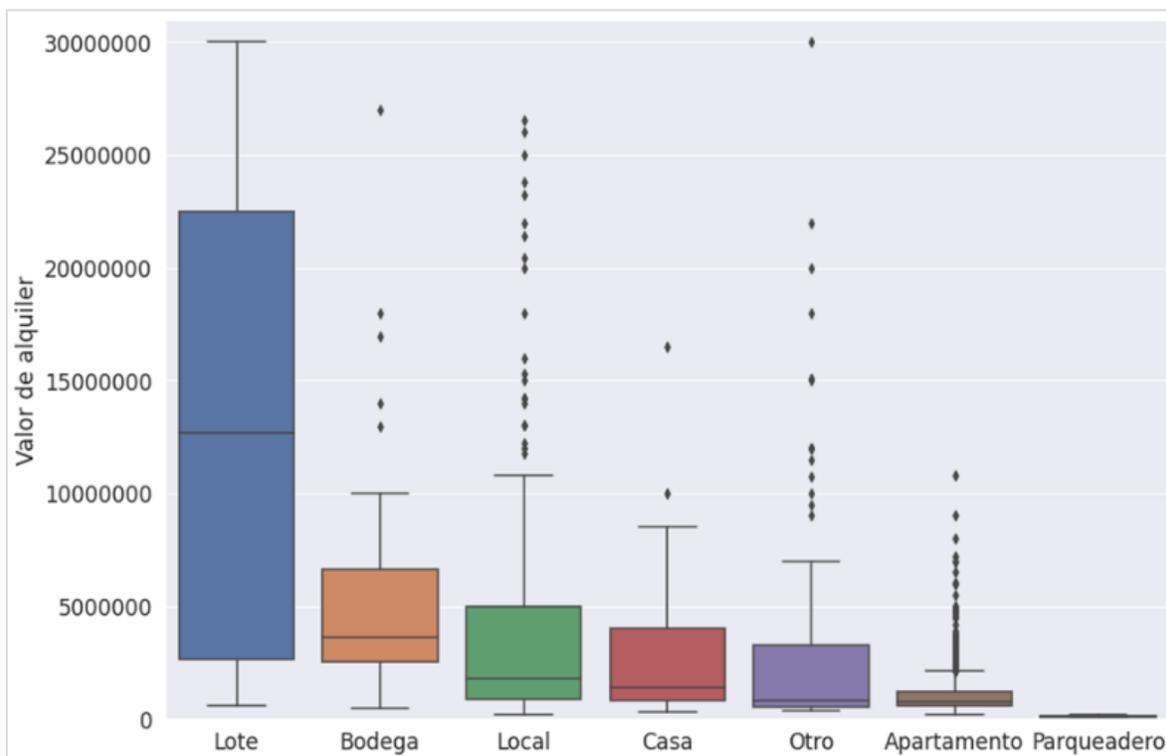


Figura 167. Distribución del valor de alquiler por tipo de inmueble

Fuente: elaborado por OIC

En la Tabla 191 se encuentran el valor de alquiler mínimo, máximo, promedio y desviación estándar para los diferentes estratos de casas y apartamentos. Para los apartamentos el valor máximo de alquiler se encuentra en el estrato 6, con un monto de \$ 10.800.000 pesos y el valor mínimo de alquiler se observa en el estrato 3 con un monto de \$ 200.000 pesos. El estrato con mayor variabilidad en el valor de alquiler es el estrato 6, con una desviación de \$ 1.854.554 pesos. Para las casas, el valor máximo de alquiler se encuentra en el estrato 6 con un monto de

\$ 35.000.000 pesos y el valor mínimo de alquiler se encuentra en el estrato 1 con un valor de \$ 280.000 pesos. Por su parte, el estrato con mayor variabilidad es el 6, con un valor de \$ 11.409.306 pesos. En el estrato 6 se hallan las casas y apartamentos con mayor valor de alquiler promedio, siendo sus valores \$ 9.435.714 y \$ 3.469.864 respectivamente. El valor promedio de alquiler más bajo para los apartamentos se encuentra en el estrato 2 con un valor de \$569.688 pesos y para las casas se halla en el estrato 1 con un valor de \$ 676.667 pesos.

Tabla 191. Estadísticas por estrato del valor de alquiler. Ofertas en alquiler

Tipo de inmueble	Estadísticas del valor de alquiler	Estrato					
		1	2	3	4	5	6
Apartamento	Mínimo	\$ 400.000	\$ 220.000	\$ 200.000	\$ 560.000	\$ 550.000	\$ 980.000
	Promedio	\$ 590.000	\$ 569.688	\$ 698.880	\$ 1.217.153	\$ 1.771.559	\$ 3.467.620
	Máximo	\$ 750.000	\$ 850.000	\$ 8.000.000	\$ 9.000.000	\$ 6.000.000	\$ 10.800.000
	Desviación estándar	\$ 143.178	\$ 150.257	\$ 509.584	\$ 853.599	\$ 926.196	\$ 1.854.554
Casa	Mínimo	\$ 280.000	\$ 420.000	\$ 480.000	\$ 800.000	\$ 950.000	\$ 2.850.000
	Promedio	\$ 676.667	\$ 785.000	\$ 1.156.250	\$ 3.788.889	\$ 4.650.000	\$ 9.435.714
	Máximo	\$ 900.000	\$ 1.600.000	\$ 4.000.000	\$ 16.500.000	\$ 10.000.000	\$ 35.000.000
	Desviación estándar	\$ 344.432	\$ 433.394	\$ 914.774	\$ 4.063.515	\$ 2.622.141	\$ 11.409.306

Fuente: elaborado por OIC

En la Tabla 192 se encuentra el valor promedio de alquiler por comuna de los distintos tipos de inmuebles. Los apartamentos con mayor valor promedio de alquiler

se encuentran en la comuna 1 con un valor de alquiler de \$ 2.588.909 y el de menor valor de alquiler promedio es de \$ 450.000 en la comuna 21. Para las bodegas, la



comuna con mayor valor promedio de alquiler es la 7 por un valor de alquiler de \$ 20.820.000 y la de menor valor promedio de alquiler se encuentran en las comunas 13 y 14 con valor de alquiler de \$ 800.000. En cuanto a las casas con el mayor valor promedio de alquiler se ubican en la comuna 2 con un valor de alquiler de \$ 7.913.636 y la de menor valor promedio de alquiler en la comuna 14 por un valor de alquiler de \$ 545.000. En la comuna 4 se localizan los locales con el mayor valor promedio de alquiler por \$ 2.587.859 y en la comuna 21 se encuentran los de menor valor promedio de alquiler \$ 505.556. Para los lotes sólo se

encontraron ofertas para 5 comunas de la ciudad, siendo los de mayor valor promedio de alquiler los lotes ubicados en la comuna 19 y los de menor valor promedio los de la comuna 21. Las ofertas de inmuebles catalogadas como “otros” que se encuentran en la comuna 17 son las que mayor valor promedio de alquiler tienen y las de menor valor promedio de alquiler se encuentran en la comuna 13. Para terminar, para los parqueaderos sólo se encontraron ofertas para 3 comunas, siendo las de menor valor promedio de alquiler las ubicadas en la comuna 19 y las de mayor valor promedio las de la comuna 21.

Tabla 192. Promedio por comuna y tipo de inmueble del valor de alquiler. Ofertas en alquiler.

Comuna	Apartamento	Bodega	Casa	Local	Lote	Otro	Parqueadero
1	\$ 2.588.909			\$ 1.150.000			
2	\$ 2.214.905	\$ 8.500.000	\$ 7.913.636	\$ 4.323.895	\$ 25.000.000	\$ 5.837.871	
3	\$ 1.175.000	\$ 3.976.923	\$ 4.610.000	\$ 8.290.517		\$ 2.854.734	
4	\$ 793.133	\$ 7.959.500	\$ 625.000	\$ 12.587.859		\$ 12.162.500	
5	\$ 756.222		\$ 850.000	\$ 2.994.806		\$ 840.000	
6	\$ 637.778	\$ 1.200.000	\$ 650.000	\$ 794.000			
7	\$ 615.593	\$ 20.820.000	\$ 827.500	\$ 1.425.000	\$ 20.000.000		
8	\$ 839.048	\$ 5.229.444	\$ 700.000	\$ 6.523.529	\$ 6.000.000		
9	\$ 748.333	\$ 10.375.000	\$ 1.000.000	\$ 2.992.067		\$ 2.313.077	
10	\$ 895.714	\$ 1.200.000	\$ 875.000	\$ 3.973.750		\$ 4.558.889	
11	\$ 692.000	\$ 2.500.000	\$ 900.000	\$ 2.524.700		\$ 490.000	
12	\$ 663.824		\$ 800.000	\$ 1.130.000			
13	\$ 537.392	\$ 800.000	\$ 603.333	\$ 1.306.250		\$ 404.286	
14	\$ 503.636	\$ 800.000	\$ 545.000	\$ 888.889			\$ 145.000
15	\$ 628.723		\$ 750.000	\$ 796.154			
16	\$ 661.034		\$ 1.256.667	\$ 2.450.000		\$ 550.000	
17	\$ 1.190.773		\$ 1.640.000	\$ 11.797.893		\$ 12.214.387	
18	\$ 1.084.167		\$ 2.700.000				
19	\$ 1.711.289	\$ 4.300.000	\$ 5.163.636	\$ 3.815.800	\$ 30.000.000	\$ 8.139.500	\$ 95.000
20	\$ 1.002.500		\$ 2.140.000				
21	\$ 450.000		\$ 1.400.000	\$ 505.556	\$ 600.000		\$ 150.000
22	\$ 2.436.652		\$ 5.016.667	\$ 6.758.333		\$ 7.180.000	

Fuente: elaborado por OIC

6.3 Análisis espacial del valor integral del m² y el valor de alquiler por tipo de inmuebles

El análisis espacial del valor integral del m² y el valor del alquiler en cada una de las ofertas capturadas en las 22 comunas según el tipo de inmueble (Apartamento, casa, local, bodega, lote, parqueadero y otro -edificio, oficina y consultorio-) se presentan en paralelo, el promedio del valor integral del m² y el promedio del valor del alquiler. A continuación, se realiza el análisis espacial de los valores de cada una de las ofertas por tipo de inmuebles:

El promedio del valor integral del m² del tipo apartamento, los mayores valores se presentan en las comunas 1, 19 y 22, los cuáles, el promedio del valor integral del m² se encuentran entre \$ 3.802.590 y

\$ 4.957.521. Seguido de las comunas 2, 3 y 17 con un promedio del valor integral del m² entre \$ 2.680.284 y \$ 3.802.589. Las comunas 4, 5, 7, 8, 10, 18 250 y 21 presentan valores integrales m² entre \$ 2.062.696 y \$ 2.680.283. Las comunas 6, 9, 11, 12, 13, 14 y 16 presentan valores integrales m² menor a \$ 2.062.695. Por último, se encuentra la comuna 16 den el cual no se capturó oferta de apartamentos (Figura 168).

El promedio del valor de alquiler del tipo apartamento, los mayores valores se presentan en las comunas 1, 2 y 22, los cuáles, el promedio del valor del alquiler oscila entre \$ 1.711.290 y \$ 2.588.909. Seguido de las comunas 3, 17 y 19 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 1.084.168 y \$ 1.711.289. Las comunas 8, 10, 18 y 20 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 793.134 \$ 1.084.167. Las comunas 4, 5, 6, 7, 9,



11, 12, 15 y 16 presentan promedios de valores integrales del m² entre \$ 537.393 y \$ 793.133. Por último, las comunas 13, 14 y 21 presentan valores de alquiler menor a \$ 450.000 y \$ 537.392. oferta de apartamentos (Figura 169).

Los mayores promedios de valores integrales m² y valor de alquiler son las comunas 1 y 22 y las comunas con menores promedios valores integrales m² y valor de alquiler son las comunas 13 y 14.

El promedio del valor integral del m² del tipo casa, el mayor promedio del valor integral del m² se presenta en la comuna 22 con \$ 5.335.404. Seguido de las comunas 2 y 17 presenta un promedio del valor integral del m² entre \$ 2.372.425 y \$ 3.002.939. Seguido de las comunas 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10 y 19 con un promedio del valor integral del m² entre \$ 1.762.464 y \$ 2.372.424. Luego se encuentran las comunas 7, 8, 11, 12, 15, 16 y 18 presentan valores integrales m² entre \$ 1.261.404 y \$ 1.762.463. Por último, se encuentra las comunas 13, 14, 20 y 21 con un promedio del valor integral del m² entre \$ 1.110.065 y \$ 1.261.403 (Figura 170).

El promedio del valor de alquiler del tipo casa, los mayores valores se presentan en las comunas 2, 3, 19 y 22, los cuáles, el promedio del valor del alquiler oscila entre \$ 2.700.001 y \$ 7.913.636. Seguido de las comunas 18 y 20 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 1.640.001 y \$ 2.700.000. Las comunas 16, 17 y 21 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 1.000.001 \$ 1.640.000. Las comunas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 presentan promedios de valores de alquiler menor e igual a \$ 1.000.000. Por último, están las comunas 18 y 20 sin oferta de locales en alquiler (Figura 171).

Los mayores promedios de valores integrales m² y valor de alquiler son las comunas 2 y 22 y las comunas con menores promedios valores integrales m² y valor de alquiler son las comunas 13 y 14.

El promedio del valor integral del m² del tipo bodega, el mayor promedio del valor integral del m² se presenta en la comuna 21 con \$ 5.014.059. Seguido de las comunas 3, 8 y 17 estas presentan un promedio del valor integral del m² entre \$ 2.312.501 y \$ 3.677.419. Seguido de las comunas 2, 4, 7, 9, 11, 12, 13 y 19 con un promedio del valor integral del m² entre \$ 1.111.112 y \$ 2.312.500. Luego se encuentran las comunas 1, 6, 10 y 14 presentan valores integrales m² menor o igual a \$ 1.111.111. Por último, se encuentra las comunas 5, 15, 16, 18, 20 y 22 donde no se encontraron ofertas de bodegas en venta (Figura 172).

El promedio del valor de alquiler del tipo bodega, los mayores valores se presentan en la comuna 7 con un promedio del valor del alquiler de \$ 20.820.000. Seguido de las comunas 2, 4 y 9 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 5.229.445 y \$ 10.375.000. Las comunas 3, 8 y 19 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 2.500.001 \$ 5.229.444. Las comunas 6, 10, 11, 13 y 14 presentan promedios de valores de alquiler menor e igual a \$ 2.500.000. Por último, está las comunas 1, 5, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 21 y 22 sin oferta de bodegas en alquiler (Figura 173).

Los mayores promedios de valores integrales m² y valor de alquiler no coinciden en algunas comunas. Sin embargo, las comunas con menores promedios del valor de alquiler son las comunas 5, 15, 16, 18, 20 y 22.

El promedio del valor integral del m² del tipo local, el mayor promedio del valor integral del m² se presentan en las comunas 2, 4 y 17 entre \$ 9.000.001 y \$ 114.324.420. Seguido de las comunas 3, 6, 19 y 22 presenta un promedio del valor integral del m² entre \$ 5.483.560 y \$ 9.000.000. Seguido de las comunas 20 y 21 con un promedio del valor integral del m² entre \$ 2.895.350 y \$ 5.483.559. Luego se encuentran las comunas 1, 8, 9, 10, 11 y 14 presentan valores integrales m² menores o igual a \$ 2.895.349. Por último, se encuentra las comunas 5, 7, 12, 13, 15, 16 y 18 donde no se encontraron ofertas de locales en venta (Figura 174).

El promedio del valor de alquiler del tipo local, los mayores valores se presentan en las comunas 4 y 17, con un promedio del valor del alquiler entre \$ 8.290.518 y \$ 12.587.859. Seguido de las comunas 3, 8, 2 y 22 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 4.323.896 y \$ 8.290.517. Las comunas 2, 5, 9, 10, 11, 16 y 19 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 1.425.001 y \$ 4.323.895. Las comunas 1, 6, 7, 12, 13, 14, 15 y 21 presentan promedios de valores de alquiler menores o igual a \$ 1.425.000. Por último, está la comuna 1 sin oferta de casa en alquiler (Figura 175).

Los mayores promedios de valores integrales m² y valor de alquiler son las comunas 4 y 17 y la comuna 18 presenta el menor promedio valores integrales m² y valor de alquiler.

El promedio del valor integral del m² del tipo otro (edificio, oficina y consultorio), el mayor promedio del valor integral del m² se presenta en las comunas 15, 17 y 22 entre \$ 4.698.734 y \$ 8.863.771. Seguido de las comunas 2 y 19 con un promedio del valor integral del m² entre \$ 2.784.256 y \$ 4.698.733. Luego están las comunas 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 18 y 20 con un promedio



del valor integral del m² entre \$ 1.547.903 y \$ 2.784.255. Luego se encuentran las comunas 4, 7, 13 y 16 con promedios de valores integrales m² menor o igual a \$ 1.547.902. Por último, se encuentra las comunas 1, 6, 14 y 21 sin ofertas de tipo de inmuebles otro (edificio, oficina y consultorio) en venta (Figura 176).

El promedio del valor de alquiler del tipo otro (edificio, oficina y consultorio), los mayores valores se presentan en las comunas 4 y 17 con un promedio del valor del alquiler entre \$ 8.139.501 y \$ 12.214.396. Seguido de las comunas 2, 19 y 22 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 4.558.890 y \$ 8.139.500. Las comunas 3, 9 y 10 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 840.001 y \$ 4.558.889. Las comunas 5, 11, 13 y 16 presentan promedios de valores de alquiler menor e igual a \$ 840.000. Por último, están las comunas 1, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 18, 20 y 21 sin oferta de tipo de inmuebles otro (edificio, oficina y consultorio) en alquiler (Figura 177).

Los mayores promedios de valores integrales m² y valor de alquiler se encuentran en la comuna 17 y las comunas con menores promedios valores integrales m² y valor de alquiler son las comunas 1, 6, 14, 21.

El promedio del valor integral del m² del tipo lote, el mayor promedio del valor integral del m² se presenta en las comunas 3 y 15 entre \$ 1.914.493 y \$ 3.632.674. Seguido de las comunas 2, 4, 16 y 17 presenta un promedio del valor integral del m² se encuentran entre \$ 1.428.572 y \$ 1.914.492. Seguido de las comunas 9, 14, 18 y 19 con un promedio del valor integral del m² entre \$ 981.132 y \$ 1.428.571. Luego se encuentran las comunas 1 y 22 presentan valores integrales m² menor o igual a \$ 981.131. Por último, se encuentra las comunas 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 20 y 21 sin ofertas de lotes en venta (Figura 178).

El promedio del valor de alquiler del tipo lote, los mayores valores se presentan en las comunas 2 y 19 y 22, los cuáles, el promedio del valor del alquiler oscila entre \$ 20.000.001 y \$ 30.000.000. Seguido de las comunas 7, 8 y 21 con un promedio del valor de alquiler menor o igual a \$ 20.000.000. Por último, el resto de las comunas no se encontró ofertas de lotes en alquiler (Figura 179).

En el tipo de ofertas de lotes los promedios de valores integrales m² y valor de alquiler se presentan en diferentes comunas.

El promedio del valor integral del m² del tipo parqueadero, el mayor promedio del valor integral del m² se presenta en la comuna 3 con promedios entre

\$ 1.774.702 y \$ 2.451.669. Seguido de las comunas 2 y 9 presenta un promedio del valor integral del m² se encuentran entre \$ 1.339.287 y \$ 1.774.701. Seguido de la comuna 13 con un promedio del valor integral del m² entre \$ 1.032.769 y \$ 1.339.286. Luego se encuentra la comuna 19 con promedios de valores integrales m² menor o igual a \$ 1.032.768. Por último, se encuentra las comunas sin ofertas de parqueaderos en venta (Figura 180).

El promedio del valor de alquiler del tipo parqueadero, los mayores valores se presenta en la comuna 21 con un promedio del valor del alquiler entre \$ 145.001 y \$ 150.000. Seguido de la comuna 14 con un promedio del valor de alquiler entre \$ 95.001 y \$ 145.000. La comuna 19 con un promedio del valor de alquiler menor o igual a \$ 95.000. Por último, están el resto de las comunas no se capturó ofertas de parqueaderos en alquiler (Figura 181).

Los mayores promedios de valores integrales m² y valor de alquiler son las comunas 2 y 22 y las comunas con menores promedios valores integrales m² y valor de alquiler son las comunas 13 y 14.

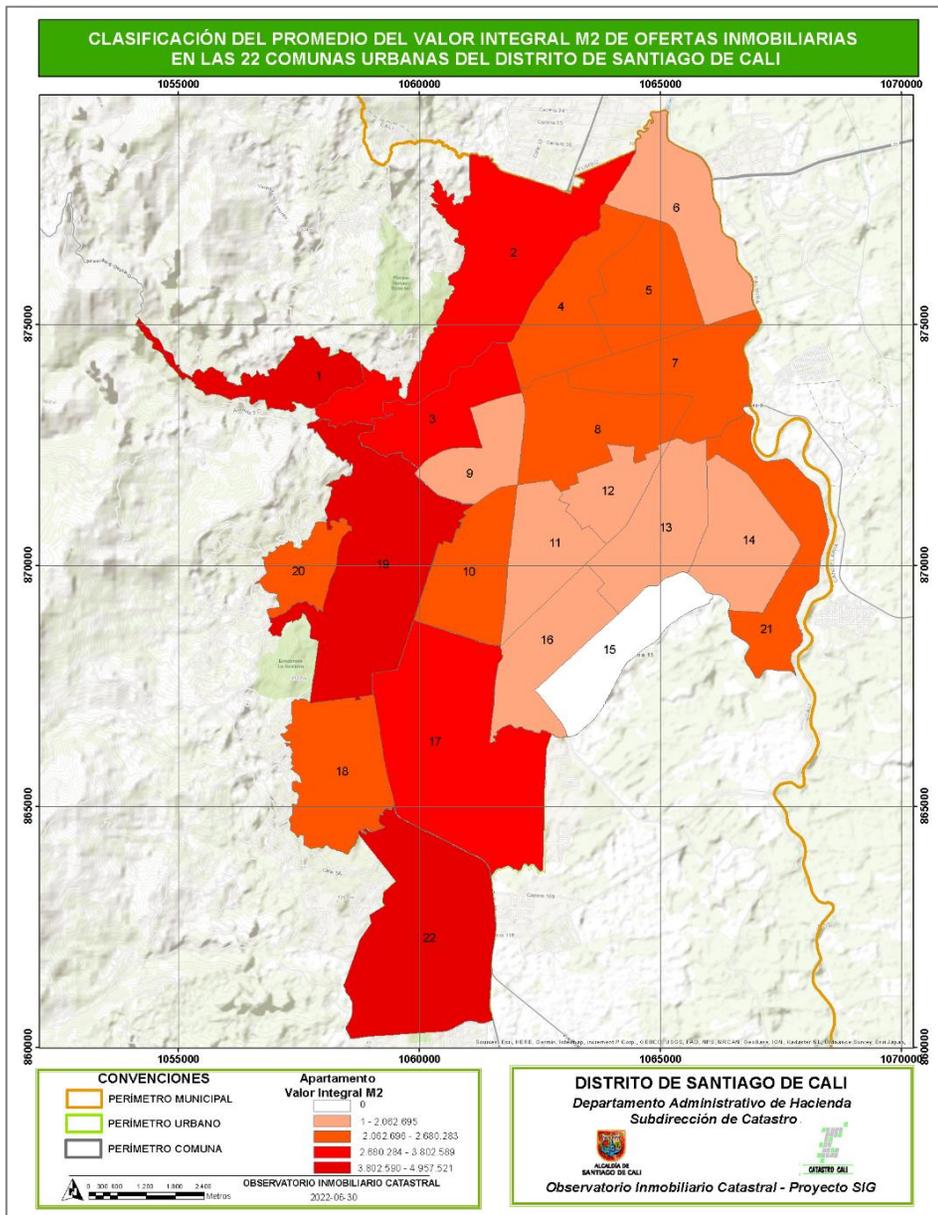


Figura 168. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Apartamento

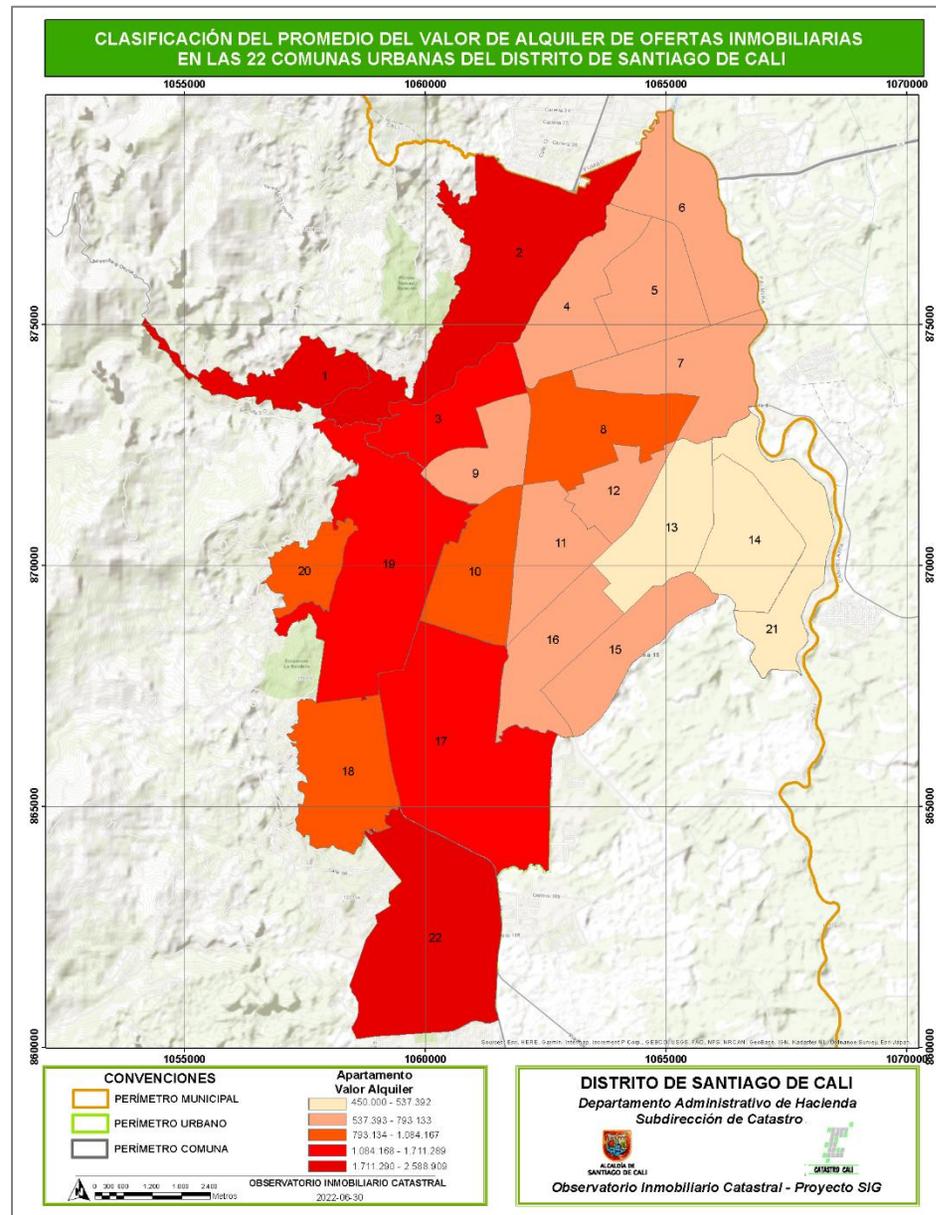


Figura 169. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Apartamento

Fuente: elaborado por OIC

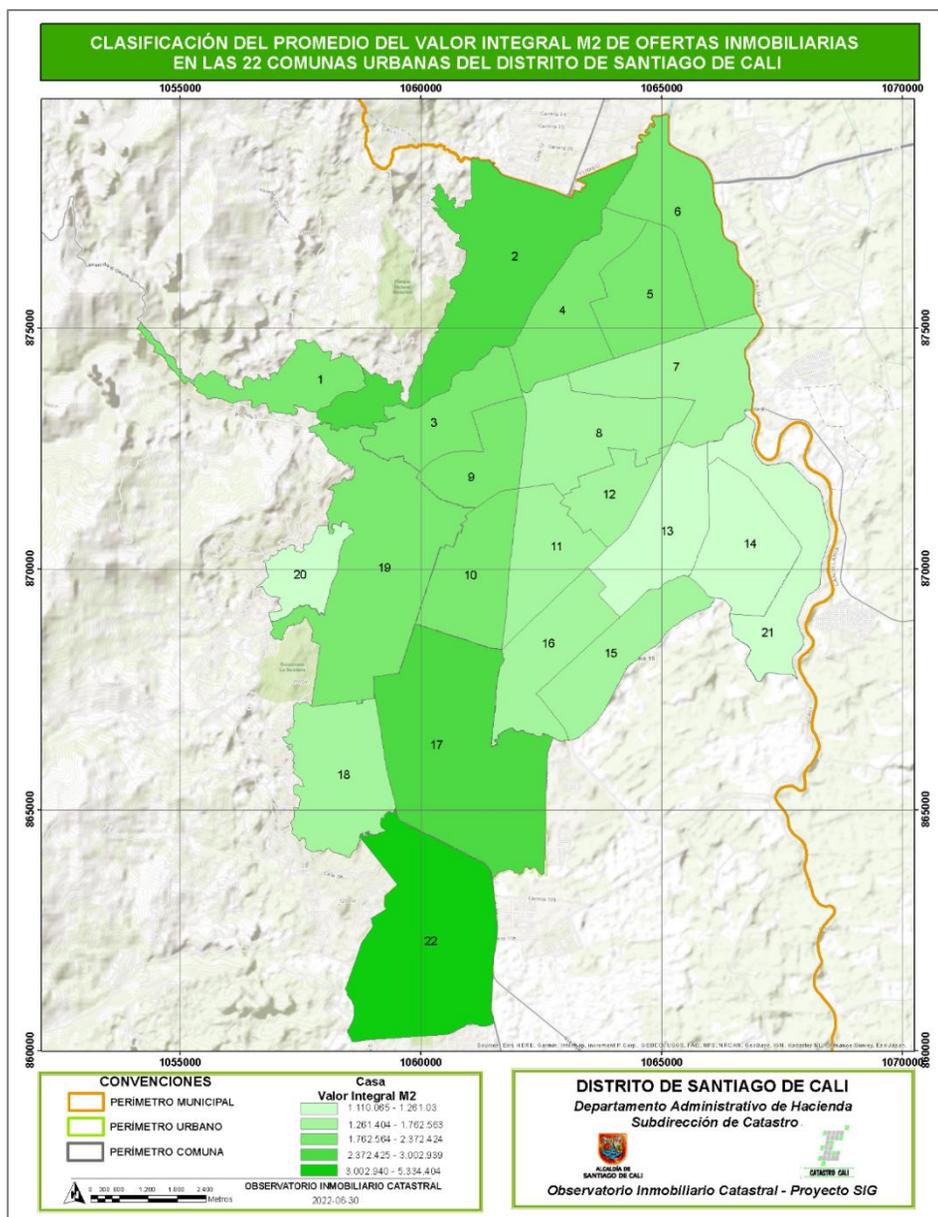


Figura 170. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Casa

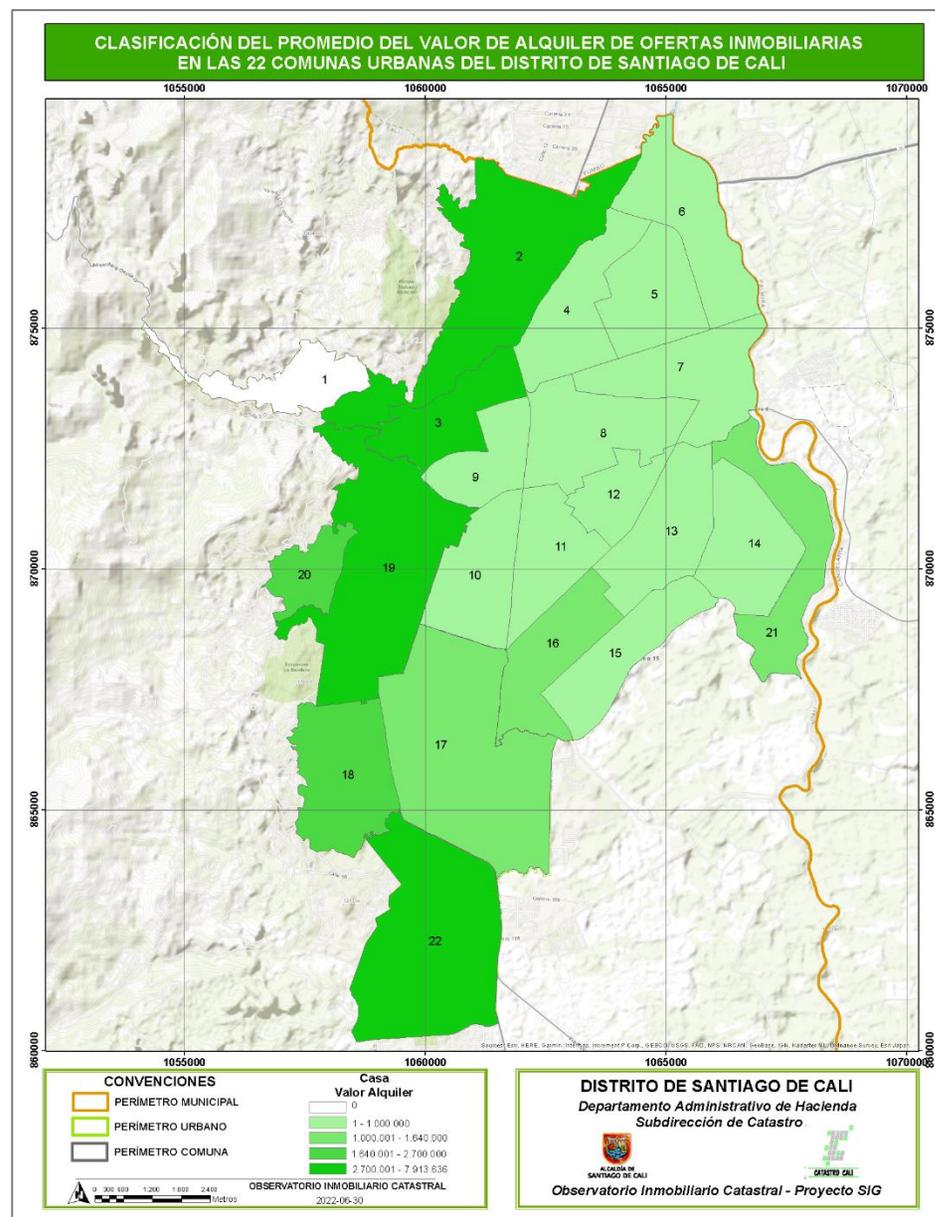


Figura 171. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Casa

Fuente: elaborado por OIC

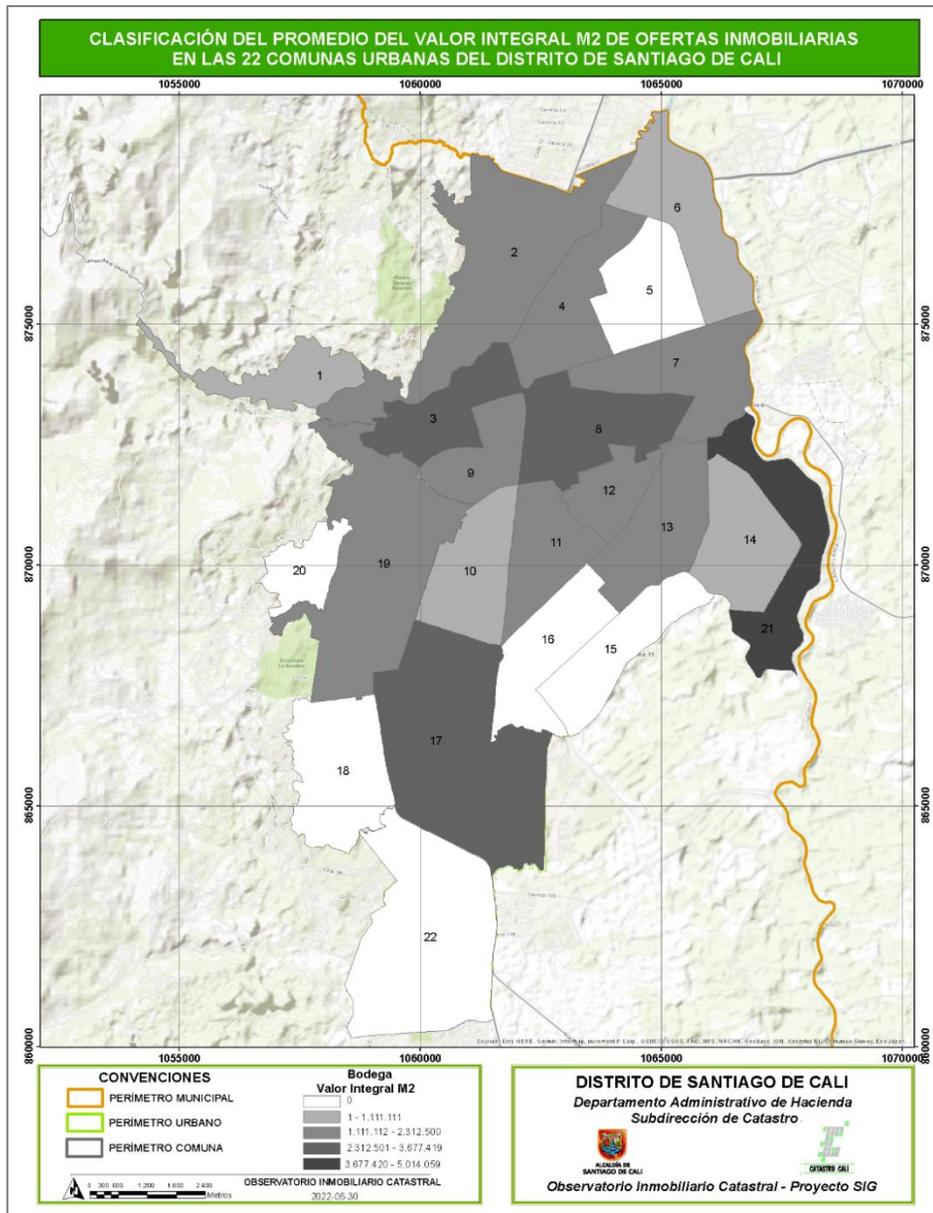


Figura 172. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Bodega

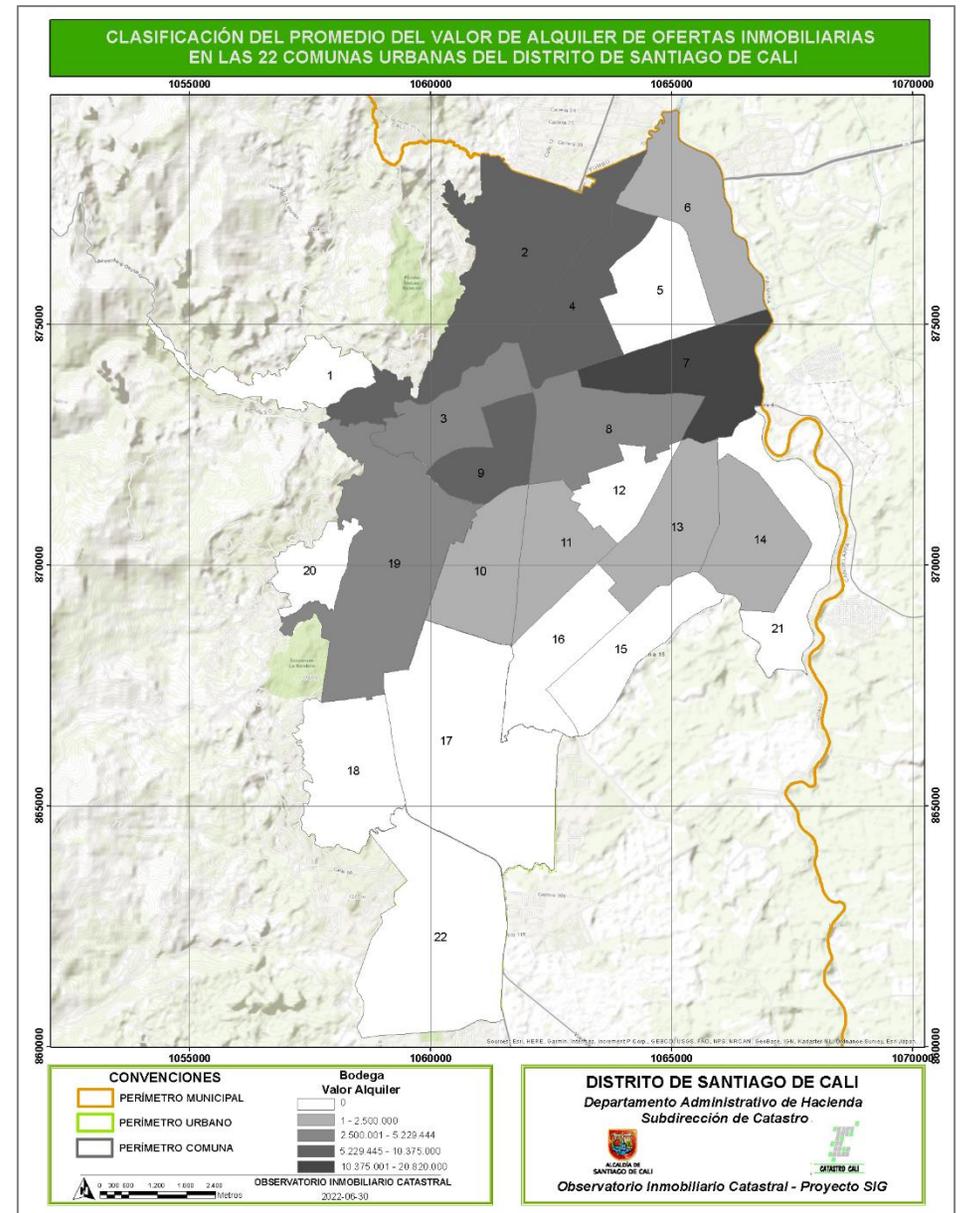


Figura 173. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Bodega

Fuente: elaborado por OIC

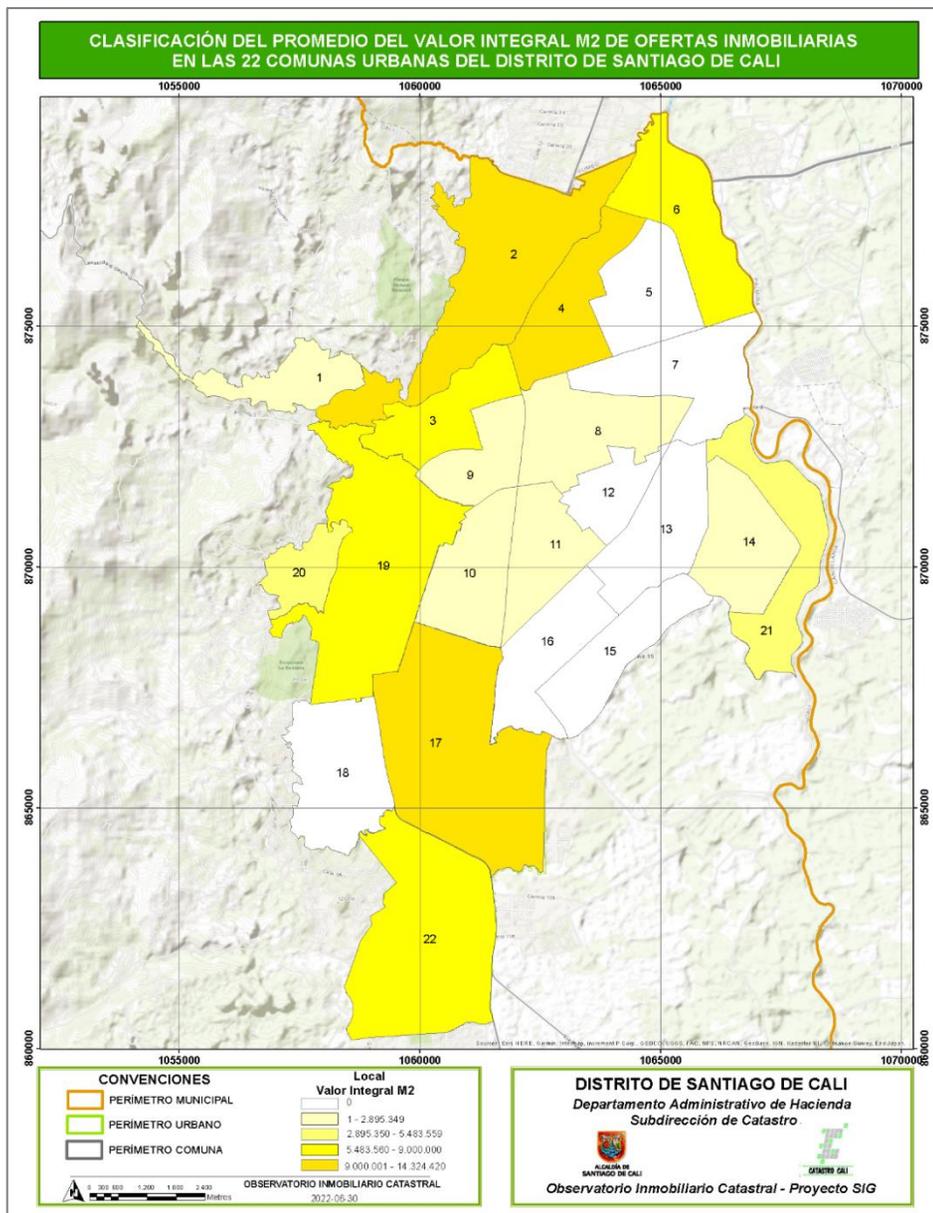


Figura 174. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Local

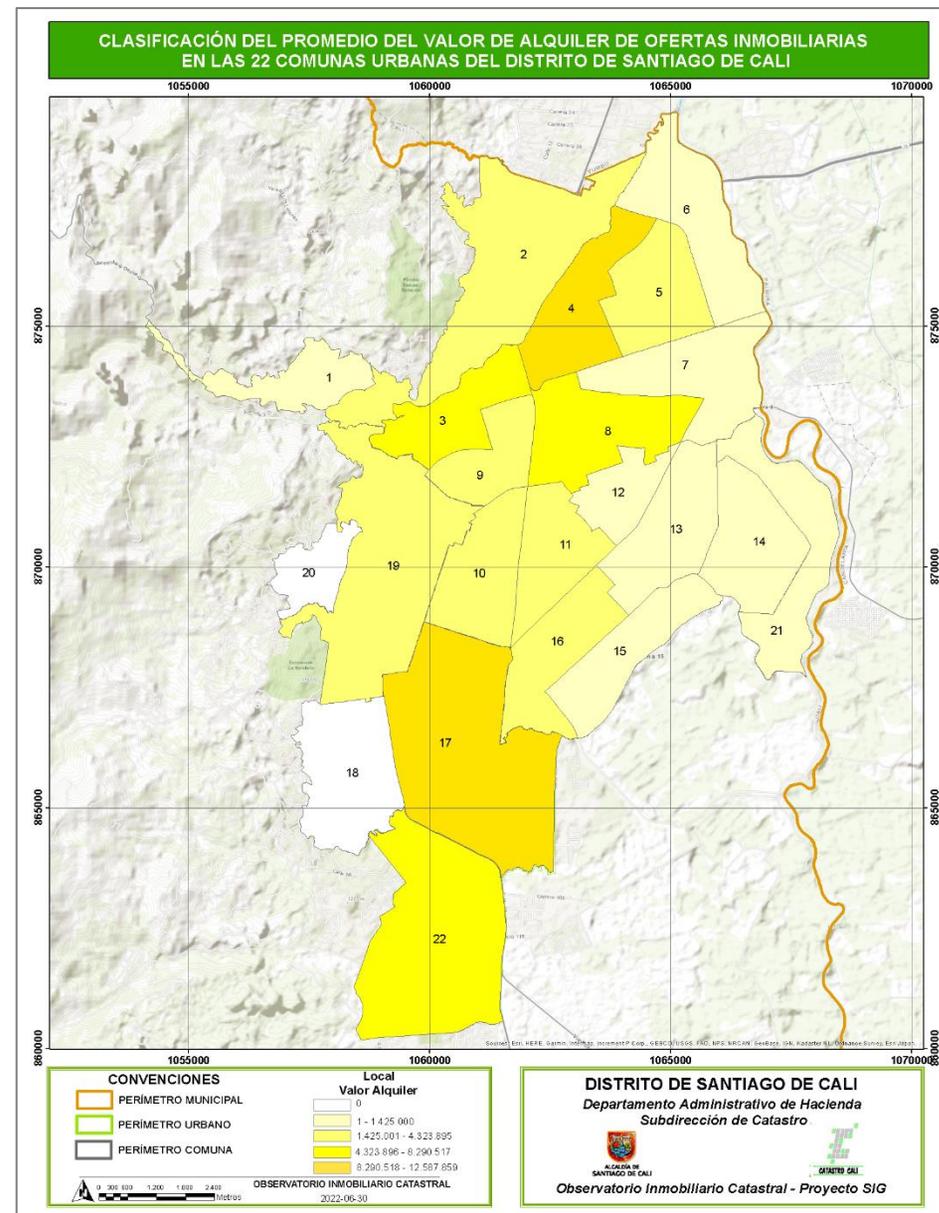


Figura 175. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Local

Fuente: elaborado por OIC

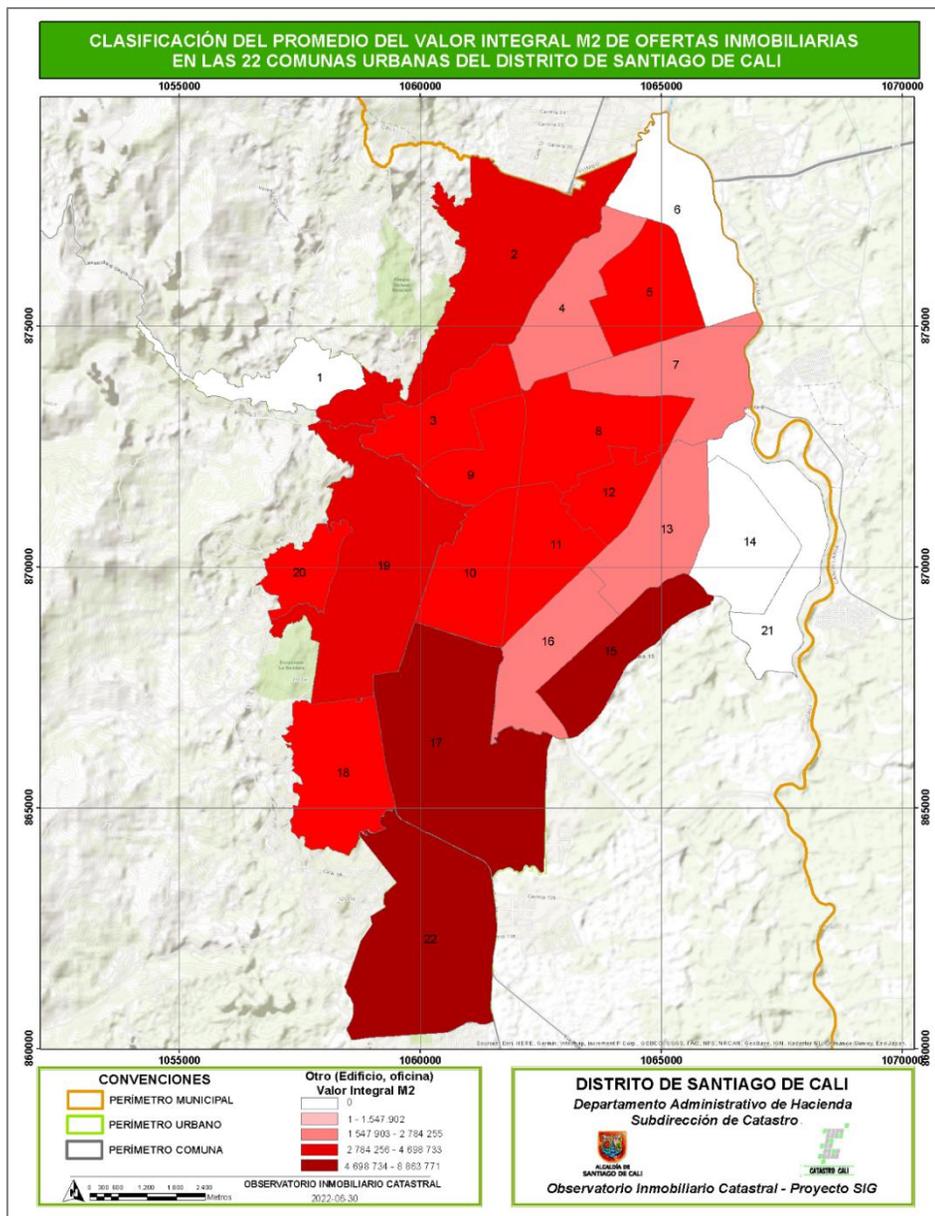


Figura 176. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Otro (Edificio, oficina y consultorio)

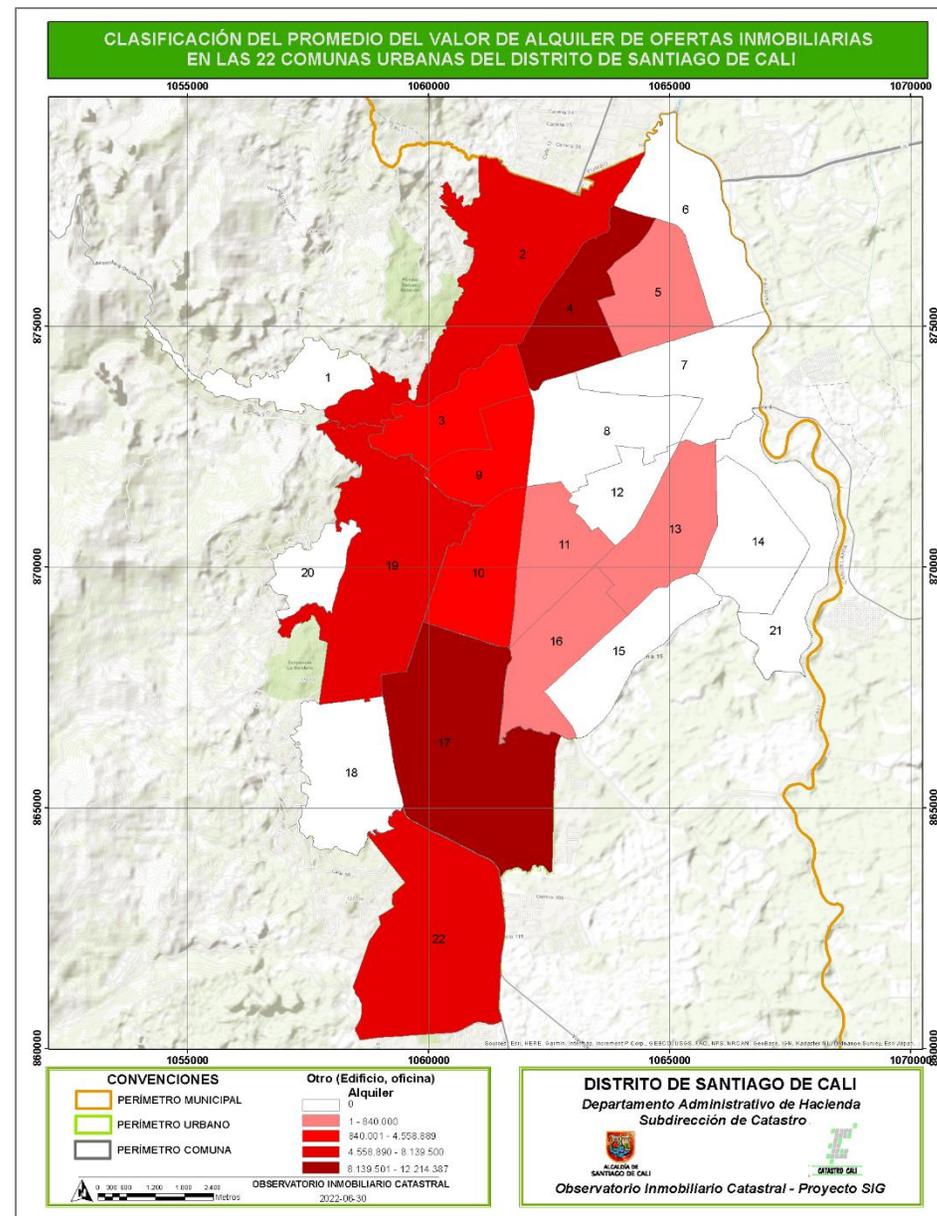


Figura 177. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Otro (Edificio, oficina y consultorio)

Fuente: elaborado por OIC

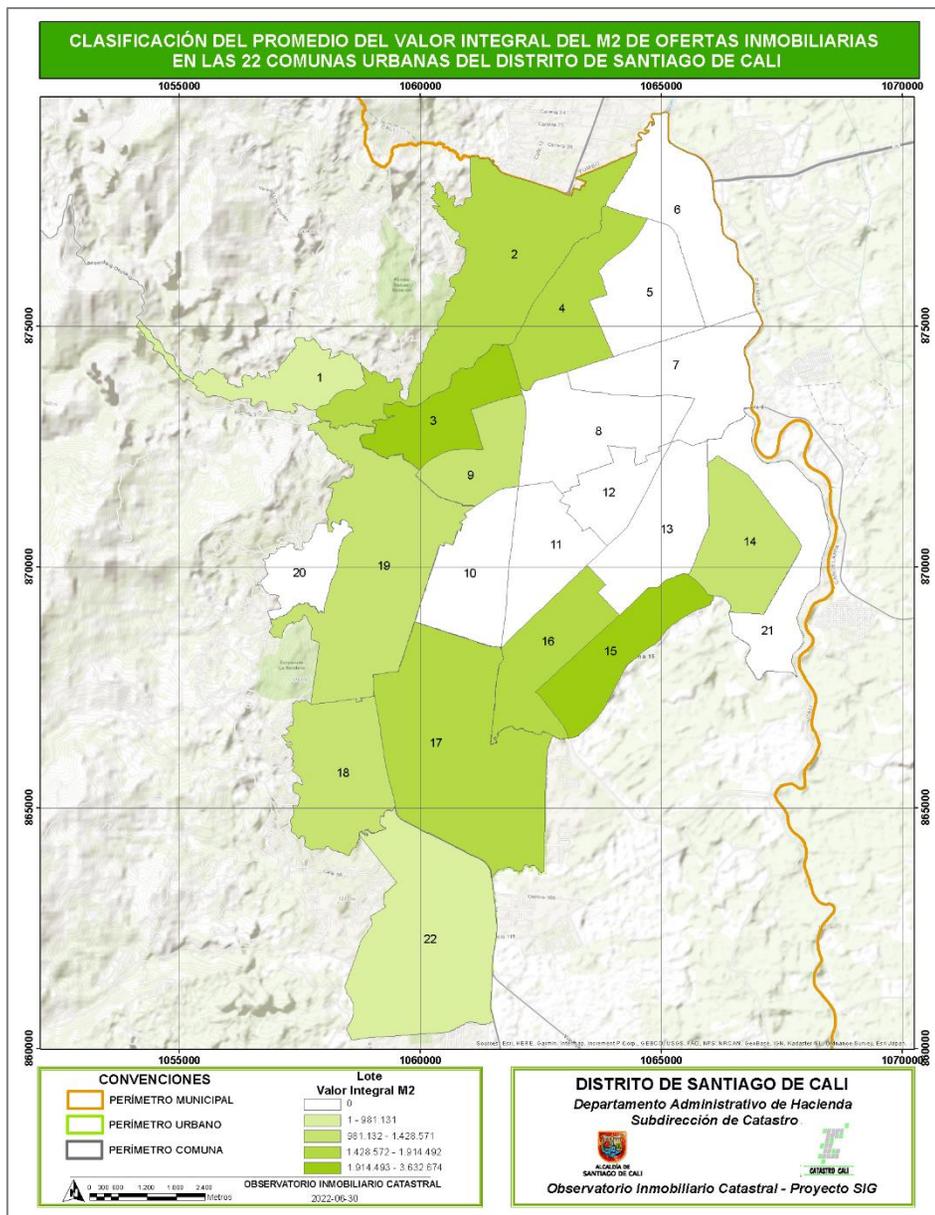


Figura 178. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Lote

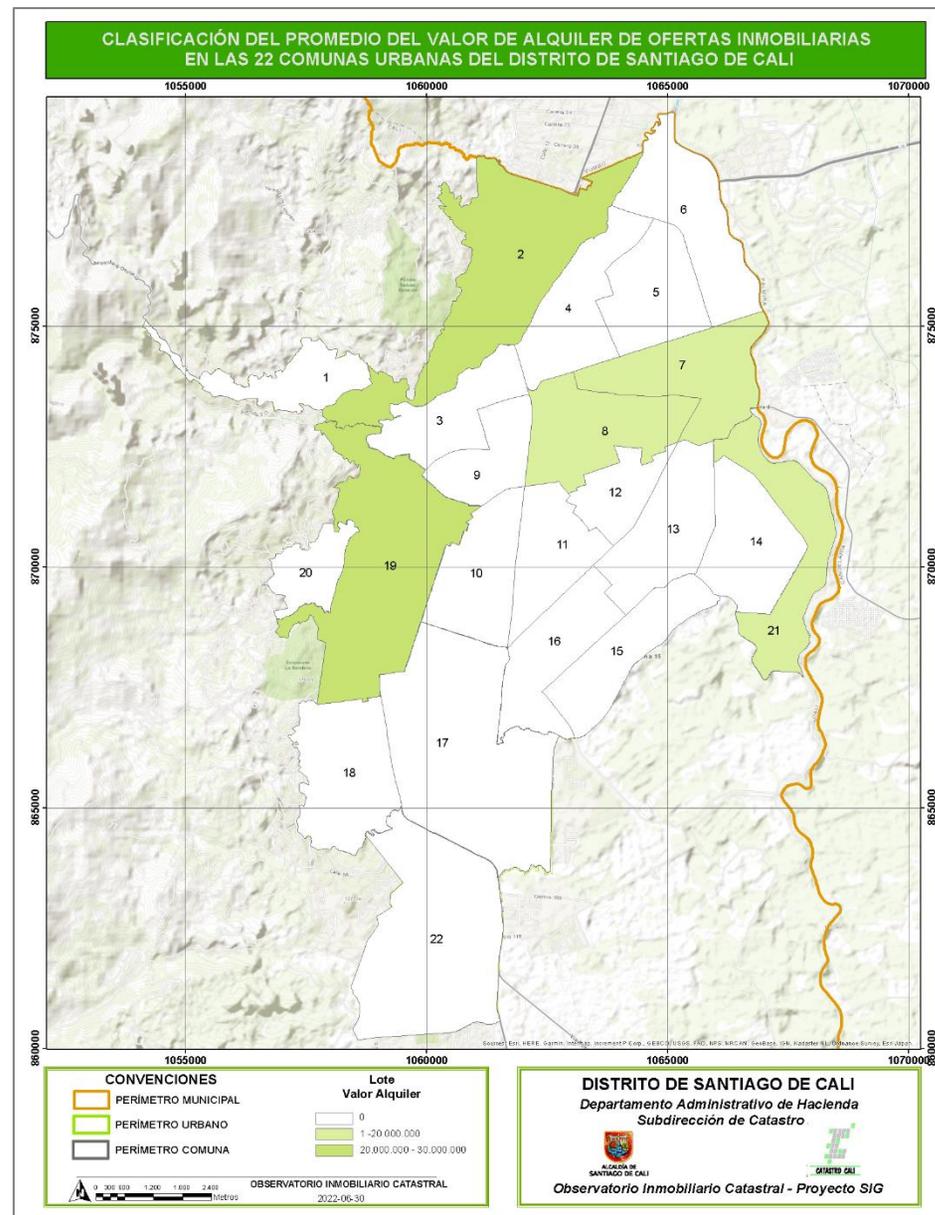


Figura 179. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Lote

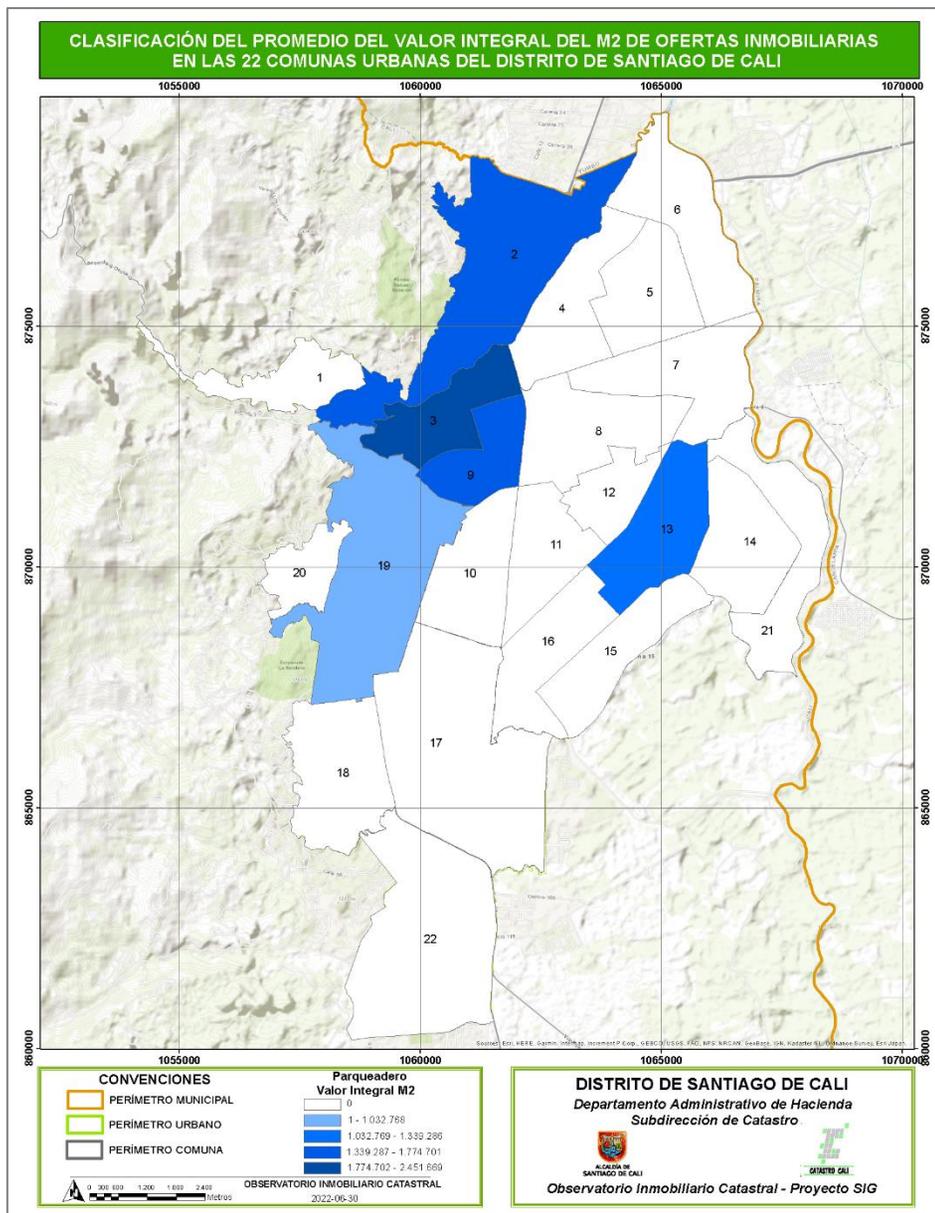


Figura 180. Distribución espacial del promedio del Valor Integral M² en inmueble tipo Parqueadero

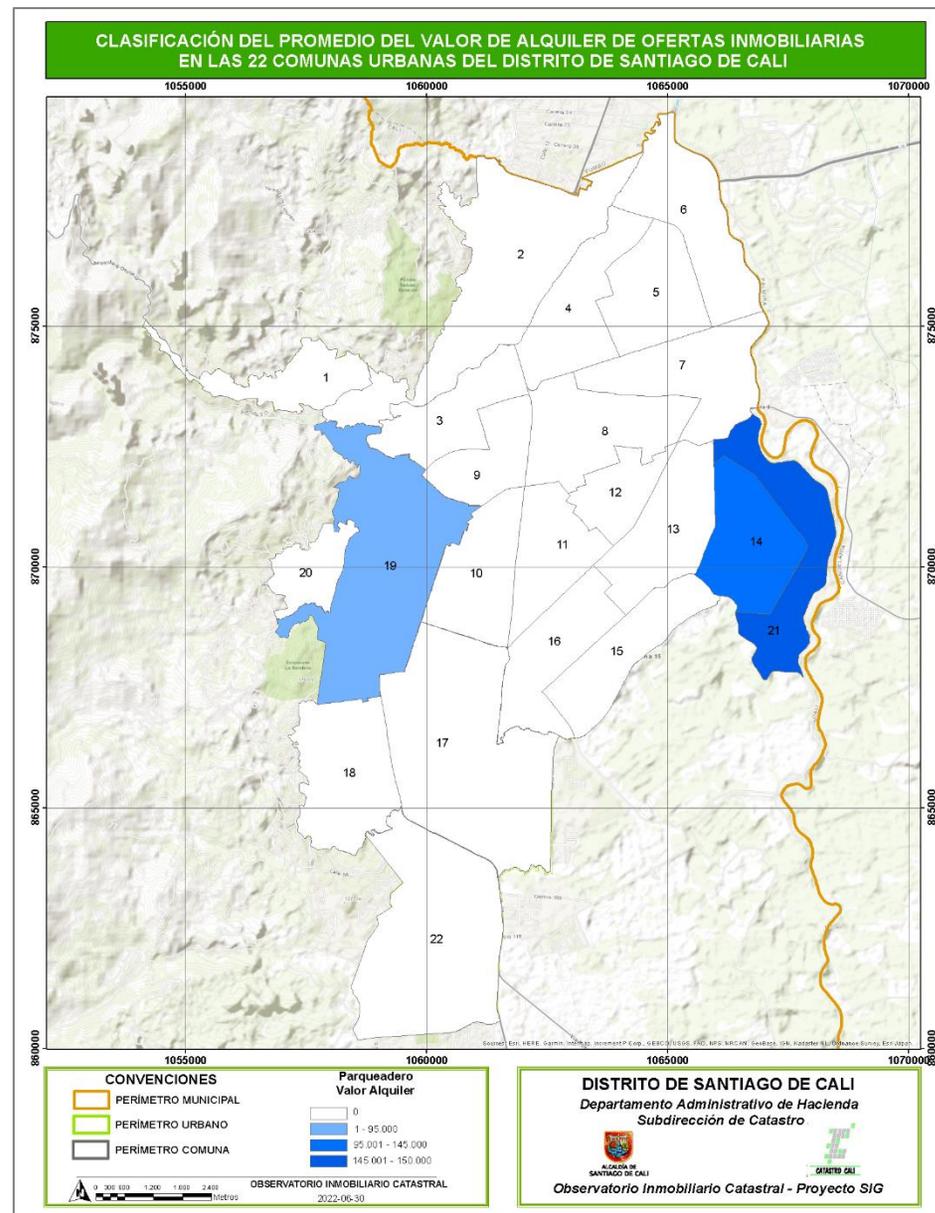


Figura 181. Distribución espacial del promedio del alquiler en inmueble tipo Parqueadero



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se puede concluir que de acuerdo con total de las ofertas inmobiliarias capturadas (3.484 ofertas), se encontró que la comuna 2 se obtiene la mayor participación de las ofertas con un 14,9 %, seguido de la comuna 19 con un 13,6 % y la comuna 17 con un 10,2 % con respecto al total de las ofertas inmobiliarias. Según el tipo de oferta los apartamentos son el inmueble de mayor oferta en el mercado inmobiliario urbano del Distrito de Santiago de Cali con una participación porcentual de 48,41 % y las Casas con 25,37 % corresponden a más de la mitad de la oferta total de los inmuebles en oferta; el cual, son los inmuebles usados los de mayor porcentaje de venta y alquiler con un 91,7 % y 96 % respectivamente, con respecto a la oferta capturadas totales en el año 2022.

Si valoramos la cantidad de las ofertas capturadas por estrato socioeconómico en el mercado inmobiliario urbano del Distrito de Santiago de Cali encontramos que es la comuna 3 que tiene la mayor incidencia en las ofertas inmobiliarias tanto en venta como en alquiler de los apartamentos y casas 37 % y 57 % respectivamente, con respecto al total de las ofertas inmobiliarias y en comparación con los otros estratos socioeconómicos. El estrato 5 representa en las ofertas de los apartamentos el 22,6 %, y en las casas participa con un 9,7 %; en el estrato 4 circunscribe una participación en apartamentos con un 21,32 % y en las casas un 14,85 %; siendo estos estratos los más relevantes en las ofertas inmobiliarias capturadas que representan en cierta medida el mercado inmobiliario urbano del Distrito de Santiago de Cali por lo menos en el año 2022.

En cuanto al método utilizado para la captura de las ofertas inmobiliarias, se concluye que el método indirecto capturó el 61 % de las ofertas y el método directo el 39 % con respecto al total de las ofertas de inmuebles.

De acuerdo con el análisis descriptivo realizado se evidencio que en promedio de las ofertas inmobiliarias se clasifican en estratos socioeconómicos altos presentan un mayor valor de alquiler y un mayor valor integral por m². Igualmente, estas mismas ofertas ubicadas en estratos altos presentan una mayor variabilidad en sus valores de alquiler y valor integral por metro cuadrado. Por otro lado, las ofertas que se hallaron en los estratos 1 y 2 de casas y apartamentos, en promedio tuvieron un menor valor de alquiler y valor integral del m².

El análisis descriptivo realizado por comunas se logra evidenciar que los mayores valores promedio tanto de alquiler como de valor integral por m² de casas y apartamentos se localizan en las comunas 1, 2, 19 y 22. En las comunas 13, 14 y 21 se encuentran las ofertas de casas y apartamentos con menor valor promedio tanto de alquiler como de valor integral por m². Para las ofertas de uso comercial como las bodegas y locales las comunas con mayor valor promedio de alquiler y venta son la 4, 8, 11 y 17 mientras que las de menor valor promedio de alquiler y venta están las comunas 13 y 14.

Como se mencionó en capítulos anteriores, cada una de las ofertas inmobiliarias se georreferenciaron y se enlazaron con la base catastral urbana lográndose una mayor confiabilidad y veracidad de la información, el cual, es un aporte para los diferentes procesos de la administración Distrital y demás entidades que puedan requerir de la información.



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.