



ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO INMUEBLES EN MUNICIPIOS DEL ATLANTICO

Octubre de 2019

Contenido

1. Introducción	2
2. Estudio del Sector y Mercado	3
2.1. Aspectos generales	3
2.2. Estudio de la oferta	3
2.2.1. Cotizaciones recibidas	6
2.3. Estudio de la demanda	7
2.3.1. Condiciones buscadas	8
3. Análisis Estadístico	10
4. Conclusiones	14
Tabla 1: Principales proveedores servicio de Arrendamiento bienes inmuebles	3
Tabla 2: Ratio valor inmueble/valor arriendo para un inmueble avaluado en \$100,000,000	5
Tabla 3: Contratos de Arriendo vigentes de inmuebles ubicados en municipios del Atlántico	11
Tabla 4: Resumen de estadísticas de la Tabla 3	12
Tabla 5: Histograma para distribución de frecuencias	12
Tabla 6: Tabla de Jerarquía y Percentil	14
Ilustración 1: Cotizaciones encontradas Municipios del Atlántico	7
Ilustración 2: Gráfica de distribución de frecuencias	13
Ilustración 3: Gráfica valor por m2 y área en m2	13
Ilustración 4: Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en los municipios del departamento del Atlántico	16



ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO INMUEBLES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

1. Introducción

El presente estudio del sector y mercado busca servir como instrumento que permita a la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla, entender claramente y conocer, dentro del proceso de contratación de Arrendamientos: cuál es la necesidad y cómo puede satisfacerse; cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios requeridos; y el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del Proceso de Contratación. La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

Mediante el presente estudio del sector y mercado se busca establecer el valor promedio por metro cuadrado (m^2) por concepto de Arrendamiento de inmuebles, de manera que la Seccional cuente con la información necesaria para negociar con los oferentes de manera efectiva, conociendo de manera técnica cual es el valor que puede ser pagado por un determinado inmueble.

El estudio en general fue dividido en tres tipos, según la naturaleza del inmueble: 1. Inmuebles ubicados en la ciudad de Barranquilla con un área menor o igual a 350m², 2. Inmuebles ubicados en la ciudad de Barranquilla con un área mayor a 350m², 3. Inmuebles de cualquier área ubicados fuera de la ciudad de Barranquilla en municipios del departamento del Atlántico. En el caso de los inmuebles ubicados en la ciudad de Barranquilla, la delimitación objeto de este estudio corresponde al área circundante al perímetro del Palacio de Justicia, Centro Cívico, Calle 40 No. 44-80. En el presente estudio se aborda el caso de los inmuebles tipo 3. Inmuebles de cualquier área ubicados fuera de la ciudad de Barranquilla en municipios del departamento del Atlántico.



2. Estudio del Sector y Mercado

2.1. Aspectos generales

El sector de Inmuebles en Arriendo en el Departamento del Atlántico, se compone por todos los bienes inmuebles que se encuentran ofertados en el departamento. De acuerdo con la clasificación del código industrial internacional uniforme CIIU publicado por la DIAN, esta actividad se clasifica como: 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato¹.

Sin embargo dada la naturaleza específica y bien delimitada de los inmuebles que pueden ser contratados para el funcionamiento de Despachos Judiciales, de toda la oferta presente en el sector, la oferta útil o disponible para satisfacer nuestra Demanda es realmente muy limitada.

2.2. Estudio de la oferta

Como primer paso, en la *Tabla 1* se procede a la identificación de los principales proveedores en el mercado, del servicio de Arrendamiento de bienes inmuebles:

Tabla 1: Principales proveedores servicio de Arrendamiento bienes inmuebles.

Inmobiliaria	Datos
Inmobiliaria Mchaileh	COORD. ARRIENDOS 3853201 Ext. 1108 lvilla@mchaileh.com Oficina Cr 51b # 76 – 27 Of 202 Barranquilla, Colombia
ISSA SAIEH & CIA. LTDA	Cel: +57 315 7227537 PBX: +57 (5) 3533427 comercial@issasaieh.com Calle 70 No. 57 - 25 Barranquilla, Atlantico, Colombia
Arenas Inmobiliaria S.A.	Prado - Carrera 58 # 75 - 78 3854000 - 3857777
Inmobiliaria Inurbanas Barranquilla	Barranquilla Carrera 64 # 90 – 25 piso 2

¹ <https://www.dian.gov.co/ciiu/Paginas/default.aspx>



	(+57) (5) 3732525 (+57) 3005865750
Sales Inmobiliaria S.A.	info@sales.com.co PBX: +57 (5) 3367500 FAX: +57 (5) 3533361 Calle 74 No. 57 - 71 BARRANQUILLA, Colombia
Araujo y Segovia SA	BARRANQUILLA: Calle 76 No 56 - 49 Local 3 Hotel Estelar Local 3 PBX: +57 (5) 385 4930
Alfredo de Castro P. & Cia. S.A.S.	informacion@alfredodecastrop.com Carrera 46 N° 70-195 - Barranquilla 3173835926 - 3156839116 - 3176567519
CEPEDA & CIA. S.A.	Cr 52 74-132 (+57) 5 3567044
KYC Inmobiliaria	PBX (5) 385 6462 - Celular: 3205681934 Carrera 53 N° 79-315 Ofc. 201 Centro Comercial La Circacia Barranquilla, Colombia
Certain y Pezzano Grupo Inmobiliario	Teléfono: +57 (5) 385 0207 Carrera 51B # 84 - 94 Centro Comercial Torcoroma Plaza local 14 Barranquilla, Colombia info@certainpezzano.com
Grupo Prediac	BARRANQUILLA: Carrera 53 No.76-79 Oficina 224. Centro Comercial Bonaire. TELÉFONO: 3607150 info@grupoprediac.com



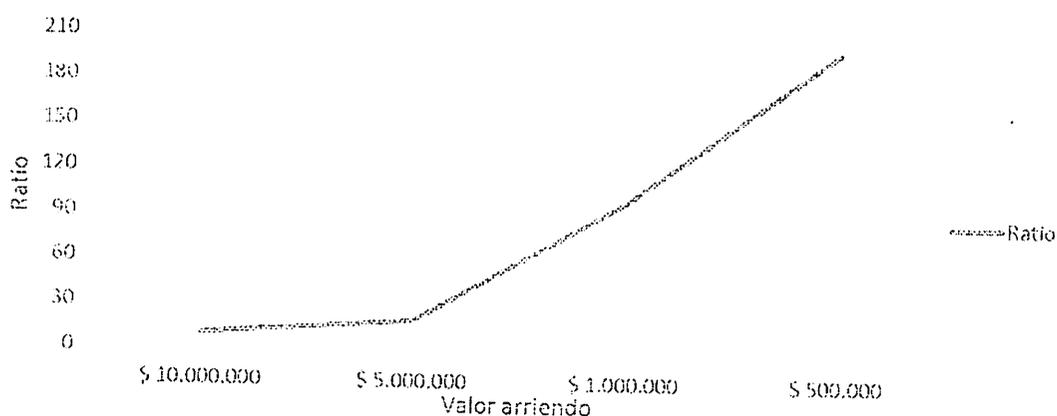
Una vez analizados los principales proveedores, encontramos que si bien hay un número suficiente de oferentes que permite inferir la inexistencia de monopolios – oligopolios, y por ende de probabilidad de colusión, si resulta evidente que la mayoría de inmuebles ofertados en arriendo se encuentra listado dentro de algunas de estas inmobiliarias, por lo que dichas empresas aun manejan un nivel de poder de negociación y poder de mercado en general.

Respecto a la determinación del precio del mercado, existen dos variables fundamentales:

- i. Área del Inmueble.
- ii. Ubicación del Inmueble.

Además puede afirmarse que según el modelo de valoración de activos por flujos de caja descontados, el Valor del Inmueble recoge ambas variables. Por lo que en últimas, el valor del Arriendo es una función positiva del valor del inmueble. Esta relación puede ser analizada mediante un ratio entre el valor del inmueble y el valor del arriendo, que indica cuantas veces el valor del inmueble excede el del arriendo, entre mayor sea el número significa que el valor del arriendo es relativamente más económico. Sin embargo entre mayor sea el ratio, serán menos los oferentes dispuestos a ofertar a dicho nivel de precios. Dicha relación se presenta en la *Tabla 2*.

Tabla 2: Ratio valor inmueble/valor arriendo para un inmueble avaluado en \$100.000.000



Sin embargo, el Valor del Inmueble es una variable en muchos casos subjetiva, porque se pueden presentar diferentes ofertas comerciales por el mismo inmueble. Además es una variable desconocida en la mayoría de casos, ya que para conocer tal variable es necesario que el Oferente informe cuanto pagó por el inmueble, y tal información es personal y los oferentes no están obligados a informarla, a su vez, en muchos casos son inmuebles familiares donde los propietarios actuales no pagaron ningún valor, y donde resulta necesario efectuar un avalúo comercial realizado por un Perito avalado por la Lonja. Nuevamente, información que la gran mayoría de oferentes no posee.



Por los motivos anteriores, las estimaciones del valor por m² deben realizarse mediante las dos variables mencionadas anteriormente. Sin embargo, en el caso de la variable ubicación, es una variable que al no ser cuantitativa, no permite establecer un valor exacto y está sujeto a los vaivenes del mercado a través del tiempo. Así que en últimas, la única variable conocida con la que se pueden realizar estimaciones con un mayor nivel de exactitud, es el área en m². Para tal efecto, más adelante dentro del presente estudio se procede a realizar un análisis estadístico de los inmuebles en función del valor por área en m², para determinar un valor promedio por m² que ofrezca un intervalo de confianza en el cual se puede contratar de manera acertada un determinado inmueble.

2.2.1. Cotizaciones recibidas

Una vez identificados los principales proveedores en el mercado, del servicio de Arrendamiento de bienes inmuebles, se procede a contactarlos para solicitarles cotizaciones de inmuebles tipo local u oficina, ubicados en el perímetro cercano al Palacio de Justicia de Barranquilla, edificio Centro Cívico, calle 40 # 44-80. Se realiza dicha actividad para dos categorías²: Inmuebles de hasta 350m² e inmuebles de más de 350m².

En el caso de los inmuebles ubicados en los Municipios del Atlántico, se utiliza INTERNET como fuente principal, debido a que su oferta es muy limitada y las principales inmobiliarias no se dedican o se dedican muy poco a tal segmento de mercado.

Es de destacar que la oferta de inmuebles no incluye aires acondicionados, y los mantenimientos son solo sobre daños y temas estructurales, nunca sobre bienes muebles tales como lámparas, cerraduras y demás. Entre más cosas estén incluidas en el arriendo, mayor resulta el canon de arriendo y consecuentemente el valor por m².

Dicha información es utilizada como insumo para realizar un análisis estadístico que permita estimar el valor promedio por m² de este tipo de inmuebles.

En el caso de inmuebles en los Municipios del Departamento del Atlántico se identificó que en cuanto a la dinámica del mercado, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias cuentan con pocos o no cuentan con inmuebles disponibles. Resulta muy difícil encontrar inmuebles apropiados, de acuerdo a los en la mayoría de los Municipios del Atlántico.

² Se utiliza como magnitud para diferenciar las dos categorías los 350m². Debido a que al realizar el análisis estadístico, encontramos que aproximadamente 350m² equivale al doble de la media del área de los inmuebles contratados en la vigencia 2018-2019, ubicados en la ciudad de Barranquilla.



Ilustración 1: Cotizaciones encontradas Municipios del Atlántico.

INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	ÁREA		VALOR TOTAL	VALOR M2	MEDIO	Link si aplica
		M2	CANON				
Olx.com.co	Sabanagrande, Atlántico	25	\$ 1.400.000,00	\$ 1.400.000,00	\$ 56.000,00	Internet	https://saba
Ciencuadras.com	Sabanalarga, Atlántico	75	\$ 3.800.000,00	\$ 3.800.000,00	\$ 50.666,67	Internet	https://www
Fincaraiz.com.co	Galapa, Atlántico	136	\$ 4.086.000,00	\$ 4.086.000,00	\$ 30.044,12	Internet	https://www
Fincaraiz.com.co	Santo Tomás, Atlántico	185	\$ 3.900.000,00	\$ 3.900.000,00	\$ 21.081,08	Internet	https://www
Fincaraiz.com.co	Santo Tomás, Atlántico	110	\$ 3.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 27.272,73	Internet	https://www
Fincaraiz.com.co	Malambo, Atlántico	50	\$ 2.400.000,00	\$ 2.400.000,00	\$ 48.000,00	Internet	https://www
				PROMEDIO	\$ 38.844		

2.3. Estudio de la demanda

La Dirección Seccional únicamente puede contratar en arrendamiento inmuebles cuyos propietarios no se encuentren impedidos o inhabilitados, que muestren la seriedad y responsabilidad suficiente para cumplir con los deberes contraídos mediante una contratación con el Estado. Los inmuebles deben contar con condiciones óptimas que permitan y garanticen el buen funcionamiento de los servidores judiciales, por lo que se requieren buenas condiciones de: ubicación, seguridad, facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, con conexión apropiada de red y electricidad y servicios públicos.

Para garantizar los anteriores requerimientos, se procura que en cuanto a su ubicación, la mayoría de Despachos queden ubicados en un mismo edificio, y que dicho edificio se encuentre lo más cerca posible al Palacio de Justicia de Barranquilla, en el caso de Barranquilla; o en el caso de los Municipios, que se encuentren lo más cercano a la plaza principal, para evitar traumatismos a funcionarios judiciales y a la comunidad usuaria de la justicia, además para garantizar las mejores condiciones de seguridad posibles, conociendo el contexto de inseguridad que afecta de manera generalizada al país.

Respecto a las buenas condiciones del inmueble es necesario realizar visitas e inspecciones previas, para verificar que la infraestructura, pintura, pisos y acabados se encuentren en condiciones que permitan la instalación de un Despacho judicial. Se debe abstener de contratar un inmueble con casos crónicos de grietas, humedad, goteras, pisos quebradizos o dispares, con presencia excesiva de plagas y/o comején, malos olores, problemas con servicios públicos luz, aguas y alcantarillado y recolección de basuras.

Los inmuebles en caso de no estar ubicados en un primer piso, o de ocupar pisos adicionales al primer piso, deben contar con rampas de acceso y/o ascensores, que garanticen el acceso a la justicia a las personas con movilidad reducida.



El área del inmueble debe ser suficiente para albergar el Despacho Judicial y sus empleados y funcionarios, así como para albergar a un número de personas suficientes de acuerdo al volumen promedio de usuarios que reciba cada Despacho específico, de manera que se garanticen los derechos y la dignidad de los usuarios judiciales.

Antes de realizar la inspección se tiene que realizar una visita técnica, donde el personal técnico de la Oficina de Mantenimiento y de la Oficina de Sistemas de la Dirección comprueban de manera técnica, medida y cuantificada, la calidad y conveniencia de la infraestructura de red y eléctrica del inmueble, otorgando un visto bueno necesario para la contratación del inmueble.

En el caso de inmuebles en los Municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal.

2.3.1. Condiciones buscadas

Se busca que, además de las condiciones propias de ley de los contratos de arrendamiento, se establezcan los siguientes términos favorables para la Seccional:

Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura:

- Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas.
- Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.
- En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil.
 - Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
 - Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.



- Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
- Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
- Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
- Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
- Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Arrendador en desarrollo del objeto contractual:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Suscribir acta de entrega del espacio arrendado
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además realizar reparaciones de daños que afecten la infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.
 - Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.
 - Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.
 - Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el



Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.

- **Infraestructura:** El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería.

Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones específicas de cada contrato.

3. Análisis Estadístico

Identificamos la necesidad de realizar un análisis estadístico sobre los contratos de arrendamiento vigentes al momento de la elaboración del presente estudio, donde estudiamos el valor por área en m² de los inmuebles, para determinar un valor promedio por m² que ofrezca un intervalo de confianza en el cual se puede contratar de manera acertada un determinado inmueble según su tipo.

Además de esto se estudió la naturaleza de la relación entre el área en m² y el valor por m², y se dividieron los inmuebles según su tipo, de acuerdo a categorías definidas en base al análisis estadístico.

En el presente estudio se presenta dicho análisis para los inmuebles ubicados en municipios del Atlántico, fuera de la ciudad de Barranquilla.



Tabla 3: Contratos de Arriendo vigentes de inmuebles ubicados en municipios del Atlántico.

CONTRATO N°-Año	DIRECCIÓN INMUEBLE EN ARRIENDO	MUNICIPIO	USO DEL INMUEBLE	ARRENDADOR	CANON MENSUAL	M2	PRECIO M2
75-2018	Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela	PALMAR DE VARELA	Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar	EDITH MARIA DOMINGUEZ BONETT	\$ 212.180,00	289,38	\$ 733,22
86-2018	Calle 6 # 4-78 Juan de Acosta	JUAN DE ACOSTA	Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta	HAIDER ZULUAGA ZULUAGA	\$ 619.030,00	534,0	\$ 1.159,23
70-2018	Calle 14 # 16-99 Candelaria	CANDELARIA	Juzgado Promiscuo Municipal de Candelaria	JAUL ELÍAS YANCE HEMER	\$ 602.823,00	508,2	\$ 1.186,31
82-2018	Calle 5 # 3-59 Tubará	TUBARÁ	Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará	BERTA NUBIA VELASQUEZ RODRIGUEZ	\$ 620.380,00	490,6	\$ 1.264,50
80-2018	Calle 7 # 6-142 Santa Lucía	SANTA LUCÍA	Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía	CYNTHIA INMACULADA BROCHERO	\$ 711.330,00	427,7	\$ 1.663,15
81-2018	Calle 8A # 14-97 Santo Tomás	SANTO TOMÁS	Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás	JAIME EDUARDO LLANOS PARDO	\$ 843.416,00	365,5	\$ 2.307,57
76-2018	Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo	POLONUEVO	Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo	MARÍA ESTHER POLO PALMA	\$ 742.630,00	303,8	\$ 2.444,47
73-2018	Calle 11 # 12-51 Malambo	MALAMBO	Juzgado 3° Promiscuo Municipal de Malambo	LUZMILA VARELA ACOSTA – YIDIS ESTHER VARELA VARELA	\$ 1.202.000,00	475,2	\$ 2.529,62
83-2018	Calle 15 # 17-04 Usiacurí	USIACURÍ	Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí	BLANCA LUCIA AVENDAÑO URUETA	\$ 711.330,00	250,9	\$ 2.834,89
79-2018	Calle 8 # 8-135 Repelón	REPELÓN	Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón	OMAR UJUETA CAJIGA	\$ 526.738,00	154,3	\$ 3.414,17
74-2018	Carrera 5 # 7A-44 Manatí	MANATÍ	Juzgado Promiscuo Municipal de Manatí	AVID RAFAEL ACUÑA CERVANTES	\$ 760.843,00	217,5	\$ 3.498,13
71-2018	Carrera 27 # 17-37 Luruaco	LURUACO	Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco	LAZARO JULIO RAMIREZ CERVANTES	\$ 721.000,00	183,0	\$ 3.939,89
72-2018	Calle 11 # 14-23 Malambo	MALAMBO	Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo	CRISTOBAL DE JESUS ALCALA BLANCO	\$ 1.418.488,00	253,5	\$ 5.595,61
77-2018	Carrera 17B # 11A-15 Ponedera	PONEDERA	Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera	ROSALBA MERCEDES HERRERA DE HERNANDEZ	\$ 711.330,00	120,0	\$ 5.927,75
100-2018	Calle 20 # 19-60 Sabanalarga	SABANALARGA	Extensión del Archivo y 2 Salas de Audiencia de oralidad civil y laborar de los Juzgados de dichas especialidades en Sabanalarga	ELSA CENITH MENDOZA HERRERA	\$ 2.528.343,00	393,6	\$ 6.423,64
68-2018	Carrera 19 # 13A-204 Baranoa	BARANOA	Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Baranoa	AO RENT S.A.S	\$ 3.006.814,00	459,6	\$ 6.541,75
84-2018	Carrera 21 # 22A-33 Sabanalarga	SABANALARGA	Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga	JUDITH RAQUEL RUIZ BERDUGO	\$ 1.236.000,00	174,8	\$ 7.070,94
85-2018	Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó	PIOJÓ	Juzgado Promiscuo Municipal de Píojó	HUMBERTO MARQUEZ NAVARRO	\$ 595.763,00	76,0	\$ 7.838,99
69-2018	Calle 9 # 8-110 Campo de la Cruz	CAMPO DE LA CRUZ	Juzgado Promiscuo Municipal de Campo de la Cruz	JUDITH YOLANDA SANJUANELO RODRÍGUEZ	\$ 614.528,00	86,0	\$ 7.145,67
78-2018	Carrera 6 # 3-19 Pisos 1 y 2 Puerto Colombia	PUERTO COLOMBIA	Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia	RODRIGO JARAMILLO GIRALDO	\$ 2.121.800,00	228,0	\$ 9.306,14
PROMEDIO							\$ 13.390,50



Tabla 4: Resumen de estadísticas de la Tabla 3.

M ²	
Media	285,70256
Error típico	35,8192848
Mediana	271,44
Desviación estándar	160,188711
Varianza de la muestra	25660,4232
Curtosis	- 1,44503946
Coefficiente de asimetría	0,13541217
Rango	494
Mínimo	40
Máximo	534
Suma	5714,0512
Cuenta	20
Nivel de confianza (95,0%)	74,9706247

Tabla 5: Histograma para distribución de frecuencias.

Histograma			
	Clase	Frecuencia	%
Mín	40,0	1	5%
-σ	125,5	3	15%
m	285,7	6	30%
+σ	445,9	5	25%
Máx	534,0	5	25%
		20	100%



Ilustración 2: Gráfica de distribución de frecuencias.

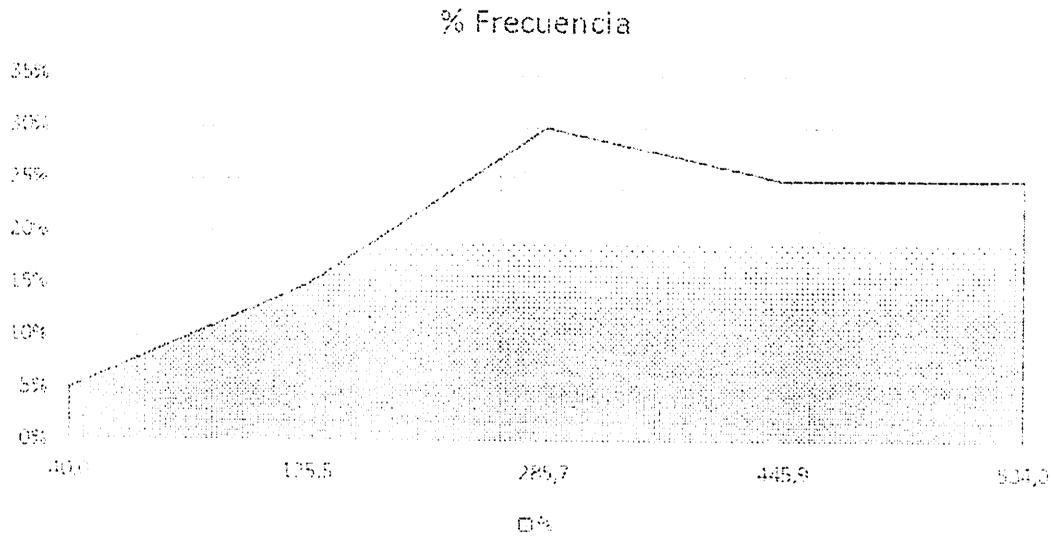
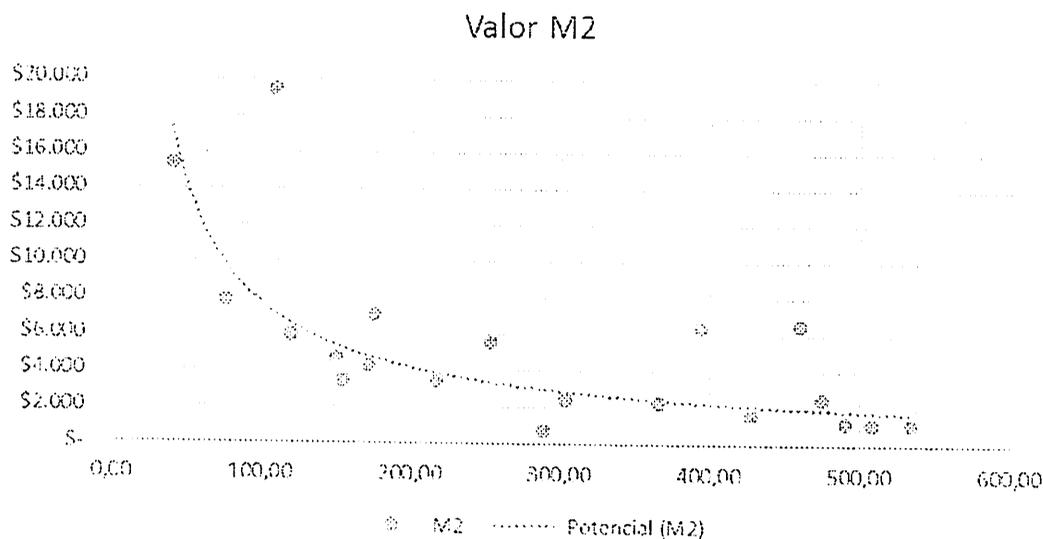


Ilustración 3: Gráfica valor por m2 y área en m2.



En el eje de las ordenadas se ubica el precio o valor por m², mientras que en el eje de las abscisas se ubica el área del inmueble en m². Se evidencia que en el caso de los Municipios el valor por m² es sustancialmente inferior al registrado en la ciudad de Barranquilla. Sin embargo, en el caso de los inmuebles menores o iguales a aproximadamente 110m², se observa un elevado precio por m² en comparación con los inmuebles de mayor área, por lo que se evidencia una economía de escala resultante por una mayor área del inmueble.



Tabla 6: Tabla de Jerarquía y Percentil.

Posición	M2	Jerarquía	Porcentaje
2	534,00	1	100,00%
3	508,15	2	94,70%
4	490,61	3	89,40%
8	475,17	4	84,20%
16	459,63	5	78,90%
5	427,70	6	73,60%
15	393,60	7	68,40%
6	365,50	8	63,10%
7	303,80	9	57,80%
1	289,38	10	52,60%
13	253,50	11	47,30%
10	217,50	12	42,10%
17	174,80	13	36,80%
11	171,42	14	31,50%
9	154,28	15	26,30%
12	150,00	16	21,00%
14	120,00	17	15,70%
20	109,00	18	10,50%
18	76,00	19	5,20%
19	40,00	20	0,00%

4. Conclusiones

Mediante el estudio realizado se logró establecer un intervalo de confianza alrededor de la media para determinar el valor por m² apropiado para los inmuebles en municipios del departamento del Atlántico. Cabe resaltar que en el caso de los inmuebles en municipios del departamento del Atlántico, la media del valor por m² de los inmuebles contratados por la Dirección Seccional es sustancialmente inferior a la de los inmuebles contratados en la ciudad



de Barranquilla, demostrando que el valor de arriendo del m² es menor en los municipios comparado con la capital del departamento.

Como los valores inferiores a la media no requieren ser justificados ante el nivel central o auditorias interna y externa, el enfoque se hará sobre los valores superiores a la media, fijando como intervalo de confianza los valores por m² hasta un 30% superior a la media del valor contratado por la Dirección Seccional, eligiendo el valor de 30% debido a la naturaleza heterogénea de los municipios, ya que se utiliza un único promedio para analizar 22 municipios diferentes, promedio que no aplica para algunos municipios, especialmente para aquellos más cercanos a la ciudad de Barranquilla, donde el valor por m² es superior al de los municipios más remotos.

El presente estudio logró identificar que en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de `satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Mediante el análisis estadístico, se ahondó en la naturaleza de las variables involucradas en el establecimiento del precio por m², arrojando información relevante, especialmente para lo concerniente a la negociación del valor por m² a pagar por el inmueble y consecuentemente el canon de arrendamiento.

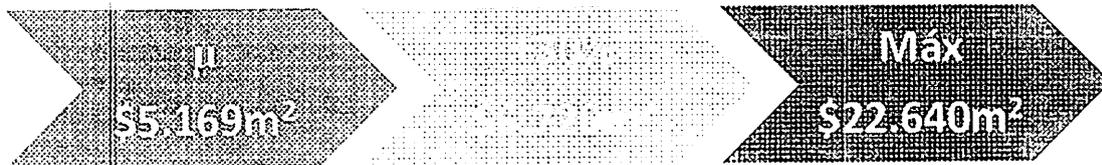
Los inmuebles contratados por la Dirección Seccional en los municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2018 a Octubre 31 de 2019, promedian un valor de \$5.169m², demostrando la laboriosa gestión adelantada por la Dirección, en cuanto a la elección de inmuebles y respectiva negociación del canon de arrendamiento.

Cabe resaltar que las cotizaciones encontradas de inmuebles ubicados en los Municipios del Atlántico, al contar con una muestra de tan solo seis ofertas y que recopilan tan solo 5 municipios del departamento de los 22 municipios fuera de Barranquilla, no fue tomada en cuenta para la elaboración del intervalo de confianza. Y se utilizó como máximo, el promedio de los inmuebles contratados por la Dirección Seccional en la ciudad de Barranquilla \$22.640m², ya que el valor por m² de un municipio no debe superar el promedio de los inmuebles contratados en la ciudad.



Gracias al presente estudio, se cuenta ahora con una herramienta sencilla, directa y bien sustentada, para la negociación del canon de arrendamiento de oficinas pequeñas en la ciudad de Barranquilla, como es el intervalo de confianza.

Ilustración 4: Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en los municipios del departamento del Atlántico.



COTIZACIONES ANEXAS

El presente estudio del sector y mercado se expide 04 de octubre de 2019.

NESTOR EDUARDO DIAZ BLANCO
Asistente Administrativo Grado 5
Dirección Ejecutiva de Administración Judicial
Seccional Barranquilla - Atlántico



Instituto Propiedades - Inmuebles comerciales - ARRIENDO Inmuebles comerciales - ARRIENDO en Sabonagrande ARRIENDO DE LOCALES EN CABAÑAS BELLO BELLO 543-541

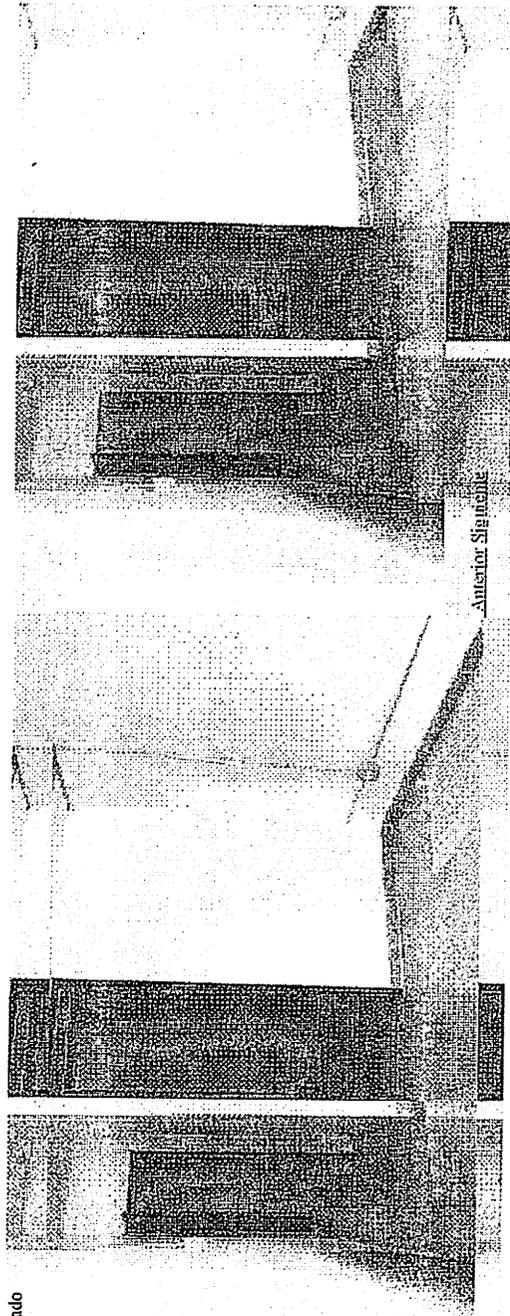
ARRIENDO DE LOCALES EN CABAÑAS BELLO BELLO 543-541

Agencia favorita

Publicado hace 2 días Sabonagrande, Atlántico

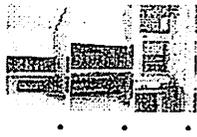
\$1.400.000

Destacado



1 / 3

Anterior



Siguientes

- Metros Cuadrados Totales: 25
- Cuartos de baño: 1
- Antigüedad: Hasta 5 años

543-541 ARRIENDO LOCAL COMERCIAL EN CABAÑAS BELLO CERCA A LA ESTACION MADERA . EXCELENTE UBICACION , ZONA MUY COMERCIAL, ZONA DE PARQUEO , RODEADO DE MARCAS RECONOCIDAS

Inicio (/) / Arriendo (/arriendo) / Sabanalarga (/arriendo/atlantico/sabanalarga)
/ Otras (/arriendo/atlantico/sabanalarga/otras) / DESCONOCIDO (/arriendo/atlantico/sabanalarga/otras/desconocido)
/ Local (/arriendo/atlantico/sabanalarga/otras/desconocido/local) / Local en Arriendo - DESCONOCIDO, Sabanalarga

LOCAL EN ARRIENDO - DESCONOCIDO, SABANALARGA

ARRIENDO: \$3,800,000

Código: 152194-14022

< Anterior ()

Siguiente >

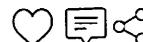
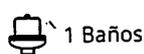
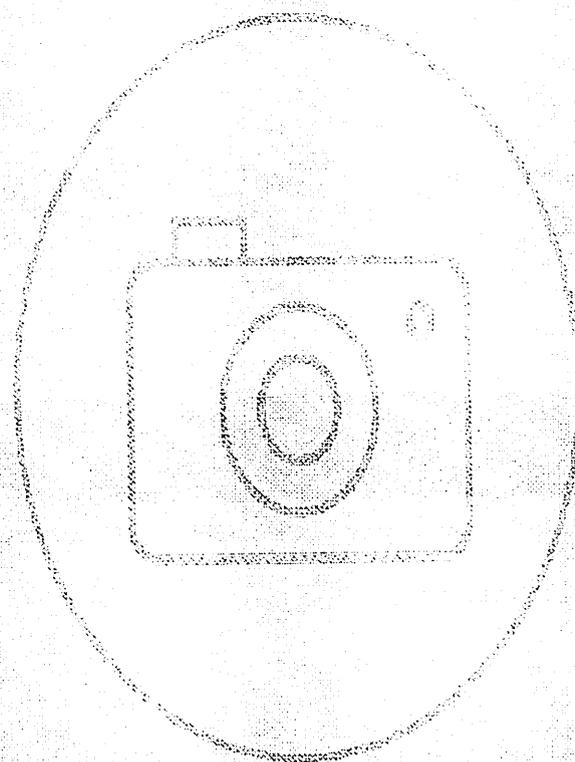


FOTO NO DISPONIBLE



1 Baños



1 Pq



5 Años



75.00m²



\$50,667/m²

Contacta al asesor inmobiliario

SALES INMOBILIARIA S.A

VER TELÉFONOS

Sales



Inmobiliaria

(/inmobiliaria/sales-inmobiliaria-sa-152194)

Nombre / Razón Social

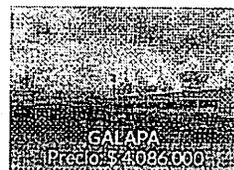
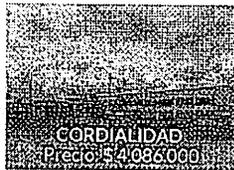
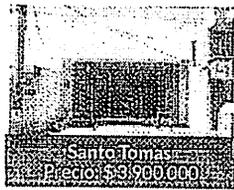
CONTACTAR

LLAMAR (TEL:3503100923)

Correo Electrónico

WhatsApp: +57 320 47275009 text=Hola 0620mo0620m

Búsquedas relacionadas con:
Financar S.A.



Está en: [Inicio](#) / [Atlántico](#) / [Otros Municipios](#) / [Galapa](#) / Local En Arriendo - Otros Municipios Galapa

Local en Arriendo
Otros municipios GALAPA

\$ 4.086.000

♥ Favoritos

[Recibir inmuebles similares](#)

Contacta al arrendador

*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en [fincaraiz.com.co](#)...

[Al enviar este contacto está aceptando términos y condiciones.](#)

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver Teléfono



Aviso Profesional
Financar S.A.

★★★★★



136,00 m²

Sin Especificar

Sin especificar

Sin especificar

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área privada:
136,00 m²

Área Const.:
136,00 m²

Precio m²:
30.044/m²

Estrato:
2

Estado:
Bueno

Antigüedad:
1 a 8 años

Sector:
[Ver Mapa](#)

[Ver otros inmuebles de Financar S.A.](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 3807624

LOCAL COMERCIAL UBICADO EN ECNETRO EMPRESARIAL, CONSTA DE 23 LOCALES, DISEÑADOS PARA PEQUEÑOS ALMACENES, RESTAURANTES, BANCOS, OFICINAS, CUENTA CON 70 PARQUEADEROS DE USO COMÚN, ADEMAS EL PROYECTO CONTARA CON 17 BODEGAS DE USO INDUSTRIAL, CADA UNA DOTADAS DE AREAS DE MANIOBRA, PARQUEADEROS PRIVADOS, BASCULA, ZONA DE DESCARGUE.

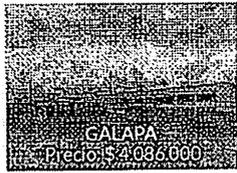
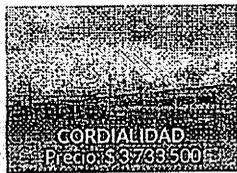
[ver mapa](#) [Reportar](#) [Compartir](#)

Pregúntale al vendedor por el inmueble

Escribe aquí tus inquietudes al anunciante

Enviar

Búsquedas relacionadas con:
Financar S.A.



Está en: Inicio / Atlántico / Otros Municipios / Santo Tomas / Local En Arriendo - Otros Municipios Santo Tomas

Local en Arriendo
Otros municipios Santo Tomas

\$ 3.900.000

♥ Favoritos

🔔 [Recibir inmuebles similares](#)

Contacta al arrendador

*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

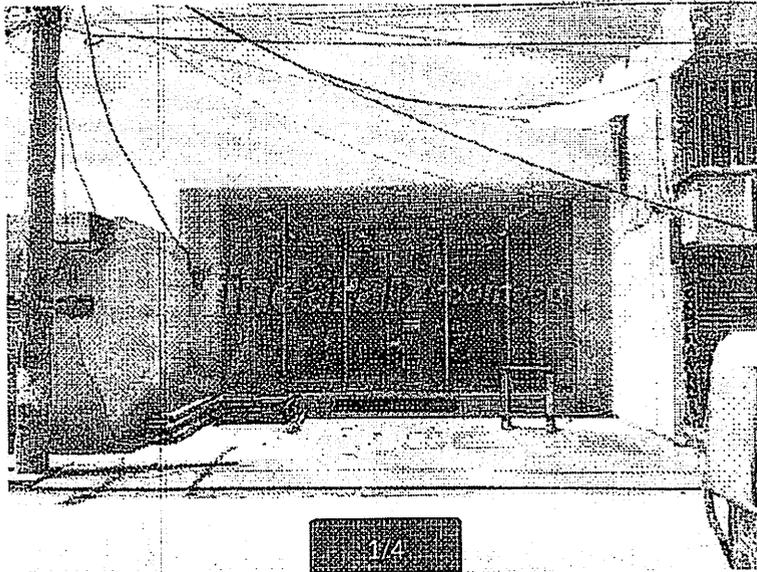
Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

Al enviar este contacto está aceptando términos y condiciones.

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver Teléfono



1/4

🏠 185,00 m²

🏠 Sin Especificar

🚿 Baños: 2

🚗 Sin especificar

Financar
inmobiliaria

Aviso Profesional
Financar S.A.

★ ★ ★ ★ ★

📄 Comparar

📞 Ver teléfono

💬 WhatsApp

📍 Ubicación

Área privada:
185,00 m²

Área Const.:
185,00 m²

Precio m²:
21.081/m²

Estrato:
3

Estado:
Bueno

Antigüedad:
1 a 8 años

Sector:
[Ver Mapa](#)

[Ver otros inmuebles de Financar S.A.](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 4066790

EXCELENTE LOCAL, AMPLIO, BUENA UBICACIÓN, ZONA COMERCIAL..

📍 [ver mapa](#) 🚩 [Reportar](#) 🔄 [Compartir](#)

Pregúntale al vendedor por el inmueble

Escribe aquí tus inquietudes al anunciante

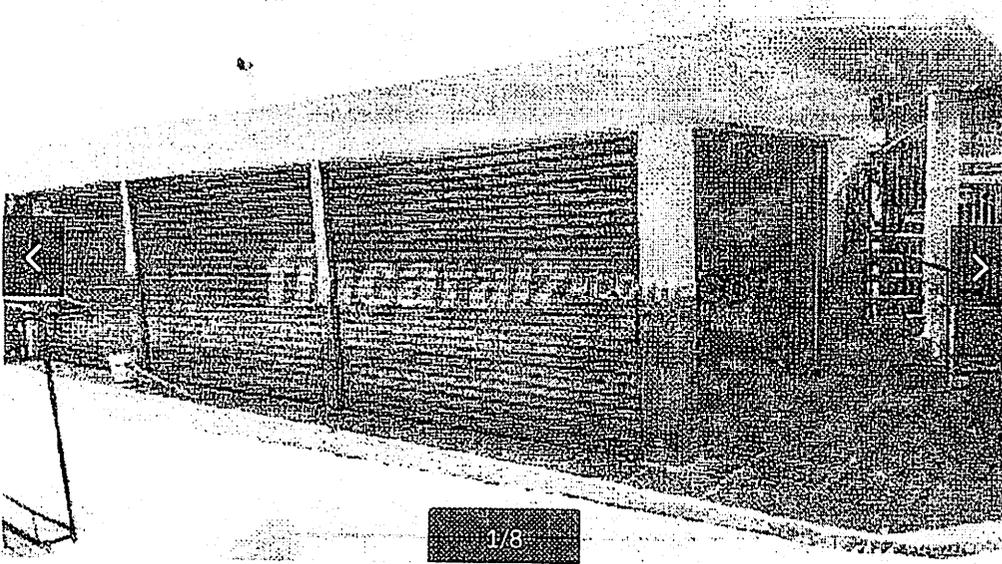
Enviar

Está en: Inicio / Atlántico / Sabanalarga / Sabanalarga / Local En Arriendo - Sabanalarga Sabanalarga

Local en Arriendo
Sabalarga Sabanalarga

\$ 3.000.000

♥ Favoritos



110.00 m²

Sin Especificar

Baños: 1

Parqueaderos: 1

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área privada:
110,00 m²

Área Const.:
110,00 m²

Precio m²:
27.273/m²

Estrato:
2

Estado:
Bueno

Antigüedad:
16 a 30 años

Piso No:
1°

Sector:
[Ver Mapa](#)

[Ver otros inmuebles de Grupo Arenas](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 4098698

LOCAL UBICADO EN SABANALARGA - ATLÁNTICO, SERVICIOS INDEPENDIENTES - EN ESQUINA - PISO BALDOSA BLANCA - 4 ESTERAS EN LAS ENTRADAS, EXCELENTE ILUMINACIÓN. nCERTIFICADO DE TRADICIONES.

[ver mapa](#) [Reportar](#) [Compartir](#)

Pregúntale al vendedor por el inmueble

Escribe aquí tus inquietudes al anunciante

Enviar

Evite ser VICTIMA de FRAUDE

Conoce estos consejos para COMPRADORES

[Ver más](#)

fincaraiz.com.co

Características Interiores

- ✓ Baño Independiente
- ✓ Piso en Baldosa / Mármol
- ✓ Servicios independientes
- ✓ Servicios Públicos

Contacta al arrendador

*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

[Al enviar este contacto está aceptando términos y condiciones.](#)

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver Teléfono



ARENAS
INMOBILIARIA

Aviso Profesional
Grupo Arenas

Está en: Inicio / Atlántico / Otros Municipios / Malambo / Local En Arriendo - Otros Municipios Malambo

Local en Arriendo
Otros municipios MALAMBO

\$ 2.400.000

Favoritos

Recibir inmuebles similares

Contacta al arrendador



*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

Al enviar este contacto está aceptando términos y condiciones.

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver Teléfono

50,00 m²

Sin Especificar

Sin especificar

Sin especificar

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área privada:
50,00 m²

Área Const.:
50,00 m²

Precio m²:
48.000/m²

Estrato:
2

Estado:
Bueno

Antigüedad:
1 a 8 años

Sector:
[Ver Mapa](#)

Financar
Inmobiliaria

Aviso Profesional
Financar S.A.

[Ver otros inmuebles de Financar S.A.](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 4065853

EXCELENTE LOCAL, BUENA UBICACIÓN, SOBRE VÍA PRINCIPAL.

[ver mapa](#) [Reportar](#) [Compartir](#)

Pregúntale al vendedor por el inmueble

Escribe aquí tus inquietudes al anunciante

Enviar

¿Deseas que te avisemos si el precio es más bajo?

Actualmente: \$ 2.400.000

*Email

*Telefono

*Precio

*Ciudad

Al enviar este contacto está aceptando términos y condiciones.

Enviar

Quiero que el anunciante me llame

Quiero recibir las mejores OFERTAS de vivienda y servicios.