



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

**ANÁLISIS DE LOS MERCADOS DE RENTA DE PREDIOS COMERCIALES EN EL BARRIO
CHICÓ NORTE III SECTOR, EN BOGOTÁ. PERÍODO 2021-2**

Estudiantes

**DANIEL ALEJANDRO MEJÍA GÓMEZ
DIEGO ALEJANDRO ARANGUREN LEÓN
KAROL XIMENA TORRES CORREA**

Proyecto de grado para optar al título de Especialista en Gestión Territorial y Avalúos

**UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERÍA
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
BOGOTÁ D.C.
2021**

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	4
INTRODUCCIÓN	6
1. MARCO GENERAL	7
1.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	7
1.2 OBJETIVOS	7
1.2.1 OBJETIVO GENERAL	7
1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	7
1.3 JUSTIFICACIÓN	8
2. MARCO DE REFERENCIA	9
2.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.	9
2.1.1 UBICACIÓN.	9
2.1.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.	11
2.1.3 INFRAESTRUCTURA VIAL	11
2.1.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	12
2.2 RELACIÓN DE LA GESTIÓN TERRITORIAL Y EL CATASTRO MULTIPROPÓSITO	13
3. METODOLOGÍA	15
3.1 ESTUDIO DE MERCADO DE RENTA	16
3.2 ESPACIALIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO	21
3.2.1 OFICINAS	21
3.2.2 LOCALES	23
3.3 ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO	26
3.3.1 COMPARACIÓN DE MERCADO OFICINAS	26
3.3.2 COMPARACIÓN DE MERCADO LOCALES	36
CONCLUSIONES	46
RECOMENDACIONES	49
ANEXOS LISTA DE IMÁGENES	50
LISTA DE TABLAS	51
LISTA DE GRÁFICOS	52
BIBLIOGRAFIA	54

RESUMEN

Bogotá como capital de Colombia, es una de las ciudades más importantes, esta ciudad con más de 8 millones de habitantes es un centro económico y financiero elemental, es un punto central que permite la interconexión de personas, negocios, productos, entre otros.

Con lo anterior el sector inmobiliario ha tenido una gran cabida donde las personas han tenido que migrar de sus ciudades de origen para rentar en esta ciudad, así mismo tiene sectores característicos y representativos de acuerdo a las necesidades de la población, es por ello que El barrio Chicó Norte III Sector es uno de los corazones comerciales y financieros más conocidos de la capital y con grandes contrastes económicos, encontrando en estos mercados valores de renta elevados e infravalorados, los cuales están condicionados por diversos factores tales como: factores personales, de referencia, ubicación de los bienes inmuebles, su área de influencia, valorización, desvalorización, estrato socioeconómico, área, entre otros. Las metodologías valuatorias nos permiten lograr un entendimiento de esa disparidad en los valores en el mercado inmobiliario para tomar mejores decisiones a la hora de realizar una inversión es por ello que se piensa en tener una herramienta que permita a la comunidad tener una referencia de valor en cuanto a renta de acuerdo a la dinámica inmobiliaria del barrio chico norte III sector.

Palabras Claves:

Mercado: Proceso que opera cuando hay personas que actúan como compradores y otras como vendedores de bienes y servicios, generando la acción del intercambio. (Quiroa, 2019)

Inmueble: Son aquellas posesiones que están anclados al suelo, por lo que también se les denomina bienes raíces. (Quiroa, 2019)

Valor: la magnitud empleada para medir los bienes, productos y servicios, comparando sus beneficios y utilidad. Como tal, puede hacer referencia al monto en que se calcula el precio o costo en dinero de un bien inmueble en el mercado. (Quiroa, 2019)

Renta: Ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonio que se perciban o devenguen, cualquiera sea su origen, naturaleza o denominación. (Quiroa, 2019)

INTRODUCCIÓN

El siguiente trabajo de grado, está enfocado en el estudio del mercado inmobiliario del barrio Chicó Norte III Sector de la ciudad de Bogotá. El barrio Chicó Norte III Sector es uno de los corazones comerciales y financieros de la ciudad de Bogotá donde se pueden encontrar valores de renta por m² elevados por lo que conocer y entender el mercado inmobiliario de ese sector es fundamental para el arrendatario.

Con el trabajo se espera generar un documento técnico que evidencie la oferta de inmuebles en renta junto con las características más relevantes del mercado inmobiliario en el barrio Chicó Norte III sector, y con esto generar información precisa, concreta y fiable para el inversionista y pueda con esta información tomar decisiones más acertadas así mismo que ayude a los inversores a prevenir desaciertos financiero, como brindar a los arrendatarios que planeen realizar una inversión en el sector una herramienta técnica y especializada pero también un documento de confianza y ética profesional con información imparcial, sin intereses ni sesgos, además de ser un documento que al estar al alcance de cualquier inversionista pueda generar equidad en la información que se tiene a la hora de invertir.

La información generada en este trabajo será una herramienta de gran ayuda para el inversionista que desee emprender un proyecto de inversión para el año 2022, sin embargo, las dinámicas inmobiliarias para el sector objeto de estudio podrían ser objeto de grandes fluctuaciones a través de los años derivadas de una multiplicidad de factores los cuales serían ajenos a este trabajo, factores que podrían alterar los resultados obtenidos. También se pretende que la comunidad en general tenga acceso a información académica que contemple la multiplicidad de bienes inmuebles en el barrio objeto de estudio tales como oficinas, consultorios, locales comerciales y bodegas junto con los valores por m² de renta para cada uno de estos y

evitar con esto malas decisiones direccionadas tal vez por inmobiliarias, asesores o personas quienes ante una mala praxis podrían especular con los valores del mercado inmobiliario para obtener algún beneficio particular sobre la inversión que planea realizar el arrendatario.

1. MARCO GENERAL

1.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Desigualdad en los valores de renta por metro cuadrado en inmuebles comerciales del barrio Chico Norte III sector.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 OBJETIVO GENERAL

Generar un documento técnico que detalle los valores de renta por metro cuadrado de inmuebles comerciales del barrio Chico Norte III sector, analizando su incidencia en la viabilidad de proyectos para inversión durante el año 2022, teniendo en cuenta la normatividad vigente para la UPZ 97 Chico Lago y a la espera de la nueva normatividad que trae la entrada del POT Bogotá verdece 2022-2035.

1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar y espacializar el lugar objeto de estudio determinado la localidad en donde se encuentra: Localidad, UPZ (Unidad de planeamiento Zonal), sector normativo y barrio objeto de estudio

2. Identificar las características generales del sector: Equipamientos urbanos con los que cuenta, actividades predominantes en el sector, estratificación socioeconómica, topografía, sitios

de interés del sector y sectores adyacentes, infraestructura urbana del sector, vías de acceso e influencia del sector.

3. Identificar la normatividad urbanística de los sectores normativos que se encuentran dentro del barrio objeto de estudio y la tipología edificatoria en ese sector.

4. Realizar un sondeo y análisis de la oferta inmobiliaria de inmuebles comerciales en arriendo del sector, identificando y clasificando las ofertas encontradas por medio de factores de homologación (valor m², ubicación, área, vetustez y tipología edificatoria entre otros).

5. Espacializar la oferta inmobiliaria encontrada y será acompañada mediante gráficas de valor y mapas de calor, esto para realizar el análisis de los datos encontrados.

6. Realizar un análisis crítico de la información encontrada y se mostrarán en tablas, gráficas y mapas los resultados del estudio para facilitar la comprensión y entendimiento de los inversionistas interesados.

1.3 JUSTIFICACIÓN

El proyecto plantea elaborar un documento técnico que aporte información sobre valores de renta de referencia para inmuebles comerciales en un sector de alta valorización que refleje la dinámica inmobiliaria del sector y que pueda brindar información académica y técnica de confianza para la toma de decisiones en proyectos de inversión comercial.

Al ser un trabajo académico, técnico y especializado en el tema de los avalúos los arrendatarios tendrán al alcance un documento totalmente imparcial sobre el cual confiar sus ahorros y expectativas de negocio sin preocuparse de los sesgos o intereses particulares que

podrían tener hacia ellos asesores, inmobiliarias o personas interesadas en participar de la inversión que realizará el inversionista.

Es por tanto indispensable para un proyecto de inversión inmobiliaria conocer y entender las fluctuaciones que se presentan en determinados sectores de la ciudad entendiendo que una inversión espera generar a mediano y largo plazo utilidades y no tomar decisiones que pueden ser desastrosas al no analizar todos los factores que sobre el mercado inmobiliario puedan existir

2. MARCO DE REFERENCIA

2.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.

En el sector Chicó Norte III es un área de negocios principal en la capital de Colombia, donde podemos encontrar de todas clases de servicios con el tema de comercio y vivienda, el sector cuenta con buena accesibilidad y cuenta con todos los servicios públicos existentes.

2.1.1 UBICACIÓN.

Se encuentra localizado en el departamento de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá en la localidad no. 2 de Chapinero – UPZ 97 Chico Lago.

BOGOTÁ:

Ubicada en el Centro del país, en la cordillera oriental, la capital del país tiene una extensión aproximada de 33 kilómetros de sur a norte y 16 kilómetros de oriente a occidente y se encuentra situada en las siguientes coordenadas:

Latitud Norte: $4^{\circ} 35'56''$ y
Longitud Oeste de Greenwich: $74^{\circ}04'51''$.
Está dentro de la zona de confluencia intertropical.
(Alcaldía de Bogotá, 2017)

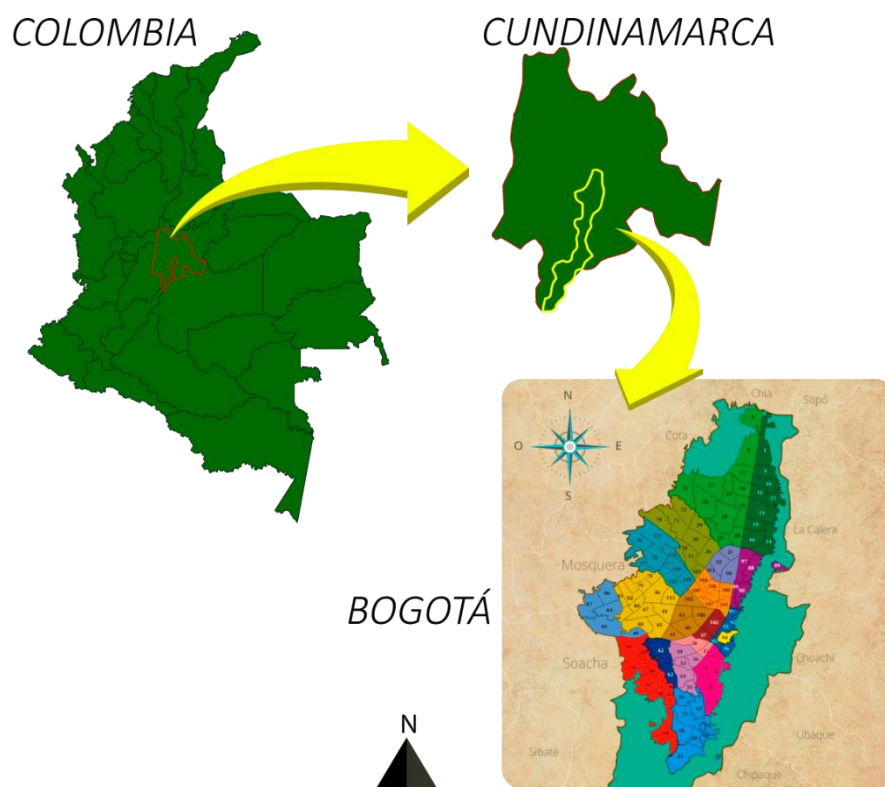


Figura 1. Ilustración propia.

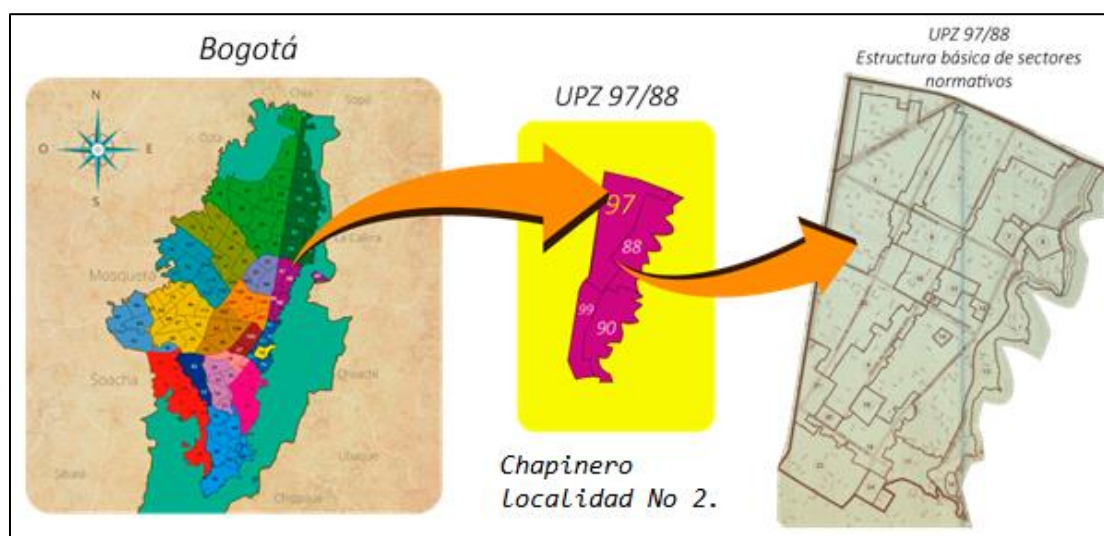


Figura 2. Ilustración propia.

2.1.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El Sector de Chicó Norte III cuenta con actividades múltiples y una principal son los centros empresariales que originan una gran economía para la ciudad y el país, se evidencian temas de comercio, salud, entidades bancarias, de vivienda y de óseo.

Entre los centros empresariales más reconocidos se pueden tener en cuenta el Centro empresarial AC100 ubicado en la Ac 100 # 61 -13, la Torres Empresarial Chicó ubicada en la Av. Cra 19 # 97-31, Colseguros Centro de Negocios ubicado en la calle 100 # 19A – 63, el edificio Business 93 ubicado en la Cra 15 # 93A - 34, entre otros.

2.1.3 INFRAESTRUCTURA VIAL

El Sector cuenta con buena accesibilidad por vías principales de la ciudad que cuentan con una excelente infraestructura vial de 4 carriles, todas con buena pavimentación, en ella se identifican las siguientes:

- Avenida Norte.
- Intersección de la avenida 30 (NQS)
- Deprimido de la 94.
- Diagonal 92
- Avenida Calle 100

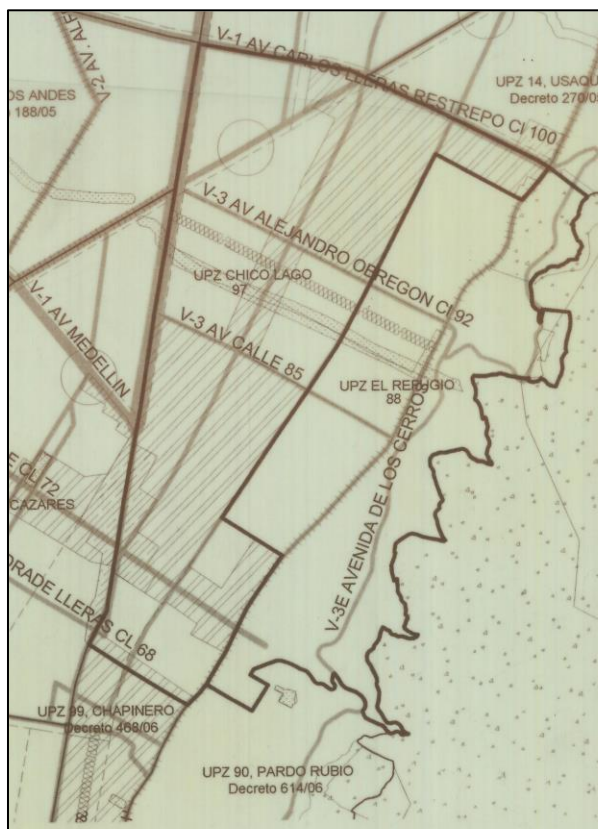


FIGURA 3. Cartográfica de estructura básica UPZ 99, 97, 90 y 88. Alcaldía de Bogotá. [2003]. Unidad de Planeamiento Zonal No. 97 Chico Lago. <https://cutt.ly/jT6E0Ct>

2.1.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

La ciudad de Bogotá cuenta con la Dirección de Norma urbana quien es la que se encarga de elaborar y ajustar las normas para uso, aprovechamiento y ocupación del suelo en la zona urbana de la Ciudad, para ello hasta 2021, se realizan las normas urbanísticas mediante actos administrativos del Pot para cada UPZ. Se espera que el próximo año 2022 entre en vigencia el nuevo Pot Bogotá verdece 2022-2035, el cual se encuentra en fase de aprobación y trae con sí ,la nueva propuesta de organizar la ciudad por UPL, (unidades de planeamiento local), mientras

tanto se seguirá trabajando con la normatividad vigente como se había mencionado anteriormente por UPZ.

Las Upz como sus siglas lo indican son las Unidades de planeamiento zonal son creadas por el distrito principalmente para tener una unidad de análisis un poco más grande que los barrios, pero más pequeñas que las localidades, el gran contraste de Bogotá hace que estas unidades sean más útiles para el análisis urbano. En este caso el caso análisis se enfoca en la UPZ 97 Chico Lago, “Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97, EL REFUGIO y CHICÓ LAGO, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003” (planeación, s.f.).

2.2 RELACIÓN DE LA GESTIÓN TERRITORIAL Y EL CATASTRO MULTIPROPÓSITO

La desactualización de la información catastral en nuestro país es muy grande, tiene grandes retos y es indispensable, un territorio desactualizado catastralmente interfiere y hace más difícil todos los procesos ligados a la gestión territorial. Por el contrario, un Catastro actualizado brinda herramientas más eficaces, versátiles, estructuradas y organizadas para tener control de los bienes inmuebles, también tener un mejor control fiscal de estos, que dadas las circunstancias de nuestro territorio tiene grandes carencias y limitaciones fiscales en este mismo sentido. Es aquí donde entra el Catastro multipropósito que es una herramienta la cual facilitará y optimizará la forma en que se administra y gestiona la tierra.

El gobierno nacional aprobó la política del catastro multipropósito con el Conpes 3958 la cual busca actualizar el área catastral y cuenta con tres componentes principales relacionados a los bienes inmuebles: el componente físico, el jurídico y el económico. El instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) define el catastro multipropósito como:

“un sistema de información que registra datos actualizados de la tierra, basado en predios formales e informales. La información obtenida contiene especificaciones sobre derechos, responsabilidades, restricciones, descripciones geométricas, valores y otros datos; y registra intereses sobre los predios, en términos de ocupación, valor, uso y urbanización”

Un gran beneficio de la implementación exitosa del catastro multipropósito son los beneficios fiscales para la ciudad o municipio donde se encuentren los bienes inmuebles, ahora bien el desconocimiento de estos mercados inmobiliarios genera actualmente una desconexión para la organización fiscal y tributaria pero también para el ordenamiento territorial, comprender las dinámicas de estos mercados inmobiliarios, así como se estudia en este trabajo permite entender de una mejor manera la relación que tienen los bienes inmuebles con el lugar donde se encuentran. El observatorio inmobiliario que pone en funcionamiento el IGAC, observatorio que estará ligado a los lineamientos del Conpes 3859 ((Conpes), s.f.) dispondrá de información que será vital para conocer las dinámicas del mercado inmobiliario y sus condiciones tan cambiantes a través de los años, y será el IGAC quien deba revisar los datos sobre ofertas de inmuebles y centralizar las fuentes de información en el observatorio inmobiliario.

Por otro lado hacer una buena gestión del territorio, también implica una buena organización lo cual conlleva a un mejor desarrollo territorial , tener un territorio organizado permitirá tener una planificación correcta , visualizar los pros y contra a largo plazo, entender la dinámica y poder desarrollar las actividades que se quieran realizar de la manera más efectiva y con mejores resultados, para ello se utilizan mecanismos como en el caso de Bogotá el Pot (Plan de ordenamiento territorial) el que justamente orienta y prioriza las diferentes actividades, y es por medio de la gestión territorial y la buena administración que se logran ejecutar proyectos eficientes e intervenciones del territorio. Los avalúos comerciales sin duda son una herramienta

que facilita la toma de decisiones y esto conlleva a la buena gestión territorial y mejor organización del territorio.

Este trabajo académico podrá ser objeto de análisis por parte del IGAC para incorporarlo como parte de sus fuentes de información en cuanto a la oferta de bienes inmuebles con un uso comercial en arriendo y ser una herramienta más para incluso cerrar un poco más la brecha existente entre los avalúos catastrales y los comerciales, sobre todo de los primeros pues los avalúos catastrales carecen en este momento de herramientas que les dé un acercamiento más exacto a los mercados inmobiliarios existentes en nuestro país, cada uno de estos con sus particularidades, así mismo será una herramienta útil para la comunidad tener el valor de referencia de acuerdo a la dinámica inmobiliaria que actualmente se presenta, evidenciar información precisa, concreta, y fiable para el inversionista y facilitar la toma de decisiones más acertadas y esto precisamente es gestión de ese territorio .

3. METODOLOGÍA

Identificar la variación en el valor m² de renta para oficinas y locales ubicados en el sector objeto de estudio y la incidencia que tiene sobre estos valores la ubicación, área, vetustez, dependencias privadas y piso en el que se encuentran. El desarrollo de la metodología se basa en analizar estadísticamente los valores de renta encontrados en el mercado inmobiliario junto con los factores de homologación relacionados, por lo tanto, se requiere establecer:

1. Estudio de mercado para la identificación de la oferta actual de bienes inmuebles comerciales en renta en el barrio Chicó Norte III Sector, específicamente para locales y oficinas.

2. Clasificación de los bienes inmuebles en subzonas determinadas por su ubicación y área, agrupando inmuebles por un rango de áreas pequeñas y grandes.
3. Análisis estadístico de cada subzona y la tendencia del valor m/2 de renta en relación con el área de los inmuebles.

3.1 ESTUDIO DE MERCADO DE RENTA

Para realizar el estudio de mercado de bienes inmuebles se debe primero entender el concepto de “valor de mercado”, internacionalmente este concepto se define en las normas emitidas por la IVSC (International Valuation Standards Council)¹ y la adopción a la norma en Colombia está referenciado en las distintas normas publicadas gracias a la labor de los comités del Registro Nacional de Avaluadores RNA².

En el Inciso No. 1 de la Norma 1: Normas Internacionales de Valuación IVS (2005), se establece lo siguiente:

“El Valor de Mercado es una representación del valor de cambio o de la cantidad que un bien reportaría si se ofreciese en venta en el mercado abierto en la fecha de valuación bajo circunstancias que cumplan los requisitos de la definición de Valor de Mercado. Para estimar el valor de mercado, un Valuador debe primero determinar el mayor y mejor uso o el uso más probable. Ese uso puede ser el uso actual al que se destina el bien o algún uso alternativo. Estas determinaciones se hacen a partir de lo que el mercado indica”

¹El Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC) es el emisor de estándares global independiente para la profesión de valoración. Establece estándares internacionales de valoración que promueven la coherencia y el profesionalismo en el interés público.

² El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., es una entidad privada sin ánimo de lucro, constituida en 1985 por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz FEDELONJAS y la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA. El R.N.A propende por la profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia.

En la NTS S01 - Bases para la determinación de valor de mercado que refiere a la Norma técnica sectorial del RNA (Registro nacional de avaluadores) se establece lo siguiente con respecto al valor de mercado:

“Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha devaluación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.”

La dinámica inmobiliaria que se presenta en el sector objeto de estudio indica que los inmuebles y las rentas o ingresos que estos puedan generar dadas sus características físicas y jurídicas establecen como mayor y mejor uso el comercial, enmarcado en la definición contemplada en la norma GTS G 02 - Conceptos y principios generales de valuación:

“El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado”

Durante la pandemia el gobierno nacional expidió el Decreto No. 579 del 15 de abril de 2020 por medio del cual se establecen y ponen en adopción medidas transitorias en materia de bienes inmuebles y los contratos de arrendamiento, lo anterior bajo el estado de emergencia para afrontar la pandemia del coronavirus (covid-19). El decreto puso en marcha acciones para evitar las consecuencias del incumplimiento a las obligaciones contenidas en los contratos de arrendamiento producto de los confinamientos y el cese de actividades económicas generando así una emergencia económica que sin lugar a dudas afectó la economía nacional, y el bolsillo de los arrendatarios. Actualmente la reapertura del comercio producto del avance en la vacunación y los bajos niveles de ocupación en las UCI (Unidades de cuidado intensivo) ha

generado una reactivación económica importante y los inmuebles comerciales ubicados en el sector objeto de estudio, así como la dinámica inmobiliaria del propio sector ha mantenido como mayor y mejor uso el comercial y las rentas generadas del arrendamiento de estos inmuebles.

Para el estudio se tomaron en total 55 ofertas de inmuebles comerciales en renta, 25 ofertas corresponden a locales y 30 ofertas corresponden a oficinas; todas las ofertas se encuentran en el barrio catastral objeto de análisis, se encuentran en sectores con una estratificación socio económica y equipamientos urbanos similares, cuentan con acabados de entrega similares y sujetos a cambios por parte del arrendatario dependiendo la destinación comercial que se le dará al inmueble previo acuerdo con el arrendador.

A continuación, se presenta un consolidado de las ofertas inmobiliarias encontradas con sus principales características.

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE OFICINAS													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
1	OFICINA	318 375 7239	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	5	SI	1	SI	\$ 5,775,170	\$ 5,775,170	0.00%	88.00	\$ 65,627
2	OFICINA	312 595 6847	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	5	SI	1	SI	\$ 2,997,000	\$ 2,997,000	0.00%	60.00	\$ 49,950
3	OFICINA	319 285 4433	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	7	SI	2	SI	\$ 6,200,000	\$ 6,200,000	0.00%	108.00	\$ 57,407
4	OFICINA	316 445 7981	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	3	SI	1	SI	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	0.00%	59.00	\$ 42,373
5	OFICINA	322 754 9028	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	6	SI	2	SI	\$ 6,800,000	\$ 6,800,000	0.00%	108.00	\$ 62,963
6	OFICINA	319 458 9770	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	8	SI	5	SI	\$ 32,150,000	\$ 32,150,000	0.00%	500.00	\$ 64,300
7	OFICINA	312 551 7582	AC 100 # TV 23	10	4	SI	2	SI	\$ 4,123,000	\$ 4,123,000	0.00%	63.00	\$ 65,444
8	OFICINA	301 230 9066	EDIFICIO PORTO AK 45 # 97- 50	14	6	SI	7	SI	\$ 45,200,000	\$ 45,200,000	0.00%	697.00	\$ 64,849
9	OFICINA	310 777 8212	EDIFICIO PORTO AK 45 # 97- 50	14	12	SI	2	SI	\$ 6,445,000	\$ 6,400,000	0.70%	122.00	\$ 52,459
10	OFICINA	313 458 9857	AK 45 # CL 98	12	8	SI	1	SI	\$ 4,766,300	\$ 4,766,300	0.00%	77.00	\$ 61,900
11	OFICINA	313 459 5766	EDIFICIO PORTO AK 45 # 97- 50	14	8	SI	2	SI	\$ 3,516,000	\$ 3,516,000	0.00%	61.00	\$ 57,639
12	OFICINA	318 866 0488	EDIFICIO PROKSOL AK 45 # CL 97	12	2	SI	5	SI	\$ 17,680,000	\$ 17,680,000	0.00%	222.00	\$ 79,640
13	OFICINA	300 677 7830	EDIFICIO PORTO AK 45 # 97- 50	9	8	SI	2	SI	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000	0.00%	110.00	\$ 57,273
14	OFICINA	310 619 9159	TV 23 # CL 94	10	6	SI	2	SI	\$ 13,103,000	\$ 13,103,000	0.00%	163.00	\$ 80,387
15	OFICINA	310 582 0704	CL 94 # KR 16	2	1	NO	2	NO	\$ 10,000,000	\$ 10,000,000	0.00%	550.00	\$ 18,182
16	OFICINA	313 352 2660	CL 94 # KR 15	8	5	SI	2	SI	\$ 5,680,000	\$ 5,680,000	0.00%	80.00	\$ 71,000
17	OFICINA	304 329 7400	CL 94 # KR 15	9	7	SI	4	SI	\$ 6,000,000	\$ 6,000,000	0.00%	152.00	\$ 39,474
18	OFICINA	318 215 2607	KR 15 # CL 95	9	8	SI	1	SI	\$ 4,250,000	\$ 4,200,000	1.18%	51.00	\$ 82,353
19	OFICINA	310 619 9159	CL 95 # KR 15	7	3	SI	3	SI	\$ 9,920,000	\$ 9,920,000	0.00%	160.00	\$ 62,000
20	OFICINA	321 472 4868	KR 15 # CL 95	5	1	SI	1	SI	\$ 2,600,000	\$ 2,600,000	0.00%	93.90	\$ 27,689
21	OFICINA	319 458 9770	KR 15 # CL 97	8	3	SI	4	SI	\$ 12,204,641	\$ 12,000,000	1.68%	300.00	\$ 40,000
22	OFICINA	312 468 9810	CL 98 # KR 15	7	7	SI	1	SI	\$ 3,050,000	\$ 3,000,000	1.64%	68.00	\$ 44,118
23	OFICINA	316 604 9709	AC 100 # TV 17	12	5	SI	6	SI	\$ 18,000,000	\$ 18,000,000	0.00%	304.00	\$ 59,211
24	OFICINA	310 325 8265	AC 100 # TV 19A	9	3	SI	2	SI	\$ 3,360,000	\$ 3,300,000	1.79%	70.00	\$ 47,143
25	OFICINA	310 619 9159	CL 97 # KR 21	12	10	SI	4	SI	\$ 11,365,000	\$ 11,300,000	0.57%	183.00	\$ 61,749
26	OFICINA	318 734 7594	CL 97 # TV 19A	12	4	SI	3	SI	\$ 5,888,000	\$ 5,880,000	0.14%	96.00	\$ 61,250
27	OFICINA	314 254 1790	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92	27	9	SI	2	SI	\$ 7,200,000	\$ 7,200,000	0.00%	94.00	\$ 76,596
28	OFICINA	(601) 756 0657	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92	27	5	SI	1	SI	\$ 6,200,000	\$ 6,200,000	0.00%	68.74	\$ 90,195
29	OFICINA	316 445 7981	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92	27	5	SI	2	SI	\$ 6,160,000	\$ 6,100,000	0.97%	84.00	\$ 72,619
30	OFICINA	313 309 3282	CL 97 # KR 21	12	4	SI	4	SI	\$ 19,735,000	\$ 19,700,000	0.18%	310.00	\$ 63,548

Tabla 1. Estudio comparación de Mercado Oficinas.

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE LOCALES													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
1	LOCAL	300 260 5496	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 22,000,000	\$ 22,000,000	0.00%	273.00	\$ 80,586
2	LOCAL	322 754 9028	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 33,150,000	\$ 33,000,000	0.45%	379.00	\$ 87,071
3	LOCAL	322 754 9028	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 27,000,000	\$ 27,000,000	0.00%	280.00	\$ 96,429
4	LOCAL	316 388 6826	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 23,650,000	\$ 22,500,000	4.86%	273.00	\$ 82,418
5	LOCAL	313 387 6107	EDIFICIO FINANCIERA PROGRESSA AK 100 # KR 21	AK	12	SI	1	SI	\$ 24,000,000	\$ 24,000,000	0.00%	145.00	\$ 165,517
6	LOCAL	315 677 3089	AK 45 # CL 97		12	SI	2	SI	\$ 8,000,000	\$ 8,000,000	0.00%	192.00	\$ 41,667
7	LOCAL	310 572 6862	CL 95 # TV 23		10	SI	1	SI	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	0.00%	55.00	\$ 54,545
8	LOCAL	313 462 8833	AK 45 # CL 94		12	SI	1	SI	\$ 9,000,000	\$ 9,000,000	0.00%	110.00	\$ 81,818
9	LOCAL	313 462 8833	AK 45 # CL 93		10	SI	1	SI	\$ 28,000,000	\$ 28,000,000	0.00%	339.00	\$ 82,596
10	LOCAL	313 309 3282	AK 45 # CL 94		12	SI	1	SI	\$ 22,000,000	\$ 20,000,000	9.09%	300.00	\$ 66,667
11	LOCAL	322 754 9028	AK 45 # DG 92		13	SI	1	SI	\$ 17,000,000	\$ 17,000,000	0.00%	170.00	\$ 100,000
12	LOCAL	318 215 2607	KR 15 # CL 94		2	NO	2	SI	\$ 14,000,000	\$ 14,000,000	0.00%	210.00	\$ 66,667
13	LOCAL	305 417 5592	CL 95 # KR 15		2	NO	2	SI	\$ 13,000,000	\$ 13,000,000	0.00%	150.00	\$ 86,667
14	LOCAL	320 850 2579	CL 95 # KR 15		3	NO	1	SI	\$ 6,000,000	\$ 6,000,000	0.00%	150.00	\$ 40,000
15	LOCAL	311 481 7198	KR 15 # CL 95		4	NO	1	SI	\$ 2,800,000	\$ 2,800,000	0.00%	93.90	\$ 29,819
16	LOCAL	321 204 1110	CL 96 # KR 15		3	NO	1	SI	\$ 27,520,000	\$ 27,000,000	1.89%	344.00	\$ 78,488
17	LOCAL	320 839 0524	TV 17 # AC 100		12	SI	1	SI	\$ 3,800,000	\$ 3,800,000	0.00%	47.00	\$ 80,851
18	LOCAL	300 910 8323	TV 17 # AC 100		12	SI	1	SI	\$ 5,500,000	\$ 5,500,000	0.00%	50.00	\$ 110,000
19	LOCAL	310 864 9856	TV 17 # AC 100		12	SI	1	SI	\$ 3,500,000	\$ 3,500,000	0.00%	92.00	\$ 38,043
20	LOCAL	318 215 2607	TV 17 # AC 100		12	SI	1	SI	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	0.00%	60.00	\$ 33,333
21	LOCAL	320 861 4270	KR 15 # CL 94		3	SI	1	SI	\$ 2,980,000	\$ 2,950,000	1.01%	90.00	\$ 32,778
22	LOCAL	350 482 9734	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92		27	SI	1	SI	\$ 5,500,000	\$ 5,500,000	0.00%	77.00	\$ 71,429
23	LOCAL	318 866 0488	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92		27	SI	1	SI	\$ 30,800,000	\$ 30,000,000	2.60%	308.00	\$ 97,403
24	LOCAL	320 457 2333	CL 97 # KR TV 19A		10	SI	1	SI	\$ 3,800,000	\$ 3,800,000	0.00%	60.00	\$ 63,333
25	LOCAL	312 584 7179	CL 97 # KR 17		11	SI	1	SI	\$ 22,000,000	\$ 22,000,000	0.00%	230.00	\$ 95,652

Tabla 2. Estudio comparación de Mercado Locales.

3.2 ESPACIALIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO

3.2.1 OFICINAS

En la imagen 1 se observa el agrupamiento de oficinas sobre edificios que se encuentran sobre los principales corredores comerciales del sector objeto de estudio, sobre la Avenida calle 100 (AC 100) por el norte, sobre la carrera 15 (KR 15) en el Oriente, sobre la Diagonal 92 (DG 92) y sobre la autopista norte (AK 45) sobre el occidente. Se observa una gran concentración de ofertas en la intersección de Avenida calle 100 (AC 100) y la Autopista Norte (AK 45).

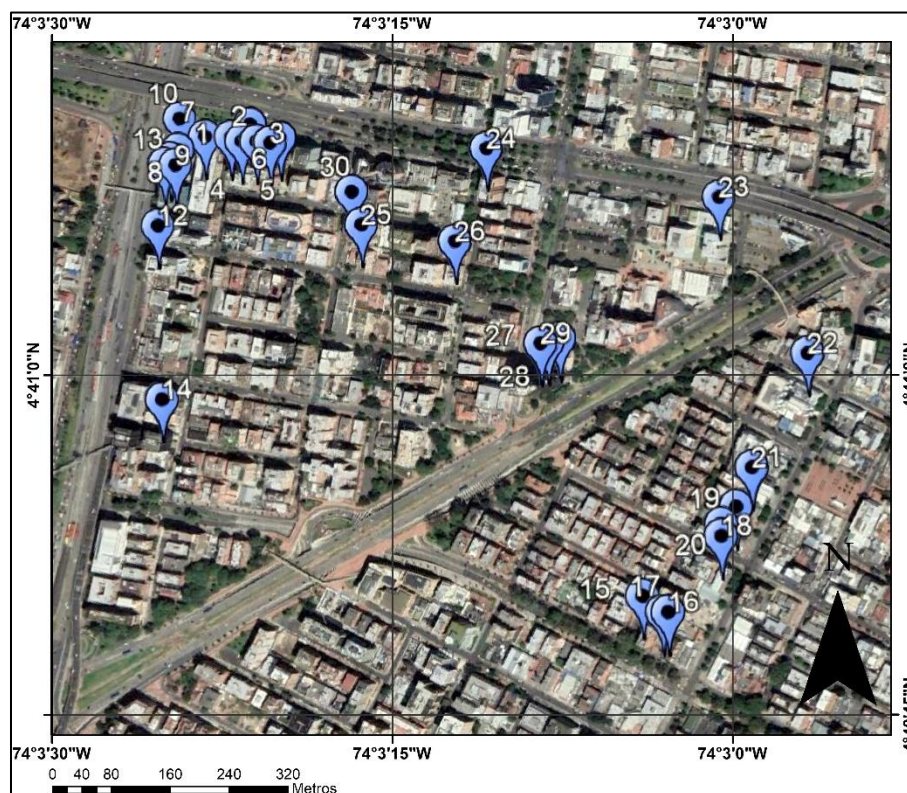


Imagen 1. Espacialización mercado de oficinas.

Las tipologías edificatorias predominantes sobre las cuales están las ofertas encontradas muestran dos tendencias centrales y una atípica, por el norte las ofertas están sobre edificios de gran altura entre 10 y 14 pisos, vetustez de entre 5 a 15 años, fachadas de lujo y tipología aislada.

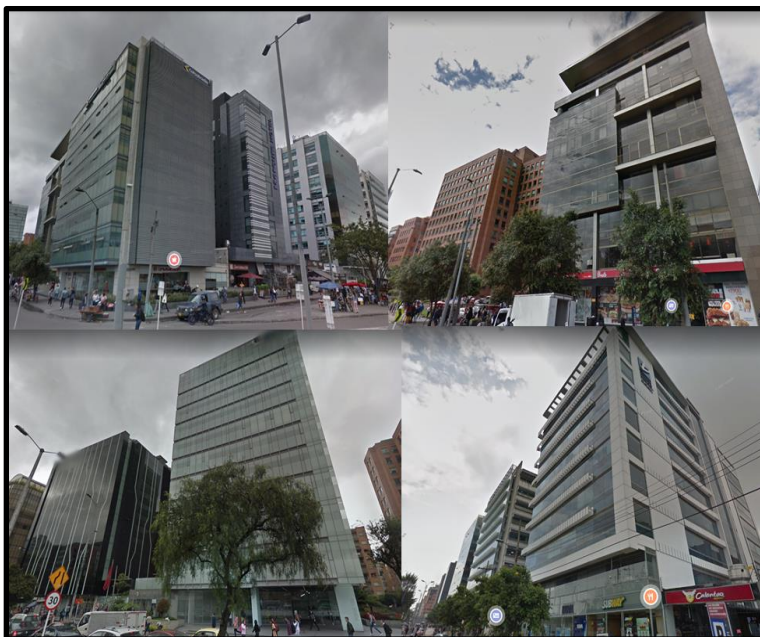


Imagen 2. Tipología Edificatoria entre AV Calle 100 (AC 100) y Autopista Norte (KR 45).

Por el Sur oriente la tipología edificatoria cambia radicalmente, encontrando ofertas de oficinas en edificios de máximo 7 a 8 pisos, vetustez de más de 25 años, fachadas sencillas en ladrillo a la vista en su mayoría, tipología aislada y continua.



Imagen 3. Tipología Edificatoria Carrera 15 entre Calle 94 y Calle 98.

En el sector objeto de estudio se encontraron ofertas de mercado para oficinas en un edificio atípico del sector, el cual es el edificio sigma, un proyecto de gran altura con 94.15m distribuidos en 28 pisos, con una fachada flotante de 11.000 m² de vidrio laminado termoacustico, diseño bioclimático y sostenible ambientalmente según información de la constructora Construcciones Lambda SAS.

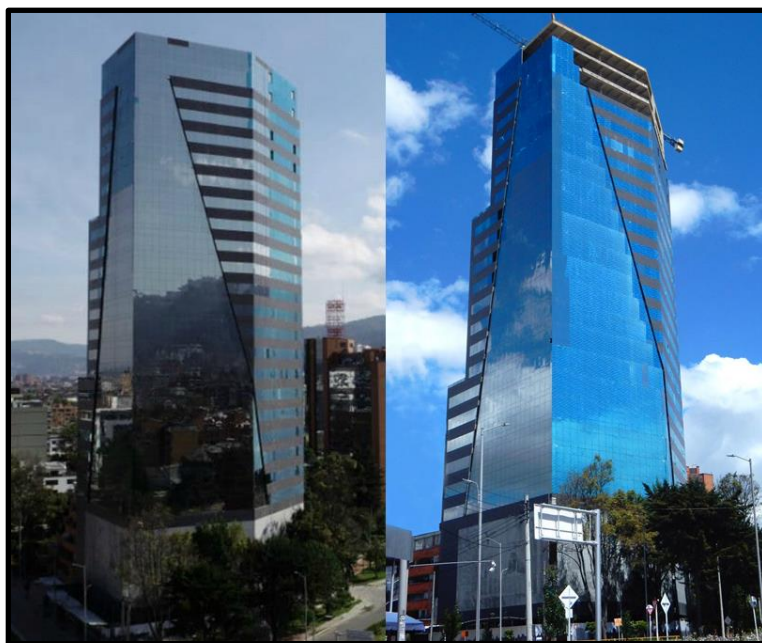


Imagen 4. Tipología Edificatoria Atípica. Avenida Carrera 19 con Diagonal 97.

3.2.2 LOCALES

En la imagen 5 se observa el comportamiento del mercado inmobiliario en cuanto a la oferta de locales en arriendo, se observa que es similar al mercado encontrado para oficinas, están esparcidos por los principales corredores del sector objeto de estudio. Sin embargo, no se presentan grandes concentraciones de locales como se presentó en el caso de las oficinas, no hay un agrupamiento predominante de locales en arriendo en algún sector.



Imagen 5. Espacialización mercado de locales.

Las tipologías edificatorias predominantes sobre las cuales están las ofertas encontradas muestran dos tendencias, por el norte las ofertas están sobre edificios de gran altura entre 10 y 14 pisos, vetustez de entre 5 a 15 años, fachadas de lujo y tipología aislada, tendencia similar al mercado de oficinas.

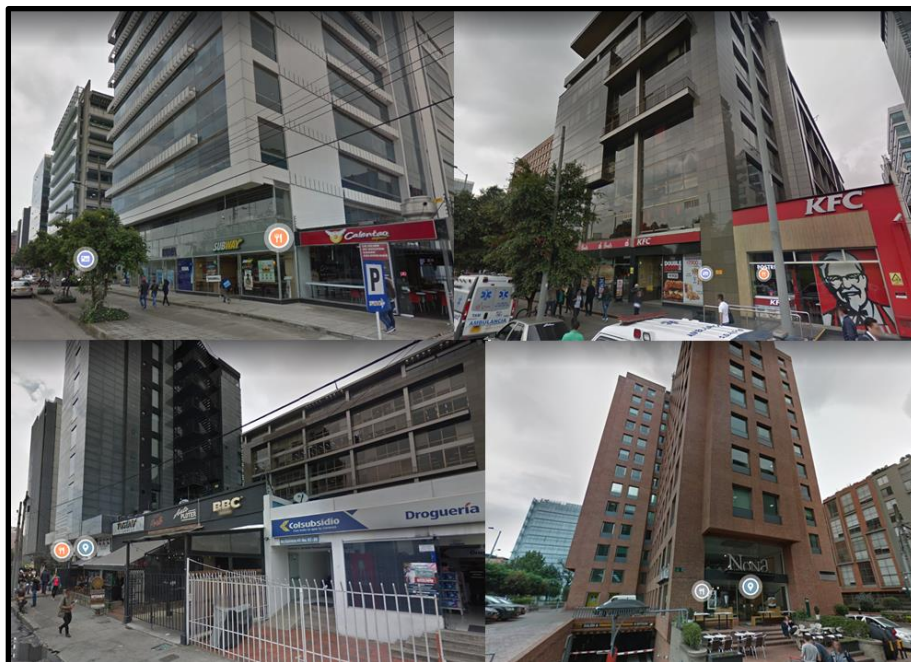


Imagen 6. Tipología Edificatoria entre AV Calle 100 (AC 100) y Autopista Norte (KR 45).

Por el Sur oriente la tipología edificatoria cambia radicalmente, encontrando ofertas de locales en edificios de máximo 2 a 3 pisos, fachadas, tipología continua.



Imagen 7. Tipología Edificatoria Carrera 15 entre Calle 94 y Calle 98.

3.3 ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO

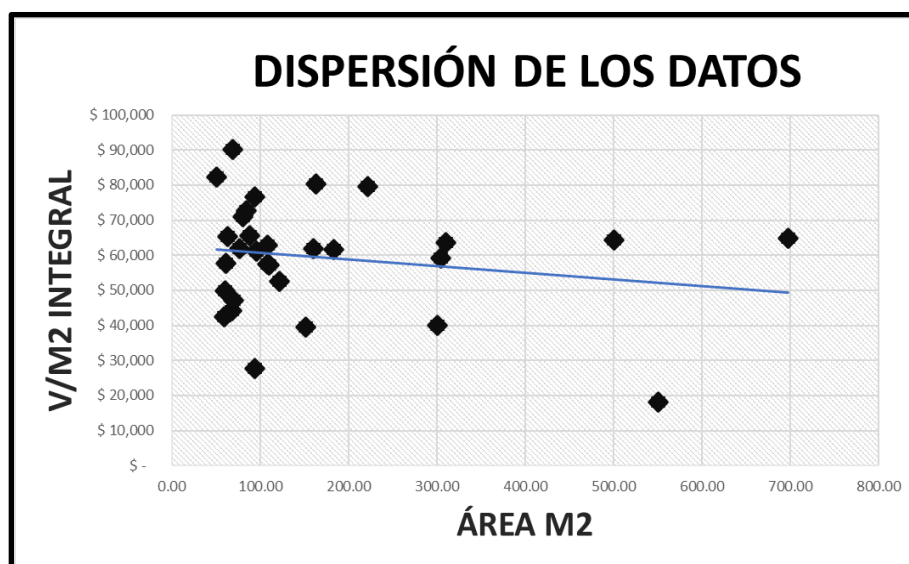
3.3.1 COMPARACIÓN DE MERCADO OFICINAS

La tabla 3 muestra la curva de valores m/2 de renta para el estudio de mercado el cual presenta una curva asimétrica negativa de -0.52, la muestra presenta una distribución asimétrica negativa ya que existe una mayor concentración de valores m/2 de renta a la izquierda de la media; la medición estadística de la dispersión relativa del conjunto de valor m/2 es del 26.5%.

PROMEDIO	59,311
MEDIA	\$ 61,824
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 15,717.97
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	26.50
LÍMITE SUPERIOR	\$ 75,029
LÍMITE INFERIOR	\$ 43,593
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.52

Tabla 3. Cuadro de relación de la muestra para Oficinas.

La variabilidad entre los datos como se muestra en la gráfica 1 muestra el valor m/2 de renta oscilando entre \$83.000 pesos moneda Cte y \$40.000 pesos Moneda Cte. En la gráfica se observa un dato atípico que es inferior a los \$20.000 pesos moneda Cte, ese dato teniendo en cuenta la relación (área/valor) se depuró de la muestra estadística para darle mayor confianza a los datos arrojados por el estudio de mercado.



Gráfica 1. Tendencia del Valor m/2 renta para Oficinas.

La línea de tendencia nos muestra en la Gráfica 1 que entre más alta es el área privada de la oficina, más bajo será su valor/m², aunque la pendiente de la línea de tendencia muestra que esta disminución en el valor/m² no es alta, oscilando entre los \$10.000 pesos moneda Cte aproximadamente.

El factor de homologación ideal para el estudio y dadas las condiciones de mercado encontradas para las oficinas es discriminarlas por su área privada y localización, para darle mayor confianza a la muestra estadística del mercado inmobiliario analizado. Se plantearon tres subzonas de estudio que, por sus características urbanísticas, edificatorias y dinámicas comerciales eran similares y comparables.

En la imagen 8 se plantea la primera subzona de estudio que corresponde a la zona Norte y Occidente.



Imagen 8. Subzona 1 - Mercado de Oficinas.

En la tabla 4 se encuentran las ofertas inmobiliarias para oficinas de esta subzona discriminadas por su área privada, entre 59m² y 110m², ubicadas sobre zona Occidente y Noroccidente del sector objeto de estudio:

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE OFICINAS													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
1	OFICINA	318 375 7239	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	5	SI	1	SI	\$ 5,775,170	\$ 5,775,170	0.00%	88.00	\$ 65,627
2	OFICINA	312 595 6847	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	5	SI	1	SI	\$ 2,997,000	\$ 2,997,000	0.00%	60.00	\$ 49,950
4	OFICINA	316 445 7981	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	3	SI	1	SI	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	0.00%	59.00	\$ 42,373
7	OFICINA	312 551 7582	AC 100 # TV 23	10	4	SI	2	SI	\$ 4,123,000	\$ 4,123,000	0.00%	63.00	\$ 65,444
10	OFICINA	313 458 9857	AK 45 # CL 98	12	8	SI	1	SI	\$ 4,766,300	\$ 4,766,300	0.00%	77.00	\$ 61,900
11	OFICINA	313 459 5766	EDIFICIO PORTO AK 45 # 97- 50	14	8	SI	2	SI	\$ 3,516,000	\$ 3,516,000	0.00%	61.00	\$ 57,639
13	OFICINA	300 677 7830	EDIFICIO PORTO AK 45 # 97- 50	9	8	SI	2	SI	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000	0.00%	110.00	\$ 57,273
24	OFICINA	310 325 8265	AC 100 # TV 19A	9	3	SI	2	SI	\$ 3,360,000	\$ 3,300,000	1.79%	70.00	\$ 47,143
												PROMEDIO	55,919
												MEDIA	\$ 57,456
												DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 8,075
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	14.44
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 63,994
												LÍMITE INFERIOR	\$ 47,843
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.41

Tabla 4. Comparación de mercado Subzona 1. Fuente: Elaboración propia.

En este sector la muestra estadística de inmuebles en renta se observa un promedio de precios para el valor/m² de renta de \$55.919 pesos moneda Cte. En el gráfico 2 la línea de tendencia establece que entre mayor sea el área privada de la oficina su valor/m² de renta también aumenta.

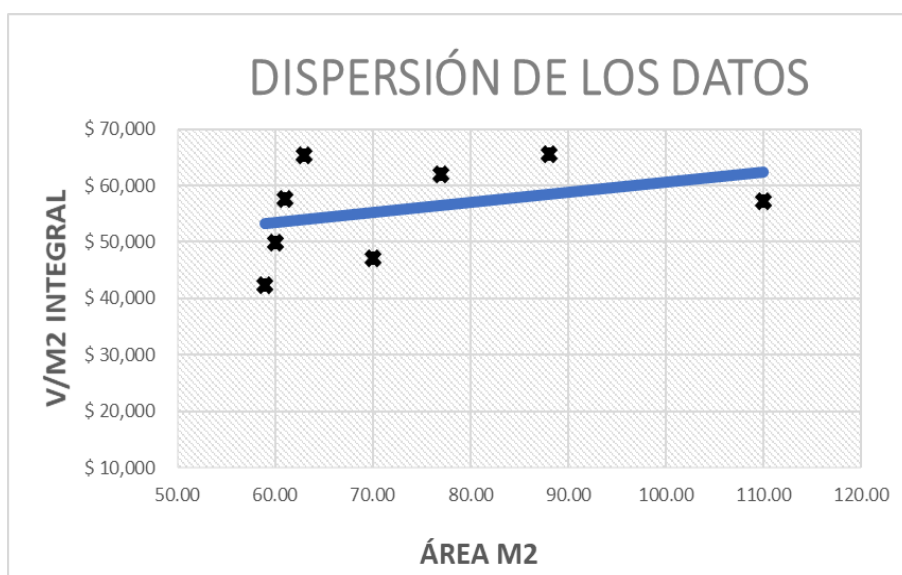


Gráfico 2. Tendencia del valor m/2 de renta de la Subzona 1.

En la tabla 5 se encuentran las ofertas inmobiliarias para oficinas de esta subzona discriminadas por su área privada, entre 108m² y 697m², ubicadas sobre zona Occidente y Noroccidente del sector objeto de estudio:

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE OFICINAS													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
3	OFICINA	319 285 4433	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	7	SI	2	SI	\$ 6,200,000	\$ 6,200,000	0.00%	108.00	\$ 57,407
5	OFICINA	322 754 9028	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	6	SI	2	SI	\$ 6,800,000	\$ 6,800,000	0.00%	108.00	\$ 62,963
6	OFICINA	319 458 9770	EDIFICIO CALLE 100 TV 23 # CL 98	13	8	SI	5	SI	\$ 32,150,000	\$ 32,150,000	0.00%	500.00	\$ 64,300
8	OFICINA	301 230 9066	EDIFICIO PORTO AK 45 # 97- 50	14	6	SI	7	SI	\$ 45,200,000	\$ 45,200,000	0.00%	697.00	\$ 64,849
9	OFICINA	310 777 8212	EDIFICIO PORTO AK 45 # 97- 50	14	12	SI	2	SI	\$ 6,445,000	\$ 6,400,000	0.70%	122.00	\$ 52,459
12	OFICINA	318 866 0488	EDIFICIO PROKSOL AK 45 # CL 97	12	2	SI	5	SI	\$ 17,680,000	\$ 17,680,000	0.00%	222.00	\$ 79,640
14	OFICINA	310 619 9159	TV 23 # CL 94	10	6	SI	2	SI	\$ 13,103,000	\$ 13,103,000	0.00%	163.00	\$ 80,387
23	OFICINA	316 604 9709	AC 100 # TV 17	12	5	SI	6	SI	\$ 18,000,000	\$ 18,000,000	0.00%	304.00	\$ 59,211
												PROMEDIO	65,152
												MEDIA	\$ 63,631
												DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 9,381
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	14.40
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 74,533
												LÍMITE INFERIOR	\$ 55,771
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0.73

Tabla 5. Comparación de mercado Subzona 1. Fuente: Elaboración propia.

En este sector la muestra estadística de inmuebles en renta se observa un promedio de precios para el valor/m² de renta de \$65.152 pesos moneda Cte. En el gráfico 3 la línea de tendencia establece que entre mayor sea el área privada de la oficina su valor/m² de renta también aumenta, pero este aumento no se da de forma importante, con márgenes estrechos en la relación con el aumento del área privada del bien inmueble.

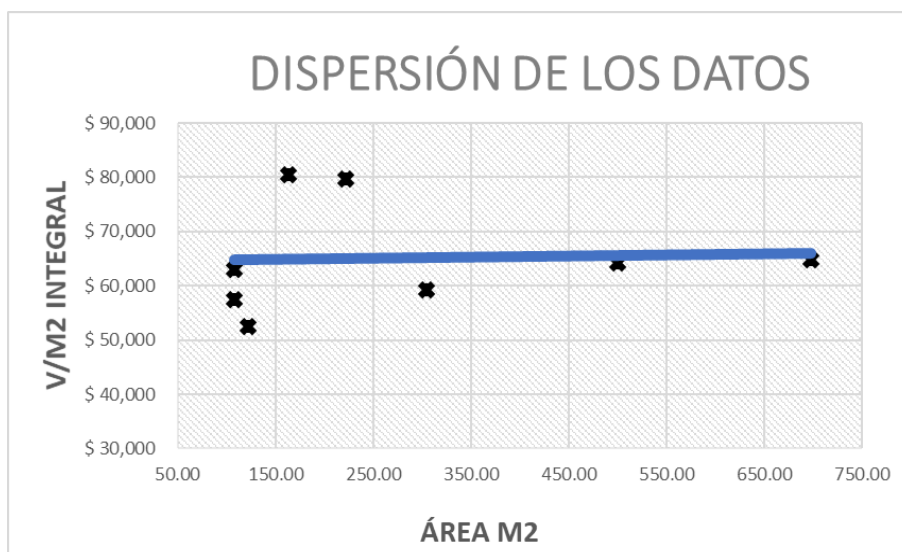


Gráfico 3. Tendencia del valor m/2 de renta de la Subzona 1.

En la imagen 9 se plantea la segunda subzona de estudio que corresponde a la zona Oriente.

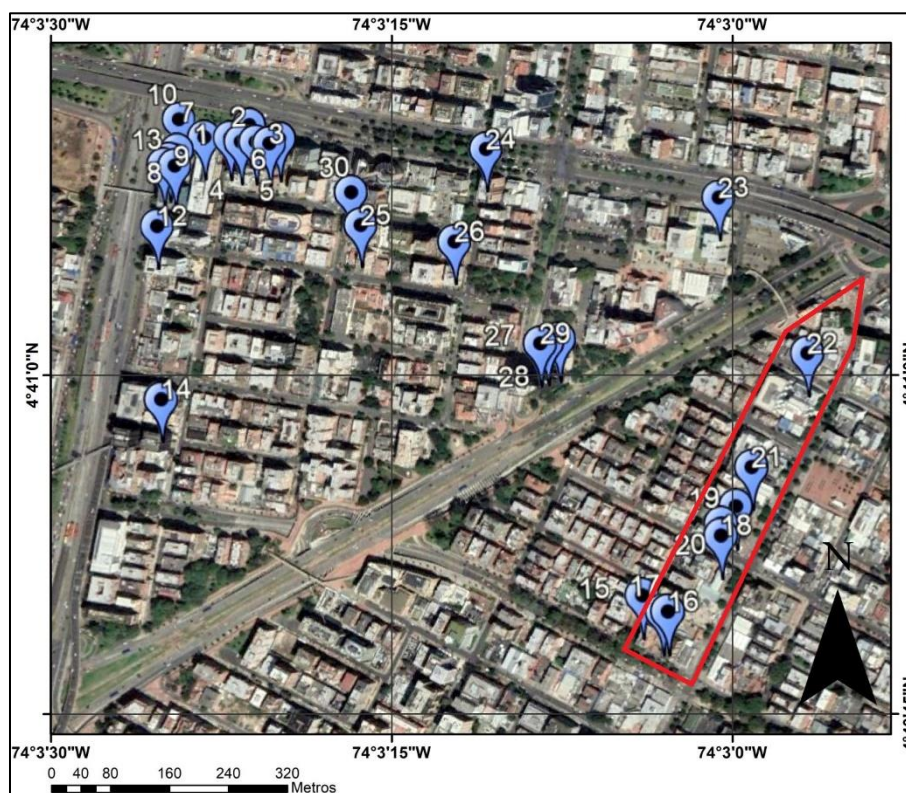


Imagen 9. Subzona 2 - Mercado de Oficinas.

En la tabla 6 se encuentran las ofertas inmobiliarias para oficinas de esta subzona discriminadas por su área privada, entre 51m² y 96m², ubicadas sobre la zona Oriental del sector objeto de .

, para este análisis fue necesario depurar la oferta No. 20 pues, aunque el área privada se encuentra en el rango de estudio analizado cuenta con un valor renta ofertado atípico por parte del propietario lo que afecta estadísticamente la muestra analizada:

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE OFICINAS													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
16	OFICINA	313 352 2660	CL 94 # KR 15	8	5	SI	2	SI	\$ 5,680,000	\$ 5,680,000	0.00%	80.00	\$ 71,000
18	OFICINA	318 215 2607	KR 15 # CL 95	9	8	SI	1	SI	\$ 4,250,000	\$ 4,200,000	1.18%	51.00	\$ 82,353
20	OFICINA	321 472 4868	KR 15 # CL 95	5	1	SI	1	SI	\$ 2,600,000	\$ 2,600,000	0.00%	93.90	\$ 27,689
22	OFICINA	312 468 9810	CL 98 # KR 15	7	7	SI	1	SI	\$ 3,050,000	\$ 3,000,000	1.64%	68.00	\$ 44,118
26	OFICINA	318 734 7594	CL 97 # TV 19A	12	4	SI	3	SI	\$ 5,888,000	\$ 5,880,000	0.14%	96.00	\$ 61,250
											PROMEDIO	57,282	
											MEDIA	\$ 61,250	
											DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 19,399	
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	33.87	
											LÍMITE SUPERIOR	\$ 76,681	
											LÍMITE INFERIOR	\$ 37,883	
											COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.40	

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE OFICINAS													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
16	OFICINA	313 352 2660	CL 94 # KR 15	8	5	SI	2	SI	\$ 5,680,000	\$ 5,680,000	0.00%	80.00	\$ 71,000
18	OFICINA	318 215 2607	KR 15 # CL 95	9	8	SI	1	SI	\$ 4,250,000	\$ 4,200,000	1.18%	51.00	\$ 82,353
22	OFICINA	312 468 9810	CL 98 # KR 15	7	7	SI	1	SI	\$ 3,050,000	\$ 3,000,000	1.64%	68.00	\$ 44,118
26	OFICINA	318 734 7594	CL 97 # TV 19A	12	4	SI	3	SI	\$ 5,888,000	\$ 5,880,000	0.14%	96.00	\$ 61,250
											PROMEDIO	64,680	
											MEDIA	\$ 66,125	
											DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 14,025	
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	21.68	
											LÍMITE SUPERIOR	\$ 78,706	
											LÍMITE INFERIOR	\$ 50,655	
											COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.46	

Tabla 6. Comparación de mercado Subzona 2. Fuente: Elaboración propia.

En este sector la muestra estadística de inmuebles en renta se observa un promedio de precios para el valor/m² de renta de \$64.680 pesos moneda Cte. En el gráfico 4 la línea de tendencia establece que entre mayor sea el área privada de la oficina su valor/m² de renta disminuirá.

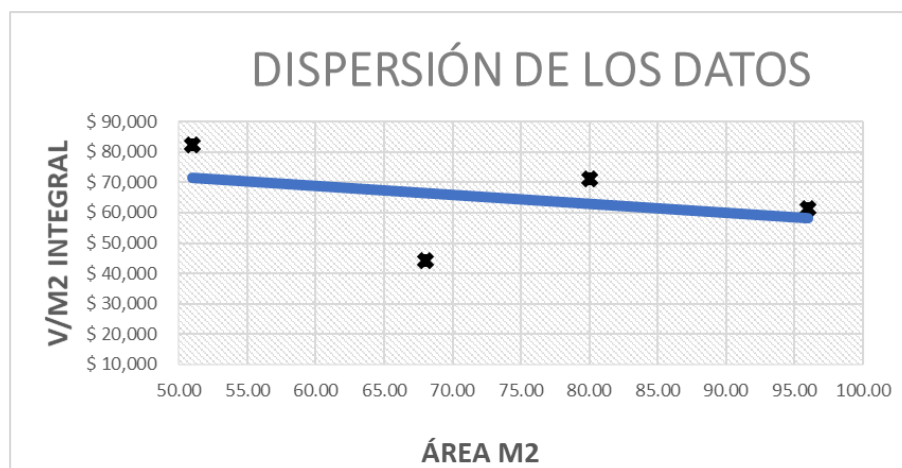


Gráfico 4. Tendencia del valor m/2 de renta de la Subzona 2.

En la tabla 7 se encuentran las ofertas inmobiliarias para oficinas de esta subzona discriminadas por su área privada, entre 152m² y 310m², ubicadas sobre la zona Oriental del sector objeto de estudio, para este análisis fue necesario depurar la oferta No. 21 ya que corresponde a una oferta atípica del mercado pues el tamaño del bien inmueble en relación con su valor ofertado en renta por parte del propietario afecta estadísticamente la muestra.

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE OFICINAS													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
15	OFICINA	3167199925	CL 95 # KR 15	12	7	SI	3	NO	\$ 12,347,000	\$ 10,000,000	0.00%	175.00	\$57,142.86
17	OFICINA	304 329 7400	CL 94 # KR 15	9	7	SI	4	SI	\$ 6,000,000	\$ 6,000,000	0.00%	152.00	\$39,473.68
19	OFICINA	310 619 9159	CL 95 # KR 15	7	3	SI	3	SI	\$ 9,920,000	\$ 9,920,000	0.00%	160.00	\$62,000.00
21	OFICINA	319 458 9770	KR 15 # CL 97	8	3	SI	4	SI	\$ 12,204,641	\$ 12,000,000	1.68%	300.00	\$40,000.00
25	OFICINA	310 619 9159	CL 97 # KR 21	12	10	SI	4	SI	\$ 11,365,000	\$ 11,300,000	0.57%	183.00	\$61,748.63
30	OFICINA	313 309 3282	CL 97 # KR 21	12	4	SI	4	SI	\$ 19,735,000	\$ 19,700,000	0.18%	310.00	\$63,548.39
												PROMEDIO	53.966
												MEDIA	\$ 59.446
												DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 11.137
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	20.63
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 65.122
												LÍMITE INFERIOR	\$ 42.849
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.82

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE OFICINAS													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
15	OFICINA	3167199925	CL 95 # KR 15	12	7	SI	3	NO	\$ 12,347,000	\$ 10,000,000	0.00%	175.00	\$57,142.86
17	OFICINA	304 329 7400	CL 94 # KR 15	9	7	SI	4	SI	\$ 6,000,000	\$ 6,000,000	0.00%	152.00	\$39,473.68
19	OFICINA	310 619 9159	CL 95 # KR 15	7	3	SI	3	SI	\$ 9,920,000	\$ 9,920,000	0.00%	160.00	\$62,000.00
25	OFICINA	310 619 9159	CL 97 # KR 21	12	10	SI	4	SI	\$ 11,365,000	\$ 11,300,000	0.57%	183.00	\$61,748.63
30	OFICINA	313 309 3282	CL 97 # KR 21	12	4	SI	4	SI	\$ 19,735,000	\$ 19,700,000	0.18%	310.00	\$63,548.39
												PROMEDIO	56,783
												MEDIA	\$ 61,749
												DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 9,965
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	17.55
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 66,748
												LÍMITE INFERIOR	\$ 46,817
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1.94

Tabla 7. Comparación de mercado Subzona 2. Fuente: Elaboración propia.

En este sector la muestra estadística de inmuebles en renta se observa un promedio de precios para el valor/m² de renta de \$56.783 pesos moneda Cte. En el gráfico 5 la línea de tendencia establece que entre mayor sea el área privada de la oficina su valor/m² de renta aumentará de manera considerable.

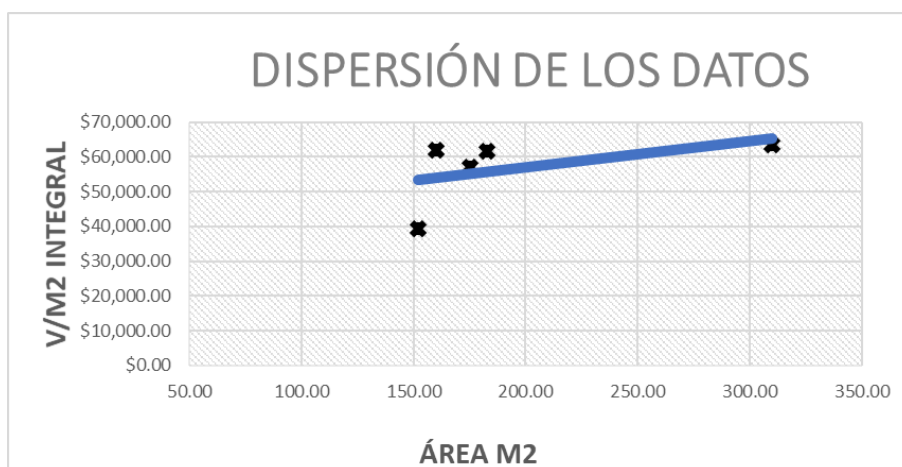


Gráfico 5. Tendencia del valor m/2 de renta de la Subzona 2.

En la imagen 10 se plantea la tercera subzona de estudio que corresponde al edificio atípico del sector y donde se encontraron también ofertas de oficinas en renta.



Imagen 10. Subzona 3 - Mercado de Oficinas.

En la tabla 8 se encuentran las ofertas inmobiliarias para oficinas de esta sub zona, las áreas están entre 68.74m² y 94m², ubicadas sobre en el Centro Oriente del sector objeto de estudio:

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE OFICINAS													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
27	OFICINA	314 254 1790	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92	27	9	SI	2	SI	\$ 7,200,000	\$ 7,200,000	0.00%	94.00	\$ 76,596
28	OFICINA	(601) 756 0657	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92	27	5	SI	1	SI	\$ 6,200,000	\$ 6,200,000	0.00%	68.74	\$ 90,195
29	OFICINA	316 445 7981	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92	27	5	SI	2	SI	\$ 6,160,000	\$ 6,100,000	0.97%	84.00	\$ 72,619
												PROMEDIO	79.803
												MEDIA	\$ 76,596
												DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 7,525
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	9.43
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 87,328
												LÍMITE INFERIOR	\$ 72,278
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1.38

Tabla 8. Comparación de mercado Subzona 3. Fuente: Elaboración propia.

En este sector la muestra estadística de inmuebles en renta se observa un promedio de precios más elevados que en las dos subzonas anteriores con un valor/m² promedio de renta de \$79.803 pesos moneda Cte. En el gráfico 6 la línea de tendencia establece que entre mayor sea el área privada de la oficina su valor/m² de renta disminuirá ligeramente.

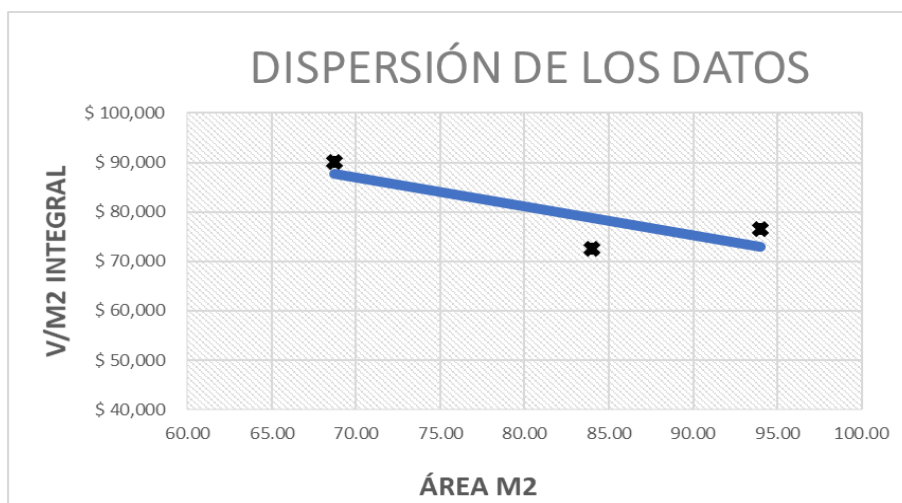


Gráfico 6. Tendencia del valor m/2 de renta de la Subzona 3.

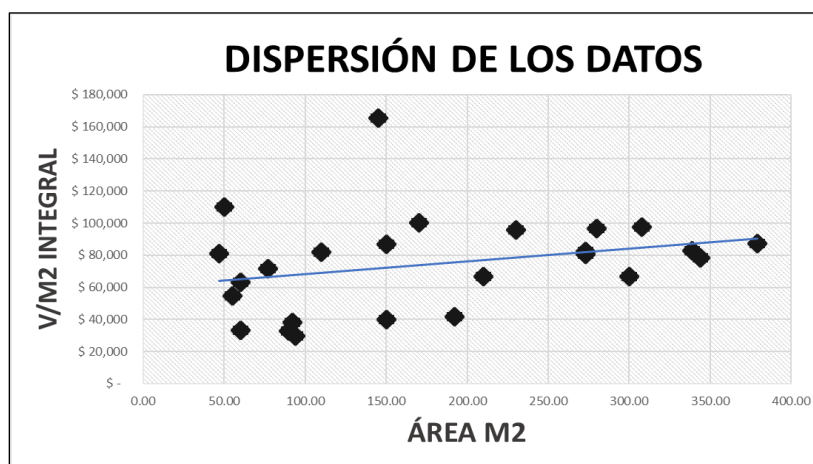
3.3.2 COMPARACIÓN DE MERCADO LOCALES

La tabla 9 muestra la curva de valores m/2 de renta para el estudio de mercado el cual presenta una curva asimétrica positiva de 0.79, la muestra presenta una distribución asimétrica positiva ya que existe una mayor concentración de valores m/2 de renta a la derecha de la media; la medición estadística de la dispersión relativa del conjunto de valor m/2 es del 39.71%.

PROMEDIO	74,551
MEDIA \$	80,586
DESVIACIÓN ESTANDAR \$	29,606
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	39.71
LÍMITE SUPERIOR \$	104,157
LÍMITE INFERIOR \$	44,945
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0.79

Tabla 9. Cuadro de relación de la muestra para Locales.

La variabilidad entre los datos como se muestra en la gráfica 7 muestra el valor m/2 de renta oscilando entre \$100.000 pesos moneda Cte y \$40.000 pesos Moneda Cte. En la gráfica se observa un dato atípico que supera los \$160.000 pesos moneda Cte, ese dato teniendo en cuenta la relación (área/valor) se depuró de la muestra estadística para darle mayor confianza a los datos arrojados por el estudio de mercado.



Gráfica 7. Tendencia del Valor m/2 renta para Locales.

La línea de tendencia nos muestra en la Gráfica 7 que entre más alta es el área privada del local, más elevado será su valor m2, aunque la pendiente de la línea de tendencia muestra

que esta elevación en el valor/m² no es alta, oscilando entre los \$27.000 pesos moneda Cte aproximadamente.

Al igual que en el caso de las oficinas el factor de homologación ideal para el estudio y dadas las condiciones de mercado encontradas para los locales es discriminarlos por su área privada y localización. Como en análisis de las oficinas se plantearon tres subzonas de estudio que, por sus características urbanísticas, edificatorias y dinámicas comerciales eran similares y comparables.

En la imagen 11 se plantea la primera subzona de estudio que corresponde a la zona Norte y Occidente.



Imagen 11. Subzona 1 - Mercado de Locales.

En la tabla 10 se encuentran las ofertas inmobiliarias para locales de esta subzona discriminadas por su área privada, entre 192m² y 379m², ubicadas sobre la zona Occidente y Noroccidente del sector objeto de estudio, para este análisis fue necesario depurar la oferta No. 6 ya que le relación del área con el valor m/2 de renta ofertado por el propietario es atípico y afecta estadísticamente la muestra.

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE LOCALES													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACION INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
1	LOCAL	300 260 5496	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 22,000,000	\$ 22,000,000	0.00%	273.00	\$ 80,586
2	LOCAL	322 754 9028	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 33,150,000	\$ 33,000,000	0.45%	379.00	\$ 87,071
3	LOCAL	322 754 9028	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 27,000,000	\$ 27,000,000	0.00%	280.00	\$ 96,429
4	LOCAL	316 388 6826	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 23,650,000	\$ 22,500,000	4.86%	273.00	\$ 82,418
6	LOCAL	315 677 3089	AK 45 # CL 97	12	1	SI	2	SI	\$ 8,000,000	\$ 8,000,000	0.00%	192.00	\$ 41,667
9	LOCAL	313 462 8833	AK 45 # CL 93	10	1	SI	1	SI	\$ 28,000,000	\$ 28,000,000	0.00%	339.00	\$ 82,596
10	LOCAL	313 309 3282	AK 45 # CL 94	12	1	SI	1	SI	\$ 22,000,000	\$ 20,000,000	9.09%	300.00	\$ 66,667
												PROMEDIO	76,776
												MEDIA	\$ 82,418
												DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 16,507
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	21.50
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 93,283
												LÍMITE INFERIOR	\$ 60,269
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1.45

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE LOCALES													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
1	LOCAL	300 260 5496	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 22,000,000	\$ 22,000,000	0.00%	273.00	\$ 80,586
2	LOCAL	322 754 9028	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 33,150,000	\$ 33,000,000	0.45%	379.00	\$ 87,071
3	LOCAL	322 754 9028	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 27,000,000	\$ 27,000,000	0.00%	280.00	\$ 96,429
4	LOCAL	316 388 6826	EDIFICIO CALLE TV 23 # CL 98	100	13	SI	2	SI	\$ 23,650,000	\$ 22,500,000	4.86%	273.00	\$ 82,418
9	LOCAL	313 462 8833	AK 45 # CL 93	10	1	SI	1	SI	\$ 28,000,000	\$ 28,000,000	0.00%	339.00	\$ 82,596
10	LOCAL	313 309 3282	AK 45 # CL 94	12	1	SI	1	SI	\$ 22,000,000	\$ 20,000,000	9.09%	300.00	\$ 66,667
												PROMEDIO	82.628
												MEDIA	\$ 82.507
												DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 8.843
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	10.70
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 91.471
												LÍMITE INFERIOR	\$ 73.785
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.45

Tabla 10. Comparación de mercado Subzona 1. Fuente: Elaboración propia.

En este sector la muestra estadística de inmuebles en renta se observa un promedio de precios para el valor/m² de renta de \$82.628 pesos moneda Cte. En el gráfico 8 la línea de

tendencia establece que entre mayor sea el área privada del inmueble su valor/m² de renta también aumenta pero no sustancialmente.

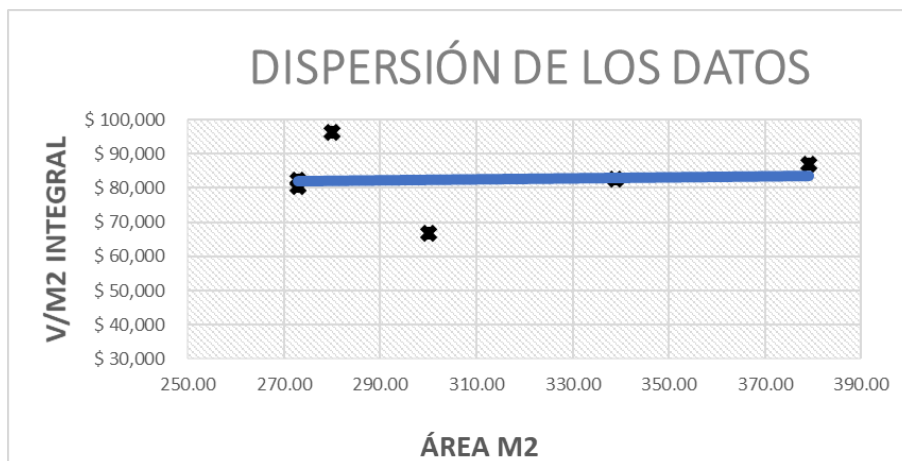


Gráfico 8. Tendencia del valor m/2 de renta de la Subzona 1.

En la tabla 11 se encuentran las ofertas inmobiliarias para oficinas de esta subzona discriminadas por su área privada, entre 47m² y 97m², ubicadas sobre la zona Occidente y Noroccidente del sector objeto de estudio, para este análisis fue necesario depurar la oferta No. 18 ya que el valor m/2 de renta en relación a su área es atípico y afecta estadísticamente la muestra:

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE LOCALES													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
5	LOCAL	320 350 9812	AK 100 # KR 21	12	1	SI	1	SI	\$ 6,750,000	\$ 6,750,000	0.00%	86.00	\$78,488.37
7	LOCAL	310 572 6862	CL 95 # TV 23	10	1	SI	1	SI	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	0.00%	55.00	\$54,545.45
8	LOCAL	313 462 8833	AK 45 # CL 94	12	1	SI	1	SI	\$ 8,100,000	\$ 8,100,000	0.00%	92.00	\$88,043.48
11	LOCAL	322 754 9028	AK 45 # DG 92	13	1	SI	1	SI	\$ 8,650,000	\$ 8,650,000	0.00%	97.00	\$89,175.26
17	LOCAL	320 839 0524	TV 17 # AC 100	12	1	SI	1	SI	\$ 3,800,000	\$ 3,800,000	0.00%	47.00	\$80,851.06
18	LOCAL	300 910 8323	TV 17 # AC 100	12	1	SI	1	SI	\$ 5,500,000	\$ 5,500,000	0.00%	50.00	\$110,000.00
19	LOCAL	310 864 9856	TV 17 # AC 100	12	1	SI	1	SI	\$ 3,500,000	\$ 3,500,000	0.00%	62.00	\$56,451.61
20	LOCAL	318 215 2607	TV 17 # AC 100	12	1	SI	1	SI	\$ 3,250,000	\$ 3,250,000	0.00%	60.00	\$54,166.67
												PROMEDIO	76.465
												MEDIA	\$ 79.670
												DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 18.781
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	24.56
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 95.246
												LÍMITE INFERIOR	\$ 57.684
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0.28

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE LOCALES													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
5	LOCAL	320 350 9812	AK 100 # KR 21	12	1	SI	1	SI	\$ 6,750,000	\$ 6,750,000	0.00%	86.00	\$78,488.37
7	LOCAL	310 572 6862	CL 95 # TV 23	10	1	SI	1	SI	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	0.00%	55.00	\$54,545.45
8	LOCAL	313 462 8833	AK 45 # CL 94	12	1	SI	1	SI	\$ 8,100,000	\$ 8,100,000	0.00%	92.00	\$88,043.48
11	LOCAL	322 754 9028	AK 45 # DG 92	13	1	SI	1	SI	\$ 8,650,000	\$ 8,650,000	0.00%	97.00	\$89,175.26
17	LOCAL	320 839 0524	TV 17 # AC 100	12	1	SI	1	SI	\$ 3,800,000	\$ 3,800,000	0.00%	47.00	\$80,851.06
19	LOCAL	310 864 9856	TV 17 # AC 100	12	1	SI	1	SI	\$ 3,500,000	\$ 3,500,000	0.00%	62.00	\$56,451.61
20	LOCAL	318 215 2607	TV 17 # AC 100	12	1	SI	1	SI	\$ 3,250,000	\$ 3,250,000	0.00%	60.00	\$54,166.67
												PROMEDIO	71.675
												MEDIA	\$ 78.488
												DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 14.816
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	20.67
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 86.490
												LÍMITE INFERIOR	\$ 56.859
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.18

Tabla 11. Comparación de mercado Subzona 1. Fuente: Elaboración propia.

En este sector la muestra estadística de inmuebles en renta se observa un promedio de precios para el valor/m² de renta de \$71.675 pesos moneda Cte. En el gráfico 9 la línea de tendencia establece que entre mayor sea el área privada de la oficina su valor/m² de renta también aumenta de manera considerable.

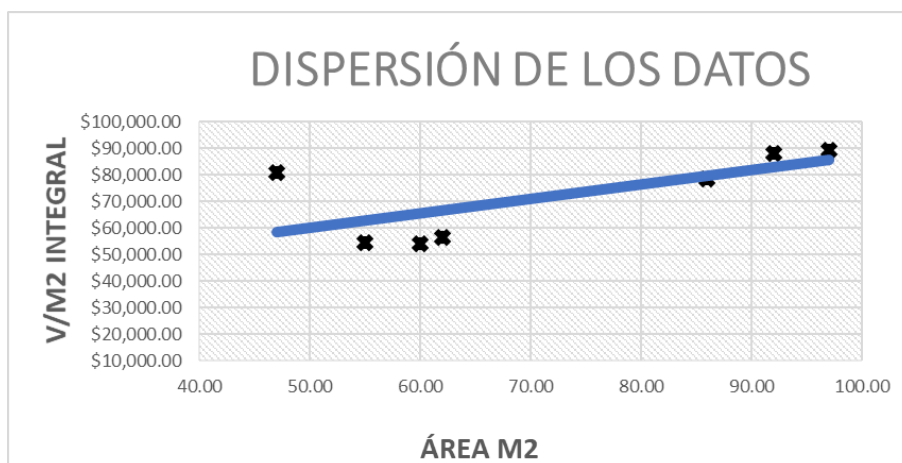


Gráfico 9. Tendencia del valor m/2 de renta de la Subzona 1.

En la imagen 12 se plantea la segunda subzona de estudio que corresponde a la zona Oriental.



Imagen 12. Subzona 2 - Mercado de Oficinas. Fuente: Google Earth Pro.

En la tabla 12 se encuentran las ofertas inmobiliarias para oficinas de esta sub zona discriminadas por su área privada, entre 150m² y 344m², ubicadas sobre la zona Oriental del sector objeto de estudio, para este análisis fue necesario depurar la oferta No. 14 pues el valor m/2 de renta ofertado por parte del propietario es atípico en la zona y afecta estadísticamente la muestra:

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE LOCALES													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
12	LOCAL	318 215 2607	KR 15 # CL 94	2	1	NO	2	SI	\$ 14,000,000	\$ 14,000,000	0.00%	210.00	\$ 66,667
13	LOCAL	305 417 5592	CL 95 # KR 15	2	1	NO	2	SI	\$ 13,000,000	\$ 13,000,000	0.00%	150.00	\$ 86,667
14	LOCAL	320 850 2579	CL 95 # KR 15	3	1	NO	1	SI	\$ 6,000,000	\$ 6,000,000	0.00%	150.00	\$ 40,000
16	LOCAL	321 204 1110	CL 98 # KR 15	3	1	NO	1	SI	\$ 27,520,000	\$ 27,000,000	1.89%	344.00	\$ 78,488
												PROMEDIO	67,955
												MEDIA \$	72,578
												DESVIACIÓN ESTANDAR \$	17,637
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	25.95
												LÍMITE SUPERIOR \$	85,592
												LÍMITE INFERIOR \$	50,319
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1.12

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE LOCALES													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
12	LOCAL	318 215 2607	KR 15 # CL 94	2	1	NO	2	SI	\$ 14,000,000	\$ 14,000,000	0.00%	210.00	\$ 66,667
13	LOCAL	305 417 5592	CL 95 # KR 15	2	1	NO	2	SI	\$ 13,000,000	\$ 13,000,000	0.00%	150.00	\$ 86,667
16	LOCAL	321 204 1110	CL 98 # KR 15	3	1	NO	1	SI	\$ 27,520,000	\$ 27,000,000	1.89%	344.00	\$ 78,488
												PROMEDIO	77,274
												MEDIA \$	78,488
												DESVIACIÓN ESTANDAR \$	8,210
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	10.62
												LÍMITE SUPERIOR \$	85,484
												LÍMITE INFERIOR \$	69,064
												COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.54

Tabla 12. Comparación de mercado Subzona 2. Fuente: Elaboración propia.

En este sector la muestra estadística de inmuebles en renta se observa un promedio de precios para el valor/m² de renta de \$77.274 pesos moneda Cte. En el gráfico 10 la línea de tendencia establece que entre mayor sea el área privada de la oficina su valor/m² de renta disminuirá.

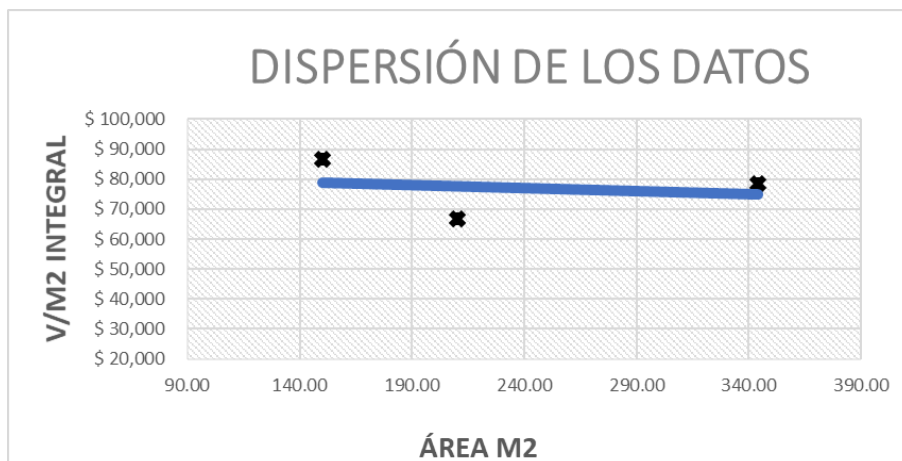


Gráfico 10. Tendencia del valor m/2 de renta de la Subzona 2.

En la imagen 13 se plantea la tercera subzona de estudio que corresponde al edificio atípico del sector y donde se encontraron también ofertas de locales en renta.



Imagen 13. Subzona 3 - Mercado de Oficinas. Fuente: Elaboración propia.

En la tabla 13 se encuentran las ofertas inmobiliarias para locales de esta sub zona, las áreas están entre 77² y 308m², ubicadas sobre en el Centro Oriente del sector objeto de estudio:

COMPARACIÓN DE MERCADO													
ARRIENDO DE LOCALES													
ITEM	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	NO. PISOS EDIFICIO	PISO INMUEBLE	ASCENSOR	NO. GARAJES	ADMIN INCLUIDA	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	VALOR TOTAL NEGOCIADO	% COMERCIALIZACIÓN INMUEBLE	RENTA NEGOCIADA CONSTRUCCIÓN M2	
												ÁREA M2	V/M2 INTEGRAL
22	LOCAL	350 482 9734	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92	27	1	SI	1	SI	\$ 5,500,000	\$ 5,500,000	0.00%	77.00	\$ 71,429
23	LOCAL	318 866 0488	TORRE SIGMA AC 19 # DG 92	27	1	SI	1	SI	\$ 30,800,000	\$ 30,000,000	2.60%	308.00	\$ 97,403
PROMEDIO													84,416
MEDIA													\$ 84,416
DESVIACIÓN ESTANDAR													\$ 12,987
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)													15.38
LÍMITE SUPERIOR													\$ 97,403
LÍMITE INFERIOR													\$ 71,429

Tabla 13. Comparación de mercado Subzona 3. Fuente: Elaboración propia.

En este sector la muestra estadística de inmuebles en renta se observa un promedio de precios más elevados que en las dos subzonas anteriores con un valor/m² promedio de renta de \$84.416 pesos moneda Cte. En el gráfico 11 la línea de tendencia establece que entre mayor sea el área privada de la oficina su valor/m² de renta aumentará considerablemente.

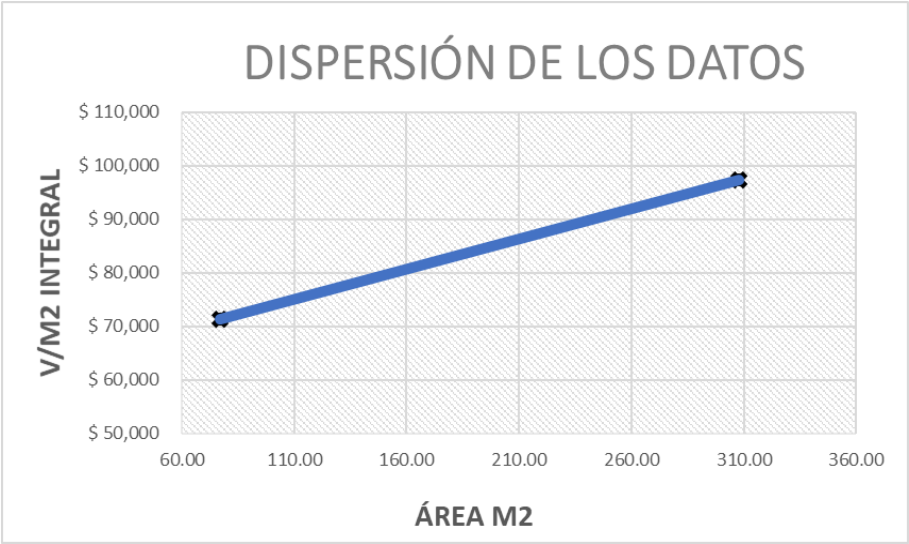


Gráfico 11. Tendencia del valor m/2 de renta de la Subzona 3.

CONCLUSIONES

El valor m/2 de renta para oficinas y locales en el sector objeto de estudio presenta fluctuaciones derivadas de varios factores como lo son su área privada, ubicación, vetustez, piso y el tipo de edificio sobre el que se encuentran. Fue necesario para el análisis estadístico depurar algunas ofertas pues la relación del valor m/2 de renta con el área privada del inmueble convertían esas ofertas en datos atípicos que distorsionaban los valores estadísticos resultantes. Dentro de estas fluctuaciones en su valor m/2 de renta encontramos las siguientes relaciones derivadas del análisis estadístico del mercado inmobiliario encontrado al momento de realizar este trabajo:

Para el mercado de oficinas en renta:

- El valor m/2 de las oficinas en la subzona 1 con áreas privadas entre 59m² y 110m² es similar al valor de renta encontrado en las oficinas de área privada entre 51m² y 96m² de la subzona 2; Sin embargo, la tendencia del mercado inmobiliario en el sector objeto de estudio muestra que para la subzona 1 entre mayor sea el área privada de las oficinas mayor será su valor de renta. En cambio, para la subzona 2 entre mayor sea su área privada su valor m/2 de renta disminuirá.
- El valor m/2 de las oficinas en la subzona 1 con áreas privadas mayores a 110m² es similar al valor de renta encontrado en las oficinas de área privada mayores a 152m² de la subzona 2; Sin embargo, la tendencia del mercado inmobiliario en el sector objeto de estudio muestra que para la subzona 1 entre mayor sea el área privada de las oficinas mayor será su valor de renta, aunque este aumento no es tan considerable que en el caso de las oficinas con un área privada pequeña. Para la subzona 2 entre mayor sea su área privada su valor m/2 de renta aumentará considerablemente.
- El edificio sigma que tiene una tipología constructiva atípica en el sector cuenta con los valores m/2 de renta más elevados de todo el sector objeto de estudio, alcanzando los

\$79.803 pesos moneda cte. Sin embargo la tendencia encontrada en el análisis estadístico muestra que entre mayor sea esta área privada, menor será su valor m/2 de renta, similar a la tendencia que se muestra en la subzona 2 para oficinas pequeñas y grandes.

En cuanto al mercado inmobiliario de locales comerciales encontrado y analizado se encontró lo siguiente.

- El valor m/2 de los locales comerciales en la subzona 1 con áreas privadas entre 192m² y 379m² es superior al valor de renta encontrado en los locales comerciales de área privada entre 150m² y 344m² de la subzona 2; en ambas subzonas la tendencia muestra que entre mayor sea el área privada mayor será su valor m/2 de renta. Cabe anotar que mientras en la subzona 1 se observa una gran variedad de locales comerciales en cuanto a su área desde 47m² hasta los 339m², en la subzona 2 esta variedad se reduce y predominan en la oferta únicamente locales comerciales con área superiores a los 150m² hasta 344m².
- Para las subzonas 1 y 3 la tendencia del valor m/2 de renta muestra que se le da un mayor valor de renta al local por cuanto mayor sea su área privada, por el contrario, para la subzona 2 el valor m/2 de renta presenta una disminución entre más área tenga el inmueble.

El análisis de mercado de renta arrojó resultados interesantes en cuanto a la dinámica inmobiliaria del sector en su oferta, para los locales comerciales se ve una mayor concentración de inmuebles ofertados en arriendo en la zona norte (subzona 1) que en el resto de las subzonas (Ver imagen 21), la misma dinámica se observa para la oferta de oficinas (Ver imagen 22).

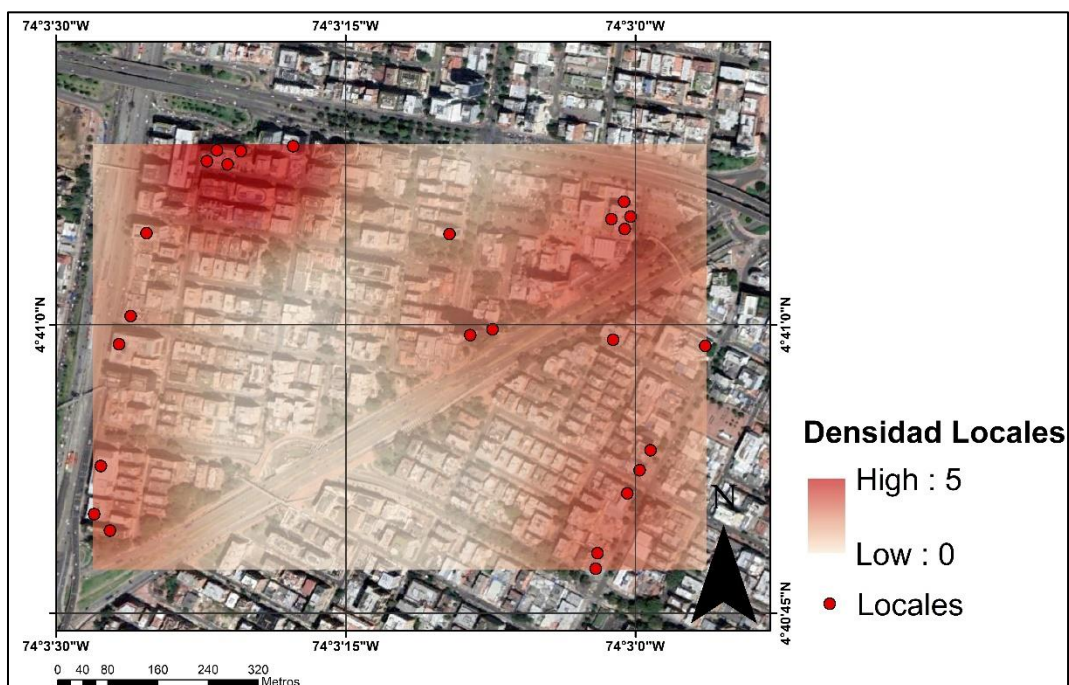


Imagen 14. Concentración de Ofertas de Locales. Fuente: Elaboración propia

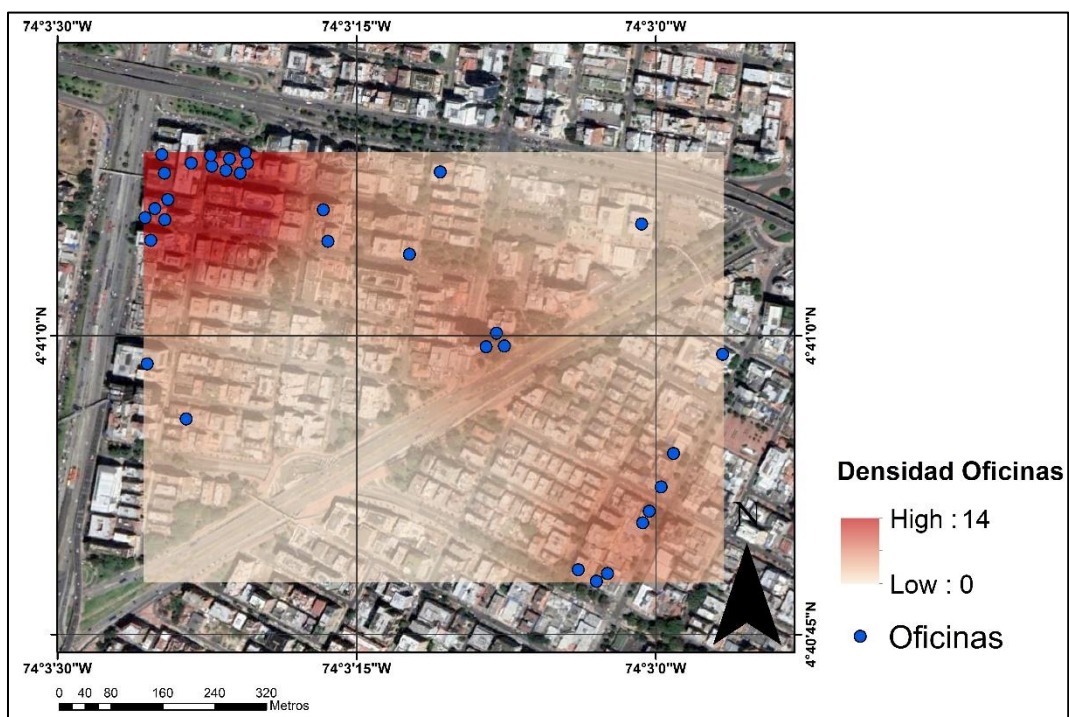


Imagen 15. Concentración de Ofertas de Oficinas. Fuente: Elaboración propia

RECOMENDACIONES

Como principal recomendación del anterior estudio, se tendrá que analizar en los años siguientes la nueva propuesta de Pot ,Bogotá reverdece 2022-2035 el cual se encuentra en fase de aprobación y consigo trae la idea de organizar la ciudad por Upl o unidades de planeamiento local, las cuales estarán seguramente a disposición de la dirección de norma urbana y no tendrán un impacto fuerte inmediatamente, sino como toda norma requerirá de tiempo, estudios, evaluaciones y demás lineamientos, además lo que se espera del nuevo pot es mayor impacto en la construcción nueva.

Como recomendación final en cuanto al análisis del mercado inmobiliario se tomaron todas las ofertas encontradas en campo, páginas web, revistas e inmobiliarias. De esta investigación se obtuvo una gran variedad de ofertas en cuanto a su área y valor de renta m/2 ofertado, se depuraron del análisis las ofertas únicamente con valores atípicos que afectaban drásticamente los resultados estadísticos de cada subzona; sin embargo, uno de los objetivos del trabajo es mirar las dinámicas crudas de cada subzona sin manipular, depurar, o seleccionar ofertas para que se ajusten a un margen de relación estadística determinado y tratando de no manipular demasiado el mercado para llevarlo de manera forzada a un concepto de área/valor estadísticamente perfecto, con esto podemos observar un panorama general de la dinámica del mercado inmobiliario real donde el propietario es quien decide el valor de renta de su inmueble asumiendo que haya actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

ANEXOS

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1. Espacialización mercado de oficinas. Muestra de agrupamiento de oficinas sobre uno de los principales corredores del sector objeto de estudio, para enfatizar ubicación.

Imagen 2. Tipología Edificatoria Zona Norte. Muestra de tendencias de las construcciones de las ofertas estudio, para comparación.

Imagen 3. Tipología Edificatoria Zona Sur Oriental. Muestra de tendencias de las construcciones de las ofertas estudio para comparación de mercado según tipo de construcción).

Imagen 4. Tipología Edificatoria Atípica. Muestra de tendencias de las construcciones de las ofertas estudio para evidenciar construcción atípica del sector).

Imagen 5. Espacialización mercado de locales. Muestra de agrupamiento de locales sobre uno de los principales corredores del sector objeto de estudio, para verificar localizaciones).

Imagen 6. Tipología Edificatoria Zona Norte. Muestra de tendencias de las construcciones de las ofertas estudio para comparación de mercado según tipo de construcción).

Imagen 7. Tipología Edificatoria Zona Sur Oriental. Muestra de tendencias de las construcciones de las ofertas estudio para estandarizar comparación de mercado.

Imagen 8. Subzona 1 - Mercado de Oficinas. Muestra de localización oficinas para comparación de mercado por subzonas.

Imagen 9. Subzona 2 - Mercado de Oficinas. Muestra de localización oficinas para comparación de mercado por subzonas.

Imagen 10. Subzona 3 - Mercado de Oficinas. Muestra de localización oficinas para comparación de mercado por subzonas.

Imagen 11. Subzona 1 - Mercado de Locales. Muestra de localización locales para comparación

de mercado por subzonas.

Imagen 12. Subzona 2 - Mercado de Oficinas. Muestra de localización locales para comparación de mercado por subzonas.

Imagen 13. Subzona 3 - Mercado de Oficinas. Muestra de localización locales para comparación de mercado por subzonas.

Imagen 14. Concentración de Ofertas de Locales. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 15. Concentración de Ofertas de Oficinas. Fuente: Elaboración propia.

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Estudio comparación de Mercado Oficinas, (para organización de ofertas).

Tabla 2. Estudio comparación de Mercado Locales, (para organización de ofertas)

Tabla 3. Análisis estadístico Mercado Oficinas. (Curva de valores de renta para mostrar la distribución.).

Tabla 4. Comparación de mercado Subzona 1. Fuente: Elaboración propia. (Ofertas de oficinas entre 59m² y 110m² para comparación).

Tabla 5. Comparación de mercado Subzona 1. Fuente: Elaboración propia. (Ofertas de oficinas entre 108m² y 697m² para comparación).

Tabla 6. Comparación de mercado Subzona 2. Fuente: Elaboración propia. (Ofertas de oficinas entre 59m² y 110m² para comparación).

Tabla 7. Comparación de mercado Subzona 2. Fuente: Elaboración propia. (Ofertas oficinas entre 152m² y 550m² para comparación).

Tabla 8. Comparación de mercado Subzona 3. Fuente: Elaboración propia. (Ofertas entre 68.74m² y 94m² para comparación).

Tabla 9. Análisis estadístico Mercado Locales.

Tabla 10. Comparación de mercado Subzona 1. Fuente: Elaboración propia (Ofertas inmobiliarias para locales en subzona 1 entre 192m² y 378m²).

Tabla 11. Comparación de mercado Subzona 1. Fuente: Elaboración propia. (Ofertas inmobiliarias para locales en subzona 1 entre 47 m² y 170m²).

Tabla 12. Comparación de mercado Subzona 2. Fuente: Elaboración propia. (Ofertas inmobiliarias para locales en subzona).

Tabla 13. Comparación de mercado Subzona 3. Fuente: Elaboración propia. (Ofertas inmobiliarias para locales en subzona).

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Análisis estadístico Mercado Oficinas. (Muestra la variabilidad de la muestra para saber que tan dispersos están los datos.)

Gráfico 2. Tendencia Subzona 1. Fuente: Elaboración propia. (Muestra el comportamiento del área respecto al valor entre áreas de 59m² a 110m² en la zona 1).

Gráfico 3. Tendencia Subzona 1. Fuente: Elaboración propia. (Muestra el comportamiento del área respecto al valor entre áreas de 108m² a 697m² en la zona 1).

Gráfico 4. Tendencia Subzona 2. Fuente: Elaboración propia. (Muestra el comportamiento del área respecto al valor entre áreas de 51m² 96m² en la zona 2).

Gráfico 5. Tendencia Subzona 2. Fuente: Elaboración propia. (Muestra el comportamiento del área de oficinas respecto al valor entre áreas de 152m² y 550m² en la zona 2).

Gráfico 6. Tendencia Subzona 3. Fuente: Elaboración propia. muestra el comportamiento del área respecto al valor en la zona atípica 3).

Gráfico 7. Análisis estadístico Mercado Locales.

Gráfico 8. Tendencia Subzona 1. Fuente: Elaboración propia. (Muestra el comportamiento del área de oficinas respecto al valor entre áreas de 192m² y 379m² en la zona).

Gráfico 9. Tendencia Subzona 1. Fuente: Elaboración propia. (Muestra el comportamiento del área de oficinas respecto al valor entre áreas de 47m² y 170m² en la zona).

Gráfico 10. Tendencia Subzona 2. Fuente: Elaboración propia. (Muestra el comportamiento del área de oficinas respecto al valor entre áreas en la zona).

Gráfico 11. Tendencia Subzona 3. Fuente: Elaboración propia. (Muestra el comportamiento del área de oficinas respecto al valor entre áreas en la zona).

BIBLIOGRAFIA

- IGAC. (2011). Resolución 070, 2011. Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”. Bogotá. IGAC
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). Resolución 620 de 2008. Metodología de Avalúos. Bogotá, Cundinamarca, Colombia. IGAC.
- Decreto 1420 de 1998.
- Decreto distrital 190 de 2004. Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
- SINUPOT. Sistema de información de norma urbana y plan de ordenamiento territorial del Distrito. Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Biblioteca digital <https://bibliotecadigital.ccb.org.co>
- Secretaria Distrital de Planeación <http://www.sdp.gov.co>
- <https://www.fincaraiz.com.co/>
- <https://www.jll.com.co/es/trends-and-insights/research>
- JLL <https://www.jll.com.co/es/trends-and-insights/research>
- Normas Internacionales de Valuación IVS (2005)