



ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES DE TIPO OFICINAS Y LOCALES UBICADOS EN LOS ALREDEDORES DEL CENTRO CÍVICO EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA

Enero de 2023.

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	6
2.3. Estudio de la demanda.....	7
2.3.1. Condiciones buscadas	8
3. Análisis Estadístico	12
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 Barranquilla.....	12
Tabla 4: Resumen de estadísticas de la Tabla 3.	12
Tabla 5: Histograma para distribución de frecuencias.....	13
Tabla 6: Tabla de Jerarquía y Percentil.	14
Ilustración 1: Estimación promedio valor m ² basado en cotizaciones.	6
Ilustración 2: Gráfica de distribución de frecuencias.....	13
Ilustración 3: Gráfica valor por m ² y área en m ²	14
Ilustración 4: Intervalo de confianza para la contratación de oficinas y locales en la ciudad de Barranquilla.	15
Cotización 1.....	17
Cotización 2.....	18
Cotización 3.....	19
Cotización 4.....	20
Cotización 5.....	21
Cotización 6.....	22
Cotización 7.....	23
Cotización 8.....	24



ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES DE TIPO OFICINAS Y LOCALES UBICADOS EN LOS ALREDEDORES DEL CENTRO CÍVICO EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA

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 (m²) 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 dos tipos según la naturaleza del inmueble: 1. Inmuebles de tipo oficinas y locales ubicados en los alrededores del centro cívico en la ciudad de Barranquilla; y 2. Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico. En el caso de los inmuebles ubicados en la ciudad de Barranquilla, la delimitación 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 1.



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	Cr 51b # 76 – 27 Of 202 Barranquilla, Colombia COORD. ARRIENDOS Telefonos: 3853201 Ext. 1108 https://mchaileh.com
ISSA SAIIEH & CÍA. LTDA	Calle 70 No. 57 - 25 Barranquilla, Atlántico, Colombia Cel: +57 315 7227537 PBX: +57 (5) 3533427 https://issasaieh.com
ARENAS INMOBILIARIA S.A.	Prado - Carrera 58 # 75 - 78 Telefonos: 3854000 – 3857777 https://www.arenasinmobiliaria.co
INMOBILIARIA BARRANQUILLA INURBANAS	Carrera 64 # 90 – 25 piso 2 Barranquilla (+57) (5) 3732525 (+57) 3005865750 https://inurbanas.com
SALES INMOBILIARIA S.A.	Calle 74 No. 57 - 71 BARRANQUILLA, Colombia PBX: +57 (5) 3367500 FAX: +57 (5) 3533361

https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2020.pdf



	https://www.sales.com.co
ARAUJO Y SEGOVIA SA	BARRANQUILLA: Calle 76 No 56 - 49 Local 3 Hotel Estelar Local 3 PBX: +57 (5) 385 4930 https://www.araujoysegovia.com
CEPEDA & CIA. S.A.	Cr 52 74-132 (+57) 5 3567044 https://www.cepedaycia.com
KYC INMOBILIARIA	Carrera 53 N° 79-315 Ofc. 201 Centro Comercial La Circacia Barranquilla, Colombia PBX (5) 385 6462 - Celular: 3205681934 https://kycinmobiliaria.com
CERTAIN Y PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO	Carrera 51B # 84 - 94 Centro Comercial Torcoroma Plaza local 14 Barranquilla, Colombia Teléfono: +57 (5) 385 0207 info@certainpezzano.com https://www.certainpezzano.com/
GRUPO PREDIAC	Carrera 53 No.76-79 Oficina 224. Centro Comercial Bonaire. Teléfono: 3607150 info@grupoprediac.com https://grupoprediac.com

Con motivo de la digitalización del mercado, resulta necesario examinar la oferta presente en Internet, medio que reduce la centralización de la oferta por parte de las empresas inmobiliarias, y en cambio permite a los oferentes ofertar sus inmuebles de manera directa.

Las principales páginas web que contienen la oferta inmobiliaria de la ciudad de Barranquilla y el departamento del Atlántico son:

- <https://www.olx.com.co>
- <https://www.metrocuadrado.com/>
- <https://www.fincaraiz.com.co/>
- <https://www.properati.com.co/>
- <https://www.ciencuadras.com/>
- <https://www.puntopropiedad.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 una 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 la 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 variaciones del mercado a través del tiempo. De manera que 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

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.

Sin embargo, por las características muy específicas de los inmuebles demandados por la DESAJ, ocurre que las inmobiliarias no cuentan con dicha oferta. Por tal motivo se recurre a las ofertas de inmuebles en arriendo ofertados en páginas de Internet, y se utilizan dichas cotizaciones como principal insumo.

Es de destacar que mayoritariamente la oferta de inmuebles, especialmente en el caso de oficinas y locales, no incluye aires acondicionados, y los mantenimientos son solo sobre daños y temas estructurales, nunca sobre bienes 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.

Con dicha información se realiza una estimación del valor promedio por m² de este tipo de inmuebles, el cual arroja un valor de \$ 31.083,95 por metro cuadrado.

Ilustración 1: Estimación promedio valor m² basado en cotizaciones.

Inmobiliaria	Área m ²	Canon mensual	Valor m ²	Link
ALIADOS INMOBILIARIOS S.A.	68	\$ 2.807.936	\$ 41.293	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-rosario/130-2728
Arenas Inmobiliaria SAS	330	\$ 6.722.689	\$ 20.372	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-barranquilla-rosario-2-banos/671-80657



Arenas Inmobiliaria SAS	91	\$ 3.600.000	\$ 39.560	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-el-prado-1-banos-2-garaes/671-M3808109
ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S	42,2	\$ 1.500.000	\$ 35.545	https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/centro/barranquilla/7530186
Arenas S. A.	33,63	\$ 1.200.000	\$ 35.682	https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/centro/barranquilla/7824912
FINANCAR S.A	47	\$ 1.234.167	\$ 26.259	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-centro-1-garaes/9851-8756
FINANCAR S.A	46	\$ 1.066.010	\$ 23.174	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1807300
MVO INMOBILIARIA S.A.S.	280	\$ 7.500.000	\$ 26.786	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-barranquilla-rosario-3-banos-4-garaes/14392-M3445872
Promedio			\$	31.083,95

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 disparejos, 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.

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, el Arrendatario se obligará a:

- Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada.
- Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad 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.
- Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.
- Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente.
- 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.



- Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas.
- 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 Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- 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.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.



- 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 el mantenimiento correctivo, 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.
- Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:
 - Propuesta económica y comercial del arrendador
 - Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas
 - Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario
 - Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad
 - Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces



- Certificado de Cuenta Bancaria
- Formato de Beneficiario de Cuenta
- Avalúo del Inmueble
- Póliza de Seguros
- Paz y salvo del inmueble Predial Unificado
- Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales
- Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica
- Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario
- Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario
- Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
- Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo)
- Inscripción en SECOP II

Firmar los siguientes documentos:

- Minuta de contrato
- Garantías en caso de solicitarlas
- Acta de Inicio
- Resolución Adición (si aplica)
- Acta de Inicio de la adición (si aplica)
- Acta de Finalización
- Acta de Liquidación

En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuesto predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos 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, se estudió la naturaleza de la relación entre el área en m² y el valor por m². En el presente estudio se presenta dicho análisis para los inmuebles ubicados en la ciudad de Barranquilla.

Tabla 3: Contratos de Arriendo vigentes de inmuebles ubicados en Barranquilla.

CONTRATO N°-Año	DIRECCIÓN INMUEBLE EN ARRIENDO	CANON 2023	ÁREA M2	VALOR M2
31-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 8I	\$ 1.750.794,96	78,00	\$ 22.446,09
32-2022	Cra 44 # 38-11 Edif. Banco Popular, piso 18	\$ 6.258.000,00	239,00	\$ 26.184,10
34-2022	Cra 45 # 43-15/12/20 Edif. El Legado, Local 1	\$ 7.033.377,31	283,55	\$ 24.804,72
35-2022	Calle 38 carrera 44 – 11 Edificio Banco Popular piso 7 oficinas 7A y 7B	\$ 3.067.647,06	94,00	\$ 32.634,54
37-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 11B	\$ 2.109.357,98	79,70	\$ 26.466,22
38-2022	Cra 44 # 38-11 Edif. Banco Popular, Ofic. 15E y 15F	\$ 3.137.673,00	90,82	\$ 34.548,26
39-2022	Cra 44 # 38-11 Edif. Banco Popular, Ofic. 12A	\$ 1.512.350,00	50,57	\$ 29.906,07
40-2022	Cra 44 # 38-11 Edif. Banco Popular, Ofic. 13A	\$ 1.568.835,00	50,57	\$ 31.023,04
41-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 10C	\$ 1.339.198,00	75,50	\$ 17.737,72
42-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 11I	\$ 1.558.907,00	78,00	\$ 19.985,99
44-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 6D-E	\$ 1.818.209,00	74,00	\$ 24.570,39
45-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 8K	\$ 1.043.000,00	42,20	\$ 24.715,64
46-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 11C	\$ 1.371.082,35	75,50	\$ 18.160,03
47-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 5C	\$ 1.450.291,00	75,50	\$ 19.209,15
48-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 9B	\$ 1.930.530,25	79,70	\$ 24.222,46
49-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 9C	\$ 2.083.446,00	75,50	\$ 27.595,31
33-2022	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 8F	\$ 1.216.979,00	43,00	\$ 28.301,84
PROMEDIO DE VALOR DE M2				\$ 25.441,86

Tabla 4: Resumen de estadísticas de la Tabla 3.

Área m ²	
Media	93,24
Mediana	75,50
Moda	75,5
Desviación estándar	65,5272324
Varianza de la muestra	4041,24065
Curtosis	5,15297269



Coefficiente de asimetría	de 2,3998001
Rango	241,35
Mínimo	42,20
Máximo	283,55
Cuenta	17

Como se puede apreciar en la Tabla 4, la media del área de los inmuebles arrendados en la ciudad de Barranquilla es de 93.24 m². Cabe resaltar que la mediana y la moda son iguales a 75.5 m², lo que significa que la mayoría de los inmuebles contratados en la ciudad de Barranquilla son de aproximadamente entre 75 metros cuadrados.

Tabla 5: Histograma para distribución de frecuencias.

Histograma Valor m ²		
Mín	\$ 17.737,72	1
-σ	\$ 20.483,89	3
μ	\$ 25.441,86	7
+σ	\$ 30.399,83	9
Máx	\$ 34.548,26	3
	Total	23

Ilustración 2: Gráfica de distribución de frecuencias.

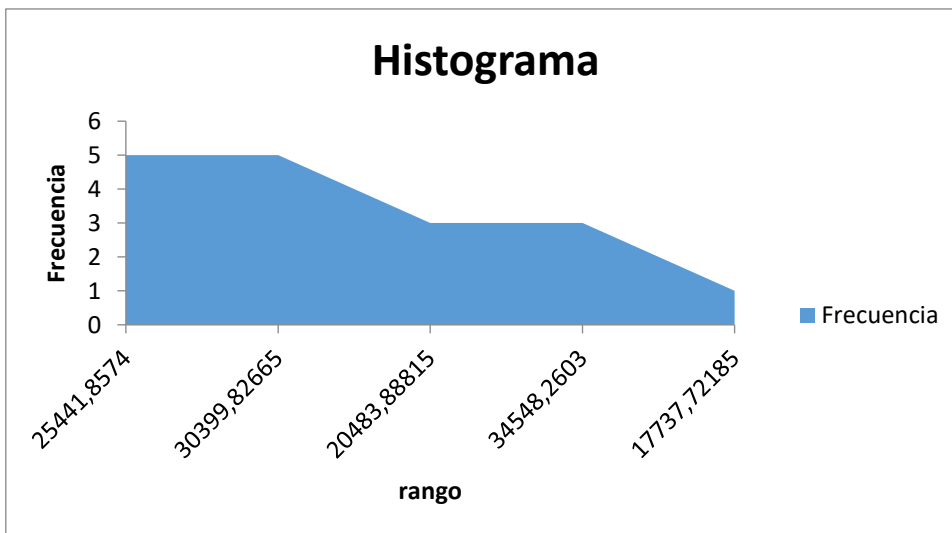




Ilustración 3: Gráfica valor por m² y área en m².

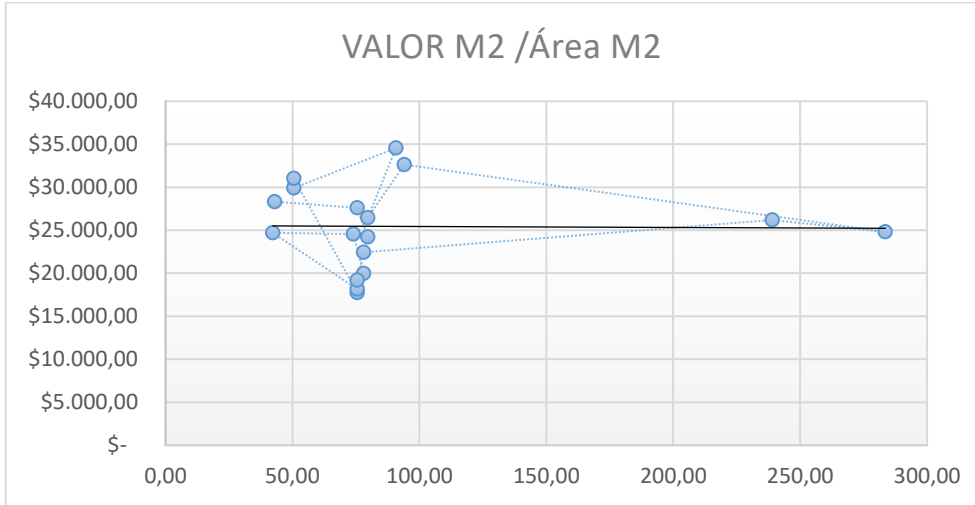


Tabla 6: Tabla de Jerarquía y Percentil.

Posición	VALOR M2	Jerarquía	Porcentaje
6	\$ 34.548,26	1	100,00%
4	\$ 32.634,54	2	93,70%
8	\$ 31.023,04	3	87,50%
7	\$ 29.906,07	4	81,20%
17	\$ 28.301,84	5	75,00%
16	\$ 27.595,31	6	68,70%
5	\$ 26.466,22	7	62,50%
2	\$ 26.184,10	8	56,20%
3	\$ 24.804,72	9	50,00%
12	\$ 24.715,64	10	43,70%
11	\$ 24.570,39	11	37,50%
15	\$ 24.222,46	12	31,20%
1	\$ 22.446,09	13	25,00%
10	\$ 19.985,99	14	18,70%
14	\$ 19.209,15	15	12,50%
13	\$ 18.160,03	16	6,20%
9	\$ 17.737,72	17	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 las oficinas en la ciudad de Barranquilla.

El presente estudio logró identificar que, en cuanto a la dinámica del mercado, a pesar de existir una numerosa oferta, con la existencia de muchos inmuebles disponibles e



inmobiliarios en el mercado, 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.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que los inmuebles de tipo oficina o local ubicados en la ciudad de Barranquilla, en el área circundante al perímetro del Palacio de Justicia, Centro Cívico, Calle 40 No. 44-80, promedian un valor de \$31.083,95 por m² y se establece como el límite superior del intervalo de confianza. Mientras que los inmuebles contratados por la Dirección Seccional en la ciudad de Barranquilla para el período noviembre 1 de 2022 a octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 25.441,86 por m² y se establece como el límite inferior, además demuestra la laboriosa gestión adelantada por la DESAJ, en cuanto a la elección de inmuebles y negociación del canon de arrendamiento.

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

Ilustración 4: Intervalo de confianza para la contratación de oficinas y locales en la ciudad de Barranquilla.



Los inmuebles a contratar cuyo valor por m² se encuentren dentro de los límites del intervalo de confianza, pueden ser aprobados para contratar. Las ofertas cuyo valor por metro cuadrado sea igual o menor al límite inferior, deben recibir el visto bueno sin mayor contra tiempo. Las que se encuentren entre el límite inferior y el límite intermedio, siendo este último la suma del límite inferior más una desviación estándar, deben procurar una mayor revisión que sustente los motivos de un ligero mayor valor por metro cuadrado. Y en últimas, las ofertas que se encuentren entre el límite intermedio y el límite superior, deben



contener una oferta de valor que justifique un valor superior en el valor por metro cuadrado, entre otros casos puede ser debido a conveniencia estratégica del inmueble, a un equipamiento superior del inmueble tal como aire acondicionado central, disponer de un piso completo de un edificio, o que el diseño o características del inmueble sean especialmente apropiadas para el uso de la Rama Judicial, en comparación con los demás inmuebles disponibles en el sector.

El presente estudio del sector y mercado se expide el 27-01-2023

JINA PAOLA ORELLANO DE LA CRUZ
Asistente Administrativo Grado 5
Dirección Ejecutiva de Administración Judicial
Seccional Barranquilla – Atlántico



COTIZACIONES ANEXAS

Cotización 1

[Inicio](#) / [Oficinas](#) / [Arriendo](#) / [Barranquilla](#) / [El rosario](#) / [Oficinas en Arriendo en El rosario, Barranquilla](#)

[VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Oficina en Arriendo, El Rosario

Sector Suroccidente, Barranquilla **Área 68 m²**



Arriendo
\$2.807.936



Área construida
68 m²

3
Estrato



Conoce este inmueble de ALIADOS

Oficina consta de 68mts, salón principal, oficina pequeña, sala de juntas, espacio para archivo, cocineta, un baño, excelente ubicación, transporte público cercano.

Reportar

Compartir:

Datos principales del inmueble

Código Inmueble 130-2728	Barrio común El Rosario	Antigüedad Entre 10 y 20 años	Área construida 68 m ²
Área privada 68 m ²	Valor arriendo \$2.807.936	Valor administración \$192.064	

Características del inmueble

Interiores

iEstoy interesado!

*Nombre
Ej: Juan Andres

*Teléfono
Ej: 322*****

*Email
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Oficina en Arriendo, El Rosario, Barranquilla.

No soy un robot

He leído, entendido y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la [Política de Datos Personales](#) y la [Política de Datos de Navegación/Cookies](#). Igualmente he leído y acepto los [Términos & Condiciones](#) de este portal.

Enviar

CONTACTAR POR WHATSAPP
Al hacer click aquí, será dirigido al WhatsApp del anunciante. La información que intercambias por este medio será responsabilidad del anunciante.

[Número de oficinas 0](#) [Tipo de oficina edificio](#) [Tipo cobrado de piso](#)

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad relacionada con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más información.](#)

Acepto



No. SC5780 - 4



No. GP 059 - 4



Cotización 2



80657 - Local en arriendo en
Barranquilla

Características Interiores

- ✓ Baño Auxiliar
- ✓ Iluminación natural
- ✓ Piso en Baldosa
- ✓ Servicios Públicos
- ✓ Vista exterior

Características Exteriores

- ✓ En centro Comercial


Características del sector

- ✓ Bombas de gasolina
- ✓ Cerca a sector comercial
- ✓ Colegios/Universidades
- ✓ Cómodas vías de acceso
- ✓ Sobre vía principal
- ✓ Supermercados/C.Ciales
- ✓ Trans. Público cercano
- ✓ Zona Comercial

Características generales

- ✓ IVA Comercial

Agente



HENRY ALBERTO VERGARA MERCADO
h.vergara
@arenasinmobiliaria.co
3857777
3157680471



\$ 6.722.689

Descripción

local ubicado en el centro de la ciudad - sector comercial - sobre vía principal - vista exterior- iluminación led - fácil acceso.

Detalles

- ✓ Gestión: Arriendo
- ✓ Tipo: Local
- ✓ Barrio: Centro
- ✓ Ciudad: Barranquilla
- ✓ Baños: 2
- ✓ Área construida: 330 m²
- ✓ Área lote: 330 m²
- ✓ Año construido: 2012
- ✓ IVA: 1.277.311
- ✓ Estrato: 4





Cotización 3

BUSCAR INMUEBLES ▾ NOTICIAS Y TENDENCIAS ▾ HERRAMIENTAS ▾

INGRESAR
Publica tu Inmueble

Inicio / Oficinas / Arriendo / Barranquilla / Prado / Oficinas en Arriendo en Prado, Barranquilla
← VOLVER A LOS RESULTADOS

Oficina en Arriendo, Prado

Sector Noroccidente, Barranquilla **Área 91 m²**

★
Favorito

Arriendo

\$3.600.000

CODIGO

67306

Área construida

91 m²

1 Baños

6 Estrato

Conoce este inmueble de Arenas S. A.

SECTOR CENTRAL FINANCIERO SEGURIDAD CIRCUITO CERRADO TV CERCA A BANCOS HOTEL EL PRADO AMPLIAS RUTAS DE BUSES FACIL ACCESO AMPLIO PARQUEO DIVISIONES MODULARES Y ARCHIVOS AIRE CENTRAL 2 GARAJES PRIVADOS

Reportar
Compartir:

Datos principales del inmueble

Codigo inmueble 671-M3808109	Barrio común Prado	Antigüedad Más de 20 años	Área construida 91 m ²
Área privada 91 m ²	Valor arriendo \$3.600.000	Valor administración \$732.578	Parqueaderos 2

Características del inmueble

🏠 Interiores

✓ Baño auxiliar

✓ Tipo acabado de piso

✓ Aire acondicionado

✓ Parqueadero cubierto

✓ Equipado / amoblado

¡Estoy interesado!

*Nombre

*Teléfono

*Email

Comentarios

Estoy interesado en Oficina en Arriendo, Prado, Barranquilla.

No soy un robot

He leído, entendido y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la [Política de Datos Personales](#) y la [Política de Datos de Navegación/Cookies](#). Igualmente he leído y acepto los [Términos & Condiciones](#) de este portal.

Enviar

CONTACTAR POR WHATSAPP
Al hacer clic aquí, será dirigido al WhatsApp del anunciante. La información que intercambias por ese medio será responsabilidad del anunciante.



Cotización 4

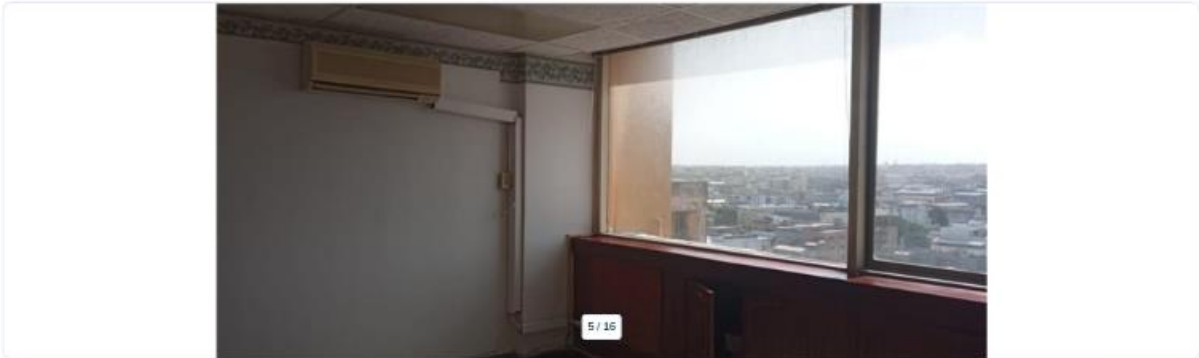
Fincaraiz
Buscador
Ingresar
Publica gratis

Oficina en arriendo

CENTRO - Barranquilla - Atlántico

Immobiliaria

Compartir



5 / 16

Descripción general

Arriendo oficina de 70 M2. Cuenta con divisiones, pisos en granito, aire acondicionada, baño, paredes pulidas y pintadas. Cerca de restaurantes, centros comerciales, sector comercial y vías de fácil acceso..

[Leer más](#)

Baños 1	Parquederos 1	Área construida 70 m²
Área privada 42 m²	Estrato 1	Estado Bueno
Antigüedad más de 30 años	Administración No definida	

ⓘ La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibir de la obra.

Precio del canon (COP)

\$ 1.500.000

[Admón. no incluida](#) [Ver detalle](#)

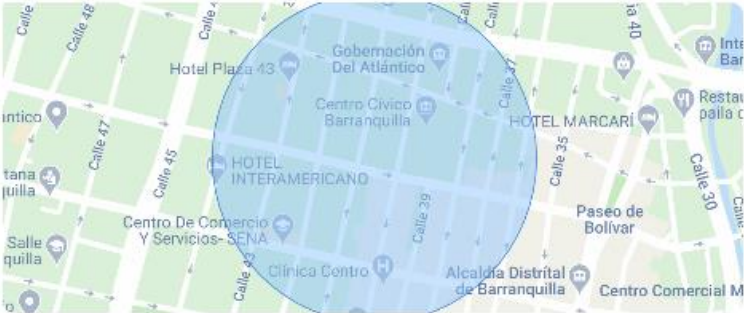
¿Te interesó este inmueble?

Contactar por WhatsApp

Quiero que me contacten

[Reportar anuncio](#)

Ubicación



Dirección
[Preguntar al anunciante](#)

Barrio
CENTRO - Barranquilla





Cotización 5

Fincaraiz Buscador Ingresar

Oficina en arriendo
centro - Barranquilla - Atlántico

Immobiliaria

Descripción general

Se vende/arrienda oficina ubicada en Barranquilla - sector centro - en edificio con vigilancia y portería, el edificio cuenta con 13 pisos y la oficina esta ubicada en el piso 8 con un área de 33.63 m2 cuenta con baño privado - división para oficina de gerencia - buenos y conservados acabados - sector comercial con alto flujo peatonal y vehicular, sobre el sector puede...

[Leer más](#)

Baños 1	Área construida 33 m²	Área privada 33 m²
Estrato 6	Estado Buena	Antigüedad 9 a 15 años
Piso N° 8	Administración \$ 200.000 COP	

La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibir de la obra.

Precio del canon (COP)
\$ 1.000.000

Admín. no incluida [Ver detalle](#)

¿Te interesó este inmueble?



Ubicación



Dirección
[Preguntar al anunciante](#)

Barrio
centro - Barranquilla





Cotización 6

[Inicio](#) / [Oficinas](#) / [Arriendo](#) / [Barranquilla](#) / [Centro](#) / [Oficinas en Arriendo en Centro, Barranquilla](#)

[← VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Oficina en Arriendo, Centro

Sector Suroccidente, Barranquilla **Área 47 m²**



Arriendo
\$1.000.000



Área construida **47 m²** | **3** Estrato



Conoce este inmueble de FINANCAR S.A

OFICINA EN BUEN ESTADO, AMPLIA, GARAJE. EL EDIFICIO TIENE 19 PISOS, DOS SOTANOS DE PARQUEADERO, 2 ASCENSORES, PORTERIA. BUENA UBICACIÓN, ZONA COMERCIAL.

[Reportar](#)

Compartir: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#) [Email](#) [Print](#)

Datos principales del inmueble

Código inmueble 9851-8756	Barrio común Centro	Antigüedad Entre 5 y 10 años	Área construida 47 m ²
Área privada 47 m ²	Valor arriendo \$1.000.000	Valor administración \$234.167	Parqueaderos 1

Características del inmueble

Interiores

- ✓ Tipo acabado de piso otro

iEstoy interesado!

*Nombre
JINA ORELLANO

*Teléfono
3015335969

*Email
jorellac@cendoj.ramajudicial.gov.co

Comentarios
Estoy interesado en Oficina en Arriendo, Centro, Barranquilla.

No soy un robot

He leído, entendido y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la [Política de Datos Personales](#) y la [Política de Datos de Navegación/Cookies](#).

Igualmente he leído y acepto los [Terminos & Condiciones](#) de este portal.

Enviar

CONTACTAR POR WHATSAPP

Al hacer click aquí, serás dirigido al WhatsApp del anunciante. La información que intercambies por ese medio será responsabilidad del anunciante.

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad relacionada con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más información.](#)

Acepto



No. SC5780 - 4



No. GP 059 - 4



Cotización 7

punto propiedad Antes casas.com.co

Login

Punto Propiedad > Oficinas en Arriendo > Atlántico > Barranquilla > Localidad Norte Centro Histórico

Oficina en arriendo Localidad Norte Centro Histórico, Barranquilla

OFICINA en ARRIENDO en Barranquilla El Rosario



Contactar con el anunciante

Financiar

Contactar

WhatsApp



¿Quieres ver más imágenes? [Solicita más fotos al anunciante](#)

1.066.010 COP\$

46m² | 1 Baño

Localidad Norte Centro Histórico, Barranquilla, Atlántico

CÓMODA OFICINA CON BAÑO EN CUARTO PISO, INCLUYE SERVICIO DE AGUA. MUY BUENA UBICACIÓN CERCA A BANCO DE LA REPÚBLICA.



El anunciante no desea mostrar la dirección exacta. [Solicitar dirección completa](#)

Reportar error [¿Cómo detectar un fraude?](#)



Cotización 8

[BUSCAR INMUEBLES](#)
[NOTICIAS Y TENDENCIAS](#)
[HERRAMIENTAS](#)

[INGRESAR](#)
[Publica tu Inmueble](#)

Inicio / Locales comerciales / Arriendo / Barranquilla / Villa del rosario / Locales comerciales en Arriendo en Villa del rosario, Barranquilla

[VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Local Comercial en Arriendo, Villa Del Rosario

Sector Suroccidente, Barranquilla **Área 280 m²**

Favorito

Área construida
280 m²

3
Baños

3
Estrato

Conoce este inmueble de **MVO INMOBILIARIA S.A.S.**

Alquiler de local comercial, de 280 mts², cuenta con vitrina, bodega de exhibición, bodega de almacenaje, cocineta para empleados, caja de aire, 3 baños, aire acondicionado central, 2 mini split, parqueaderos privados, oficina Excelente ubicación en zona netamente comercial en el centro de Barranquilla

iEstoy interesado!

*Nombre

*Telefono

*Email

Comentarios

Estoy interesado en Local Comercial en Arriendo, Villa Del Rosario

No soy un robot

He leído, entendido y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la [Política de Datos Personales](#) y la [Política de Datos de Navegación/Cookies](#). Igualmente he leído y acepto los [Términos & Condiciones](#) de este portal.

Enviar

[CONTACTAR POR WHATSAPP](#)

Al hacer clic aquí, serás dirigido al WhatsApp del anunciante. La información que intercambias por ese medio será responsabilidad del anunciante.

Reportar

Compartir:

Datos principales del inmueble

Código Inmueble 14392-M3445872	Barrio común Villa Del Rosario	Antigüedad Entre 10 y 20 años	Área construida 280 m ²
Área privada 280 m ²	Valor arriendo \$7.500.000	Parqueaderos 4	

Características del inmueble

Interiores

Baño auxiliar

Aire acondicionado

Piso 1

Tipo acabado de piso cerámica

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad relacionada con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más información.](#)

Acepto