ANÁLISIS DEL SECTOR

Análisis del Sector para la Contratación de Arrendamiento de Inmuebles destinados al Funcionamiento de despachos Judiciales en el departamento de Córdoba.

Elaborado por:

Área Administrativa
Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería

Objeto del estudio

El presente estudio tiene como finalidad analizar las condiciones del mercado inmobiliario, identificar la ofertas disponibles y evaluar las variables técnicas, económicas y financieras que sustentan la contratación del arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de los despachos judiciales del departamento de Córdoba, garantizando el cumplimiento de los principios de eficiencia, economía, accesibilidad, continuidad del servicio público de administración de justicia y selección objetiva.

Montería, Córdoba
Julio de 2026

ESTUDIO DE MERCADO

Objeto del contrato: Arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en el departamento de Córdoba con destino al funcionamiento de los Juzgados y despachos judiciales de la ciudad de Montería y demás municipios del, departamento de Córdoba.

El Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con base a la metodología descrita en la guía elaborada por Colombia Compra Eficiente, elaboró el estudio del sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo[1].

1. Aspectos generales del mercado

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Consejo Superior de la Judicatura debe "*hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al Objeto del Proceso la Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional técnica y de análisis de riesgo. La Entidad debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso*"[1].

El presente documento enmarca los actores y variables económicas a tener en cuenta dentro del proceso para contratar el Arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en el departamento de Córdoba con destino al funcionamiento de los Juzgados y despachos judiciales de la ciudad de Montería y demás municipios del, departamento de Córdoba. En este sentido, la información presentada a continuación corresponde a la estructura sugerida por Colombia Compra Eficiente para los Análisis del Sector de los procesos de contratación.

1.1. Entorno económico

La economía del país está dividida en tres franjas que tienen características comunes, están unificadas en su conformación y se diferencian claramente cada una de las otras dos.

A. El Sector primario (agropecuario)
B. El sector secundario (Industrial.)
C. El Sector terciario o (Servicios)

Para la investigación realizada por la Entidad para el presente estudio, se realizará una contextualización del mercado para el sector terciario de la industria nacional, el cual agrupa toda la oferta de servicios. Ahora bien, dada la amplia variedad de servicios que componen la economía del país, se hace necesario delimitar las actividades de interés para el presente documento.
Así pues, el presente proceso se resume en el Arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en el departamento de Córdoba con destino al funcionamiento de los Juzgados y despachos judiciales de la ciudad de Montería y demás municipios del, departamento de Córdoba.

1.2 Sector inmobiliario en Colombia

El sector inmobiliario colombiano evidencia una fase de recuperación durante el período 2025–2026, impulsada principalmente por la mejora en las condiciones de financiamiento, la reducción gradual de las tasas de interés y el fortalecimiento de la demanda de vivienda. No obstante, persisten desafíos relacionados con la disminución en la iniciación de nuevos proyectos, el aumento de los costos de construcción y la incertidumbre regulatoria en algunos segmentos del mercado.

[1] Decreto 1082 de 2015 Sector Administrativo de Planeación Nacional - Gestor Normativo. (s/f). Gov.co. Recuperado el 29 de septiembre de 2023, de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77653

Las cifras recientes muestran un crecimiento en las ventas de vivienda nueva, especialmente en el segmento No VIS (Vivienda No de Interés Social), mientras que el mercado de arrendamientos continúa consolidándose como una alternativa atractiva para inversionistas y hogares que aún no acceden a la compra de vivienda.

1.2.1 Contexto General del Sector

El sector inmobiliario constituye uno de los principales motores de la economía colombiana debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar actividades conexas como la construcción, el comercio de materiales, los servicios financieros y la infraestructura urbana.

Durante los últimos años, el mercado experimentó una desaceleración derivada de factores macroeconómicos como la inflación, el incremento de las tasas de interés y la reducción del poder adquisitivo de los hogares. Sin embargo, durante 2025 se observó una recuperación gradual sustentada en mejores condiciones crediticias y una mayor confianza de los consumidores.

1.2.1.1 Desempeño del Mercado Inmobiliario

- **Ventas de Vivienda**

Las ventas de vivienda nueva registraron un crecimiento significativo durante 2025, alcanzando aproximadamente 173.000 unidades comercializadas a nivel nacional.

Entre los factores que explican esta recuperación se destacan:

- Disminución de las tasas hipotecarias.
- Mayor acceso al crédito para hogares e inversionistas.
- Recuperación de la confianza del consumidor.
- Reactivación de la demanda acumulada durante los años anteriores.

El segmento de vivienda No VIS presentó uno de los mayores niveles de crecimiento, evidenciando una recuperación de la capacidad de compra de los hogares con ingresos medios y altos.

- **Construcción y Oferta**

A pesar del incremento en las ventas, la actividad constructora continúa mostrando señales de debilidad.

Las iniciaciones de obra registraron reducciones importantes en comparación con años anteriores, situación que genera preocupación respecto a la disponibilidad futura de vivienda nueva.

Esta disminución puede provocar:

- Escasez de oferta en determinados mercados.
- Incremento gradual de precios.
- Mayor competencia por unidades disponibles.
- Menor capacidad de respuesta ante una demanda creciente.

1.2.1.2. Principales Segmentos del Mercado

El mercado inmobiliario colombiano se estructura en diversos segmentos que responden a las características socioeconómicas de la población, las condiciones de financiamiento y las dinámicas de inversión. La evolución de cada segmento presenta comportamientos diferenciados,

influenciados por factores macroeconómicos, políticas públicas y tendencias demográficas, los cuales determinan las oportunidades de crecimiento y desarrollo del sector.

- **Vivienda de Interés Social (VIS)**

La Vivienda de Interés Social (VIS) constituye uno de los segmentos de mayor relevancia dentro del mercado inmobiliario colombiano, debido a su impacto en la reducción del déficit habitacional y a su participación en la oferta de vivienda formal dirigida a hogares de ingresos bajos y medios.

Su comportamiento está estrechamente vinculado a las políticas públicas de vivienda, especialmente a los programas de subsidios, incentivos financieros y mecanismos de acceso al crédito hipotecario implementados por el Gobierno Nacional. Estos instrumentos han permitido dinamizar la demanda y facilitar el acceso a vivienda propia para una parte importante de la población.

La demanda en este segmento mantiene una tendencia estructuralmente sólida, sustentada en el crecimiento demográfico, la conformación de nuevos hogares y las necesidades habitacionales acumuladas. No obstante, su desempeño futuro dependerá de la continuidad y estabilidad de las políticas gubernamentales, así como de la disponibilidad de recursos destinados a programas de apoyo para la adquisición de vivienda.

- **Vivienda No VIS**

El segmento de Vivienda No VIS comprende los proyectos dirigidos a hogares con mayor capacidad adquisitiva y representa un componente estratégico para la inversión privada y el desarrollo urbano.

Durante los últimos años, este mercado ha mostrado señales de recuperación como resultado de la disminución de las tasas de interés, la mejora en las condiciones de financiamiento y el incremento de la confianza de los inversionistas. Asimismo, el desarrollo de proyectos con mayores estándares de calidad, sostenibilidad y equipamientos urbanos ha fortalecido la competitividad de este segmento.

Desde la perspectiva de inversión, la vivienda No VIS ofrece mayores expectativas de valorización en ciudades con crecimiento económico sostenido, expansión de la infraestructura, consolidación de nuevos polos de desarrollo y alta demanda residencial. Estas condiciones favorecen la rentabilidad de los proyectos y consolidan este segmento como uno de los principales receptores de inversión inmobiliaria.

- **Mercado de Arrendamientos**

El mercado de arrendamientos continúa consolidándose como un componente fundamental del sector inmobiliario, impulsado por cambios en las preferencias habitacionales, la movilidad laboral y las restricciones de acceso inmediato a la vivienda propia.

Entre los factores que explican su crecimiento se encuentran el incremento de los hogares unipersonales, la mayor flexibilidad requerida por trabajadores y estudiantes, el aumento de la población migrante y las condiciones económicas que han llevado a numerosos hogares a postergar la compra de vivienda.

Desde el punto de vista de la inversión, el mercado de arrendamientos constituye una alternativa con capacidad para generar flujos de ingresos periódicos y contribuir a la valorización del patrimonio inmobiliario en el largo plazo. Esta combinación de rentabilidad y estabilidad ha incrementado el interés de inversionistas institucionales y particulares, quienes encuentran en este segmento una

opción adecuada para diversificar sus portafolios y mitigar riesgos asociados a la volatilidad de otros mercados financieros.

En conjunto, los segmentos VIS, No VIS y de arrendamientos conforman la base estructural del mercado inmobiliario colombiano. Su evolución estará determinada por factores macroeconómicos, las políticas de vivienda, la disponibilidad de financiamiento, el crecimiento urbano y las tendencias demográficas, elementos que continuarán definiendo las perspectivas de desarrollo del sector en el mediano y largo plazo.

1.3 Factores que Impulsan el Sector Inmobiliario

El desempeño del sector inmobiliario colombiano está determinado por la interacción de factores macroeconómicos, financieros, demográficos y de inversión que influyen directamente sobre la oferta y la demanda de bienes inmuebles. Durante los últimos años, la recuperación gradual de la economía, la mejora de las condiciones de financiamiento y la dinámica del crecimiento urbano han fortalecido las perspectivas del sector, favoreciendo tanto la adquisición de vivienda como el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

En este contexto, los principales factores que impulsan el crecimiento del mercado inmobiliario se describen a continuación.

- **Condiciones financieras**

Las condiciones financieras constituyen uno de los principales determinantes de la dinámica del mercado inmobiliario. La reducción progresiva de las tasas de interés y la mayor disponibilidad de crédito hipotecario han incrementado la capacidad de endeudamiento de los hogares, mejorando el acceso al financiamiento para la adquisición de vivienda.

Este escenario ha favorecido la recuperación de la demanda, incentivando tanto la compra de vivienda nueva como las inversiones en proyectos inmobiliarios. Asimismo, unas condiciones crediticias más favorables contribuyen a dinamizar la actividad constructora y a fortalecer la confianza de los agentes económicos vinculados al sector.

- **Crecimiento económico**

El comportamiento del mercado inmobiliario mantiene una estrecha relación con la evolución de la economía nacional. La recuperación del crecimiento económico, el aumento del empleo y la mejora en los ingresos de los hogares generan un entorno propicio para el incremento de la demanda de vivienda y otros activos inmobiliarios.

De igual manera, el fortalecimiento de la actividad productiva incrementa la confianza de inversionistas y consumidores, promoviendo el desarrollo de nuevos proyectos residenciales, comerciales e industriales que contribuyen a la expansión del sector.

- **Urbanización**

La urbanización continúa siendo uno de los factores estructurales más importantes para el desarrollo del mercado inmobiliario. El crecimiento demográfico, la expansión de las áreas metropolitanas y la formación permanente de nuevos hogares generan una demanda sostenida de vivienda, infraestructura urbana y espacios destinados a actividades comerciales y de servicios.

Adicionalmente, la consolidación de nuevos centros urbanos y el desarrollo de proyectos de infraestructura favorecen la valorización del suelo y estimulan la ejecución de proyectos inmobiliarios en zonas con alto potencial de crecimiento económico y social.

- **Inversión privada**

La inversión privada desempeña un papel fundamental en la expansión del sector inmobiliario. Los bienes inmuebles continúan siendo considerados una alternativa de inversión con capacidad para preservar el valor del patrimonio frente a la inflación y la volatilidad de los mercados financieros, además de ofrecer oportunidades de valorización y generación de ingresos mediante el arrendamiento.

En este sentido, el interés de inversionistas nacionales e internacionales ha contribuido al desarrollo de proyectos de vivienda, oficinas, centros comerciales, parques industriales y desarrollos de uso mixto, fortaleciendo la competitividad del sector y ampliando la oferta inmobiliaria.

En términos generales, la convergencia de condiciones financieras favorables, el crecimiento económico, la expansión urbana y el fortalecimiento de la inversión privada constituyen los principales motores del mercado inmobiliario colombiano. La evolución de estos factores será determinante para la sostenibilidad del sector y para el comportamiento de la demanda y la inversión durante los próximos años.

1.4 Desafíos del Sector Inmobiliario

A pesar de las perspectivas favorables que presenta el mercado inmobiliario colombiano, el sector enfrenta una serie de desafíos que podrían limitar su crecimiento y afectar el desarrollo de nuevos proyectos en el mediano y largo plazo. Estos retos están asociados principalmente al incremento de los costos de producción, la reducción en la oferta de vivienda y la incertidumbre derivada de los cambios en el entorno regulatorio.

- **Incremento de costos**

Uno de los principales desafíos para el sector corresponde al aumento sostenido de los costos asociados al desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los desarrolladores han enfrentado incrementos en los precios de los materiales de construcción, mayores costos de mano de obra, un encarecimiento del financiamiento y mayores gastos derivados de los procesos de licenciamiento y de los trámites urbanísticos.

Esta situación ha reducido los márgenes de rentabilidad de los proyectos, incrementado el valor final de las viviendas y generado mayores exigencias en la planeación financiera y operativa de las empresas constructoras. Como consecuencia, algunos proyectos han experimentado retrasos en su ejecución o han requerido ajustes en sus presupuestos y estrategias comerciales.

- **Reducción de la oferta**

La disminución en el número de nuevos proyectos iniciados representa otro desafío relevante para el mercado inmobiliario. Factores como el aumento de los costos de construcción, las restricciones de financiamiento y la incertidumbre económica han llevado a algunos desarrolladores a aplazar o reducir sus inversiones.

De mantenerse esta tendencia, podría generarse un desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en los próximos años, especialmente en aquellas regiones con mayor crecimiento demográfico y urbano. Esta situación podría traducirse en una menor disponibilidad de inmuebles y en presiones al alza sobre los precios de venta y arrendamiento.

- **Incertidumbre regulatoria**

El entorno regulatorio constituye un factor determinante para el desempeño del sector inmobiliario. Las modificaciones en la normatividad urbanística, los cambios en los programas de subsidios a la

vivienda, las reformas tributarias y las políticas de ordenamiento territorial generan incertidumbre para los desarrolladores e inversionistas al momento de planificar y ejecutar nuevos proyectos.

La estabilidad normativa y la existencia de reglas claras resultan fundamentales para promover la inversión, reducir los riesgos asociados al desarrollo inmobiliario y garantizar la continuidad de los proyectos. En este sentido, un marco regulatorio predecible fortalece la confianza del mercado y favorece el crecimiento sostenible del sector.

En conjunto, estos desafíos evidencian la necesidad de fortalecer las condiciones de competitividad del sector mediante políticas públicas estables, mecanismos de financiamiento adecuados y estrategias que contribuyan a controlar los costos de construcción y estimular la oferta de vivienda. La capacidad de adaptación de los actores del mercado frente a estos retos será determinante para mantener la dinámica de crecimiento y consolidar el desarrollo del sector inmobiliario colombiano.

1.5. Perspectivas del Sector Inmobiliario para 2026

Las perspectivas del sector inmobiliario colombiano para 2026 apuntan hacia un escenario de crecimiento moderado, respaldado por la recuperación gradual de la actividad económica, la mejora de las condiciones financieras y el fortalecimiento de la confianza de consumidores e inversionistas. Aunque persisten algunos desafíos estructurales, las proyecciones indican una evolución favorable del mercado, impulsada por la recuperación de la demanda y el desarrollo progresivo de nuevos proyectos.

Se prevé un incremento sostenido en las ventas de vivienda, favorecido por una mayor capacidad de financiamiento de los hogares y por la estabilidad de las condiciones del mercado hipotecario. De igual forma, se espera una recuperación gradual de la actividad constructora, impulsada por el reinicio de proyectos, el crecimiento de la inversión privada y la reactivación de la demanda en los segmentos de vivienda VIS y No VIS.

Las proyecciones también anticipan un entorno de mayor estabilidad en las tasas de interés hipotecarias, lo que contribuiría a mantener condiciones favorables para el acceso al crédito y estimularía la adquisición de vivienda por parte de los hogares. Paralelamente, el mercado de arrendamientos continuará consolidándose como un segmento estratégico, impulsado por las nuevas dinámicas demográficas, la movilidad laboral y la preferencia de algunos hogares por esquemas de vivienda con mayor flexibilidad.

Asimismo, se proyecta un incremento de la inversión inmobiliaria tanto nacional como extranjera, motivado por las expectativas de valorización de los activos, el desarrollo de nuevos proyectos urbanos y el atractivo del sector como alternativa para la diversificación patrimonial y la generación de rentabilidad de largo plazo.

No obstante, el desempeño del sector durante 2026 estará condicionado por la capacidad de incrementar la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios, garantizar la disponibilidad de suelo urbanizable y mantener un entorno macroeconómico estable que preserve condiciones favorables de financiamiento. Adicionalmente, la estabilidad de las políticas públicas, la seguridad jurídica y la continuidad de los programas de apoyo al acceso a la vivienda serán factores determinantes para consolidar la recuperación del mercado y asegurar un crecimiento sostenible del sector inmobiliario colombiano.

Conclusiones generales

El sector inmobiliario colombiano se encuentra en una etapa de recuperación y consolidación después de los desafíos enfrentados en años recientes. La demanda de vivienda muestra señales positivas respaldadas por mejores condiciones financieras y una recuperación de la confianza de los consumidores.

No obstante, la reducción en la construcción de nuevos proyectos representa el principal reto para garantizar el equilibrio entre oferta y demanda durante los próximos años. En este contexto, las oportunidades de inversión continúan siendo atractivas en segmentos residenciales, de arrendamiento, turísticos y logísticos.

Las perspectivas para 2026 son favorables, siempre que se mantengan condiciones macroeconómicas estables y se promuevan políticas que incentiven el desarrollo sostenible del mercado inmobiliario colombiano.

1.3 Actores, gremios y asociaciones del sector inmobiliario en Colombia

El sector inmobiliario colombiano está conformado por un conjunto de organizaciones públicas y privadas que participan en la planeación, desarrollo, financiación, comercialización, administración, regulación y control de los bienes inmuebles. La articulación entre estos actores permite el funcionamiento eficiente del mercado de vivienda, oficinas, locales comerciales, activos industriales y proyectos de desarrollo urbano.

Dentro de este ecosistema, los gremios y asociaciones desempeñan un papel fundamental en la representación institucional de los intereses del sector, la generación de conocimiento especializado, la formulación de propuestas normativas y el fortalecimiento de las capacidades técnicas de los diferentes participantes del mercado.

El presente informe identifica y describe los principales agentes, gremios y asociaciones que conforman y participan en el sector inmobiliario colombiano.

1.3.1. Estructura General del Ecosistema Inmobiliario Colombiano

El ecosistema inmobiliario colombiano está conformado por un conjunto de actores públicos y privados que interactúan de manera permanente en el desarrollo, financiación, regulación, comercialización y administración de los activos inmobiliarios. La articulación entre estos actores permite el funcionamiento eficiente del mercado, favoreciendo la inversión, el crecimiento urbano y el acceso a la vivienda.
Desde una perspectiva institucional, el sector puede agruparse en cinco grandes categorías de actores: gremiales y asociativos, empresariales, financieros, técnicos y profesionales, y públicos o reguladores.

Los actores gremiales y asociativos representan los intereses colectivos del sector y promueven el fortalecimiento empresarial e institucional mediante la formulación de propuestas, la participación en el diseño de políticas públicas, la capacitación y la generación de información especializada.

Los actores empresariales comprenden las constructoras, promotoras, desarrolladoras, empresas inmobiliarias y demás organizaciones encargadas de la estructuración, ejecución, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios en los diferentes segmentos del mercado.

Por su parte, los actores financieros desempeñan un papel fundamental al proporcionar los mecanismos de financiación para el desarrollo de proyectos de construcción y para la adquisición de vivienda mediante créditos hipotecarios, leasing habitacional, fideicomisos y otros instrumentos financieros.

Los actores técnicos y profesionales aportan conocimiento especializado a través de actividades relacionadas con la arquitectura, la ingeniería, los avalúos, la consultoría, el urbanismo, la planificación territorial y la administración inmobiliaria, garantizando la calidad técnica y jurídica de los proyectos.

Finalmente, los actores públicos y reguladores establecen el marco normativo que rige el sector inmobiliario, supervisan el cumplimiento de las disposiciones legales y formulan políticas orientadas al ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda.

1.3.2. Principales Gremios y Asociaciones del Sector

a) Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol)

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) constituye el principal gremio del sector de la construcción y del desarrollo inmobiliario en Colombia. Su propósito es representar a las empresas que integran la cadena de valor de la construcción, promoviendo el desarrollo sostenible del hábitat, la competitividad empresarial y el crecimiento económico del país.

Entre sus principales funciones se encuentran la representación gremial ante el Gobierno Nacional, la participación en la formulación de políticas públicas relacionadas con el desarrollo urbano y la vivienda, la elaboración de estudios económicos y sectoriales, la promoción de la innovación y la sostenibilidad en la industria y el fortalecimiento de las capacidades empresariales mediante programas de capacitación y asistencia técnica.

Camacol reúne a constructoras, promotoras inmobiliarias, empresas de urbanismo, fabricantes de materiales de construcción, entidades financieras, sociedades fiduciarias y firmas consultoras especializadas. Su presencia se extiende a todo el territorio nacional a través de cámaras regionales que representan los intereses del sector en los diferentes departamentos.

b) Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas)

La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) es la máxima organización gremial del sector inmobiliario colombiano y agrupa las diferentes lonjas regionales del país. Su labor se orienta a representar institucionalmente a los profesionales y empresas dedicados a la intermediación, administración, valoración y gestión de bienes inmuebles.

Dentro de sus objetivos estratégicos se destacan la representación del sector ante las entidades públicas, la promoción de estándares éticos y profesionales, el fortalecimiento de los procesos de formación y certificación de sus afiliados, el impulso al desarrollo normativo y la generación de estadísticas e información especializada que contribuyen a la toma de decisiones del mercado.

Fedelonjas integra inmobiliarias, corredores de propiedad raíz, avaluadores, administradores inmobiliarios, administradores de propiedad horizontal y consultores especializados, consolidándose como uno de los principales interlocutores entre el sector privado y el Gobierno Nacional en materia inmobiliaria.

c) Lonjas Regionales de Propiedad Raíz

Las lonjas regionales constituyen organizaciones gremiales afiliadas a Fedelonjas que representan a los profesionales y empresas del sector inmobiliario en las diferentes regiones del país. Su principal objetivo consiste en promover las buenas prácticas empresariales, fortalecer la formación técnica y profesional de sus afiliados y contribuir al desarrollo ordenado del mercado inmobiliario regional.

Entre las principales organizaciones gremiales se encuentran la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, La Lonja de Medellín y Antioquia, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, la Lonja de Propiedad Raíz del Caribe y la Lonja de Propiedad Raíz de Córdoba y Montería.

Estas entidades desarrollan actividades relacionadas con la capacitación profesional, la certificación de competencias laborales, la elaboración de estudios de mercado, la realización de avalúos corporativos, la asesoría jurídica especializada y la promoción de estándares éticos y buenas prácticas dentro del ejercicio de la actividad inmobiliaria.

1.3.3 Empresas y Agentes del Mercado Inmobiliario

a) Constructoras y Desarrolladores Inmobiliarios

Las constructoras y desarrolladoras inmobiliarias constituyen uno de los principales actores del mercado, al ser responsables de la identificación de oportunidades de inversión, la adquisición y gestión del suelo, la estructuración técnica y financiera de los proyectos y su posterior ejecución.

Su actividad comprende el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS), vivienda No VIS, edificaciones comerciales, centros empresariales, parques industriales, desarrollos de uso mixto y proyectos de renovación y expansión urbana, contribuyendo significativamente al crecimiento económico y al desarrollo territorial del país.

b) Empresas Inmobiliarias

Las empresas inmobiliarias cumplen una función estratégica como intermediarias entre propietarios, compradores, arrendatarios e inversionistas. Su participación facilita la comercialización de bienes inmuebles y aporta seguridad jurídica y técnica a las operaciones del mercado.

Entre los principales servicios que ofrecen se encuentran la compraventa de inmuebles, la administración de arrendamientos, la gestión integral de activos inmobiliarios, la comercialización de proyectos nuevos y la consultoría especializada en inversión inmobiliaria.

c) Corredores Inmobiliarios

Los corredores inmobiliarios actúan como intermediarios especializados en la negociación de bienes inmuebles, brindando asesoría técnica y comercial durante los procesos de compra, venta y arrendamiento.

Sus funciones comprenden la captación de inmuebles, el diseño e implementación de estrategias de comercialización, la gestión de negociaciones entre las partes y el acompañamiento integral durante las diferentes etapas de las transacciones inmobiliarias.

d) Administradores de Propiedad Horizontal.

Los administradores de propiedad horizontal desempeñan un papel fundamental en la gestión de conjuntos residenciales, edificios, centros comerciales y complejos empresariales sometidos al régimen de propiedad horizontal.
Sus responsabilidades abarcan la administración financiera de los recursos comunes, la gestión operativa de las copropiedades, la conservación y mantenimiento de los activos, el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, así como la coordinación de los servicios generales y la adecuada convivencia entre los copropietarios.
La adecuada interacción entre constructoras, empresas inmobiliarias, corredores, administradores, entidades financieras, gremios y organismos públicos conforma un ecosistema inmobiliario sólido y articulado, cuyo funcionamiento resulta esencial para garantizar la transparencia del mercado, fortalecer la confianza de los inversionistas y promover un desarrollo urbano sostenible en Colombia.

1.3.4. Actores Técnicos Especializados

Los actores técnicos especializados desempeñan un papel fundamental en el desarrollo del sector inmobiliario, al aportar conocimientos científicos, técnicos y profesionales que garantizan la viabilidad, calidad, seguridad y sostenibilidad de los proyectos. Su participación abarca todas las etapas del ciclo inmobiliario, desde la planeación y estructuración hasta la ejecución, comercialización y administración de los activos.

a) Avaluadores

Los Avaluadores son profesionales especializados en la determinación del valor comercial de los bienes inmuebles mediante metodologías técnicas y criterios establecidos por la normatividad vigente. Sus servicios son requeridos en procesos de compraventa, financiación hipotecaria, expropiaciones, procesos judiciales, liquidaciones, tributación y valoración de activos para fines contables y financieros.

La actividad valuatoria contribuye a garantizar la transparencia del mercado y proporciona información objetiva para la toma de decisiones por parte de inversionistas, entidades financieras, organismos públicos y propietarios.

b) Arquitectos y Urbanistas

Los arquitectos y urbanistas participan en la planificación, diseño y desarrollo de proyectos inmobiliarios, procurando la integración de criterios funcionales, ambientales, urbanísticos y sociales.

Su labor comprende el diseño arquitectónico de edificaciones, la formulación de proyectos urbanos, la planificación del crecimiento de las ciudades, el ordenamiento territorial y la incorporación de principios de sostenibilidad, eficiencia energética y calidad del espacio urbano, contribuyendo al desarrollo equilibrado del territorio.

c) Ingenieros

Los ingenieros intervienen en las diferentes fases técnicas de los proyectos inmobiliarios, garantizando el cumplimiento de los estándares de calidad, seguridad y eficiencia constructiva.

Entre sus principales responsabilidades se encuentran el diseño estructural, la dirección y ejecución de obras, la supervisión técnica, el control de calidad, la gestión de riesgos y la gerencia integral de proyectos, asegurando el cumplimiento de las especificaciones técnicas, los cronogramas de ejecución y los presupuestos establecidos.

d) Consultores Inmobiliarios

Los consultores inmobiliarios brindan asesoría especializada para la estructuración y evaluación de proyectos de inversión, apoyando la toma de decisiones mediante análisis técnicos, económicos y financieros.

Sus principales actividades incluyen la elaboración de estudios de mercado, análisis de viabilidad financiera, planeación estratégica, evaluación de riesgos, estudios de localización e inteligencia inmobiliaria, proporcionando información que permite identificar oportunidades de inversión y optimizar el desarrollo de proyectos.

e) Actores Financieros

El sistema financiero constituye uno de los pilares fundamentales del mercado inmobiliario, al facilitar el acceso a los recursos necesarios para la construcción de proyectos y la adquisición de vivienda. La disponibilidad de mecanismos de financiación adecuados favorece la inversión, dinamiza la actividad edificadora y fortalece la demanda del mercado.

f) Entidades Bancarias

Las entidades bancarias desempeñan un papel estratégico mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda, créditos destinados al desarrollo de proyectos de construcción y modalidades de financiación como el leasing habitacional.
Estos instrumentos financieros permiten ampliar el acceso a la vivienda, mejorar la liquidez de las empresas constructoras y promover el crecimiento del sector inmobiliario.

g) Sociedades Fiduciarias

Las sociedades fiduciarias participan activamente en la estructuración y administración de proyectos inmobiliarios mediante la constitución de patrimonios autónomos, la administración de recursos y la implementación de mecanismos que ofrecen mayor seguridad jurídica y financiera a inversionistas, compradores y desarrolladores.

Su participación contribuye a garantizar la adecuada gestión de los recursos, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y la transparencia en la ejecución de los proyectos.

h) Fondos de Inversión Inmobiliaria

Los fondos de inversión inmobiliaria canalizan recursos provenientes de inversionistas institucionales y particulares hacia activos inmobiliarios de distintos segmentos, incluyendo proyectos residenciales, comerciales, industriales, logísticos y de oficinas.

Estos vehículos de inversión favorecen la diversificación de portafolios, generan economías de escala y contribuyen al financiamiento de proyectos de gran envergadura, fortaleciendo el desarrollo del mercado inmobiliario.

i) Cajas de Compensación Familiar

Las cajas de compensación familiar complementan el sistema de acceso a la vivienda mediante la asignación de subsidios y el desarrollo de programas de financiación dirigidos principalmente a hogares de ingresos bajos y medios.

Su participación resulta fundamental para ampliar las oportunidades de adquisición de vivienda formal y apoyar la ejecución de las políticas públicas orientadas a reducir el déficit habitacional.

j) Entidades Públicas y Organismos Reguladores

Las entidades públicas y los organismos reguladores establecen el marco jurídico e institucional que orienta el funcionamiento del sector inmobiliario colombiano. Sus funciones comprenden la formulación de políticas públicas, la regulación de la actividad urbanística, la administración de los sistemas de información territorial y la supervisión del cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

k) Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular las políticas nacionales relacionadas con la vivienda, el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. Asimismo, diseña programas orientados a facilitar el acceso a vivienda, promover el desarrollo urbano sostenible y mejorar las condiciones habitacionales de la población.

l) Superintendencia de Notariado y Registro

La Superintendencia de Notariado y Registro administra el sistema registral inmobiliario del país, garantizando la seguridad jurídica de los derechos de propiedad mediante la organización, supervisión y modernización de las oficinas de registro de instrumentos públicos y del sistema notarial.

Su labor resulta esencial para brindar certeza jurídica en las transacciones inmobiliarias y fortalecer la confianza de los diferentes actores del mercado.

m) Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) es responsable de la gestión catastral, la producción de información geográfica oficial y la valoración de los predios rurales y urbanos del país.

La información generada por esta entidad constituye un insumo estratégico para la planificación territorial, la gestión tributaria, el ordenamiento urbano y la toma de decisiones en materia de inversión inmobiliaria.

n) Alcaldías Municipales

Las administraciones municipales desempeñan un papel determinante en el desarrollo del sector mediante la formulación e implementación de los instrumentos de planificación urbana y ordenamiento territorial. Entre sus funciones se encuentran la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), la regulación del uso del suelo, la definición de normas urbanísticas y la promoción del desarrollo sostenible de las ciudades.

o) Curadurías Urbanas

Las curadurías urbanas son las entidades encargadas de estudiar, tramitar y expedir las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, verificando el cumplimiento de la normatividad urbanística vigente.
Su intervención garantiza que los proyectos inmobiliarios se desarrollen conforme a las disposiciones legales y técnicas aplicables, contribuyendo a la seguridad jurídica, la adecuada planificación del territorio y el crecimiento ordenado de las áreas urbanas.

En conjunto, los actores técnicos especializados, las entidades financieras y los organismos públicos conforman una estructura institucional que sustenta el funcionamiento del mercado inmobiliario colombiano. La coordinación entre estos actores fortalece la seguridad jurídica, facilita el acceso a la financiación, mejora la calidad de los proyectos y promueve un desarrollo urbano sostenible y competitivo.

1.3.4. Relación entre los Actores del Sector

El funcionamiento del mercado inmobiliario depende de la interacción permanente entre los diferentes actores.

Los gremios representan los intereses empresariales y profesionales; las constructoras desarrollan proyectos; las entidades financieras facilitan recursos; las inmobiliarias comercializan los activos; los profesionales especializados aportan conocimiento técnico; y las entidades públicas regulan y supervisan la actividad.

Esta articulación permite el desarrollo de proyectos inmobiliarios que contribuyen al crecimiento económico, la generación de empleo y la expansión urbana del país.

2. Importancia del sector inmobiliario en el contexto nacional y local

El sector inmobiliario constituye uno de los pilares fundamentales de la economía colombiana debido a su capacidad para generar empleo, movilizar inversiones, impulsar el desarrollo urbano y contribuir al bienestar social mediante la provisión de vivienda, infraestructura comercial, industrial y de servicios.

Su importancia trasciende la actividad constructora, ya que involucra una amplia cadena de valor integrada por desarrolladores, constructoras, inmobiliarias, entidades financieras, profesionales especializados, proveedores de materiales, entidades gubernamentales y consumidores finales.

En el ámbito local, el sector inmobiliario desempeña un papel estratégico en la transformación territorial, el fortalecimiento de la competitividad regional y la dinamización de las economías municipales y departamentales.

2.1. Importancia del Sector en el Contexto Nacional

2.1.1 Contribución al Crecimiento Económico

El sector inmobiliario y de la construcción constituye una de las actividades económicas de mayor relevancia dentro de la estructura productiva de Colombia, debido a su alta capacidad de generación de valor agregado y su impacto directo sobre indicadores macroeconómicos como el Producto Interno Bruto (PIB), la inversión privada y la formación bruta de capital.
El desarrollo de actividades inmobiliarias contribuye a la circulación de recursos financieros en la economía, incentiva el ahorro de los hogares y facilita la consolidación del patrimonio tanto familiar como empresarial. Adicionalmente, la ejecución de proyectos inmobiliarios genera efectos multiplicadores sobre múltiples sectores productivos, fortaleciendo la dinámica económica nacional a través de encadenamientos con la industria de materiales de construcción, el sector financiero, el comercio y los servicios.

a) Generación de empleo

Uno de los principales aportes del sector inmobiliario corresponde a su capacidad de generación de empleo directo e indirecto. La ejecución de proyectos de construcción, comercialización y administración de bienes inmuebles requiere la participación de una amplia gama de perfiles profesionales y técnicos, entre los que se incluyen ingenieros, arquitectos, técnicos y tecnólogos en construcción, obreros, corredores inmobiliarios, administradores de propiedad horizontal, avaluadores, consultores especializados y personal administrativo y comercial.

De manera complementaria, el sector dinamiza actividades económicas asociadas como el transporte, la manufactura, los servicios financieros, la tecnología y el comercio, ampliando significativamente su impacto sobre la generación de empleo a nivel nacional.

b) Impulso a la Inversión Nacional y Extranjera

Los bienes inmuebles se consolidan como activos estratégicos dentro de los portafolios de inversión, debido a su capacidad para preservar el valor del capital y generar rendimientos a largo plazo.

En el contexto colombiano, el sector inmobiliario atrae capital proveniente de personas naturales, empresas nacionales, fondos de inversión, inversionistas extranjeros, fondos de pensiones y entidades del sistema financiero. Esta diversidad de fuentes de financiamiento contribuye a la profundización del mercado inmobiliario y a la consolidación de proyectos de mayor escala.

La relativa estabilidad de los activos inmobiliarios frente a la volatilidad de otros mercados financieros los posiciona como una alternativa de inversión de largo plazo, con potencial de valorización y generación de ingresos recurrentes mediante el arrendamiento.

c) Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

El sector inmobiliario desempeña un papel fundamental en el crecimiento ordenado de las ciudades, mediante la planificación y ejecución de proyectos de vivienda, comercio, industria y servicios.

Su contribución resulta clave en la reducción del déficit habitacional, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, la ampliación de la cobertura de servicios urbanos, la promoción del desarrollo sostenible y la optimización del uso del suelo.
En este sentido, los proyectos inmobiliarios constituyen instrumentos esenciales para la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y para el cumplimiento de las políticas públicas orientadas al desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

d) Fortalecimiento del Sistema Financiero

El sector inmobiliario mantiene una estrecha relación con el sistema financiero, al depender de este para la estructuración y financiación de proyectos y la adquisición de vivienda por parte de los hogares.

Instrumentos como los créditos hipotecarios, los esquemas fiduciarios, los fondos de inversión inmobiliaria y los mecanismos de financiación de proyectos constituyen una fuente relevante de actividad para las entidades financieras, contribuyendo al fortalecimiento del sistema financiero nacional.

Esta interacción favorece, además, el desarrollo de los mercados de capitales y la profundización financiera del país, ampliando las alternativas de inversión y financiamiento disponibles en la economía.

2. 1. 2 Importancia Social del Sector Inmobiliario

a) Acceso a la Vivienda

La vivienda representa un derecho fundamental y uno de los principales mecanismos de construcción de patrimonio de los hogares colombianos. En este contexto, el sector inmobiliario cumple un rol esencial en la ampliación de la oferta habitacional y en la facilitación del acceso a vivienda propia.
Su desarrollo contribuye a la reducción de los déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda, así como al mejoramiento progresivo de las condiciones de habitabilidad de la población.

b) Construcción de Patrimonio Familiar

La adquisición de vivienda constituye una de las decisiones financieras más relevantes para los hogares, al representar un activo de largo plazo con capacidad de acumulación de riqueza.
Los bienes inmuebles permiten la generación de estabilidad económica, facilitan los procesos sucesorales y constituyen un mecanismo de protección del patrimonio frente a fenómenos inflacionarios y a la volatilidad de otros activos financieros.

c) Inclusión Social y Desarrollo Comunitario

Los proyectos inmobiliarios contribuyen a la integración social mediante la creación de entornos urbanos que incorporan equipamientos comunitarios, zonas verdes, infraestructura vial y acceso a servicios públicos esenciales.

Este tipo de desarrollos promueve la cohesión social, mejora la calidad de vida de los habitantes y fortalece la configuración de comunidades más organizadas y funcionales.

2.2 Importancia del Sector en el Contexto Local

2.2.1. Dinamización de la Economía Regional

A nivel local, el sector inmobiliario actúa como un motor de dinamización económica mediante la ejecución de proyectos de construcción, urbanización y desarrollo territorial.

Las inversiones en el sector generan beneficios directos e indirectos para empresas constructoras, comerciantes, proveedores locales, profesionales independientes y trabajadores de diferentes niveles de cualificación, fortaleciendo el tejido económico regional y contribuyendo al crecimiento de los municipios.

2.2.2. Generación de Empleo Local

El desarrollo de proyectos inmobiliarios constituye una de las principales fuentes de empleo en el ámbito local, al requerir mano de obra en múltiples etapas del proceso constructivo y comercial.

La contratación de talento local contribuye a la reducción del desempleo, al incremento de los ingresos de los hogares y a la mejora general de las condiciones socioeconómicas de la población.

2.2.3 Incremento de los Ingresos Municipales

La actividad inmobiliaria fortalece las finanzas públicas territoriales a través de la recaudación de impuestos como el predial, el impuesto de delineación urbana, el impuesto de industria y comercio, los derechos de licenciamiento y otras contribuciones asociadas al desarrollo urbano.

Estos recursos permiten financiar proyectos de infraestructura, inversión social y mejoramiento de los servicios públicos, contribuyendo al desarrollo integral de los territorios.

2.2.4 Transformación Urbana y Competitividad Territorial

El desarrollo inmobiliario impulsa procesos de modernización urbana que incrementan la competitividad de las ciudades y su capacidad para atraer inversión y generar nuevas actividades económicas.

Entre sus principales impactos se destacan la renovación urbana, la expansión ordenada de las ciudades, el mejoramiento del espacio público, el fortalecimiento de la competitividad territorial y la atracción de empresas y proyectos productivos.

2.2.5 Importancia del Sector para Montería y el Departamento de Córdoba

En el contexto de Montería y el departamento de Córdoba, el sector inmobiliario se consolida como una actividad estratégica para el desarrollo económico regional.

El proceso de expansión urbana de Montería, junto con el crecimiento de proyectos residenciales, comerciales y de servicios, así como el fortalecimiento de la infraestructura vial y urbana, ha incrementado significativamente la demanda de bienes inmuebles y servicios asociados.

Entre los principales aportes del sector en la región se destacan la generación de empleo directo e indirecto, el incremento de la inversión privada, la expansión de la oferta de vivienda, la dinamización del comercio local, la valorización de los activos inmobiliarios y el fortalecimiento de las finanzas municipales.

Adicionalmente, la ubicación estratégica de Montería como centro administrativo y económico del departamento favorece el desarrollo de proyectos inmobiliarios orientados a vivienda, comercio, salud, educación y servicios empresariales, consolidando su papel como uno de los principales polos de crecimiento urbano en la región Caribe colombiana.

Conclusiones generales

El sector inmobiliario constituye un componente esencial para el desarrollo económico y social de Colombia debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión, fortalecer el sistema financiero y promover el crecimiento urbano sostenible.

A nivel nacional, su impacto se refleja en la generación de valor agregado, la dinamización de múltiples actividades económicas y la reducción del déficit habitacional. A nivel local, contribuye al fortalecimiento de las economías regionales, la transformación urbana y la mejora de la calidad de vida de la población.

En ciudades intermedias como Montería, el sector inmobiliario representa una oportunidad estratégica para consolidar procesos de desarrollo territorial, aumentar la competitividad regional y atraer nuevas inversiones que impulsen el crecimiento sostenible del departamento de Córdoba.

3. Variables económicas que afectan el sector inmobiliario en Colombia

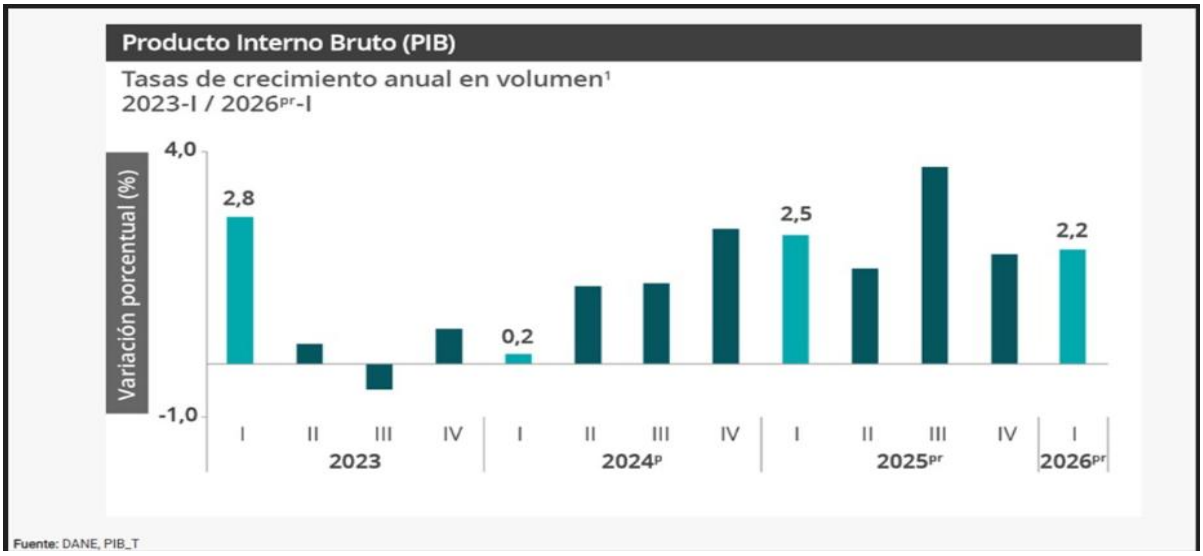
El desempeño del sector inmobiliario está estrechamente relacionado con el comportamiento de diversas variables económicas que influyen en la oferta, la demanda, la inversión y la rentabilidad de los activos inmobiliarios. Estas variables determinan la capacidad de compra de los hogares, las decisiones de inversión de las empresas, el acceso al financiamiento y la viabilidad de los proyectos de construcción y desarrollo urbano.

La comprensión de estos factores resulta fundamental para evaluar las perspectivas del mercado inmobiliario y anticipar posibles oportunidades o riesgos para los diferentes actores del sector.

3.1. Entorno Económico

3.1.1. Crecimiento Económico (Producto Interno Bruto - PIB)

El crecimiento económico constituye uno de los principales determinantes de la actividad inmobiliaria. De acuerdo con la información actualizada que reporta el DANE frente al comportamiento del crecimiento del Producto Interno Bruto – PIB, en el primer trimestre de 2026, el PIB, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025, tal como se observa en la siguiente gráfica:



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,7% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Esto sugiere que el gasto público, si bien no es la actividad que más aporta, ha aumentado, lo que se traduce en bienestar social para los colombianos. En este sentido, el futuro contrato puede actuar como un motor para impulsar el crecimiento económico al aumentar la demanda agregada. Cuando el gobierno invierte en proyectos de infraestructura, educación, salud u otros servicios públicos, crea empleo y estimula la actividad económica en múltiples sectores, lo que a su vez contribuye al aumento del PIB.

El comportamiento del PIB para el periodo analizado ha recibido como uno de los principales factores de influencia el periodo de elecciones presidenciales, de ahí que se una menor participación del sector privado en las inversiones y el dinamismo económico, ante la incertidumbre del resultado electoral y los posibles cambios o continuidad de políticas económicas del nuevo gobierno. En este orden de ideas, se ve un marcado apalancamiento de la inversión estatal.

El resultado muestra una economía que sigue avanzando, pero sin una recuperación pareja entre sectores y señala que las actividades que más contribuyeron al crecimiento fueron administración pública, defensa, educación, salud y servicios sociales, que crecieron 5,7% y aportaron 0,9 puntos porcentuales; comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida, con un avance de 2,9% y aporte de 0,6 puntos; e industrias manufactureras, que también crecieron 2,9% y sumaron 0,3 puntos.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026[pr]-I / 2025[pr]-I	2026[pr]-I / 2025[pr]-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,5
Explotación de minas y canteras	-0,1	0,8
Industrias manufactureras	2,9	2,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,6	0,3
Construcción	-5,4	-4,6
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,9	0,2
Información y comunicaciones	1,3	1,1
Actividades financieras y de seguros	2,8	2,2
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,2	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,7	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	3,2	1,4
Valor agregado bruto	**2,2**	**0,6**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,9	0,9
Producto Interno Bruto	**2,2**	**0,6**

Fuente: DANE, PIB_T

El comportamiento del sector inmobiliario mantiene una estrecha relación con el desempeño de la economía nacional. En escenarios de crecimiento económico, el aumento de la actividad productiva y la mejora en las condiciones del mercado laboral incrementan el ingreso disponible de los hogares, fortalecen la confianza de consumidores e inversionistas y favorecen la demanda de vivienda, espacios comerciales e inmuebles destinados a actividades productivas.

Asimismo, un entorno económico favorable estimula la inversión en nuevos proyectos inmobiliarios, promueve la expansión de la oferta y contribuye al dinamismo de la actividad constructora y del mercado de bienes raíces.

En contraste, durante períodos de desaceleración económica, la disminución del consumo, la reducción de la inversión y el deterioro de las expectativas de los agentes económicos suelen afectar negativamente la demanda inmobiliaria. Como consecuencia, se presentan menores niveles de ventas de vivienda y una reducción en la iniciación y ejecución de nuevos proyectos, lo que impacta el crecimiento del sector y su contribución a la economía.

3.1.2. Alcance del objeto contractual y clasificación CIIU–UNSPSC

En este sentido, el presente proceso está orientado por las actividades relacionadas con la prestación de servicios inmobiliarios especializados, incluyendo la intermediación para la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, administración de propiedades, avalúos comerciales, asesoría inmobiliaria, estudios de mercado, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, así como las demás actividades requeridas conforme al alcance de la necesidad radicada por la unidad técnica.

Por otro lado, para analizar el sector inmobiliario se tiene en cuenta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) Revisión 4 A.C. adoptada por el DANE en Colombia. Los servicios objeto de esta contratación se encuentran asociados principalmente a actividades relacionadas con bienes inmuebles, entre las cuales se destacan:

- Actividad CIIU 6810: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
- Actividad CIIU 6820: Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o contrato.
- Actividad CIIU 6831: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados por comisión o contrato.
- Actividad CIIU 6832: Actividades de administración de bienes inmuebles realizadas a cambio de una retribución o contrato.

3.1.2.1 CLASIFICACIÓN CÓDIGOS UNSPSC

Dependiendo del alcance específico del proceso contractual, podrán considerarse actividades complementarias relacionadas con consultoría inmobiliaria, estudios técnicos, avalúos y servicios de gestión predial.

Para un proceso de contratación relacionado con **el arrendamiento de un bien inmueble**, los códigos **UNSPSC (United Nations Standard Products and Services Code)** más utilizados en Colombia, de acuerdo con la clasificación empleada por **Colombia Compra Eficiente**, son los siguientes:

ITEM	Código UNSPSC	Producto	Aplicación
1	80131500	Servicios de alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones	Código general para contratos cuyo objeto es el arrendamiento de bienes inmuebles.
2	80131508	Servicios de arrendamiento de bienes inmuebles	Código específico para el alquiler o arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, oficinas, locales comerciales, bodegas, predios u otros usos.
3	80131501	Servicios de administración de bienes inmuebles residenciales	Solo aplica cuando el contrato incluye administración del inmueble, además del arrendamiento.

Fuente: Clasificador de bienes y servicios, Colombia Compra

3.2 Análisis del mercado laboral

Para abril de 2026, el mercado laboral colombiano presentó una tasa de desocupación del 8,8% a nivel nacional, manteniéndose en niveles similares a los registrados en el mismo mes de 2025. En el mismo periodo, la tasa global de participación se ubicó en 64,7%, evidenciando un incremento de 1,0 punto porcentual frente a abril de 2025 (63,7%). Por su parte, la tasa de ocupación alcanzó el 59,1%, lo que representó un aumento de 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,1%).



Variación anual de las relaciones laborales por sector económico: dependientes
2025 – 2026

Sector	ene-24	feb-24	mar-24	ene-25	feb-25	mar-25	ene-26	feb-26	mar-26	Variación anual 2025-2026		
										ene-26	feb-26	mar-26
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	496.822	497.447	496.538	504.318	504.390	507.757	513.332	508.766	492.811	1,8%	0,9%	-
Explotación de minas y canteras	133.381	134.181	132.739	126.841	127.030	128.228	120.061	120.034	118.314	-5,3%	-5,5%	-
Industrias manufactureras	1.227.905	1.250.947	1.247.420	1.253.163	1.278.022	1.288.047	1.303.091	1.311.378	1.275.283	4,0%	2,6%	-
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos	138.280	138.908	138.703	139.864	141.044	142.074	146.923	146.681	145.582	5,0%	4,0%	-
Construcción	935.878	955.485	916.133	883.826	886.056	890.369	906.472	910.697	863.852	2,6%	2,8%	-
Comercio y reparación de vehículos	1.693.296	1.721.914	1.718.150	1.724.932	1.748.897	1.763.411	1.808.671	1.819.653	1.755.198	4,9%	4,0%	-
Transporte y almacenamiento	708.937	716.558	712.826	707.995	715.419	717.182	727.633	729.283	711.723	2,8%	1,9%	-
Alojamiento y servicios de comida	381.205	397.975	402.691	404.464	415.516	420.722	436.942	442.306	425.247	8,0%	6,4%	-
Información y comunicaciones	385.509	387.505	384.600	382.148	383.610	383.254	397.790	399.768	388.652	4,1%	4,2%	-
Actividades financieras y de seguros	294.334	294.704	294.497	292.537	293.516	294.408	301.785	300.960	297.054	3,2%	2,5%	-
Actividades inmobiliarias	165.866	167.702	165.799	166.927	167.643	168.360	169.676	169.295	162.314	1,6%	1,0%	-
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	3.273.797	3.318.923	3.301.473	3.329.958	3.373.116	3.411.028	3.424.025	3.421.489	3.303.978	2,8%	1,4%	-
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	1.901.280	2.022.769	2.056.444	1.922.427	2.063.286	2.097.852	2.005.046	2.151.340	2.149.913	4,3%	4,3%	-
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	633.353	669.866	692.142	696.205	739.694	762.326	703.018	744.145	720.745	1,0%	0,6%	-

Notas: Los resultados incluyen actualizaciones mensuales hasta doce meses desde el primer día del periodo de cotización diferente al subsistema de salud o hasta el último día del mes de estudio de esta publicación. La información de sector económico proviene de la integración por aportante con el REE (Registro Estadístico de Empresas), actualizado a 30 de octubre de 2025 con una cobertura del 99% y con vigencia de diciembre de 2024, sobre las relaciones laborales dependientes e independientes por mes.

Fuente: DANE, Registro Estadístico de Relaciones Laborales

"Fuente: DANE, Cuentas nacionales

El mercado laboral del sector inmobiliario en Colombia está conformado por un conjunto diverso de ocupaciones y perfiles profesionales que intervienen en las actividades de desarrollo, comercialización, administración, valoración y gestión de bienes inmuebles. Su dinámica se encuentra estrechamente vinculada al comportamiento de la economía, la evolución del sector de la construcción, las condiciones del sistema financiero, la inversión pública y privada, así como la demanda de vivienda y espacios comerciales.

Este sector se caracteriza por su capacidad de generar empleo directo e indirecto, incorporando profesionales, técnicos, tecnólogos y personal operativo, además de promover oportunidades de trabajo independiente a través de esquemas de corretaje, asesoría inmobiliaria y consultoría especializada.

3.2.1 Análisis del Mercado Laboral del Sector Inmobiliario

3.2.1.1 Composición del mercado laboral

El sector inmobiliario demanda capital humano con competencias técnicas, comerciales, jurídicas, administrativas y financieras. Entre los principales perfiles ocupacionales se encuentran gerentes y directores de empresas inmobiliarias, agentes y asesores inmobiliarios, corredores de propiedad raíz, administradores de bienes inmuebles y propiedad horizontal, avaluadores, arquitectos, ingenieros civiles, abogados especializados en derecho inmobiliario y urbanístico, contadores, administradores de empresas, profesionales en mercadeo y ventas, así como auxiliares administrativos y de servicio al cliente.

De manera complementaria, el sector genera una demanda significativa de servicios asociados, tales como vigilancia, mantenimiento, aseo, tecnología, topografía, diseño, publicidad y gestión documental, los cuales fortalecen la cadena de valor de la actividad inmobiliaria.

3.2.1.2 Características del empleo

El mercado laboral inmobiliario presenta una estructura diversa en términos de vinculación laboral, con participación tanto de trabajadores contratados mediante relación laboral formal como de prestadores de servicios independientes. En particular, se observa una alta presencia de trabajadores autónomos en actividades de intermediación y corretaje inmobiliario.

La remuneración en el sector varía según la naturaleza del cargo, combinando esquemas de salario fijo, comisiones por resultados o modelos mixtos. Adicionalmente, se evidencia una creciente demanda de perfiles con competencias digitales, orientados a la comercialización de inmuebles a través de plataformas tecnológicas y herramientas de marketing digital.

Asimismo, el desarrollo de proyectos inmobiliarios genera una demanda temporal de mano de obra técnica y operativa en las diferentes etapas del ciclo de proyecto, incluyendo planificación, construcción y comercialización.

3.2.1.3 Oferta y demanda de talento humano

La demanda de talento humano en el sector inmobiliario está determinada por la dinámica del mercado y por la ejecución de proyectos de vivienda, comercio e infraestructura. Entre los perfiles con mayor demanda se destacan los asesores comerciales inmobiliarios, administradores de inmuebles y propiedad horizontal, avaluadores certificados, profesionales en gestión predial, arquitectos e ingenieros especializados en desarrollo urbano, así como especialistas en marketing inmobiliario y transformación digital.

La oferta de talento humano proviene principalmente de instituciones de educación superior, centros de formación técnica y tecnológica, y programas de capacitación complementaria desarrollados por gremios y asociaciones del sector, los cuales contribuyen al fortalecimiento de las competencias laborales y a la profesionalización del mercado.

3.2.1.4 Factores que inciden en el mercado laboral

El comportamiento del empleo en el sector inmobiliario está influenciado por múltiples factores estructurales y coyunturales, entre los que se destacan el crecimiento económico nacional y regional, las tasas de interés y el acceso al crédito hipotecario, la inversión en proyectos de vivienda e infraestructura, las políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano, la transformación digital del sector y el nivel de confianza de consumidores e inversionistas.
En contextos de condiciones económicas favorables, se incrementa la demanda de servicios inmobiliarios y, en consecuencia, la generación de empleo. Por el contrario, en escenarios de desaceleración económica, la contratación tiende a disminuir, especialmente en actividades relacionadas con la construcción y la intermediación comercial.

3.2.1.5 Situación del mercado laboral en el contexto local

En ciudades intermedias como Montería y en el departamento de Córdoba, el mercado laboral del sector inmobiliario ha mostrado un crecimiento asociado a la expansión urbana, al desarrollo de nuevos proyectos residenciales y comerciales y al fortalecimiento de la actividad económica regional.

La demanda de profesionales y técnicos especializados se concentra principalmente en actividades de comercialización de vivienda nueva y usada, administración de inmuebles, gestión de arrendamientos, avalúos comerciales, gestión predial y asesoría jurídica y financiera en operaciones inmobiliarias.

Este comportamiento ha contribuido a la generación de empleo formal e independiente, fortaleciendo la oferta de servicios especializados y la competitividad del sector en la región.

En términos generales, el mercado laboral del sector inmobiliario constituye un componente estratégico para el desarrollo económico y urbano del país. Su capacidad para generar empleo directo e indirecto, junto con la creciente profesionalización de sus actividades, ha permitido la consolidación de un mercado laboral diverso y especializado.

Las perspectivas de crecimiento del sector, impulsadas por la recuperación del mercado de vivienda, la expansión urbana y la transformación digital de los servicios inmobiliarios, continuarán fortaleciendo la demanda de talento humano calificado y contribuyendo al desarrollo económico a nivel nacional y regional.

4. Variables económicas que afectan el sector:

Como se ha señalado previamente, el contexto temporal histórico de ejecución del contrato materia de los presentes estudios, es una época de elecciones presidenciales, con la posibilidad de continuidad o de cambio en las políticas del país, siendo la de mayor impacto las posibles reformas en materia laboral que se pueden implementar, además de las políticas económicas que podría afectar la importación de ciertos insumos químicos necesarios para la recarga de este tipo de equipos o para su mantenimiento.

Las variables económicas que afectan el sector son diversas siendo la primera el Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMMLV) en Colombia, que para el año 2026 fue fijado por el Gobierno Nacional en un millón setecientos cincuenta mil novecientos cinco pesos M/L ($1.750.905), lo que representa un incremento del 23 % con respecto al SMMLV de la anualidad inmediatamente anterior, de la mano de este factor encontramos el comportamiento de la inflación.

En términos de inflación, las proyecciones del FMI indican que la inflación mundial a la baja, disminuyendo del 4,1% estimado para 2025 a 3,8% en 2026.

Sin embargo, en el caso de Colombia, la inflación cerraría 2026 al alza, luego de haber cedido en 2025 a 5,1%. Al respecto, los analistas mostraron un salto en sus expectativas de inflación para 2026, ubicándolas en 6,2% o 6,5% dependiendo de la encuesta, cuando antes (en diciembre), las expectativas giraban alrededor del 4,5%.

Y no menos importante, encontramos la tasa de cambio o tasa de cambio representativa del mercado (TRM), la cual hace referencia al valor de la moneda nacional con referencia a una moneda extranjera, usualmente el dólar estadounidense, la cual repercute directamente en los costos de aquellos insumos que por su naturaleza deben ser importados y su alto impacto en los costos asociados a la recarga de extintores portátiles, teniendo en cuenta que el principal insumo tanto de la carga, como de la recarga de estos equipos, se da con agentes extintores como el polvo químico o el gas carbónico, entre otros.

4.1 Inflación

Es el aumento sustancial, persistente y sostenido del nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de sus ingresos hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas y que al negociar busquen incrementos en los precios de los bienes y servicios que ofrecen.

Por tanto, protegen sus ingresos al pedir mejores salarios o imponer mayores precios a los productos que elaboran, induciendo una oleada alcista en estos costos y, en general, en los precios de una economía.

AÑO	IPC %
2.020	1,61%
2.021	5,62%
2.022	13,12%
2.023	9,28%
2.024	5,20%
2025	5,10%
2026	5,84% *

Fuente: Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) Mayo 2026 *(dato registrado a doce meses en mayo)

En mayo de 2026, la variación año corrido del IPC fue 5,84% como se muestra a continuación:

IPC	Mayo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	**0,47**	3,63	**4,36**	5,05	**5,84**

DANE

Colombia, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales
2003 - 2026

AÑO 2026, MES 4 — Base Diciembre de 2018 = 100,00

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78	0,92	0,94	1,18
Febrero	1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66	1,09	1,14	1,08
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05	0,70	0,52	0,78
Abril	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	0,78	0,59	0,66	0,78
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43	0,43	0,32	
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51	0,30	0,32	0,10	
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81	0,50	0,20	0,28	
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	0,70	0,00	0,19	
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	0,54	0,24	0,32	
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	0,72	0,25	-0,13	0,18	
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	0,77	0,47	0,27	0,07	
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	1,26	0,45	0,46	0,27	
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	13,12	9,28	5,20	5,10	3,87

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 8 de Mayo de 2026

Fuente: DANE[2]

4.2 Impacto de la Variación del Salario Mínimo sobre el Sector Inmobiliario en Colombia y su Incidencia en el Mercado Local de Montería, Córdoba

El salario mínimo legal mensual vigente (SMMLV) constituye una de las principales variables macroeconómicas que inciden en el comportamiento de la economía colombiana. Además de representar el ingreso base para una parte significativa de la población ocupada, el salario mínimo sirve como referencia para la determinación de precios, subsidios, costos laborales y diversos indicadores económicos.

En el sector inmobiliario, las variaciones del salario mínimo tienen efectos directos e indirectos sobre la oferta y la demanda de vivienda, los costos de construcción, la capacidad de compra de los hogares y la dinámica de los proyectos inmobiliarios. El presente informe analiza estos efectos tanto a nivel nacional como en el contexto local del municipio de Montería, departamento de Córdoba.

4.2.1. Evolución reciente del salario mínimo en Colombia

Durante los últimos años, Colombia ha registrado incrementos significativos en el salario mínimo, los cuales han buscado preservar el poder adquisitivo de los trabajadores frente a la inflación y estimular el consumo interno.

Año	SALARIO MÍNIMO MENSUAL			AUXILIO DE TRANSPORTE	TOTAL ($) (Salario + Auxilio Transporte
	Valor mensual ($)	Variación con respecto al año anterior ($)	Variación con respecto al año anterior (%)	Valor mensual ($)	
2026	1.750.905	327.405	23,00%	249.095	2.000.000
2025	1.423.500	123.500	9,50%	200.000	1.623.500
2024	1.300.000	140.000	12,07%	162.000	1.462.000
2023	1.160.000	160.000	16,00%	140.606	1.300.606
2022	1.000.000	91.474	10,07%	117.172	1.117.172
2021	908.526	30.723	3,50%	106.454	1.014.980
2020	877.803	49.687	6,00%	102.854	980.657
2019	828.116	46.874	6,00%	97.032	925.148
2018	781.242	43.525	5,90%	88.211	869.453
2017	737.717	48.262	7,00%	83.140	820.857
2016	689.455	45.105	7,00%	77.700	767.155
2015	644.350	28.350	4,60%	74.000	718.350
2014	616.000	26.500	4,50%	72.000	688.000
2013	589.500	22.800	4,02%	70.500	660.000
2012	566.700	31.100	5,81%	67.800	634.500
2011	535.600	20.600	4,00%	63.600	599.200
2010	515.000	18.100	3,64%	61.500	576.500

Año	Incremento (%)
2022	10,07 %
2023	16,00 %
2024	12,07 %
2025	9,50 %
2026	23.00%

Para el año 2026, el salario mínimo fue establecido en $1.750.905, mientras que, incluyendo el auxilio de transporte, el ingreso mensual asciende a $2.000.000.

Estos incrementos repercuten directamente sobre múltiples actividades económicas, siendo el sector inmobiliario uno de los más sensibles debido a su estrecha relación con los costos laborales y la capacidad de compra de los hogares.

4.2.2 Impacto del salario mínimo sobre el sector inmobiliario colombiano

4.2.2.1 Incremento en los costos de construcción

El aumento del salario mínimo constituye uno de los factores con impacto directo e inmediato sobre la estructura de costos del sector inmobiliario, particularmente en la actividad constructora. Dado que la mano de obra representa entre el 25 % y el 40 % del costo directo de una obra, dependiendo del tipo de proyecto, cualquier ajuste al salario mínimo repercute de forma significativa en el presupuesto total de los desarrollos inmobiliarios.

En este sentido, el incremento salarial se traduce en mayores costos asociados a remuneraciones del personal operativo, prestaciones sociales, aportes a seguridad social, costos administrativos y

servicios complementarios como vigilancia y mantenimiento. Como resultado, el costo total de los proyectos inmobiliarios tiende a incrementarse, lo que obliga a los desarrolladores a ajustar los precios de venta de las unidades habitacionales o, en su defecto, a reducir sus márgenes de rentabilidad.

4.2.2.2. Incidencia sobre la vivienda de interés social (VIS)

En Colombia, los segmentos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se encuentran definidos en función de múltiplos del salario mínimo legal vigente. Por esta razón, los incrementos en el salario mínimo generan un ajuste automático en los topes de valor de comercialización de este tipo de vivienda.

Este comportamiento produce dos efectos principales. En primer lugar, permite a los constructores actualizar los precios de venta sin perder la clasificación VIS de los proyectos. En segundo lugar, incrementa el valor nominal del mercado de vivienda subsidiada, ajustándolo a las nuevas condiciones salariales.

En consecuencia, el salario mínimo se configura como una variable determinante en la estructuración y viabilidad de proyectos dirigidos a los segmentos VIS y VIP.

4.2.2.3. Capacidad adquisitiva de los hogares

El incremento del salario mínimo también incide en la capacidad adquisitiva de los hogares que dependen de esta remuneración. Un mayor nivel de ingresos mejora las condiciones de ahorro para la cuota inicial, facilita el acceso al crédito hipotecario, incrementa la capacidad de cumplimiento de obligaciones financieras y potencialmente amplía la demanda de vivienda.

No obstante, estos efectos positivos pueden verse atenuados cuando el incremento salarial se acompaña de presiones inflacionarias o de incrementos en las tasas de interés, lo que puede encarecer el acceso al financiamiento y limitar el efecto expansivo sobre la demanda inmobiliaria.

4.2.2.4. Relación con el mercado financiero

El desempeño del mercado inmobiliario se encuentra estrechamente vinculado a las condiciones del sistema financiero y a las decisiones de política monetaria. En escenarios en los que el aumento del salario mínimo genera presiones inflacionarias, el Banco de la República puede mantener o incrementar las tasas de interés con el fin de contener la inflación.

En este contexto, tasas de interés elevadas incrementan el costo del crédito hipotecario, reducen la demanda de vivienda y afectan el ritmo de colocación de unidades por parte del sector constructor, impactando directamente la dinámica del mercado inmobiliario.

4.2.2.5. Impacto sobre el mercado de arrendamientos

Aunque los cánones de arrendamiento en Colombia se actualizan principalmente con base en la inflación medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el salario mínimo influye de manera indirecta en este mercado.

El incremento salarial puede generar aumentos en los costos de administración de inmuebles, vigilancia, servicios generales y mantenimiento de áreas comunes. En este contexto, los propietarios pueden trasladar parcialmente estos mayores costos a los valores de arrendamiento, siempre que las condiciones de oferta y demanda del mercado lo permitan.

4.2.2.6. Impacto sobre los diferentes actores del sector inmobiliario

a) Constructoras

Las empresas constructoras son las más directamente afectadas por el incremento del salario mínimo, debido al aumento en los costos de producción. En el corto plazo, esto puede generar una reducción en los márgenes de rentabilidad; sin embargo, en el mediano plazo dichos incrementos tienden a trasladarse al precio final de la vivienda.

b) Empresas inmobiliarias

Las empresas inmobiliarias presentan un impacto relativamente menor, dado que sus ingresos provienen principalmente de comisiones por intermediación. En este sentido, el aumento en los precios de venta de los inmuebles puede traducirse en un mayor valor absoluto de las comisiones percibidas.

c) Avalúos inmobiliarios

El incremento en los costos de construcción influye directamente en el valor de reposición de los inmuebles, lo que a su vez tiende a reflejarse en un aumento de los avalúos comerciales, ajustando el valor de los activos inmobiliarios a las nuevas condiciones del mercado.

4.2.3. Impacto local en Montería, Córdoba

En el contexto del municipio de Montería, los efectos del incremento del salario mínimo presentan particularidades derivadas de la estructura económica regional y del nivel de ingresos de los hogares.

Entre los principales efectos positivos se destacan el aumento en la circulación de recursos en la economía local, el fortalecimiento de la capacidad de compra de los hogares de ingresos bajos y medios, el incremento potencial de la demanda de vivienda VIS y la dinamización del mercado inmobiliario residencial.

No obstante, el incremento de los costos laborales se suma al aumento en los precios de insumos como cemento, acero, acabados y transporte, lo que eleva el costo total de los proyectos inmobiliarios. Dado que el ingreso promedio en Montería es inferior al de las principales ciudades del país, incrementos significativos en el precio de la vivienda pueden limitar la capacidad efectiva de acceso a la propiedad por parte de los hogares.
En este contexto, el equilibrio entre el crecimiento del salario mínimo, la inflación y las condiciones de acceso al crédito resulta determinante para la evolución futura del mercado inmobiliario local.

Conclusiones generales

El salario mínimo constituye una variable estratégica para el sector inmobiliario colombiano, en la medida en que influye simultáneamente sobre los costos de construcción, el precio de la vivienda, la capacidad de compra de los hogares y el acceso al crédito.

A nivel nacional, sus incrementos generan efectos duales: por un lado, fortalecen la demanda de vivienda al mejorar los ingresos de los hogares; por otro, incrementan los costos de producción y operación del sector constructor. En el caso de Montería, estos efectos adquieren una mayor sensibilidad debido a las características del ingreso local y a la estructura del mercado inmobiliario regional.

En consecuencia, el desempeño futuro del sector dependerá no solo de la evolución del salario mínimo, sino también de su interacción con variables macroeconómicas como la inflación, las tasas de interés, el crecimiento económico y las políticas públicas de vivienda.

El análisis conjunto de estos factores resulta fundamental para comprender la dinámica del mercado inmobiliario y para orientar la toma de decisiones de inversionistas, constructores, entidades financieras y autoridades territoriales.

4.3 Tasa Representativa del Mercado

La Tasa Representativa del Mercado constituye una variable estratégica para el sector inmobiliario colombiano debido a su influencia sobre los costos de construcción, el precio de los inmuebles, la inversión extranjera y el comportamiento del crédito hipotecario.
En términos generales:

- Una **TRM alta (dólar caro)** incrementa los costos de construcción, encarece la vivienda nueva y puede desacelerar la demanda interna, aunque hace más atractiva la inversión extranjera en bienes raíces.
- Una **TRM baja (peso fortalecido)** reduce el costo de materiales importados, favorece la ejecución de nuevos proyectos y mejora el acceso a vivienda al contener los costos de construcción.

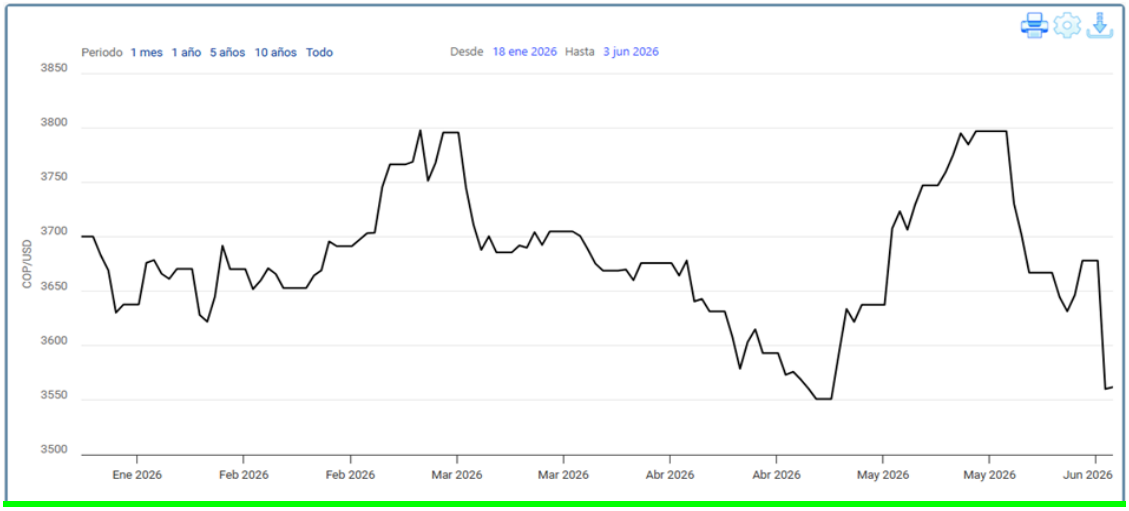
Para ciudades como Montería, donde el crecimiento urbano continúa impulsado por la expansión residencial y comercial, el comportamiento de la TRM representa un factor clave para la planificación de proyectos, la rentabilidad de las constructoras y las decisiones de inversión. En consecuencia, el monitoreo permanente de la tasa de cambio, junto con variables como la inflación, las tasas de interés y el salario mínimo, resulta fundamental para anticipar tendencias y apoyar una adecuada toma de decisiones en el sector inmobiliario.

Incidencia del Comportamiento de la Tasa Representativa del Mercado (TRM) en el Sector Inmobiliario y el Mercado de Arrendamientos en Colombia



"Fuente: Banco de la República, TMR"

Al mes actual la TMR con fuente del Banco de la Republica presenta muchas variaciones las cuales se resaltan a continuación, esto con el fin de tener una idea de las posibles afectaciones que puedan ser de relevancia para el presente proceso:



"Fuente: Banco de la República, TMR"

Año	Mes	TRM promedio mensual (COP/USD)
2025	Enero	**4.257,93**
	Febrero	**4.137,26**
	Marzo	**4.108,44**
	Abril	**4.278,66**
	Mayo	**4.192,57**
	Junio	**4.066,31**
	Julio	**4.017,89**
	Agosto	**4.045,55**
	Septiembre	**4.165,11**
	Octubre	**4.241,88**
	Noviembre	**4.367,74**
	Diciembre	**4.254,79**
2026	Enero	**3.754,93**
	Febrero	**3.695,66**
	Marzo	**3.678,41**
	Abril	**3.631,14**
	Mayo	**3.553,27**
	Junio*	**3.475,92**

Fuente: "Serie histórica mensual promedio y fin de mes – Tasa Representativa del Mercado (TRM)" Banco de la República.

La **Tasa Representativa del Mercado (TRM)**, que refleja el valor del peso colombiano frente al dólar estadounidense, es un indicador macroeconómico que influye en diversos sectores de la economía. Aunque las operaciones de compra, venta y arrendamiento de inmuebles en Colombia se realizan principalmente en pesos colombianos, las fluctuaciones de la TRM afectan indirectamente los costos de construcción, la inversión, el valor de los activos inmobiliarios y el comportamiento del mercado de arrendamientos.

El impacto de la TRM no es inmediato sobre los cánones de arrendamiento, sino que se transmite a través de otras variables económicas como la inflación, los costos de mantenimiento, la oferta de vivienda y la rentabilidad esperada por los inversionistas.

4.3.1 Efecto sobre los cánones de arrendamiento

La TRM no determina directamente el valor de los cánones de arrendamiento; sin embargo, ejerce una influencia indirecta a través del incremento de los costos de operación y mantenimiento de los inmuebles.

Cuando los propietarios enfrentan mayores gastos derivados del mantenimiento, administración, reparaciones o adecuaciones, procuran preservar la rentabilidad de sus inversiones. En este contexto, es común que intenten trasladar parte de dichos incrementos a los nuevos contratos de arrendamiento, siempre que las condiciones del mercado lo permitan.

No obstante, el comportamiento de los cánones depende principalmente del equilibrio entre la oferta y la demanda. En mercados con una amplia disponibilidad de inmuebles, la capacidad de los propietarios para aumentar los precios es limitada. Por el contrario, en mercados con baja oferta y alta demanda, existe una mayor posibilidad de que los costos adicionales se reflejen en el valor de los arrendamientos.

4.3.2. Relación entre la TRM y la demanda de vivienda en alquiler

Las fluctuaciones de la TRM también afectan el mercado de arrendamientos mediante su incidencia sobre el acceso a la vivienda propia.

Cuando una TRM elevada incrementa los costos de construcción y contribuye a mantener tasas de interés altas, el precio de las viviendas nuevas y usadas tiende a aumentar, mientras que el acceso al crédito hipotecario puede volverse más restrictivo.

En estas circunstancias, muchas familias optan por aplazar la compra de vivienda y permanecen durante más tiempo en el mercado de arrendamientos.
Este fenómeno genera un aumento en la demanda de inmuebles en alquiler, especialmente en las principales ciudades y en aquellos municipios con procesos de expansión urbana.

5. Contexto económico internacional y su impacto en el sector inmobiliario y el mercado de arrendamientos

El comportamiento del sector inmobiliario y del mercado de arrendamientos está altamente influenciado por el entorno macroeconómico internacional. Variables como el crecimiento económico global, las tasas de interés, la inflación y la inversión extranjera determinan de manera directa e indirecta la dinámica de la construcción, la demanda de vivienda y la rentabilidad de los activos inmobiliarios.

En el contexto actual, la economía internacional presenta señales de desaceleración del crecimiento, acompañadas de persistencia inflacionaria y condiciones financieras restrictivas, lo cual configura un escenario de “crecimiento económico moderado con crédito costoso”. Este informe analiza cómo dicho contexto afecta el sector inmobiliario y, específicamente, el mercado de arrendamientos.

5.1. Contexto internacional actual

El entorno económico global reciente se caracteriza por los siguientes elementos:

- Desaceleración del crecimiento económico mundial.
- Inflación aún superior al promedio histórico en varias economías.
- Políticas monetarias restrictivas por parte de los bancos centrales.
- Tasas de interés elevadas por periodos prolongados.
- Incertidumbre geopolítica y financiera.

De acuerdo con estimaciones de organismos internacionales, el crecimiento global se mantiene en niveles moderados, inferiores a los observados antes de la pandemia, lo que refleja un enfriamiento de la actividad económica. En paralelo, las condiciones financieras continúan siendo estrictas debido a la necesidad de controlar la inflación.

5.1.1. Impacto del contexto internacional en el sector inmobiliario

5.1.1.1. Encarecimiento del crédito y desaceleración de la demanda

Uno de los principales efectos del entorno internacional es el mantenimiento de tasas de interés elevadas. Esta situación encarece el acceso al crédito hipotecario, lo que reduce la capacidad de compra de vivienda por parte de los hogares.
Como resultado:

- Disminuye la demanda de vivienda propia.
- Se prolonga el tiempo de decisión de compra.
- Aumenta la preferencia por el alquiler como alternativa habitacional.

5.1.1.2. Reducción de la inversión en construcción

El aumento del costo del financiamiento y la incertidumbre económica global tienden a desacelerar la inversión en proyectos inmobiliarios.
Esto genera:

- Menor desarrollo de nuevos proyectos de vivienda.
- Retrasos en obras en curso.
- Reducción en la oferta futura de inmuebles.

A mediano plazo, esta menor oferta puede generar presiones sobre los precios del mercado, especialmente en el segmento de arrendamientos.

5.1.1.3 Comportamiento de la inversión extranjera

En escenarios de incertidumbre global, los inversionistas tienden a adoptar estrategias más conservadoras, priorizando activos de bajo riesgo como bonos o instrumentos financieros líquidos.

Sin embargo, en algunos casos, los mercados emergentes pueden atraer capital si ofrecen mayores rendimientos relativos. En el sector inmobiliario, esto puede traducirse en:

- Disminución de inversión extranjera en el corto plazo.
- Posible recuperación de flujos de capital en activos inmobiliarios rentables (vivienda en alquiler, turismo, oficinas).

5.2. Impacto en el mercado de arrendamientos

El mercado de arrendamientos constituye uno de los segmentos más sensibles a las variaciones del ciclo económico nacional e internacional, debido a su estrecha relación con las condiciones de financiamiento, el comportamiento del empleo, la capacidad adquisitiva de los hogares y la dinámica del mercado de vivienda. En escenarios de desaceleración económica o de restricciones crediticias, el arrendamiento adquiere un papel más relevante como alternativa habitacional, modificando el equilibrio entre la oferta y la demanda de inmuebles.

5.2.1 Incremento de la demanda de arrendamiento

El encarecimiento del crédito hipotecario y las mayores dificultades para acceder a vivienda propia han generado cambios en las decisiones habitacionales de los hogares, que tienden a prolongar su permanencia en inmuebles arrendados. Esta situación incrementa la demanda de vivienda en alquiler, eleva los niveles de ocupación de los inmuebles disponibles y contribuye a la reducción de las tasas de vacancia, especialmente en las principales áreas urbanas y en los municipios con mayor crecimiento demográfico.

Como resultado, el mercado de arrendamientos adquiere un mayor dinamismo y se consolida como una alternativa para atender las necesidades habitacionales de la población mientras mejoran las condiciones de acceso a la propiedad.

5.2.2. Limitaciones en la oferta de vivienda para arrendamiento

La desaceleración de la actividad constructora y la disminución en la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios también repercuten sobre la oferta de vivienda destinada al alquiler. La menor incorporación de nuevas unidades residenciales al mercado limita el crecimiento de la oferta disponible, generando desequilibrios en aquellos segmentos y zonas donde la demanda continúa en aumento.

Esta situación puede reducir las opciones disponibles para los arrendatarios y ejercer presión sobre la disponibilidad de inmuebles en determinadas ciudades y corredores de alta actividad económica.

5.2.3. Presión sobre los cánones de arrendamiento

El aumento de la demanda, combinado con un crecimiento más lento de la oferta, puede generar presiones al alza sobre los cánones de arrendamiento, particularmente en zonas urbanas con elevada concentración de población, empleo y actividad comercial.

No obstante, la evolución de los precios de los arrendamientos depende de diversos factores, entre ellos el nivel de competencia entre propietarios, las condiciones económicas locales, la capacidad de pago de los hogares y la regulación vigente en materia de actualización de cánones. En consecuencia, los incrementos suelen presentarse de manera gradual y diferenciada entre regiones y segmentos del mercado.

5.2.4. Relación con el ciclo económico global

El comportamiento del mercado inmobiliario y, en particular, del segmento de arrendamientos, mantiene una estrecha relación con las fases del ciclo económico internacional. Durante los períodos de expansión económica, caracterizados por un mayor crecimiento, condiciones favorables de financiamiento y mayor confianza de inversionistas y consumidores, se incrementa la inversión inmobiliaria, aumenta la actividad constructora y se fortalece la adquisición de vivienda.

Por el contrario, en etapas de desaceleración económica, las restricciones al crédito, el aumento de las tasas de interés y la disminución de la inversión reducen el acceso a la vivienda propia y trasladan una mayor proporción de la demanda hacia el mercado de arrendamientos.

En el contexto económico actual, caracterizado por un crecimiento moderado y condiciones financieras aún restrictivas, el mercado de arrendamientos continúa consolidándose como un segmento estratégico del sector inmobiliario. Su evolución dependerá de la recuperación de la actividad económica, la normalización de las condiciones de financiamiento y la capacidad del sector constructor para ampliar la oferta de vivienda, permitiendo un mayor equilibrio entre la demanda y la disponibilidad de inmuebles destinados al alquiler.

Consideraciones finales

El contexto económico internacional actual, caracterizado por una desaceleración del crecimiento y la persistencia de tasas de interés elevadas, tiene efectos significativos sobre el sector inmobiliario y el mercado de arrendamientos.

En el sector inmobiliario, este entorno reduce la inversión en nuevos proyectos, encarece el crédito y limita el acceso a la vivienda propia. En contraste, el mercado de arrendamientos tiende a fortalecerse debido al incremento de la demanda derivado del retraso en la compra de vivienda.
A mediano plazo, la combinación de menor oferta de vivienda nueva y mayor demanda de alquiler puede generar presiones sobre los cánones de arrendamiento, especialmente en zonas urbanas de alta densidad.

En conclusión, el mercado de arrendamientos actúa como un mecanismo de ajuste dentro del sector inmobiliario frente a los ciclos económicos internacionales, absorbiendo parte de los impactos derivados de las condiciones financieras globales y la desaceleración económica.

6. Análisis del contexto nacional del sector inmobiliario

El sector inmobiliario colombiano continúa enfrentando un entorno de recuperación lenta y heterogénea durante el segundo trimestre de 2026. Aunque la economía nacional muestra una moderada estabilización de variables como la inflación y el crecimiento económico, la actividad edificadora mantiene un comportamiento débil debido a factores financieros, regulatorios y de demanda.

Uno de los aspectos más críticos corresponde al segmento de Vivienda de Interés Social (VIS). La incertidumbre generada por los cambios regulatorios propuestos para la definición de precios VIS, sumada a las modificaciones en la política de subsidios y al menor dinamismo del programa Mi Casa Ya, afectó significativamente la confianza de constructores e inversionistas. Como consecuencia, durante los primeros meses del año las iniciaciones de vivienda VIS presentaron contracciones históricas superiores al 70 %.

En materia financiera, aunque la inflación presenta una tendencia descendente, el costo del crédito hipotecario continúa siendo relativamente elevado, limitando la capacidad de compra de los hogares y reduciendo el ritmo de recuperación de la demanda inmobiliaria. Este escenario afecta principalmente a los hogares de ingresos medios y bajos, que representan la mayor participación del mercado residencial.

Desde la perspectiva empresarial, el mercado presenta una recuperación parcial en las ventas respecto al año 2025, cuando se observó un crecimiento cercano al 12,4 % frente a 2024. Sin embargo, dicho comportamiento no se ha traducido en un aumento proporcional de la actividad constructora, debido a la persistencia de altos costos, incertidumbre regulatoria y mayores exigencias financieras para desarrollar nuevos proyectos.

El gremio constructor ha señalado que el sector requiere medidas de reactivación orientadas a:

- fortalecer la política de vivienda social;
- recuperar los programas de subsidios;
- generar mayor estabilidad regulatoria;
- facilitar el acceso al crédito hipotecario; y
- promover nuevas inversiones en proyectos inmobiliarios.

Para el cierre de 2026, las proyecciones del sector indican un escenario de recuperación gradual condicionado por la estabilidad macroeconómica y la confianza de los inversionistas. Las expectativas de crecimiento en ventas de vivienda se mantienen entre 5 % y 12 %, siempre que se implementen medidas que incentiven la demanda y reactiven el desarrollo de nuevos proyectos.

Con corte al II trimestre de 2026, el contexto nacional del sector inmobiliario evidencia un mercado que aún atraviesa una fase de ajuste. La reducción en ventas, lanzamientos e iniciaciones de obra refleja un entorno de menor dinamismo, especialmente en la vivienda VIS. No obstante, la estabilización de algunas variables macroeconómicas y las expectativas de recuperación para el segundo semestre ofrecen condiciones favorables para una mejora gradual del sector, siempre que exista mayor certidumbre regulatoria y un fortalecimiento de las políticas de financiación y subsidios a la vivienda.

7. Integrantes de la cadena productiva:

Para el sector inmobiliario, específicamente en la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles, la cadena productiva está conformada por los actores que participan desde la oferta del inmueble hasta la prestación del servicio de administración y el uso del bien por parte del arrendatario.

Cadena productiva del sector inmobiliario – Arrendamientos

Eslabón	Integrantes	Función dentro de la cadena
1. Oferta del inmueble	Propietarios de inmuebles (personas naturales y jurídicas), inversionistas, constructoras y promotoras inmobiliarias	Aportan los inmuebles que serán destinados al mercado de arrendamiento.
2. Intermediación inmobiliaria	Inmobiliarias, corredores inmobiliarios, agentes inmobiliarios independientes	Captan inmuebles, promocionan la oferta, realizan estudios de mercado, gestionan la negociación y formalizan los contratos de arrendamiento.
3. Evaluación y gestión del riesgo	Centrales de información crediticia, empresas de estudios de seguridad, aseguradoras, afianzadoras y empresas de garantías de arrendamiento	Evalúan la capacidad de pago del arrendatario y administran los riesgos de incumplimiento mediante pólizas o garantías.
4. Formalización jurídica	Abogados, notarías (cuando aplica), consultores jurídicos	Elaboran, revisan y respaldan los contratos de arrendamiento y atienden procesos legales relacionados con el inmueble.
5. Administración del arrendamiento	Empresas administradoras de inmuebles, inmobiliarias, administradores de propiedad horizontal	Gestionan el recaudo del canon, pagos al propietario, atención de solicitudes, renovaciones, inventarios y seguimiento contractual.
6. Servicios complementarios	Empresas de mantenimiento, aseo, vigilancia, jardinería, plomería, electricidad, pintura, avalúos, fotografía inmobiliaria y mercadeo digital	Mantienen el inmueble en condiciones adecuadas y apoyan su comercialización y conservación.
7. Servicios financieros	Bancos, entidades financieras, pasarelas de pago, fiduciarias	Facilitan los pagos de cánones, créditos para inversión inmobiliaria y administración de recursos.
8. Consumidor final	Arrendatarios (hogares, empresas, comercios o entidades públicas)	Utilizan el inmueble y realizan el pago del canon de arrendamiento conforme al contrato.
9. Regulación y supervisión	Ministerio de Vivienda, alcaldías municipales, secretarías de vivienda, Superintendencia de Industria y Comercio, DIAN y autoridades judiciales	Regulan la actividad, protegen los derechos de las partes y garantizan el cumplimiento de la normatividad aplicable.

7.1 Ecosistema de apoyo

Además de los actores directamente involucrados en la cadena productiva, existen organizaciones que fortalecen el funcionamiento del sector:

- Gremios: Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) y las lonjas regionales de propiedad raíz.
- Constructoras y desarrolladores inmobiliarios, que generan nueva oferta de inmuebles para arrendamiento.
- Empresas de tecnología (PropTech), que ofrecen plataformas para publicación de inmuebles, firmas electrónicas, gestión documental y pagos en línea.
- Administraciones de propiedad horizontal, que coordinan el funcionamiento de conjuntos residenciales y edificios.
- Empresas de avalúos inmobiliarios, que determinan el valor comercial y de renta de los inmuebles.

7.2 Representación simplificada de la cadena productiva

Propietario o inversionista → Inmobiliaria o agente inmobiliario → Evaluación del arrendatario (estudio y garantías) → Celebración del contrato → Administración del inmueble → Prestación de servicios de mantenimiento y soporte → Arrendatario (usuario final) → Pago del canon y renovación del contrato
Valor agregado de la cadena

En el negocio de arrendamientos, el valor no proviene únicamente del inmueble, sino de los servicios que lo acompañan, como:

- Comercialización del inmueble.
- Selección y estudio de arrendatarios.
- Administración integral del contrato.
- Recaudo y transferencia de cánones.
- Gestión de mantenimiento.
- Asesoría jurídica.
- Gestión de seguros y garantías.
- Atención al cliente y resolución de conflictos.

Este enfoque muestra que la actividad de arrendamiento constituye una cadena de servicios, donde la coordinación entre propietarios, inmobiliarias, proveedores especializados y arrendatarios permite generar valor, reducir riesgos y asegurar la continuidad.

7.3 **Gremios y asociaciones del sector**

En Colombia, el sector inmobiliario y de arrendamientos cuenta con varios gremios y asociaciones que representan a las empresas, promueven buenas prácticas, ofrecen capacitación y participan en la formulación de políticas públicas.

Gremio o asociación	Ámbito	Principales funciones
Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas)	Nacional	Es el principal gremio del sector inmobiliario. Agrupa las lonjas de propiedad raíz del país, promueve la ética profesional, la capacitación, la autorregulación y representa al sector ante el Gobierno Nacional.
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá	Regional	Representa a las inmobiliarias y profesionales del sector en Bogotá y Cundinamarca. Desarrolla programas de formación, avalúos, conciliación y fortalecimiento empresarial.

Gremio o asociación	Ámbito	Principales funciones
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia	Regional	Agrupa empresas inmobiliarias, Avaluadores y corredores inmobiliarios de Antioquia. Promueve estándares técnicos y éticos del sector.
Lonja de Propiedad Raíz de Cali	Regional	Representa al sector inmobiliario en el Valle del Cauca y presta servicios de capacitación, actualización normativa y representación gremial.
Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol)	Nacional	Aunque su enfoque principal es la construcción y el desarrollo inmobiliario, participa activamente en el mercado de vivienda y genera estudios económicos e indicadores que sirven de referencia para el sector de arrendamientos.
Asociación Colombiana de PropTech	Nacional	Reúne empresas tecnológicas dedicadas a la digitalización del negocio inmobiliario, incluyendo plataformas de arrendamiento, administración de inmuebles y servicios digitales para propietarios e inquilinos.

7.4 Gremios y asociaciones con incidencia en el mercado de arrendamientos

Además de los gremios inmobiliarios, existen organizaciones que apoyan actividades relacionadas con el arrendamiento:

- Fasecolda, por la participación de las aseguradoras en pólizas de arrendamiento y garantías de cumplimiento.
- Asobancaria, debido al papel del sistema financiero en la financiación de vivienda e inversión inmobiliaria.
- Cámaras de Comercio regionales, que ofrecen capacitación empresarial, conciliación y apoyo a las empresas inmobiliarias.

7.4.1. Importancia de los gremios

Los gremios del sector cumplen funciones como:

- Representar los intereses del sector ante el Gobierno Nacional y las autoridades locales.
- Participar en la elaboración y discusión de normas relacionadas con el mercado inmobiliario y de arrendamientos.
- Generar estadísticas, estudios e indicadores económicos.
- Promover la ética y las buenas prácticas en la intermediación inmobiliaria.
- Desarrollar programas de capacitación y certificación para agentes inmobiliarios.
- Fomentar la innovación y la transformación digital del sector.

En el caso específico de las empresas dedicadas a la administración de arrendamientos, **Fedelonjas y las lonjas regionales de propiedad raíz** constituyen los principales referentes gremiales, al concentrar la representación de inmobiliarias, administradores de inmuebles, corredores y avaluadores en Colombia.

7.4.2 Gremios y asociaciones del sector inmobiliario y de arrendamientos en Montería

En el municipio de Montería, el sector inmobiliario y de arrendamientos está representado por organizaciones gremiales de alcance nacional y regional, así como por entidades empresariales que apoyan el desarrollo de la actividad inmobiliaria. Estas organizaciones contribuyen al fortalecimiento del sector mediante la representación de sus afiliados, la capacitación, la promoción de buenas prácticas, la actualización normativa y la articulación con entidades públicas y privadas.

La principal organización gremial con presencia en el departamento es la **Lonja de Propiedad Raíz de Córdoba**, afiliada a la **Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas)**. Esta entidad reúne a empresas inmobiliarias, administradores de bienes inmuebles, corredores inmobiliarios y avaluadores, promoviendo el ejercicio profesional bajo principios de ética, transparencia y calidad en la prestación de los servicios inmobiliarios.

Asimismo, la **Regional Córdoba de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol Córdoba y Sucre)** participa activamente en el fortalecimiento del sector edificador e inmobiliario, generando análisis económicos, promoviendo el desarrollo del mercado de vivienda y representando los intereses del sector constructor, cuya actividad impacta directamente la oferta de inmuebles destinados a la venta y al arrendamiento.

La **Cámara de Comercio de Montería** constituye otra entidad de apoyo relevante, al ofrecer programas de fortalecimiento empresarial, capacitación, formalización, conciliación y desarrollo de competencias dirigidas a las empresas del sector inmobiliario. Igualmente, facilita espacios de articulación entre empresarios y promueve iniciativas que favorecen la competitividad regional.

De forma complementaria, el ecosistema del sector se fortalece con la participación de entidades financieras, compañías aseguradoras, empresas de avalúos, administradores de propiedad horizontal, firmas jurídicas y proveedores especializados en mantenimiento, quienes apoyan la operación de las empresas dedicadas a la administración de arrendamientos y a la gestión integral de bienes inmuebles.

En conjunto, estas organizaciones y entidades constituyen la principal red institucional que respalda el desarrollo del mercado inmobiliario y de arrendamientos en Montería, promoviendo la profesionalización del sector, la adopción de buenas prácticas y la consolidación de un mercado más competitivo y confiable para propietarios, arrendadores y arrendatarios.

8. Normatividad aplicable al proceso de contratación para el Arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en el departamento de Córdoba con destino al funcionamiento de los Juzgados y despachos judiciales de la ciudad de Montería y demás municipios del departamento de Córdoba.

En cumplimiento de los principios de planeación y legalidad que rigen la contratación estatal,
se identifica el marco jurídico vigente que regula esta modalidad contractual, una vez verificadas si las disposiciones aplicables han sido derogadas, modificadas o sustituidas por normas posteriores.

8.1. Marco normativo aplicable

La contratación para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las entidades estatales se encuentra regulada por un conjunto de normas constitucionales, legales y reglamentarias que establecen el procedimiento, los principios y las obligaciones que deben observarse durante todas las etapas del proceso contractual.

8.1.1. Constitución Política de Colombia

La Constitución Política constituye el fundamento jurídico de toda actuación administrativa y contractual del Estado. En particular, el artículo 209 establece que la función administrativa debe desarrollarse con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, los cuales orientan la preparación, celebración y ejecución de los contratos estatales.
De igual manera, los artículos 2, 6, 121, 122 y 123 determinan las competencias de las autoridades públicas y el deber de actuar dentro del marco de la ley.

Esta disposición permanece plenamente vigente y no registra modificaciones que afecten el presente proceso contractual.

8.1.2. Ley 80 de 1993

La Ley 80 de 1993 constituye el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y regula las actuaciones de las entidades estatales durante la actividad contractual.

Esta ley establece los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva, así como las reglas generales sobre los estudios previos, la celebración de contratos, la supervisión, la ejecución contractual y las responsabilidades de las partes.
Aunque ha sido objeto de modificaciones parciales mediante normas posteriores, continúa siendo el principal marco legal de la contratación pública en Colombia y mantiene plena vigencia para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

8.1.3. Ley 1150 de 2007

La Ley 1150 de 2007 modificó parcialmente la Ley 80 de 1993 e introdujo nuevas modalidades de selección de contratistas.

Particularmente, el numeral 4 del artículo 2 establece que la adquisición y el arrendamiento de bienes inmuebles constituyen una causal de contratación directa, permitiendo que las entidades estatales seleccionen el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades, siempre que dicha decisión esté debidamente soportada mediante los estudios previos correspondientes.

Esta disposición continúa vigente y no ha sido derogada ni modificada respecto de la modalidad de contratación directa para el arrendamiento de inmuebles.

8.1.4. Decreto 1082 de 2015

El Decreto 1082 de 2015 compila la reglamentación del Sistema de Compra Pública y desarrolla las disposiciones contenidas en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007.

Para el presente proceso resulta especialmente aplicable el artículo 2.2.1.2.1.4.11, el cual regula el procedimiento para la contratación directa del arrendamiento de bienes inmuebles.

Esta disposición establece que la entidad estatal debe realizar un análisis del mercado inmobiliario, identificar las alternativas existentes, justificar técnica y económicamente la selección del inmueble y soportar el valor del canon de arrendamiento mediante estudios previos.

La revisión normativa realizada evidencia que este artículo continúa vigente y que las modificaciones posteriores al Decreto 1082 de 2015 no alteraron el régimen especial aplicable al arrendamiento de bienes inmuebles.

8.1.5. Código Civil Colombiano

Las normas del Código Civil relativas al contrato de arrendamiento constituyen el régimen jurídico supletorio aplicable en aquellos aspectos no regulados expresamente por la legislación de contratación estatal.

Estas disposiciones regulan las obligaciones del arrendador y del arrendatario, el pago del canon, la conservación del inmueble, la duración del contrato y las causales de terminación.
Su aplicación continúa plenamente vigente.

8.1.6. Ley 1474 de 2011

La Ley 1474 de 2011, denominada Estatuto Anticorrupción, incorpora mecanismos destinados a fortalecer la transparencia y el control de la contratación pública.

Sus disposiciones relacionadas con la supervisión contractual, la responsabilidad disciplinaria y fiscal de los servidores públicos y la prevención de actos de corrupción son plenamente aplicables al presente proceso contractual.

8.1.7. Ley 1712 de 2014

La Ley 1712 de 2014 regula el derecho de acceso a la información pública y establece la obligación de las entidades estatales de publicar oportunamente la información contractual en los sistemas oficiales de contratación, garantizando la publicidad y transparencia del proceso.

Esta norma permanece vigente.

8.1.8. Ley 2195 de 2022

La Ley 2195 de 2022 fortaleció las medidas de transparencia, integridad y prevención de la corrupción en la contratación estatal.

Aunque no modificó la modalidad de contratación directa para el arrendamiento de inmuebles, sí reforzó las obligaciones relacionadas con la gestión del riesgo, la integridad institucional y la publicidad de la actividad contractual.

8.2. Verificación de vigencia normativa

Las principales normas que regulan el proceso de contratación para el arrendamiento de bienes inmuebles continúan vigentes.

La Ley 80 de 1993 conserva su vigencia como Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

La Ley 1150 de 2007 mantiene la contratación directa como modalidad aplicable para la adquisición y el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las entidades estatales.

El Decreto 1082 de 2015 continúa siendo la norma reglamentaria vigente y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 permanece aplicable sin modificaciones sustanciales para este tipo de contratación.

Las Leyes 1474 de 2011, 1712 de 2014 y 2195 de 2022 complementan el marco jurídico mediante disposiciones relacionadas con la transparencia, el acceso a la información pública y la prevención de la corrupción.

Conclusiones

La modalidad de contratación directa continúa siendo el mecanismo legal previsto para este tipo de contratos, siempre que la entidad justifique la necesidad del inmueble, realice el correspondiente análisis del mercado, determine la razonabilidad del canon de arrendamiento y elabore los estudios previos exigidos por la normativa vigente.

9. Análisis de la oferta y la demanda del sector inmobiliario: Colombia y departamento de Córdoba

El sector inmobiliario constituye uno de los principales motores del desarrollo económico, debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar actividades relacionadas con la construcción, el comercio y los servicios. El comportamiento de la oferta y la demanda de bienes inmuebles refleja las condiciones económicas, demográficas y financieras de una región, por lo que su análisis resulta fundamental para identificar oportunidades de inversión y formular estrategias de desarrollo.

El presente informe analiza el comportamiento de la oferta y la demanda del sector inmobiliario en Colombia y en el departamento de Córdoba, considerando las tendencias actuales del mercado, los factores que influyen en su evolución y las perspectivas de crecimiento.

9.1. Análisis de la oferta y la demanda del sector inmobiliario en Colombia

9.1.1. Oferta inmobiliaria

Durante los últimos años, la oferta inmobiliaria en Colombia ha experimentado un proceso de recuperación gradual, impulsado por la reactivación de la actividad constructora y el incremento de la inversión privada. Sin embargo, el número de nuevos proyectos aún se encuentra por debajo de los niveles registrados antes de la pandemia, debido principalmente al aumento de los costos de construcción, la inflación, las tasas de interés y la disminución de algunos programas de subsidio a la vivienda.

La oferta nacional se concentra principalmente en viviendas de interés social (VIS), vivienda No VIS, proyectos comerciales, oficinas, bodegas y desarrollos de uso mixto. En las principales ciudades del país continúan desarrollándose proyectos urbanos que responden al crecimiento demográfico y a la expansión de las áreas metropolitanas.

Entre los factores que condicionan la oferta se destacan el costo de los materiales de construcción, la disponibilidad de suelo urbanizable, los tiempos de expedición de licencias, la inversión privada y las políticas públicas relacionadas con el acceso a la vivienda.

9.1.2. Demanda inmobiliaria

La demanda inmobiliaria muestra una recuperación progresiva como resultado de la reducción gradual de las tasas de interés hipotecarias, la estabilidad del empleo y el crecimiento de la confianza de los hogares. Asimismo, se evidencia un mayor interés por la adquisición de vivienda como mecanismo de inversión y protección del patrimonio.

La demanda proviene principalmente de familias que buscan vivienda propia, inversionistas interesados en obtener ingresos por arrendamiento y empresas que requieren espacios para el desarrollo de actividades comerciales e industriales.

No obstante, la demanda de vivienda de interés social continúa siendo sensible a las modificaciones en los programas gubernamentales de subsidio y a las condiciones de financiación del sistema bancario.

9.1.3. Relación entre oferta y demanda

El mercado inmobiliario colombiano presenta actualmente un equilibrio dinámico, aunque en varias ciudades la recuperación de la demanda ha sido superior al crecimiento de la oferta. Esta situación ha generado incrementos en los precios de venta y de arrendamiento, especialmente en zonas con mayor desarrollo económico y alta concentración poblacional.

A mediano plazo se espera que el mercado continúe fortaleciéndose, apoyado por una mayor estabilidad macroeconómica, la recuperación del crédito hipotecario y el crecimiento de la inversión en proyectos inmobiliarios.

9.2. Análisis de la oferta y la demanda del sector inmobiliario en el departamento de Córdoba

9.2.1. Oferta inmobiliaria

En el departamento de Córdoba, la actividad inmobiliaria se concentra principalmente en el municipio de Montería, considerado el principal centro económico, comercial y administrativo de la región. Durante los últimos años se ha observado un incremento en la construcción de proyectos residenciales,

urbanizaciones, conjuntos cerrados, vivienda de interés social, vivienda para estratos medios y altos, así como proyectos comerciales y empresariales que responden al crecimiento urbano de la ciudad.

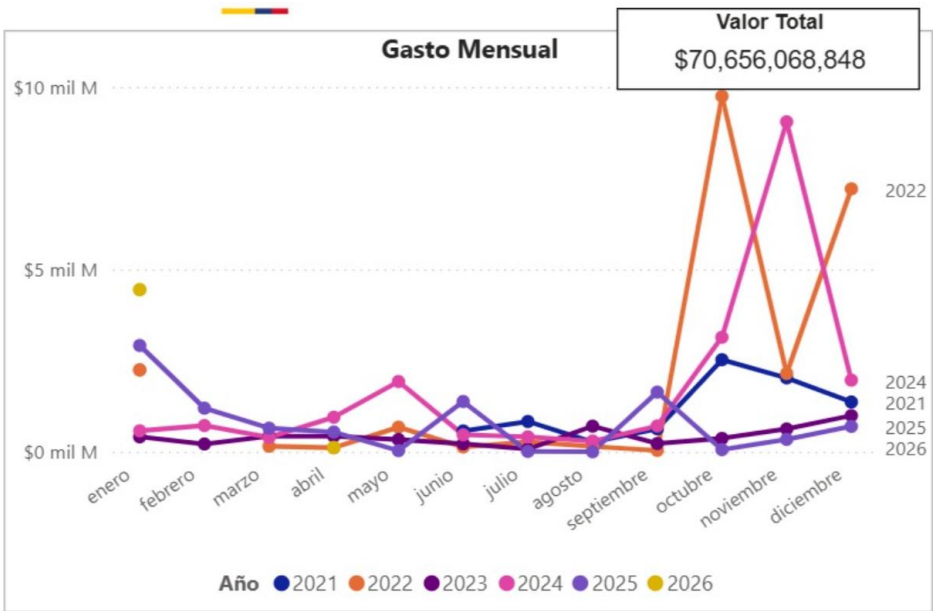
La expansión de la infraestructura vial, el mejoramiento de los servicios públicos y el desarrollo de nuevos sectores urbanos han favorecido la valorización del suelo y el surgimiento de nuevas oportunidades de inversión.

Sin embargo, la oferta continúa enfrentando retos relacionados con el incremento de los costos de construcción, la disponibilidad de suelo urbano, el acceso a subsidios nacionales y los tiempos requeridos para la aprobación de proyectos urbanísticos.

Con el fin de identificar los posibles proveedores que se pueden presentar al proceso de contratación, la Rama Judicial realizó la búsqueda de procesos de contratación del sector público en años anteriores. De la revisión del sector Inmobiliario se puede evidenciar que esta actividad puede ser ejecutada por personas naturales, organizaciones públicas o privadas y/o empresas especializadas en los servicios arriba mencionados.

La Rama Judicial identificó mediante la herramienta de Modelo estratégico de Abastecimiento[3] en SECOP I y SECOP II los proveedores que han contratado, durante los años 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 y 2026 sector inmobiliario. En el código UNSPSC [Incluir códigos] del cual esta evidenciado en los siguientes gráficos:

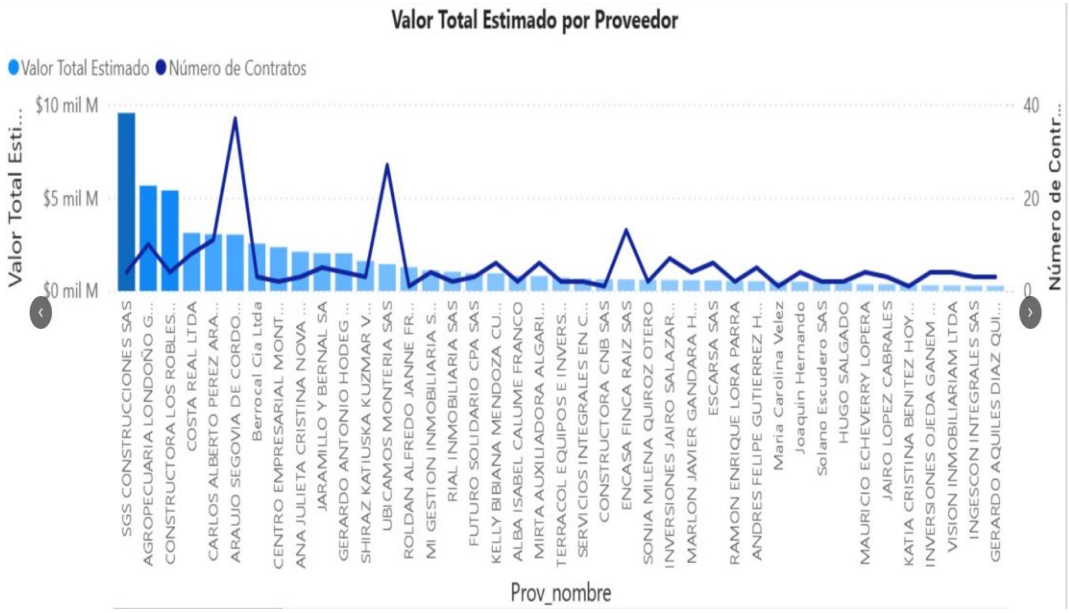
En la siguiente gráfica se puede evidenciar el comportamiento en las plataformas de contratación de Colombia Compra Eficiente, donde se estipula que, para la clasificación de servicios Inmobiliarios, se adjudicaron en el año 2025 10.223 contratos, observándose una participación significativa en el clasificador 801315-alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones, como se evidencia en la siguiente gráfica:



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	10223	$4,580,786,438,031	100.00%	10223	$4,580,786,438,031	100.00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	8864	$4,310,209,073,857	94.09%	8864	$4,310,209,073,857	94.09%
801316 - Ventas de propiedades y edificios	49	$81,385,818,282	1.78%	49	$81,385,818,282	1.78%
801317 - Servicios de custodia y título	344	$5,390,640,326	0.12%	344	$5,390,640,326	0.12%
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	966	$183,800,905,566	4.01%	966	$183,800,905,566	4.01%
Total	10223	$4,580,786,438,031	100.00%	10223	$4,580,786,438,031	100.00%

Una vez consultada la base de datos de la Superintendencia de Sociedades, en las actividades específicas como, Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones pueden llegar a satisfacer la necesidad planteada, a continuación, se presentan algunas de ellas informando la adjudicación según la cantidad de contratos y valores adjudicados:



9.2.1.2. PROVEEDORES LOCALES

En la siguiente gráfica se relacionan los proveedores del sector inmobiliario identificados por la Dirección Seccional como los más representativos en el departamento de Córdoba. La identificación de estos actores del mercado se realizó con base en su trayectoria, presencia regional, experiencia en la prestación de servicios de arrendamiento y comercialización de bienes inmuebles, así como en su participación en procesos contractuales con entidades públicas y privadas.



La información recopilada constituye un referente para el análisis del comportamiento del mercado inmobiliario en el departamento y permite establecer las condiciones de oferta existentes para la contratación del arrendamiento del inmueble requerido. Asimismo, sirve de soporte para la evaluación de las condiciones comerciales, la razonabilidad del canon de arrendamiento y la verificación de la disponibilidad de inmuebles que satisfagan las necesidades funcionales y operativas de la Entidad.

9.3. Indicadores Financieros

En el marco del presente proceso de contratación directa cuyo objeto corresponde al Arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en el departamento de Córdoba con destino al funcionamiento de los Juzgados y despachos judiciales de la ciudad de Montería y demás municipios del departamento de Córdoba, se precisa que, de conformidad con la naturaleza jurídica del contrato y el régimen aplicable a la contratación estatal, no se establecen requisitos habilitantes asociados a indicadores financieros ni de capacidad organizacional como condiciones de participación o selección del oferente.

Lo anterior se sustenta en que, de acuerdo con lo previsto en la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal i), la contratación de arrendamiento de bienes inmuebles se enmarca dentro de las causales de contratación directa, modalidad en la cual la selección del contratista no obedece a un procedimiento competitivo de calificación de oferentes, sino a la identificación del inmueble que satisfaga de manera adecuada la necesidad institucional, bajo criterios técnicos, jurídicos y de mercado.

En concordancia con el Decreto 1082 de 2015, particularmente en lo relacionado con la contratación directa de bienes inmuebles, la entidad estatal debe realizar un análisis del sector inmobiliario que permita verificar la disponibilidad de inmuebles en el mercado, las condiciones de oferta, el valor de canon de arrendamiento y la idoneidad del inmueble requerido para el cumplimiento de la función pública. En este contexto, el análisis se orienta a la selección del bien inmueble y no a la evaluación de la capacidad financiera del propietario como si se tratara de un proceso de selección de contratista en sentido estricto.

Bajo este entendido, los indicadores financieros y de capacidad organizacional (tales como activos, patrimonio, ingresos operacionales, rentabilidad o estructura organizacional) no constituyen requisitos habilitantes ni criterios de evaluación para la adjudicación del contrato de arrendamiento, en la medida en que el objeto contractual recae sobre un bien inmueble específico cuya selección responde a condiciones de ubicación, funcionalidad, disponibilidad y razonabilidad del canon.

En consecuencia, la entidad adopta un enfoque basado en la naturaleza del contrato de arrendamiento, en el cual prevalece la verificación de las condiciones físicas, jurídicas y económicas del inmueble, en armonía con los principios de planeación, economía, responsabilidad y selección objetiva previstos en la Ley 80 de 1993, sin incorporar exigencias de capacidad financiera propias de otros tipos contractuales como obra pública, consultoría o prestación de servicios.
Finalmente, esta justificación se incorpora al expediente contractual con el propósito de asegurar la transparencia del proceso, la adecuada motivación de las decisiones administrativas y la trazabilidad de los criterios técnicos adoptados en el análisis del sector, en concordancia con los lineamientos de control fiscal y de auditoría aplicables a la gestión contractual en las entidades públicas.

9.4 Estudio de mercado de los municipios del departamento de Córdoba

El estudio de mercado realizado en los municipios del departamento de Córdoba se incorpora dentro del análisis del sector como parte del componente de oferta, en la medida en que permite identificar las condiciones generales del mercado inmobiliario, la disponibilidad de bienes inmuebles en arrendamiento, los valores de canon vigentes y las alternativas existentes para atender las necesidades de entidades públicas y privadas que requieren inmuebles para el desarrollo de sus actividades.

9.4.1 Oferta de inmuebles en arrendamiento en el departamento de Córdoba

El mercado de arrendamiento de inmuebles en el departamento de Córdoba presenta un comportamiento heterogéneo entre sus municipios, determinado por factores como el tamaño de la población, el nivel de desarrollo económico, la dinámica comercial y la presencia de actividades institucionales. Mientras municipios con mayor consolidación urbana cuentan con una oferta más amplia y diversificada, en los municipios de menor tamaño la disponibilidad de inmuebles en arrendamiento suele ser más limitada y está orientada principalmente a satisfacer la demanda local.

En términos generales, el mercado inmobiliario departamental se caracteriza por una importante participación de propietarios particulares, quienes ofrecen directamente los inmuebles sin la intermediación de empresas inmobiliarias. En consecuencia, una proporción significativa de la oferta se comercializa mediante contactos directos, redes sociales, avisos informales y recomendaciones personales, coexistiendo con la oferta gestionada por inmobiliarias en los principales centros urbanos del departamento.

9.4.1.1 Tipología de inmuebles predominantes

La oferta de inmuebles en arrendamiento en los municipios del departamento de Córdoba está conformada principalmente por las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar: casas de uno y dos niveles construidas mediante sistemas tradicionales de mampostería confinada o estructuras aporticadas, destinadas principalmente al uso habitacional.
- Vivienda multifamiliar de baja y mediana densidad: apartamentos ubicados en edificaciones de pocos niveles, con mayor presencia en los municipios de mayor desarrollo urbano.
- Locales comerciales: inmuebles destinados a actividades comerciales y de prestación de servicios, localizados principalmente en zonas céntricas, corredores comerciales y sectores de mayor actividad económica.
- Oficinas y espacios para uso institucional: disponibles principalmente en las cabeceras municipales y en los municipios con mayor concentración de entidades públicas y privadas.
- Inmuebles de uso mixto: edificaciones que combinan vivienda y comercio, especialmente frecuentes en sectores urbanos consolidados.

9.4.1.2 Características arquitectónicas predominantes

Desde el punto de vista arquitectónico, los inmuebles disponibles para arrendamiento en el departamento presentan un predominio de construcciones tradicionales, desarrolladas con materiales convencionales

como bloque de concreto, ladrillo, concreto reforzado y cubiertas en teja de fibrocemento, metálica o de barro, dependiendo de las condiciones climáticas, económicas y constructivas de cada municipio.
La configuración arquitectónica varía entre los diferentes municipios; sin embargo, predominan edificaciones de baja altura, con uno a tres pisos, aunque en las principales cabeceras municipales se observa una mayor presencia de proyectos de propiedad horizontal, edificaciones multifamiliares y desarrollos inmobiliarios de mayor nivel de consolidación.

En general, las características constructivas responden a procesos de crecimiento urbano progresivo y al desarrollo del mercado inmobiliario propio de cada municipio, conservando una marcada predominancia de edificaciones de tipo residencial.

9.4.1.3 Destino de los inmuebles en arrendamiento

Los inmuebles ofrecidos en arrendamiento en los municipios del departamento de Córdoba se destinan principalmente a los siguientes usos:

- Vivienda permanente para familias residentes.
- Vivienda temporal para funcionarios públicos, contratistas y trabajadores vinculados a entidades públicas y privadas.
- Actividades comerciales y de prestación de servicios.
- Funcionamiento de oficinas administrativas, sedes institucionales y establecimientos de atención al público.
- Usos mixtos de vivienda y comercio, especialmente en sectores urbanos con actividad económica consolidada.

9.4.1.4 Oferta de inmuebles en arrendamiento en los municipios de Cereté, Planeta Rica y San Carlos, departamento de Córdoba

- El mercado de arrendamiento de inmuebles en los municipios de **Cereté, Planeta Rica y San Carlos**, en el departamento de Córdoba, presenta características diferenciadas de acuerdo con el nivel de desarrollo urbano, la dinámica económica y las actividades productivas predominantes en cada territorio.

- **Cereté** se caracteriza por una oferta inmobiliaria relativamente amplia, impulsada por su cercanía a Montería, su crecimiento urbano y el desarrollo de actividades comerciales, agroindustriales y de servicios. La disponibilidad de inmuebles en arrendamiento comprende viviendas, locales comerciales y oficinas, respondiendo tanto a la demanda residencial como a las necesidades de comerciantes, empresas y entidades públicas.

- En **Planeta Rica**, la oferta de inmuebles está estrechamente relacionada con la actividad comercial, agropecuaria y de servicios que caracteriza al municipio. La ubicación estratégica sobre importantes corredores viales favorece la demanda de locales comerciales, bodegas, oficinas y viviendas destinadas tanto a residentes permanentes como a personal vinculado a actividades empresariales e institucionales.

- Por su parte, **San Carlos** presenta un mercado inmobiliario de menor escala, orientado principalmente a satisfacer la demanda habitacional de la población local. La oferta de inmuebles en arrendamiento se concentra principalmente en viviendas unifamiliares y algunos locales comerciales ubicados en el área urbana, con una dinámica acorde con el tamaño del municipio y el desarrollo de sus actividades económicas.

En términos generales, el mercado inmobiliario en estos municipios se caracteriza por una importante participación de propietarios particulares, quienes ofrecen directamente los inmuebles sin la intermediación de empresas inmobiliarias. En consecuencia, una parte significativa de la oferta se comercializa mediante

contactos directos, redes sociales, avisos informales y recomendaciones personales, coexistiendo con la gestión realizada por algunas inmobiliarias, principalmente en Cereté y, en menor medida, en Planeta Rica.

9.4.1.5 Tipología de inmuebles predominantes

- La oferta de inmuebles en arrendamiento en los municipios de **Cereté, Planeta Rica y San Carlos** está conformada principalmente por las siguientes tipologías:
- **Vivienda unifamiliar:** casas de uno y dos niveles construidas mediante sistemas tradicionales de mampostería confinada o estructuras aporticadas, destinadas principalmente al uso habitacional.
- **Vivienda multifamiliar de baja y mediana densidad:** apartamentos ubicados en edificaciones de pocos niveles, con mayor presencia en Cereté y en algunos sectores urbanos de Planeta Rica.
- **Locales comerciales:** inmuebles destinados al desarrollo de actividades comerciales y de prestación de servicios, ubicados principalmente en los centros urbanos, corredores comerciales y sectores de mayor actividad económica de Cereté y Planeta Rica, así como en las principales vías del casco urbano de San Carlos.
- **Oficinas y espacios para uso institucional:** disponibles principalmente en las cabeceras municipales, destinados al funcionamiento de entidades públicas, empresas privadas, consultorios y oficinas administrativas.
- **Inmuebles de uso mixto:** edificaciones que combinan vivienda y comercio, especialmente frecuentes en los sectores comerciales consolidados de Cereté y Planeta Rica, y en menor proporción en San Carlos.

9.4.1.6 Características arquitectónicas predominantes

- Desde el punto de vista arquitectónico, los inmuebles disponibles para arrendamiento en los municipios de **Cereté, Planeta Rica y San Carlos** presentan un predominio de construcciones tradicionales desarrolladas con materiales convencionales como bloque de concreto, ladrillo, concreto reforzado y cubiertas en teja de fibrocemento, metálica o de barro, de acuerdo con las condiciones climáticas, económicas y constructivas propias de la región.

- La configuración arquitectónica se caracteriza principalmente por edificaciones de baja altura, generalmente de uno a tres pisos. En Cereté se observa un mayor desarrollo de edificaciones multifamiliares y proyectos de propiedad horizontal, producto de su crecimiento urbano y de la influencia del área metropolitana de Montería. En Planeta Rica predominan las edificaciones residenciales y comerciales de uno y dos niveles, mientras que en San Carlos prevalecen las viviendas unifamiliares y edificaciones de uso mixto de baja altura.

- En términos generales, las características constructivas responden al crecimiento progresivo de los municipios y al comportamiento del mercado inmobiliario local, manteniendo una marcada predominancia de edificaciones destinadas al uso residencial, complementadas con inmuebles para actividades comerciales e institucionales.

9.4.1.7 Destino de los inmuebles en arrendamiento

- Los inmuebles ofrecidos en arrendamiento en los municipios de **Cereté, Planeta Rica y San Carlos** se destinan principalmente a los siguientes usos:
- Vivienda permanente para familias residentes.
- Vivienda temporal para funcionarios públicos, docentes, profesionales, contratistas y trabajadores vinculados a entidades públicas, empresas privadas y proyectos de desarrollo económico.
- Actividades comerciales y de prestación de servicios.
- Funcionamiento de oficinas administrativas, sedes institucionales, consultorios y establecimientos de atención al público.

- Usos mixtos de vivienda y comercio, especialmente en los sectores urbanos con mayor consolidación comercial de Cereté y Planeta Rica y en las principales vías urbanas de San Carlos.

Conclusiones generales

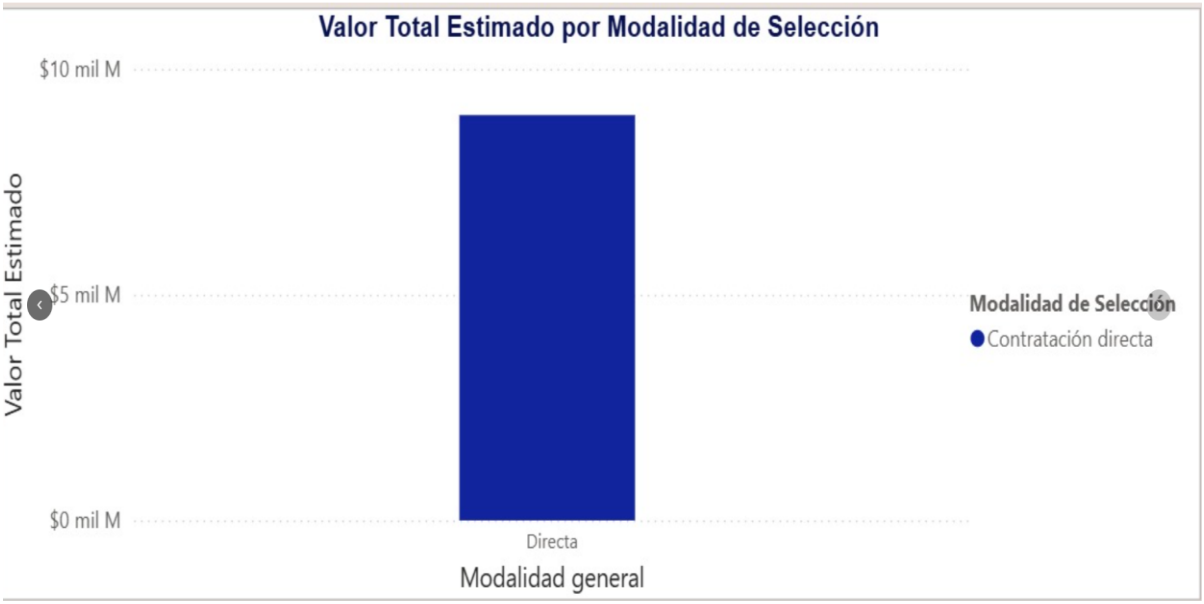
El mercado de arrendamiento de inmuebles en el departamento de Córdoba presenta condiciones diferenciadas entre sus municipios, reflejando distintos niveles de desarrollo urbano, económico e inmobiliario. En términos generales, la oferta está conformada principalmente por inmuebles residenciales, locales comerciales y espacios de uso mixto, con una mayor concentración y diversificación en las cabeceras municipales de mayor tamaño.
Asimismo, el mercado conserva una alta participación de propietarios particulares y una oferta inmobiliaria que, en muchos municipios, continúa desarrollándose mediante mecanismos de comercialización directa, aunque en los principales centros urbanos existe una creciente participación de empresas inmobiliarias.

En este contexto, la disponibilidad de inmuebles aptos para uso institucional depende de las condiciones particulares de cada municipio, por lo que la selección de un inmueble debe fundamentarse en criterios de ubicación, funcionalidad, estado de conservación, accesibilidad, cumplimiento de los requerimientos técnicos y razonabilidad del canon de arrendamiento, procurando siempre garantizar el uso eficiente de los recursos y la adecuada prestación de los servicios institucionales.

9.5 Estudio de la demanda

9.5.1 Demanda inmobiliaria

En este contexto, de acuerdo con procesos con objeto similar, realizados con organismos estatales, consultados en la plataforma de Colombia Compra Eficiente en las herramientas de análisis de la demanda, se logró evidenciar la modalidad de contratación:



Ahora bien, en cuanto al histórico de la contratación realizada por la Rama Judicial referente a proyectos que involucra el arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en el departamento de Córdoba con destino al funcionamiento de los Juzgados y despachos judiciales de la ciudad de Montería y demás municipios del, departamento de Córdoba, encontramos la siguiente información para los 3 últimos años:

Relación de contratos de arrendamiento de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería.

Año	No. de contrato	Objeto del contrato	Contratista*	Valor del contrato*
2023	SER 008 de 2023	Arrendamiento de las oficinas 905A y 905B del Centro de Negocios Alamedas II, ubicado en la ciudad de Montería, destinadas al funcionamiento del Juzgado Décimo Administrativo de Montería y demás dependencias que determine la Entidad.	ANTONIO JOSÉ CAMARGO ASSIS	$45,234,758.00
2023	SER 052 de 2023	Arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 12 No. 13-47 del municipio de San Antero (Córdoba), destinado al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de San Antero.	ROSA MARÍA LÓPEZ PACHECO	$18,563,840.00
2024	SER 002 de 2024	Arrendamiento del inmueble ubicado en el segundo piso del Centro Comercial Isla Center, calle 24 No. 13-80 de Montería, destinado al funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Laboral del Circuito de Montería y sus salas de audiencias.	UBICAMOS MONTERÍA LTDA.	$82,954,602.00
2024	SER 004 de 2024	Arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 32 No. 7-06 de Montería, destinado al funcionamiento de los Juzgados Penales para Adolescentes, salas de audiencias, Centro de Servicios del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes y otras dependencias judiciales.	UBICAMOS MONTERIA LTDA.	$122,427,456.00
2025	SER 051 de 2025	Arrendamiento de un inmueble ubicado en la calle 12 No. 11-14 (Calle del Carmen) del municipio de Cereté (Córdoba), destinado al funcionamiento de los Juzgados Primero y Segundo Civil del Circuito, Juzgado Penal del Circuito, Juzgado de Familia y Juzgados Primero y Segundo Promiscuo Municipal de Cereté.	JADER AUGUSTO GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ	$86,266,208.00
2025	SER 052 de 2025	Arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 13 No. 19-22 del municipio de Planeta Rica (Córdoba), destinado al funcionamiento del Juzgado Primero Promiscuo del Circuito y del Juzgado Primero Promiscuo de Familia del Circuito de Planeta Rica.	FULVIA ELENA MARULANDA PALMEZANO	$28,500,000.00

La revisión de los procesos de contratación directa publicados por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería evidencia que, durante las vigencias 2023, 2024 y 2025, la Entidad acudió de manera recurrente al contrato de arrendamiento para garantizar el funcionamiento de despachos judiciales y dependencias administrativas en diferentes municipios del departamento de Córdoba. Los procesos seleccionados muestran que los inmuebles arrendados corresponden principalmente a sedes de juzgados municipales, juzgados de circuito y espacios destinados a salas de audiencias, lo que confirma que el arrendamiento constituye un mecanismo idóneo para asegurar la continuidad del servicio de administración de justicia cuando la Rama Judicial no dispone de infraestructura propia suficiente.

* El nombre del contratista y el valor del contrato deben tomarse del expediente electrónico correspondiente en SECOP II, donde reposan los documentos contractuales definitivos.

La demanda inmobiliaria en Córdoba mantiene una tendencia favorable debido al crecimiento poblacional, la formación de nuevos hogares y la consolidación de Montería como centro regional de comercio, educación, salud y servicios.

Existe una creciente preferencia por viviendas ubicadas en sectores con buena infraestructura, seguridad, acceso a servicios públicos y cercanía a establecimientos educativos, comerciales y de salud. Paralelamente, el mercado de arrendamientos ha mostrado un crecimiento sostenido, impulsado por estudiantes, profesionales, funcionarios públicos y familias provenientes de otros municipios del departamento.

La recuperación gradual del crédito hipotecario y la estabilidad del mercado laboral también han contribuido al fortalecimiento de la demanda.

9.6 Relación entre oferta y demanda

El comportamiento del mercado inmobiliario en el departamento de Córdoba presenta dinámicas diferenciadas entre sus municipios, determinadas por factores como el crecimiento poblacional, la actividad económica, el desarrollo urbano y la inversión pública y privada. En términos generales, la demanda de inmuebles destinados a vivienda, comercio y uso institucional mantiene un comportamiento estable, con una mayor concentración en las cabeceras municipales y en aquellos municipios con mayor actividad económica.

La oferta de inmuebles en arrendamiento y venta responde de manera variable a estas condiciones. En los municipios con mayor consolidación urbana existe una oferta más amplia y diversificada, mientras que en los municipios de menor tamaño la disponibilidad de inmuebles suele ser más limitada, lo que puede generar una menor rotación de la oferta y variaciones en los cánones de arrendamiento según las características, ubicación y estado de conservación de los inmuebles.

De manera general, el mercado inmobiliario departamental ha mostrado una tendencia de valorización gradual en determinados sectores, asociada al desarrollo de infraestructura, la expansión urbana, el crecimiento de las actividades comerciales y de servicios y el fortalecimiento de la inversión pública y privada. Estas condiciones favorecen el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, comerciales e institucionales en diferentes municipios del departamento, de acuerdo con sus dinámicas económicas y territoriales.

Conclusiones generales

El análisis realizado permite concluir que el sector inmobiliario colombiano continúa mostrando señales de recuperación y crecimiento gradual, impulsadas por la mejora en las condiciones de financiación, la recuperación de la confianza de los hogares y el interés por la inversión inmobiliaria. Aunque persisten desafíos relacionados con los costos de construcción, la disponibilidad de suelo urbanizable y la ejecución de nuevos proyectos, las perspectivas del sector son favorables en el mediano plazo.

En el departamento de Córdoba, el mercado inmobiliario presenta un comportamiento heterogéneo entre sus municipios, acorde con sus niveles de desarrollo urbano, económico y demográfico. La demanda de vivienda, locales comerciales, oficinas y espacios para uso institucional se mantiene activa, mientras que la oferta continúa ajustándose a las necesidades de cada territorio mediante el desarrollo de proyectos residenciales, comerciales y de uso mixto, así como a través de la disponibilidad de inmuebles existentes.

En este contexto, el departamento ofrece oportunidades para la inversión en proyectos inmobiliarios orientados a vivienda de interés social, vivienda para diferentes segmentos del mercado, desarrollos comerciales, infraestructura de servicios y proyectos de uso mixto, respaldadas por los procesos de crecimiento urbano, la consolidación de las cabeceras municipales y las perspectivas de desarrollo económico de la región.

El presente análisis servirá como insumo para la elaboración de estudios del sector, estudios previos y demás documentos precontractuales relacionados con procesos de contratación cuyo objeto involucre el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles en los municipios del departamento de Córdoba.

Asimismo, podrá ser publicado en la plataforma SECOP II, en cumplimiento del principio del deber de análisis que deben observar las entidades estatales durante la etapa de planeación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

En consecuencia, se deja constancia del análisis efectuado y de las conclusiones precedentemente expuestas, suscribiéndose el presente estudio para los fines correspondientes.

Ciudad y fecha de diligenciamiento	
Ciudad de diligenciamiento	Montería
Fecha de diligenciamiento	27-07-2026
Servidores designados por la Seccional Montería	
Firma	
Nombre del Empleado (Elaborador)	Jairo Luis Diaz Arteaga
Cargo	Auxiliar Administrativo
Área	Administrativa