ANÁLISIS DEL SECTOR

Proceso de Selección Contratación Directa No. 50-2026

Objeto Contractual: *"Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena – Bolívar, el arrendamiento de un inmueble en el municipio de **Villanueva**, para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de **Villanueva**".*

A través del presente documento, se desarrolla el ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, que establece que le corresponde a la Entidad efectuar el análisis económico del sector de servicios al cual pertenece la necesidad que se pretende satisfacer.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. ECONÓMICO

En el presente proceso de selección de contratista, el objeto contractual hace parte del sector terciario de la economía.

El sector terciario, es aquel que se encarga de las actividades de comercio, servicios y transporte. A diferencia de los sectores primario y secundario, el sector terciario no se encarga de producir sino de ofrecer y distribuir productos. Por este motivo, se le conoce como el sector del servicio.

Está compuesto de las partes "*blandas*" de la economía, es decir, las actividades de las empresas terciarias son en donde la afluencia de individuos ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros. Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Eliminación de desechos
- Banca
- Servicios financieros
- Medios de comunicación
- Casinos
- Franquicias
- Seguridad
- Telecomunicaciones
- Comunicación
- Salud/hospitales
- Educación
- Seguros
- Servicios legales
- Ventas al por menor
- Turismo
- **Inmobiliarias**
- Hotelería
- Transporte
- Mercadeo

El sector terciario de la economía, dentro del cual se encuentran las actividades inmobiliarias, constituye un componente importante de la economía mundial. Su evolución está relacionada con factores como la transformación digital, el acceso a la información, la innovación tecnológica, la conectividad y la eficiencia en el transporte de personas y mercancías. En particular, el mercado inmobiliario ha incorporado herramientas digitales que facilitan la comercialización de inmuebles, la consulta de precios, la promoción de proyectos y la interacción entre compradores, vendedores, arrendadores e inversionistas.

En Colombia, durante 2026, el sector inmobiliario presenta una dinámica marcada por la recuperación de la demanda de vivienda, las restricciones en la oferta de nuevas unidades y las condiciones de financiación. De acuerdo con el análisis publicado por el Banco de la República en mayo de 2026, las ventas de vivienda nueva registraron un crecimiento anual del 11,7 % a marzo de ese año. Sin embargo, la actividad constructora continuó enfrentando dificultades, con una contracción anual del 2,8 % del producto interno bruto del sector construcción al cierre de 2025. Estos resultados muestran que la recuperación comercial del mercado no necesariamente se traduce en una recuperación equivalente de la actividad edificadora.



En cuanto a la distribución geográfica de la actividad inmobiliaria, Bogotá, Medellín y Cali mantienen un papel relevante dentro del mercado nacional. El informe Situación Inmobiliaria Colombia 2026, elaborado por BBVA Research, destaca la concentración del empleo relacionado con la construcción en las principales ciudades del país, particularmente en Bogotá, Medellín y Cali. Asimismo, los informes sectoriales evidencian la importancia de diferenciar entre la oferta de inmuebles publicados, las unidades efectivamente vendidas y los proyectos nuevos en desarrollo, debido a que cada indicador representa una dimensión distinta del mercado.



Por otra parte, las plataformas de comercialización inmobiliaria permiten observar diferencias en la composición de la oferta entre ciudades. Según el informe anual 2025 de Finca Raíz, Bogotá concentró una parte importante de las consultas de los usuarios, mientras que en ciudades como Medellín los apartamentos representaron

el 57 % de la oferta publicada en su portal. Estas cifras corresponden a la actividad registrada por dicha plataforma y, por tanto, no deben interpretarse como una medición exhaustiva de la totalidad del mercado inmobiliario colombiano.

En este escenario, el comportamiento de ciudades como Cali, Barranquilla, Cartagena, Envigado, Rionegro, Manizales y Sabaneta debe analizarse teniendo en cuenta sus condiciones particulares de demanda, disponibilidad de suelo, infraestructura, conectividad y desarrollo urbano. Estos factores pueden incidir en la localización de nuevos proyectos y en las decisiones de compra, venta y arrendamiento. No obstante, para establecer aumentos o disminuciones precisos en la participación de cada ciudad durante 2026, es necesario contar con información comparable y correspondiente al mismo período de análisis.



Comportamiento de la oferta inmobiliaria y tipologías de vivienda

Dentro del mercado residencial colombiano, los apartamentos continúan ocupando un lugar importante tanto en la oferta de inmuebles como en las decisiones de compra y arrendamiento. Esta situación está relacionada con la concentración de la población en áreas urbanas, las características de los hogares, las condiciones de acceso a la vivienda y las posibilidades de aprovechamiento del suelo disponible en las principales ciudades.

La participación de los apartamentos y las casas varía de acuerdo con la ciudad, el segmento de precios y la finalidad del inmueble. En consecuencia, el análisis de la oferta debe distinguir entre vivienda nueva y usada, así como entre inmuebles destinados a la venta y aquellos ofrecidos en arrendamiento. Esta diferenciación permite comprender mejor las características del mercado y evita comparar indicadores que corresponden a universos estadísticos distintos.

En materia de precios, durante 2026 se mantiene la importancia de examinar tanto los valores de oferta como los índices oficiales de variación. Los precios anunciados en portales inmobiliarios representan las expectativas de los oferentes y no necesariamente coinciden con los valores finales de las operaciones efectivamente realizadas. Por esta razón, las comparaciones de precios deben identificar la fuente, el período de referencia, la ubicación y la tipología del inmueble.

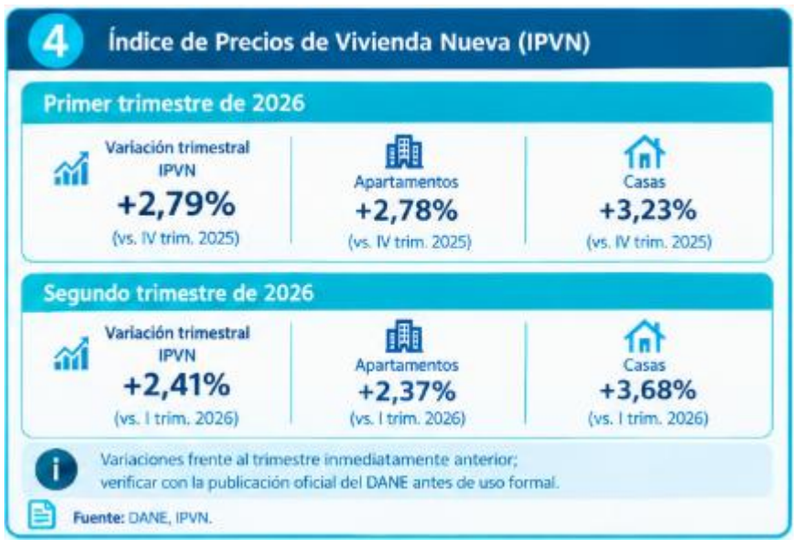
Evolución de los precios de la vivienda nueva en Colombia

Uno de los indicadores oficiales para analizar el comportamiento del mercado residencial es el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN), publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Este indicador

permite observar la variación de los precios de venta de las viviendas nuevas en proceso de construcción o hasta la última unidad vendida.

De acuerdo con el DANE, durante el primer trimestre de 2026 el IPVN registró un incremento del 2,79 % frente al cuarto trimestre de 2025. Esta variación fue inferior en 0,67 puntos porcentuales a la observada en el primer trimestre de 2025, cuando el índice aumentó un 3,46 % frente al trimestre inmediatamente anterior. Por consiguiente, aunque los precios de la vivienda nueva continuaron aumentando al inicio de 2026, el ritmo de crecimiento trimestral fue menor que el registrado en el mismo período del año anterior.

Al desagregar los resultados por tipo de vivienda, el DANE reportó para el primer trimestre de 2026 un incremento promedio del 2,78 % en el precio de los apartamentos y del 3,23 % en el precio de las casas, en comparación con el cuarto trimestre de 2025. Estas cifras reflejan diferencias en la evolución de los precios según la tipología del inmueble y permiten complementar el análisis de los valores de oferta observados en el mercado.



Posteriormente, durante el segundo trimestre de 2026, el IPVN presentó una variación del 2,41 % respecto al primer trimestre del mismo año. Para este período, el incremento promedio de los precios fue del 2,37 % para los apartamentos y del 3,68 % para las casas. En comparación con el segundo trimestre de 2025, cuando el índice registró un aumento trimestral del 2,10 %, el resultado de 2026 representó un incremento de 0,31 puntos porcentuales.

Estos resultados permiten identificar una continuidad en el aumento de los precios de la vivienda nueva durante el primer semestre de 2026, aunque con diferencias entre apartamentos y casas y entre los períodos analizados. Sin embargo, las variaciones del índice no deben confundirse con aumentos equivalentes en el precio de todos los inmuebles del país, pues el comportamiento puede diferir según la ciudad, el área metropolitana, el segmento de vivienda y las características de cada proyecto.

Perspectivas del mercado inmobiliario para 2026

El panorama del sector inmobiliario colombiano durante 2026 está determinado por el equilibrio entre la recuperación de la demanda y las limitaciones de la oferta. El Banco de la República ha señalado que las ventas de vivienda nueva muestran una evolución favorable, mientras que las iniciaciones de proyectos y la actividad edificadora continúan enfrentando restricciones. La disminución de los inventarios disponibles, junto con las dificultades que afrontan algunos constructores, podría generar presiones sobre los precios si la demanda se mantiene por encima de la capacidad de respuesta de la oferta.

A su vez, las condiciones de financiación, el acceso al crédito hipotecario, la capacidad adquisitiva de los hogares y los costos asociados a la construcción continúan siendo variables relevantes para las decisiones de compra e inversión. En este contexto, el análisis del mercado debe considerar no solo la variación nominal de los precios, sino también su relación con la inflación, los ingresos de los hogares y los costos financieros.

En conclusión, durante 2026 el mercado inmobiliario colombiano presenta señales de recuperación en la comercialización de vivienda nueva, acompañadas de una oferta que todavía enfrenta dificultades para expandirse al mismo ritmo. El aumento de los precios registrado por el DANE durante el primer semestre del año confirma la necesidad de realizar un seguimiento periódico de los indicadores oficiales y de las condiciones particulares de cada mercado local. Para los análisis de inversión, comercialización y valoración inmobiliaria, resulta fundamental utilizar información actualizada, distinguir entre vivienda nueva y usada y comparar datos correspondientes a períodos y fuentes metodológicamente compatibles.

1.2. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA NECESIDAD PARA ADELANTAR PROCESO DE CONTRATACIÓN

La Dirección Ejecutiva de la Administración Judicial es el órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, con sujeción a las políticas y decisiones del Consejo Superior de la Judicatura, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 270 de 1996.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena – Bolívar, tiene a su cargo los despachos judiciales y sedes administrativas en la ciudad de Cartagena, municipios del Departamento de Bolívar, y el Distrito Judicial de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los cuales les debe suministrar bienes y servicios que garanticen la adecuada prestación del servicio de Administración de Justicia de manera oportuna y eficiente, asimismo deberá garantizar el adecuado manejo de los recursos velando por su correcta aplicación o utilización en cumplimiento de los principios y postulados contenidos en la Ley 270 de 1996, Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

Así, las actividades propias de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en los Departamentos de Bolívar y Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

La Rama Judicial en el cumplimiento de la función constitucional y legal de administrar justicia, debe garantizar la calidad en la prestación del servicio de justicia de manera ágil y con calidad a la ciudadanía que la demanda. Esta labor, debe desarrollarse en el cumplimiento de los requisitos legales que regulan a los espacios de atención con alta afluencia de público, salvaguardando la seguridad y el bienestar del ciudadano, servidores judiciales, proveedores y visitantes, debe proveer condiciones mínimas adecuadas en los inmuebles para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de **Villanueva**. No obstante, en la actualidad no existe un número de inmuebles suficientes con la infraestructura física adecuada para el funcionamiento del despacho judicial antes referido, de localización, seguridad, espacio y facilidad de acceso.

Teniendo en cuenta este concepto desfavorable la entidad se ve obligada a conseguir un inmueble que cumpla con las condiciones necesarias para el funcionamiento del Juzgado.

Para el desarrollo de las actividades misionales, administrativas y demás operativas y en cumplimento de los objetivos corporativos, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, requiere celebrar a través de la modalidad de contratación Directa un contrato de arrendamiento de inmueble para el desarrollo de las funciones de los empleados y funcionarios en el municipio de **Villanueva - Bolívar**, y dado que la Entidad no cuenta actualmente con inmuebles propios que reúnan las condiciones arquitectónicas, de localización, seguridad y espacio, para el cumplimiento de las funciones de administrar justicia en el municipio. Razón por la cual, se deben brindar las herramientas necesarias y proveer las instalaciones, el suministro oportuno de los bienes o elementos necesarios para el desempeño laboral y ejecución de las labores diarias de los funcionarios y empleados, debido a la implementación de la oralidad y digitalización de los procesos judiciales. Así las cosas, se hace necesario adelantar el correspondiente proceso contractual para alcanzar el fin propuesto, la Entidad requiere celebrar a través de la modalidad de contratación Directa un contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de **Villanueva - Bolívar**, mediante la aplicación de procesos y procedimientos, a partir del primero (01) de noviembre de 2026 al treinta y uno (31) de octubre de 2027.

Es de indicar que la entidad, cuenta con modelo arquitectónico para los despachos judiciales, los cuales establecen los requisitos técnicos para su implementación:

REQUERIMIENTOS TÉCNICOS ESPACIALES

ÁREA PROMEDIO: ENTRE 65 Y 100 M2
BARANDA ATENCIÓN AL PÚBLICO
ESTACIONES DE TRABAJO 3 A 5
ZONA DE ARCHIVO: ARCHIVO RODANTE Y ESTANTERIAS
OFICINA DEL JUEZ: INDEPENDENCIA Y PRIVACIDAD

CONFORT

ILUMINACIÓN: LUZ NATURAL Y ARTIFICIAL
VENTILACIÓN: NATURAL Y/O MECÁNICA
ASOLACIÓN: ORIENTACIÓN NORTE/SUR
VISTA: CERCANA Y/O LEJANA

TECNOLÓGICOS

RED DE CABLEADO ESTRUCTURADO: VOZ Y DATOS

SEGURIDAD:

CONTROL ACCESOS
CIRCULACIÓN INDEPENDIENTE PARA REOS

ESPECIFICACIONES DE MATERIALES

LARGA DURACIÓN
BAJO COSTO
MÍNIMO MANTENIMIENTO
ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA
AUSTERIDAD
FÁCIL CONSECUCIÓN
USO COMÚN REGIÓN

2. REFERENCIAS LEGALES

De lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, artículo 2 literal b), el Consejo Superior de la Judicatura, está definida como una de las entidades para los efectos del estatuto General de la Contratación Pública.

Por ello, en su artículo 32 establece que "*Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el **derecho privado** o en disposiciones especiales, **o derivados de la autonomía de la voluntad**…*" (Negrillas fuera del texto).

En ese mismo sentido, el artículo 13 y 40 de la misma ley, regula lo siguiente:

"*Artículo 13*

*Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y **civiles pertinentes**, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley* (Negrillas fuera del Texto).
(…)

Artículo 40.

Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración."

Asimismo, la Ley 1150 de 2007, establece que el arrendamiento de bienes inmuebles en donde participa como una de las partes contratantes, sea sometido a la modalidad de contratación directa en el literal "i" del numeral 2 del artículo 4:

"*ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*

(…)

4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

(…)

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece las reglas por medio de la cual debe sujetarse la modalidad de contratación estatal:

"*Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

Al hacer referencia la Ley 80 de 1993 en las disposiciones civiles pertinentes, es de mencionar que el contrato de arriendo se encuentra regulado en el artículo 1973 del Código Civil como aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una

a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce.

Acorde con lo que se determina en el artículo 1982 del Código Civil, son obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en buen estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce de este, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del Código Civil.

Si la molestia proviene de terceros que pueden justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988, podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en el caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiere arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio de la renta.

El artículo 2008 del Código Civil, establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974 de la misma codificación, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

3. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

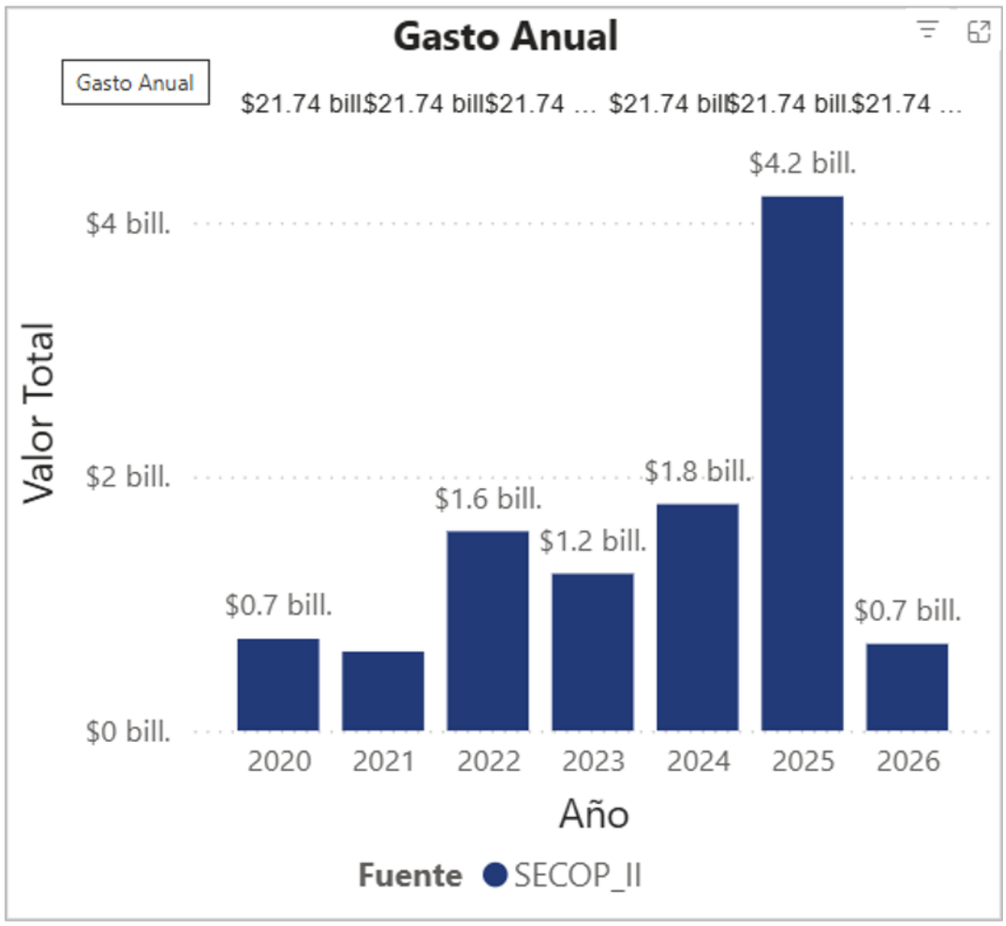
La entidad, ha venido contratado el arriendo del bien inmueble con el señor

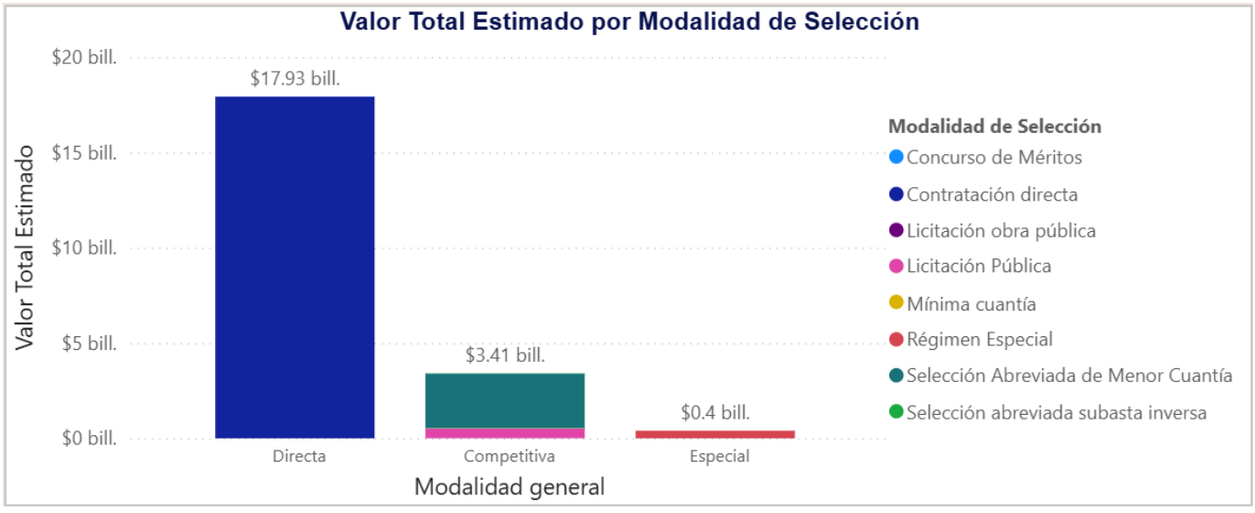
EUGENIO CANO MENDOZA para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de **Villanueva** desde años anteriores:

No.	PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	ESTADO DEL PROCESO
1	CD-45-2025	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	Contratar en nombre de La Nación Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena Bolívar, el arrendamiento de un inmueble, en el municipio de Villanueva - Bolívar, para el funcionamiento del juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villanueva- Bolívar	$ 7.051.129	Adjudicado y celebrado
2	CD 60-2024	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	Contratar en nombre de La Nación Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena Bolívar, el arrendamiento de un inmueble, en el municipio de Villanueva - Bolívar, para el funcionamiento del juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villanueva- Bolívar	$ 8.701.581	Adjudicado y celebrado
3	CD 67-2023	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	Contratar en nombre de La Nación Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena Bolívar, el arrendamiento de un inmueble, en el municipio de Villanueva - Bolívar, para el funcionamiento del juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villanueva- Bolívar	$ 9.716.598	Adjudicado y celebrado
4	CD 76-2022	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	Contratar en nombre de La Nación Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena Bolívar, el arrendamiento de un inmueble, en el municipio de Villanueva - Bolívar, para el funcionamiento del juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villanueva- Bolívar	$ 9.159.027	Adjudicado y celebrado
5	CD 53-2021	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	Contratar en nombre de La Nación Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena Bolívar, el arrendamiento de un inmueble, en el municipio de Villanueva - Bolívar, para el funcionamiento del juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villanueva- Bolívar	$ 8.568.000	Adjudicado y celebrado
6	CD 11-2021	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración	Contratar en nombre de La Nación Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena Bolívar, el arrendamiento de un inmueble, en el municipio de Villanueva - Bolívar, para el	$ 3.500.000	Adjudicado y celebrado

		Judicial de Cartagena	funcionamiento del juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villanueva- Bolívar		
7	CD 43-2020	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	Contratar en nombre de La Nación Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena Bolívar, el arrendamiento de un inmueble, en el municipio de Villanueva - Bolívar, para el funcionamiento del juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villanueva- Bolívar	$ 4.200.000	Adjudicado y celebrado

De la consulta realizada en el Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente, se constató que entidades estatales, desde el año 2020 hasta el 2026, han celebrado arriendos de bienes inmuebles para ubicar las instalaciones de sus sedes:





En cuanto a otras entidades públicas, se puede evidenciar que tanto en SECOP I y II no ha habido registro alguno de arriendo de bienes inmuebles en el municipio de **Villanueva**.

4. ESTUDIO DE LA OFERTA

En virtud de lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, para arrendar un bien inmueble, se deben: "*verificar las condiciones de mercado inmobiliario en la ciudad en la que requiere el inmueble",* en particular el municipio de **Villanueva**.

"En 2024 la actividad económica del país se dinamizó gracias al impulso generado por sectores como la administración pública, educación y salud, defensa, comercio, transporte y por supuesto el sector inmobiliario, que ha sido por muchos años uno de los motores principales de la economía colombiana.

Después de un primer semestre adverso, el sector inmobiliario se logró recuperar para tener un panorama muy positivo en el último semestre del año; expertos del sector aseguran que esa recuperación se debe a las decisiones y acciones del Gobierno para impulsar el desarrollo del sector. La disminución de las tasas de interés, la reducción de la inflación, la facilidad de los avalúos online en Colombia y las nuevas políticas de subsidios del gobierno dieron sus frutos y mostraron resultados satisfactorios.

La vivienda no fue la única beneficiada con la disminución de las tasas de interés, los avalúos comerciales demostraron que la confianza de los consumidores e inversionistas en el comportamiento de las tasas aumentó la disposición para adquirir inmuebles nuevos en todas las ciudades del país, según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol). A esto se le suma que hubo un aumento en la inversión de construcción de edificaciones no residenciales, que generó un crecimiento en la demanda de estos inmuebles.

El mercado inmobiliario ha evidenciado crecimientos importantes desde el 2010 que hablan de la excelente dinámica empresarial de ese sector, y mediante los precios unitarios establecidos para el mercado inmobiliario, que son determinantes en los avalúos, se redujeron y se evidenció un equilibrio de mercado y mejores perspectivas para un corto y mediano plazo. Las actividades inmobiliarias no residenciales han recobrado su dinamismo y la disponibilidad de los espacios continuará al alza en el mercado de industria y oficinas.

Para 2024 y 2025, se proyecta un incremento de 9,0% en las ventas de vivienda nueva, seguido de un aumento de 11,5% en 2026. El crecimiento estará liderado principalmente por el segmento No VIS, favorecido por la reducción en las tasas de interés, el aumento del empleo y la recuperación del ingreso real de los hogares."

De conformidad con un estudio realizado por ciencuadras.com, entre enero y febrero de 2025, la mayor disponibilidad de inmuebles, se situó en los apartamentos con un 59%, seguidos por las casas con un 19%. Las bodegas, locales, lotes, oficinas y fincas tuvieron porcentajes mucho menores de disponibilidad. En cuanto a la oferta por departamentos, Antioquia lideró con un 32%, seguido por Cundinamarca con un 26.9%, Atlántico con un 8.2%, Valle del Cauca con un 7.5%, y Risaralda con un 4.7%.

"En el municipio de Villanueva, situado en el Departamento de Bolívar, ubicado a 35 kilómetros de la ciudad de Cartagena.

La historia de Villanueva arranca en el año de 1770, cuando los indios caribes regidos por el cacique de cipacoa, comenzaron a sentar las primeras bases de la población, a unos cinco kilómetros del cerro "LA VIEJA", y en el año de 1772 fue refundada por ANTONIO DE LA TORRE Y MIRANDA, quien cumplía ordenes (sic) del entonces gobernador de bolívar JUAN TERRAZOR DIAZ PIMIENTA. La población es de origen indígena, siendo sus primeros encomenderos NAÑE DE CASTRO y su esposa FRANCISCA PADILLA.

La población se desliza en una hondonada, rodeada de verdes colinas en su mayor parte, lo que la hace atractiva y agradable, especialmente en la plenitud

de la primavera. Su territorio es relativamente montañoso, con alturas hasta de 300 metros sobre el nivel del mar.

Límites del municipio:
Al Norte el municipio de Clemencia; al Sur, con el municipio de Turbaco; al Oriente, con San Estanislao; al Occidente con el municipio de Santa Rosa.
Se comunica con la ciudad de Cartagena mediante una carretera que comprende seis leguas, y en vehículo se cubren en 45 minutos normales.

La economía de esta población está fundamentada en la agricultura y la ganadería; el cultivo de la yuca y el maíz constituyen los productos de cotidiana necesidad, los cuales se producen en gran escala.

Extensión total:

Extensión área urbana:

Extensión área rural:

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 150

Temperatura media: 30° C". Tomado de: https://www.colombiaturismoweb.com/DEPARTAMENTOS/BOLIVAR/MUNICIPIOS/VILLANUEVA/VILLANUEVA.htm

4.1. ASPECTOS ECONÓMICO, FINANCIERO Y DE MERCADO

Para la escogencia del inmueble la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados que tengan red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo inmueble para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia, sin embargo, no es fácil lograr el ofrecimiento de espacios en arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, el alto riesgo que representamos, por las condiciones que deben cumplir los arrendadores, de conformidad con la normatividad de contratación y las condiciones de pago, el cual está sujeto a la disposición del PAC.

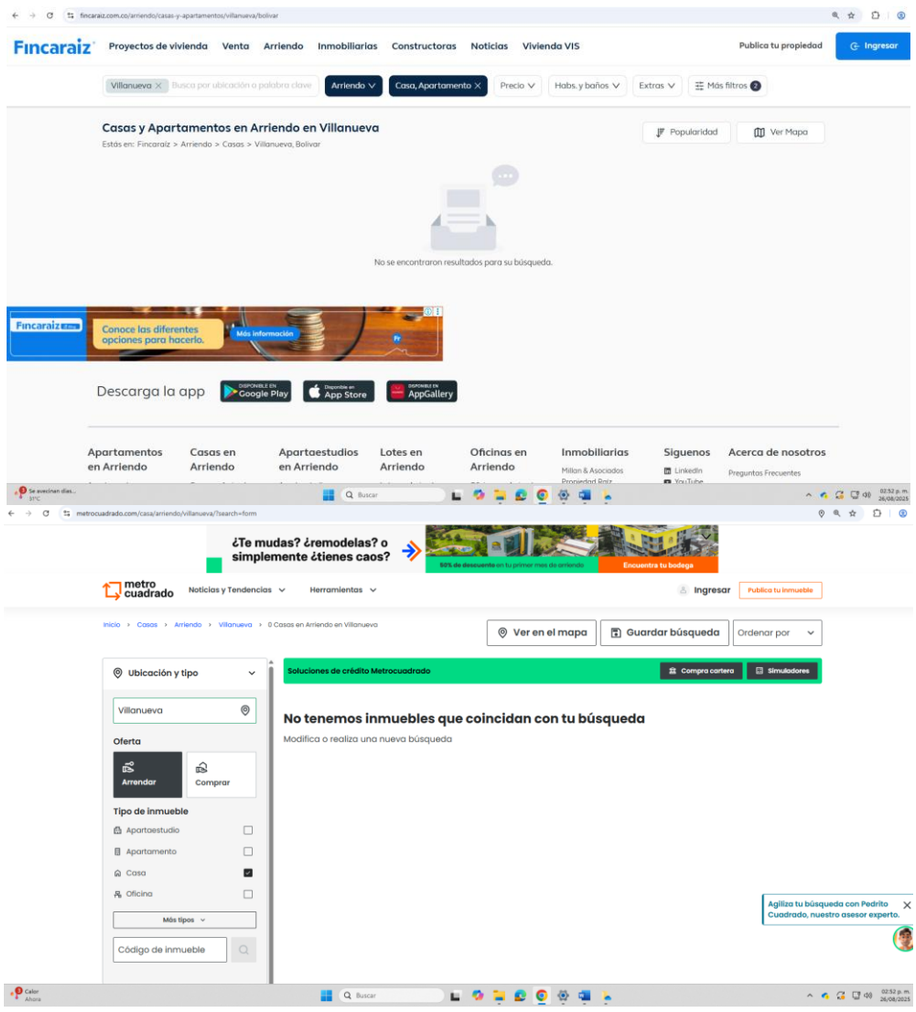
Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en la mayoría de los casos, se propende que el arrendador realice las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de estos, situación que es ventajosa para la Entidad, toda vez que no se invierten recursos en inmuebles que no son propiedad de la Entidad.

El inmueble objeto del presente estudio previo cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Villanueva.

Para realizar el análisis económico de las condiciones del mercado en el municipio de Villanueva – Bolívar, sobre el valor estimado del contrato y no generar un impacto por desequilibrio económico, se tuvo en cuenta los siguientes factores:

- OBJETO.
- LUGAR DE EJECUCIÓN.
- MODALIDAD DE CONTRATACIÓN.

No obstante, con el fin de verificar las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio de **Villanueva**, se consultó en las páginas web, tales como www.fincaraiz.com.co y www.metrocuadro.com el valor del metro cuadro por arrendamiento, con el fin de las condiciones del mercado en el Municipio de Villanueva. El resultado arrojado determinó que es no existe oferta de inmuebles para arrendamiento, tal como se evidencia:



5. ESTUDIO DE MERCADO

Ante la mínima oferta de bienes inmuebles en el municipio de **Villanueva** por contar con una población con bajo movimiento comercial y de escasa actividad de finca raíz destinada al arrendamiento, y la infraestructura de los pocos inmuebles del municipio destinada al arrendamiento no es la mejor, dado que mucho de ellos no cuentan con todos los servicios, el estado general de los inmuebles es regular, se hace necesario contar con propuestas allegadas a la entidad para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal.

El inmueble en arriendo propuesto por **EUGENIO CANO MENDOZA** se encuentra ubicado en la Cra.13 # 15 - 51 Calle Bejucal del municipio de **Villanueva**, con un **área de 137 metros cuadrados**; y cuenta con un amplio lugar para el funcionamiento del despacho del juez, sala de audiencia y tienen un amplio espacio para la secretaria y su archivo, con las adecuaciones eléctricas necesarias. Asimismo, cuentan con baño. Tiene servicios públicos de energía eléctrica y agua potable.

El inmueble es apto jurídica y arquitectónicamente hallado en el municipio, dado que la gran mayoría de los inmuebles de esta población, carecen de la titulación que acredite a sus moradores como propietarios (escritura pública inscrita en instrumentos públicos), sino que detentan documentos privados que los evidencian como simples poseedores.

Por las anteriores razones, el bien inmueble es apto para el funcionamiento del despacho ofrecido por el señor **EUGENIO CANO MENDOZA**, siendo este último en calidad de propietario.

Así las cosas, de conformidad con lo regulado en el Decreto 1082 de 2015, en cuanto a las directrices de la modalidad de contratación directa, y en las

disposiciones internas expedidas por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, en aras de brindar un buen funcionamiento de Juzgado 01 Promiscuo Municipal en el municipio de **Villanueva**, la opción viable para la contratación del objeto en mención es la presentada por **EUGENIO CANO MENDOZA**.

Por ello, el valor del contrato de arriendo del bien inmueble para la presente contratación asciende a la suma de DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($10.492.464), propuesta que viene anexa en los documentos en la Plataforma de SECOP II.



MARIO ALONSO BARRERA NÚÑEZ
Profesional Universitario Grado 11
Área Administrativa