1. ANÁLISIS DEL SECTOR

Proceso de Selección Contratación Directa No. 75-2026

Objeto Contractual: *"Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Archivo y Almacén de la Dirección Seccional de Cartagena."*

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.

El sector terciario 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.



3 Precios promedio de inmuebles

Precios promedio al inicio de 2026
(referencia histórica 2025)

	Tipo de propiedad	Precio promedio de venta (COP)
Nuevo	Apartamento	$ 363.000.000
	Casa	$ 568.450.000
Usado	Apartamento	$ 400.000.000
	Casa	$ 710.000.000

Precios promedio al final de 2026
(referencia histórica 2025)

	Tipo de propiedad	Precio promedio de venta (COP)
Nuevo	Apartamento	$ 372.000.000
	Casa	$ 586.300.000
Usado	Apartamento	$ 412.000.000
	Casa	$ 736.000.000

Datos 2026 por ciudad, tipo de inmueble y precios de oferta: pendientes de verificación con la fuente del portal inmobiliario.

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer semestre de 2025. (Datos 2026 – referencia histórica 2025).

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.

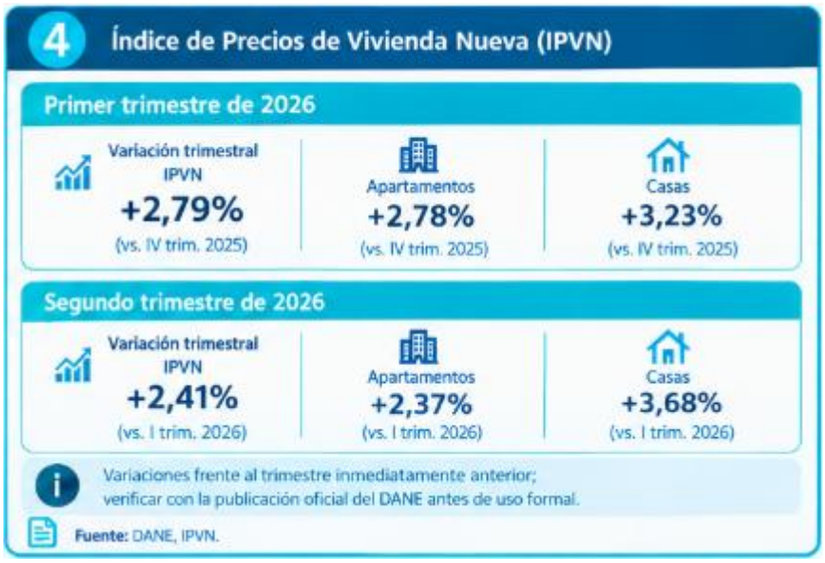
En materia de precios, durante 2026 se mantiene la importancia de examinar tanto los valores de oferta como los índices oficiales de variación. Los precios anunciados en portales inmobiliarios representan las expectativas de los oferentes y no necesariamente coinciden con los valores finales de las operaciones 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 archivo y almacén de Cartagena. 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.

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 **Cartagena - 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 del archivo y almacén de Cartagena **- Bolívar**, mediante la aplicación de procesos y procedimientos, a partir del primero (01) de noviembre de 2026 hasta el treinta y uno (31) de octubre de 2028. 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.

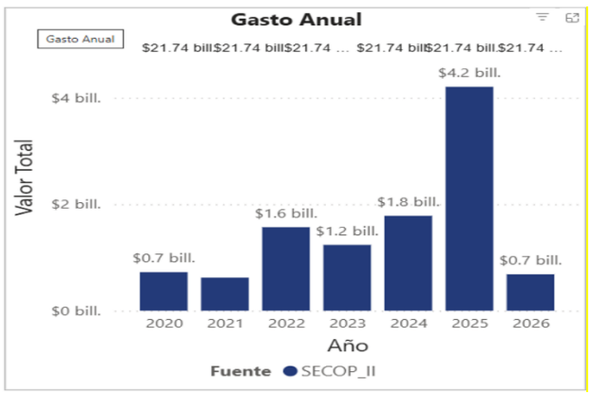
El artículo 1974 de la misma codificación, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

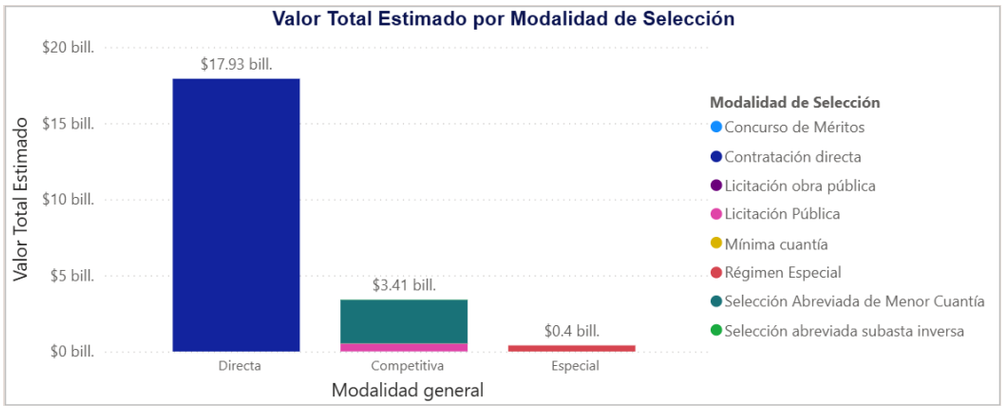
3. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

La entidad, ha contratado el arriendo del bien inmueble con el señor NILSON DE JESÚS CASTRO POLO para el funcionamiento del del archivo y almacén de Cartagena desde años anteriores:

No	PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR
1	CT04-43-2026	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 inmueble para el funcionamiento del Archivo y Almacén de la Dirección Seccional de Cartagena.	196.435.509
2	CT04-100-2024	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 para el funcionamiento de almacén y la bodega de Archivo No. 3 de Cartagena	303.334.040
3	CT04-86-2023	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 inmueble en Cartagena para el funcionamiento de la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cartagena, Juzgados 14 y 15 Administrativos del Circuito de Cartagena y (1) una sala de audiencias.	$400.159.051
4	CT04-118-2022	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 inmueble en Cartagena para el funcionamiento de la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cartagena, Juzgados 14 y 15 Administrativos del Circuito de Cartagena y (1) una sala de audiencias.	$376.212.721
5	CT04-67-2020	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 inmueble en Cartagena para el funcionamiento de la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cartagena, Juzgados 14 y 15 Administrativos del Circuito de Cartagena y (1) una sala de audiencias.	$ 443.574.290
6	CT04-47-2022	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 inmueble en Cartagena para el funcionamiento de la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cartagena, Juzgados 14 y 15 Administrativos del Circuito de Cartagena y (1) una sala de audiencias.	$ 88.560.000

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 Cartagena.

ESTUDIO DE LA OFERTA

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, particularmente en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, relacionado con el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las entidades estatales, se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio donde se requiere el inmueble. En consecuencia, para el presente estudio se tendrán en cuenta las condiciones particulares de Cartagena, departamento de Bolívar, con el propósito de identificar la disponibilidad de inmuebles que satisfagan las necesidades de la entidad, así como establecer condiciones económicas acordes con las características del mercado local.

El arrendamiento de bienes inmuebles hace parte de las actividades inmobiliarias del sector terciario de la economía, cuya dinámica está relacionada con la oferta y la demanda de espacios, las condiciones de ubicación, el estado de conservación de las edificaciones, la infraestructura disponible y los valores comerciales de los inmuebles. En el ámbito de la contratación estatal, estos factores deben analizarse de manera conjunta para determinar la idoneidad del inmueble requerido y la razonabilidad del canon de arrendamiento.

Durante 2026, el análisis del mercado inmobiliario colombiano debe considerar el comportamiento de la economía, las condiciones de financiación, los costos de construcción y mantenimiento, la evolución de los precios y las diferencias existentes entre los mercados urbanos y los municipios de menor tamaño. No obstante, los indicadores nacionales constituyen únicamente un referente general y no sustituyen el análisis específico de la oferta disponible en Cartagena, Bolívar.

1.1. Comportamiento del sector inmobiliario

El sector inmobiliario colombiano presenta diferencias importantes entre las principales ciudades y los municipios intermedios y pequeños. Mientras que en las grandes áreas urbanas existe una mayor diversidad de inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas e industria, en Cartagena, Bolívar, la dinámica de arrendamiento está estrechamente relacionada con las necesidades institucionales, comerciales y habitacionales de la población, así como con la disponibilidad de edificaciones que reúnan las condiciones requeridas.

Por esta razón, para determinar las condiciones del mercado inmobiliario durante la vigencia 2026, resulta necesario examinar los inmuebles disponibles en el municipio, sus características físicas, ubicación, accesibilidad, servicios públicos, estado de conservación y valores de arrendamiento. De igual manera, es conveniente comparar las alternativas existentes y verificar que el canon solicitado guarde correspondencia con las condiciones del inmueble y con los precios observados en el mercado local.

1.2. Oferta de inmuebles y referencias del mercado nacional

Como antecedente para el análisis, la información divulgada por el portal inmobiliario Ciencuadras.com, correspondiente al período comprendido entre enero y febrero de 2025, señalaba una participación importante de los apartamentos dentro de la oferta inmobiliaria publicada, seguidos por las casas y otras tipologías de inmuebles. Asimismo, el informe identificaba una concentración de la oferta en departamentos como Antioquia y Cundinamarca, junto con otros mercados regionales.

Estos datos permiten reconocer la diversidad de la oferta inmobiliaria nacional; sin embargo, corresponden a un período anterior y a la información recopilada por una plataforma comercial específica. Por tanto, no deben presentarse como cifras actualizadas de 2026 ni utilizarse directamente para establecer los precios de arrendamiento en Cartagena, Bolívar.

Para la vigencia 2026, la evaluación debe apoyarse en información disponible y verificable, priorizando las ofertas de inmuebles ubicados en Cartagena y, cuando la oferta municipal sea insuficiente, las referencias de mercados cercanos que presenten características comparables. Las diferencias de ubicación, infraestructura, servicios y condiciones de uso deberán tenerse en cuenta al realizar cualquier comparación.

1.3. Caracterización de Cartagena, Bolívar

Cartagena se encuentra ubicado en norte del departamento de Bolívar, directamente a orillas del mar Caribe, su geografía está asociada al mar, a la bahía de Cartagena, la bahía de Barbacoas y a un sistema de lagunas y caños internos (como la ciénaga de la Virgen), su economía no depende del río, sino de ser el principal puerto marítimo comercial de Colombia, además de su fuerte actividad industrial (petroquímica y logística) y su reconocimiento como el destino turístico e histórico más importante del país.

Su economía se relaciona principalmente con las actividades agropecuarias y pesqueras, así como con el comercio y la prestación de servicios necesarios para atender a la población. Estas características territoriales y económicas constituyen elementos de contexto para analizar la disponibilidad de inmuebles y las condiciones en las que se desarrolla el mercado local de arrendamientos.

En este municipio, la oferta inmobiliaria puede presentar particularidades frente a la de las principales capitales del país, especialmente en cuanto al número de inmuebles disponibles, la variedad de usos, las características constructivas y la información pública sobre precios. En consecuencia, el estudio debe centrarse en las condiciones reales del mercado local, sin trasladar automáticamente los valores o porcentajes de participación registrados en otras ciudades.

Para establecer la conveniencia del arrendamiento, será necesario verificar que el inmueble seleccionado cuente con espacios adecuados para el funcionamiento de la entidad, condiciones de seguridad, acceso a servicios públicos, ubicación funcional y estado de conservación compatible con el uso previsto.

1.4. Análisis de las condiciones del mercado inmobiliario para la vigencia 2026

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa, previa verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y análisis y comparación de los bienes que satisfagan la necesidad identificada y las alternativas de arrendamiento.

En aplicación de esta disposición, el estudio correspondiente a la vigencia 2026 deberá considerar, como mínimo, los siguientes aspectos:

1. Disponibilidad: identificar los inmuebles ofrecidos en arrendamiento en Cartagena que cumplan con las necesidades de la entidad.

2. Ubicación: evaluar la accesibilidad, la cercanía a las vías principales y la facilidad de acceso para los funcionarios y usuarios del servicio.

3. Características físicas: verificar el área, la distribución de los espacios, el estado de conservación, las condiciones de seguridad y la funcionalidad del inmueble.

4. Servicios públicos: comprobar la disponibilidad y las condiciones de prestación de los servicios necesarios para el funcionamiento de la entidad.

5. Canon de arrendamiento: establecer el valor solicitado y contrastarlo con las condiciones de inmuebles comparables, teniendo en cuenta sus características, ubicación y estado.

6. Comparación de alternativas: documentar las opciones identificadas y justificar la selección del inmueble que responda a la necesidad institucional bajo condiciones económicas y técnicas adecuadas.

7. Soportes del análisis: conservar las cotizaciones, ofertas, consultas, registros y demás documentos utilizados para sustentar la evaluación del mercado.

1.5. Conclusión del estudio de la oferta

Con fundamento en lo anterior, para la vigencia 2026, el estudio de la oferta inmobiliaria deberá orientarse a establecer las condiciones reales del mercado de arrendamiento en Cartagena, Bolívar, considerando las características de los inmuebles disponibles y las necesidades específicas de la entidad contratante.

Los indicadores nacionales y las publicaciones de plataformas inmobiliarias constituyen referencias complementarias, pero no reemplazan la verificación de la oferta local ni la comparación de alternativas. En consecuencia, la determinación del inmueble y del canon de arrendamiento deberá sustentarse en información verificable, condiciones de mercado debidamente documentadas y criterios objetivos que permitan justificar la decisión contractual.

4.1. ASPECTOS ECONÓMICO, FINANCIERO Y DE MERCADO

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 Cartagena.

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, 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 representa la Entidad, 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.

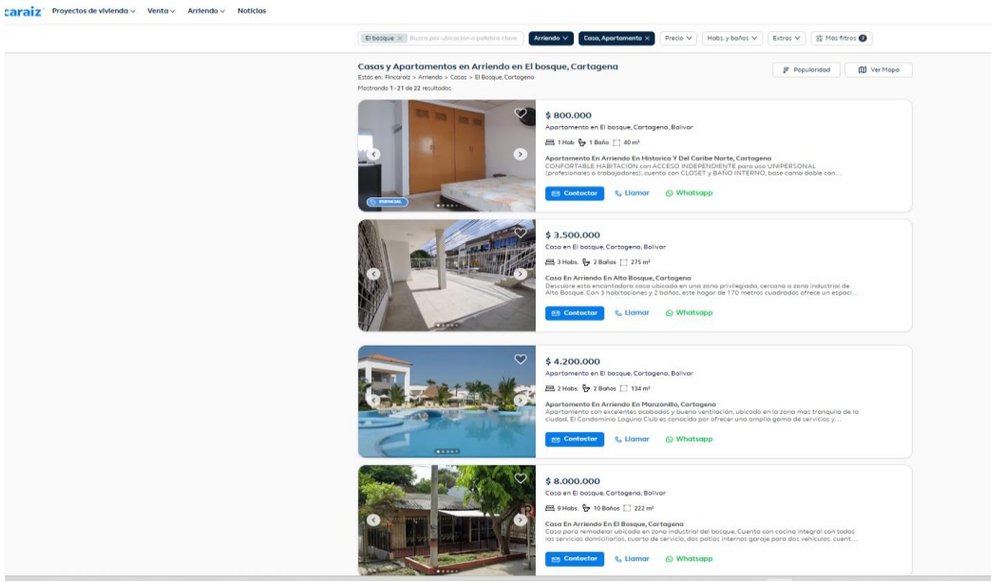
Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en la mayoría de los casos, se propende que el arrendador realice las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de estos, situación que es ventajosa para la Entidad, toda vez que no se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

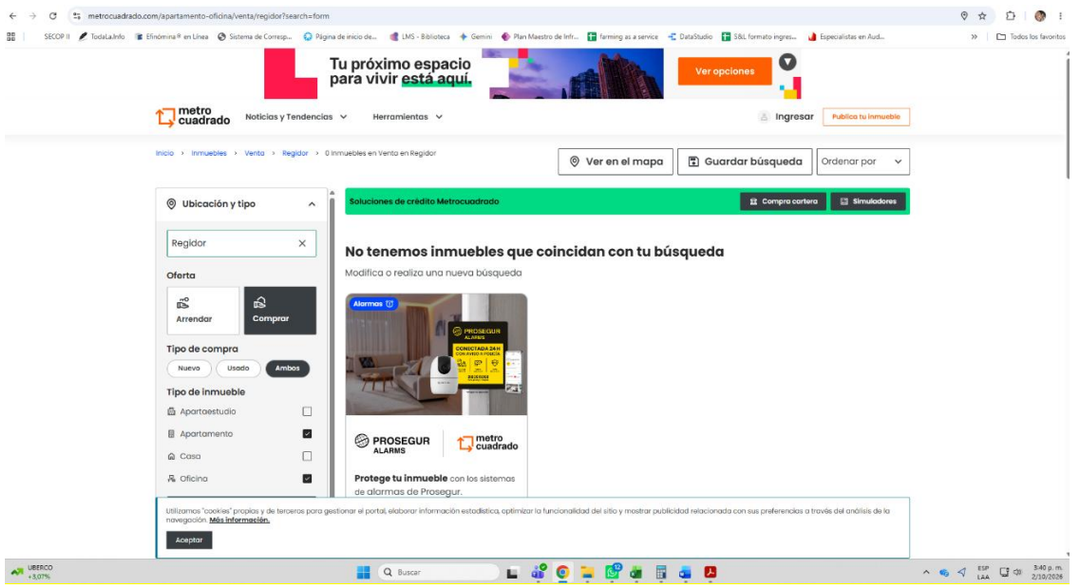
Para realizar el análisis económico de las condiciones del mercado en Cartagena - Bolívar sobre el valor estimado del contrato y no generar un impacto por desequilibrio económico, se tuvo en cuenta los siguientes factores:

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

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



https://www.fincaraiz.com.co/arriendo/casas-y-apartamentos/el-bosque/3-localidad-industrial-de-la-bahia/cartagena



https://www.metrocuadrado.com/oficina/arriendo/cartagena-de-indias/el-bosque?search=form

4. ESTUDIO DE MERCADO

Ante la mínima oferta de bienes inmuebles en Cartagena**,** 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 archivo y almacén.

El inmueble en arriendo propuesto por el señor NILSON DE JESÚS CASTRO POLO se encuentra ubicado en el Barrio El Bosque Dg. 21ª #53-78 en Cartagena de Indias **- Bolívar**, con un **área de** 3.004 **metros cuadrados**, y cuenta con un amplio lugar para el funcionamiento del archivo y el almacén. 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 expuestas, el bien inmueble es apto para el funcionamiento del despacho ofrecido por el señor NILSON DE JESÚS CASTRO POLO, siendo este último en calidad de representante de la sociedad propietaria.

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 Carategna, la opción viable para la contratación del objeto en mención es la presentada por el señor NILSON DE JESÚS CASTRO POLO.

Por ello, el valor del contrato de arriendo del bien inmueble para la presente contratación asciende a la suma de MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS ($1.673.567.678), propuesta que viene anexa en los documentos en la Plataforma de SECOP II.



MARLYS MILENA CANTILLO MARTINEZ
Profesional Universitario Grado 12
Área Administrativa