

# BOLETIN INFORMATIVO

ANÁLISIS DE LA DINAMICA DE COMRAVENTAS  
EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DURANTE EL  
PERIODO 2020 Y 2025.

DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL  
DE CARTAGENA DE INDIAS



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



AMB  
Asesoría Municipal de Bogotá

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO  
CD-SPD-CONTINT- 002 -2024

## Contenido

<b>1. Análisis trimestral de transacción en la ciudad de Cartagena .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Análisis de compraventas por barrios. Periodo 2021-2025. ....</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Análisis de compraventas por barrio. Año 2021.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2. Análisis de compraventas por barrio. Año 2022.....</b>	<b>10</b>
<b>2.3. Análisis de compraventas por barrio. Año 2023.....</b>	<b>11</b>
<b>2.4. Análisis de compraventas por barrio. Año 2024.....</b>	<b>12</b>
<b>2.5. Análisis de compraventas por barrio. Año 2025.....</b>	<b>12</b>
<b>3. Análisis de valores de metros cuadrados (mts<sup>2</sup>) de transacciones en apartamentos, durante los años 2020-2025.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1. Análisis de los valores de mt<sup>2</sup> en el año 2021.....</b>	<b>13</b>
<b>3.2. Análisis de los valores de mt<sup>2</sup> en el año 2022.....</b>	<b>14</b>
<b>3.3. Análisis de los valores de mt<sup>2</sup> en el año 2023.....</b>	<b>15</b>
<b>3.4. Análisis de los valores de mt<sup>2</sup> en el año 2024.....</b>	<b>16</b>
<b>3.5. Análisis de los valores de mt<sup>2</sup> en el año 2025.....</b>	<b>17</b>

## INDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Operaciones de compraventa trimestrales en Cartagena. Periodo 2021-2025.....	5
Gráfica 2. Comportamiento compraventas en Cartagena. Primer trimestre anual (2021-2025).....	6
Gráfica 3. Comportamiento compraventas en Cartagena. Segundo trimestre anual (2021-2024). ....	7
Gráfica 4. Comportamiento compraventas en Cartagena. Tercer trimestre anual (2021-2024).....	8
Gráfica 5. Comportamiento compraventas en Cartagena. Cuarto trimestre anual (2021-2024).....	9

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2021.  
..... 14

Tabla 2. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2022.  
..... 15

Tabla 3. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2023.  
..... 16

Tabla 4. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2024.  
..... 17

Tabla 5. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2025.  
..... 17

## INTRODUCCIÓN

En el presente informe, se realiza un breve análisis de la dinámica inmobiliaria respecto a compraventas con base en datos de los registros de Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) para la ciudad de Cartagena durante el periodo comprendido entre 2021 y 2025. Se parte de la premisa que las compraventas son una operación comercial que permite dimensionar la dinámica inmobiliaria pues aporta información sobre la tipología de la operación (loteo, multifamiliar, casa, casa-lote, deposito, bodega, etc.)

Este documento se divide en tres secciones. La primera describe el comportamiento trimestral general de transacciones de compraventa en la ciudad de Cartagena, en la segunda se presenta información sobre las compraventas a nivel de barrio y en la última sección, se realiza un breve análisis sobre el comportamiento del valor del mt<sup>2</sup> para apartamentos durante el periodo de referencia. Este análisis permite al lector, conocer información sobre el valor reportado y registrado en los diferentes sectores de la ciudad permitiendo identificar los sectores donde se concentran los mayores registros de operaciones inmobiliarias.

### **1. Análisis trimestral de transacción en la ciudad de Cartagena**

Con base en información aportada por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), se identifican 18.638 registros de compraventa de inmuebles en la ciudad de Cartagena, que refleja la actividad inmobiliaria reportada mediante fuentes oficiales en la ciudad. A partir de esta información, se consideraron 6.590 inmuebles con transacciones registradas en 2021, 2022, 2023, 2024 y el primer trimestre de 2025 en la ciudad de Cartagena, para analizar las tendencias del mercado y las fluctuaciones de precios.

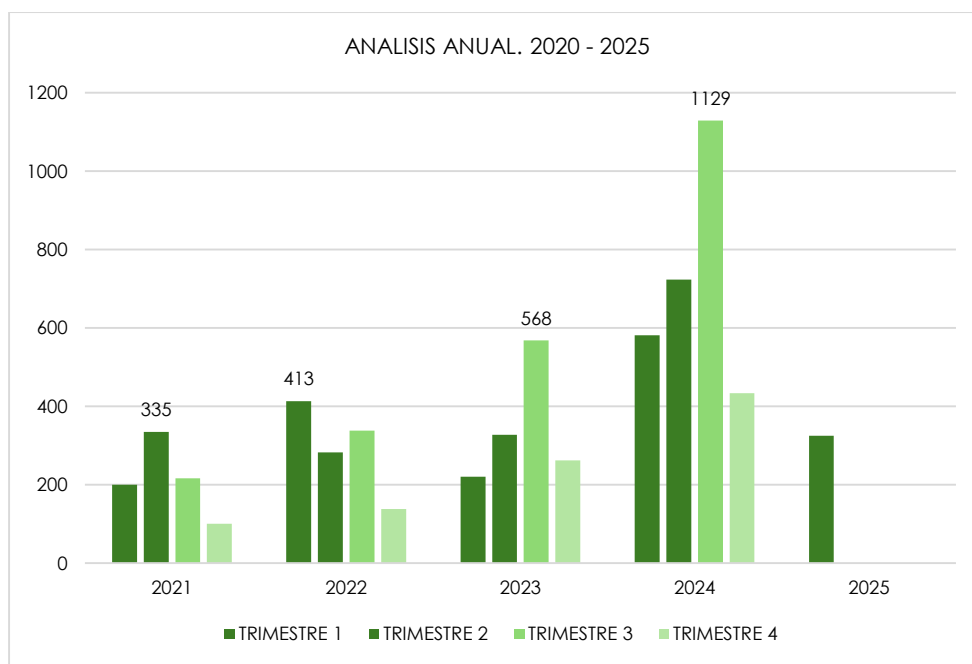
Por parte del equipo económico del Observatorio inmobiliario de la ciudad de Cartagena, se procede a realizar un análisis trimestral de las

transacciones de compraventa registradas en la base de datos de la ciudad durante los años 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025 (solo primer trimestre).

Según el análisis trimestral del período 2021-2025 (presentado en la Gráfica 1, a continuación) las transacciones inmobiliarias en la ciudad varían considerablemente a lo largo de los años, con diferencias significativas entre trimestres. En general, los primeros dos trimestres del año registran un mayor número de operaciones, para finalizar los últimos dos trimestres con menores ventas, una tendencia que se repite en casi todos los años analizados.

De manera particular, en el año 2021 el segundo trimestre registro el mayor número de transacciones con 355. Para el año 2022 el mayor número se registro en el primer trimestre con 413 transacciones. Mientras que para los años 2023 y 2024 el tercer trimestre registro el número más alto de transacciones con 568 y 1129 transacciones registradas.

Gráfica 1. Operaciones de compraventa trimestrales en Cartagena. Periodo 2021-2025.



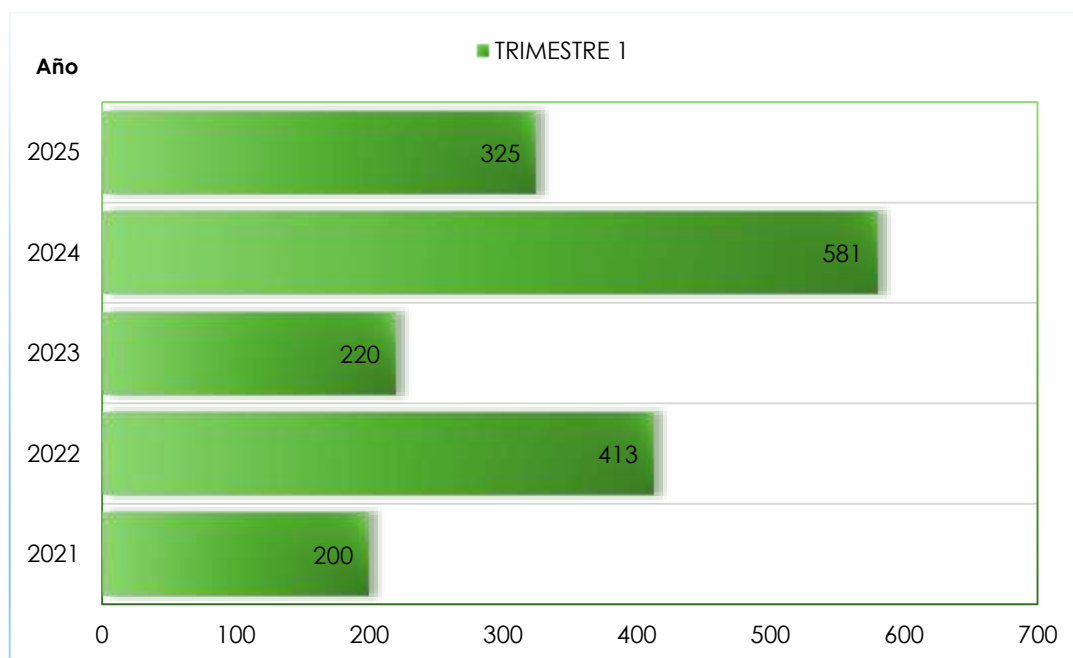
Fuente: Elaboración propia, con base en datos de la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR-<sup>1</sup>

A continuación, se presenta un análisis trimestral con corte anual (es decir, se compara el comportamiento del mismo trimestre de forma anual

<sup>1</sup> Nota. La información disponible cubre solo el primer trimestre de 2025.

durante el periodo de referencia para contar con un mismo parámetro de comparación en el tiempo) sobre el comportamiento de las transacciones y la tipología de las mismas.

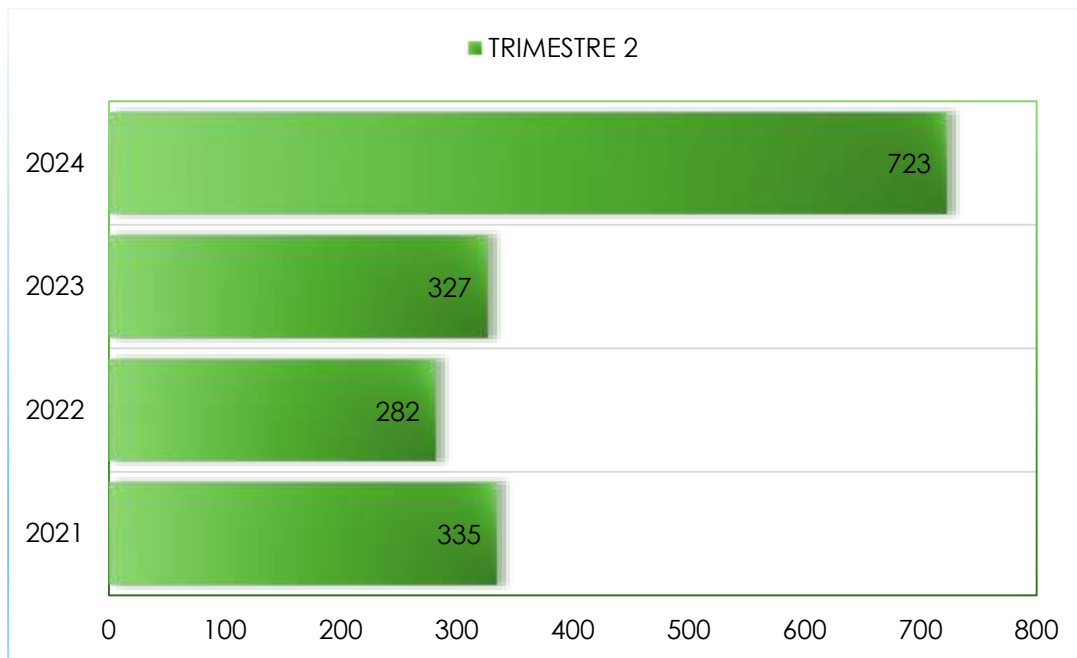
Gráfica 2. Comportamiento compraventas en Cartagena. Primer trimestre anual (2021-2025).



Fuente: Elaboración propia, con base en datos de la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR-.

Comparativamente, el año 2021 el número de compraventas fue de 200. Mientras que, en el 2022, se único con un total con 413 transacciones, principalmente en los barrios de Marbella (14 transacciones), El Campestre (7 transacciones) con La Candelaria (6 transacciones). Si bien el número de transacciones disminuyó a 220 en 2023, destacaron los barrios de Manga y El Campestre con 22 y 12 transacciones respectivamente. En el primer trimestre de 2024 se alcanzó un total 581 transacciones, lo que constituyó un máximo histórico. Se destaca el barrio La Candelaria, con 263 transacciones. En 2025, el número de transacciones se redujo a 325.

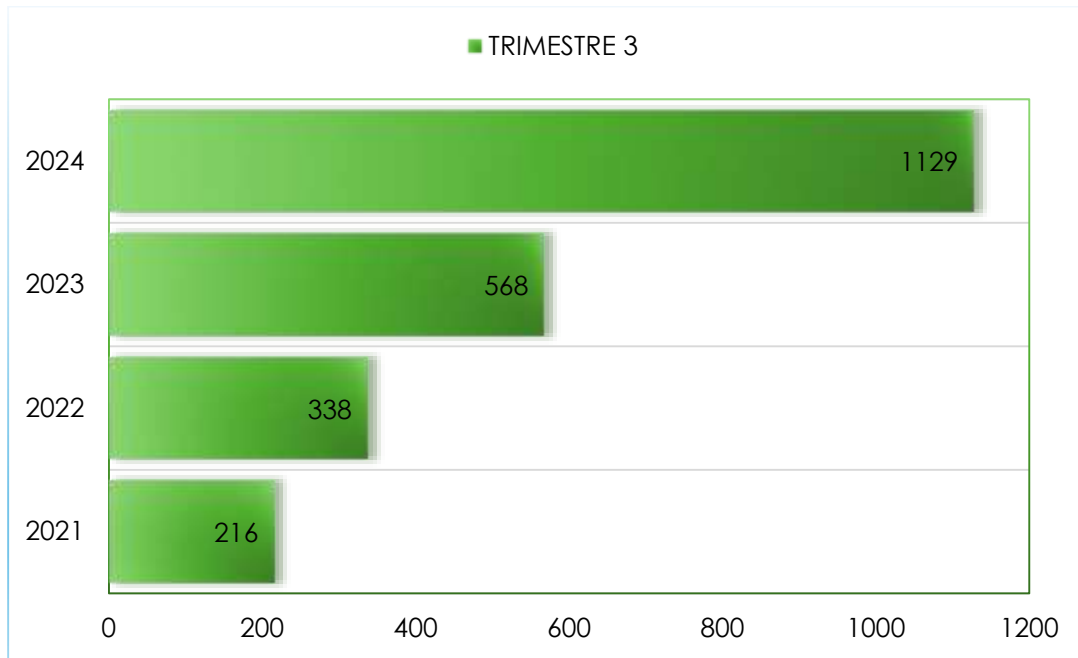
Gráfica 3. Comportamiento compraventas en Cartagena. Segundo trimestre anual (2021-2024).



Fuente: Elaboración propia, con base en datos de la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR-.

Para el análisis del comportamiento del segundo trimestre se registraron en el año 2021, un total de 335 transacciones con mayor participación en los barrios de Marbella (4 transacciones), El Bosque (5 transacciones) y La Esperanza (4 transacciones). Para 2022, la cifra alcanzó las 282 transacciones, con predominio de Marbella (16 transacciones) el barrio Bocagrande (5 transacciones), y El Campestre (10 transacciones). En 2023 se registraron 327 transacciones, destacando los barrios de Martínez Martelo, Marbella y Manga con 2, 8 y 8 transacciones respectivamente. Finalmente, 2024 registró el mayor número de transacciones con 723, incluyendo las de los barrios de La Candelaria con 32, El Campestre con 20, Marbella con 21 y Daniel Lemaitre con 8 transacciones.

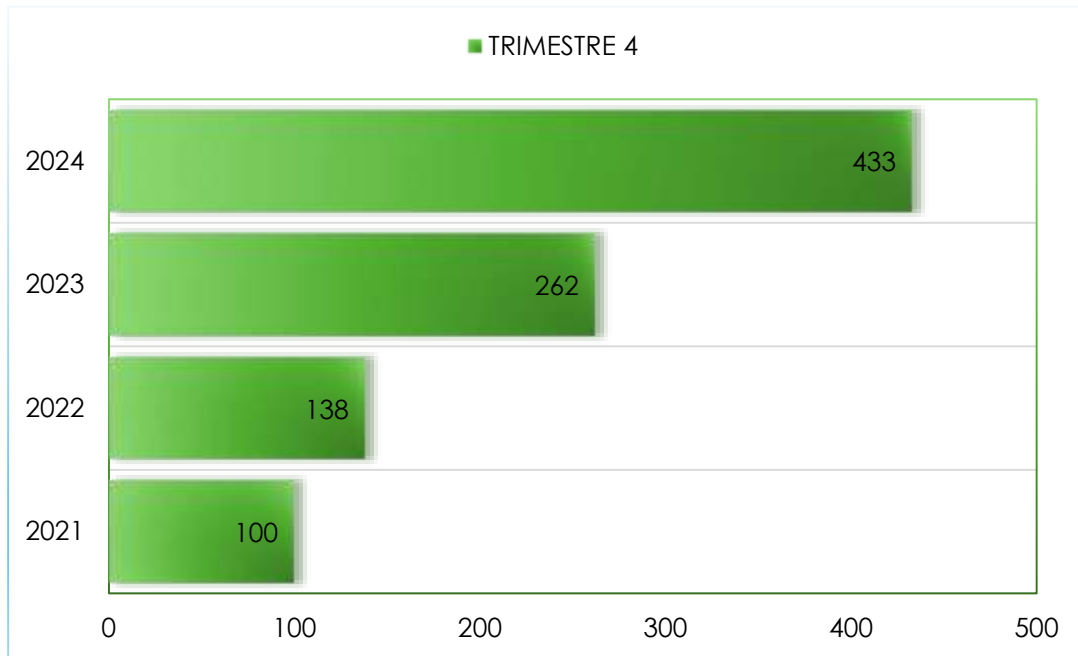
Gráfica 4. Comportamiento compraventas en Cartagena. Tercer trimestre anual (2021-2024).



Fuente: Elaboración propia, con base en datos de la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR-.

Para tercer trimestre se identificó que, en 2021 se identificaron 216 transacciones, con un mayor número en Marbella, El Bosque, El Socorro y Bellavista, donde se mantuvo un promedio de 6 a 8 transacciones. En 2022, realizaron 338 transacciones, concentrada en unidades espaciales como El Campestre, Marbella y el desarrollo urbanístico de Serena del Mar como los más dinámicos. En 2023, las transacciones fueron 568 en total, concentradas en el barrio El Bosque y el desarrollo urbanístico Ciudad Bicentenario, este último con 12 transacciones. Finalmente, el mercado alcanzó un máximo histórico de 1.129 transacciones en 2024, impulsado por el crecimiento en barrios como Marbella, y el desarrollo urbanístico de Ciudad Bicentenario con 48 transacciones, Villa Estrella con 244 y el centro poblado Manzanillo del mar con 139 transacciones. Los datos consolidados de 2025 aún no están disponibles.

Gráfica 5. Comportamiento compraventas en Cartagena. Cuarto trimestre anual (2021-2024).



Fuente: Elaboración propia, con base en datos de la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR-.

Durante el último trimestre del periodo 2021-2024 se identificaron 100 transacciones de compraventa, con barrios como San Pedro Mártir con 4, El Carmelo con 10, El Bosque y El Campestre con 4 transacciones. En 2022, la se alcanzaron las 138 transacciones, impulsadas principalmente por barrios como El Campestre y Manga. En 2023, el número fue de 262 transacciones, destacando el barrio de Bocagrande y el desarrollo urbanístico de Ciudad Bicentenario Ciudad Bicentenario con 32 transacciones y el barrio Torices con 10 transacciones. Finalmente, en 2024 se registró el mayor número de transacciones del periodo, con 433 transacciones, destacando barrios como Zaragocilla con 29 y Torices con 46 transacciones.

## 2. Análisis de compraventas por barrios. Periodo 2021-2025.

Dentro de este análisis, se enfocará en los barrios o sectores con mayor número de transacciones realizadas, de acuerdo con el reporte entregado por el Supernotariado de Notaria y registro (SNR), durante los últimos cuatro (4) años, a continuación, realizaremos los análisis por cada año:

## **2.1. Análisis de compraventas por barrio. Año 2021.**

En 2021, la actividad de ventas unidades espaciales (barrios, centros poblados y desarrollos urbanísticos) en Cartagena mostró una expansión significativa en comparación con el año anterior. El desarrollo urbanístico Ciudad Bicentenario concentro 452 transacciones en la primera fase y un total de 393 transacciones (en la segunda fase de proyecto). En tercer lugar, el barrio Bellavista registró 126 ventas.

Para el barrio el El Campestre se presentaron 22 transacciones, en San Pedro Mártir 13 y finalmente El Carmelo con 11 transacciones. Para el centro poblado de “La Boquilla”, los barrios de El Bosque, Olaya Herrera y Las Palmeras se identificaron 8 transacciones cada uno, mientras que los barrios Blas de Lezo y Bellavista) se realizaron 7 registros. Los barrios de Pie de la Popa, El Socorro y Tesca se ubicaron con seis transacciones, además de Zaragocilla y Bocagrande, cada uno con cinco ventas.

Finalmente, un amplio grupo de barrios como Buenos Aires, Canapote, El Pozón, El Laguito, La Quinta, Las Delicias, Ternera, Torices, Ceballos, La Candelaria (unidad espacial de bordes de ciénaga de La Candelaria), Los Caracoles, Albornoz, Boston, El Prado y El Recreo registraron entre dos y tres transacciones, mientras que el resto de los barrios de la ciudad reportaron solo una transacción.

## **2.2. Análisis de compraventas por barrio. Año 2022.**

En 2022, el análisis de ventas por unidades espaciales en Cartagena mostró una alta concentración continua de transacciones en zonas con proyectos de vivienda multifamiliar. El desarrollo urbanístico Ciudad Bicentenario registro 403 transacciones, seguido del barrio Bellavista con 92. En una zona de actividad media, destacaron los barrios de El Campestre con 37 transacciones, Parques de Bolívar con 36 y El Campestre con 33 transacciones.

Otros barrios como Manga, Doña Manuela, La Candelaria y Blas de Lezo registraron entre 10 y 21 transacciones. Asimismo, el centro poblado de La Boquilla, Crespo, Marbella, San Pedro Mártir, Canapote, La Concepción, El

Bosque, San Antonio y Calamarí registraron entre cuatro y nueve transacciones, lo que confirma un flujo constante de transacciones en zonas residenciales consolidadas.

Finalmente, para barrios como: Bocagrande, Ternera, El Socorro, Arjona, Zaragocilla, Getsemaní, Pontezuela, Granada, Santa Lucía, Ricaurte, Ceballos, El Carmelo, Sevilla, Providencia y Tesca registraron entre una y dos transacciones, lo que demuestra una tendencia más moderada de compraventas en la ciudad este año.

### **2.3. Análisis de compraventas por barrio. Año 2023.**

En 2023, la actividad de ventas en Cartagena continuó mostrando una fuerte concentración en ciertas unidades espaciales. De esta forma, el desarrollo urbanístico de Ciudad Bicentenario registro 262 transacciones, seguido del barrio Villa Rosita con 109 y el barrio Parques de Bolívar con 65, A este le siguieron el barrio Manga con 64 transacciones y el barrio El Campestre con 48. Crespo registro cerca de 20 ventas.

En el rango de actividad media, los barrios Torices, El Campestre, San Pedro Mártir, El Bosque, Bocagrande y Canapote destacaron con valores entre 8 y 17 transacciones, consolidándose como sectores estables dentro del mercado inmobiliario local. Asimismo, barrios como Ternera, Blas de Lezo, Zaragocilla, Granada, El Carmelo, San Fernando y La Concepción registraron entre cuatro y siete transacciones, lo que refleja un patrón consistente en zonas residenciales consolidadas.

Finalmente, barrios y centros poblados (como La Boquilla y Membrillal), San Diego, Olaya Herrera, Santa Lucía, República de Venezuela, La Castellana, Bruselas, Boston, Daniel Lemaitre, El Prado, La Candelaria, República de Chile, Los Alpes, Las Palmeras, Marbella, Pie de la Popa, Getsemaní, Las Américas, Las Delicias y Ricaurte, entre otros, han registrado una y tres transacciones, mostrando un movimiento más moderado en transacciones de inmuebles.

#### **2.4. Análisis de compraventas por barrio. Año 2024.**

En 2024, en el barrio La Candelaria se registraron 314 ventas, le siguió el barrio Villa Estrella, En tercer lugar, se ubicó el desarrollo urbanístico de Ciudad Bicentenario con 213 transacciones, seguida del desarrollo urbanístico Parque Heredia con 208 transacciones.

También destacaron el barrio Villa Rosita, con 185 ventas, y con 149 registros el centro poblado Manzanillo del Mar. Otros barrios con desempeño destacado fueron Manga con 144 ventas y El Jardín Laurel con 82, seguidos de Torices, donde en total se registraron más de 100 transacciones. Mientras tanto, la actividad se mantuvo moderada en barrios como Ceballos, Marbella, Daniel Lemaitre, Zaragocilla, El Campestre y San Pedro Mártir, mientras que sectores como El Bosque, Canapote, El Recreo, Pie de la Popa y Olaya Herrera registraron ventas menores, pero estables.

En general, el comportamiento de las ventas en 2024 mostró una clara preferencia por los barrios en desarrollo del este de la ciudad, especialmente aquellos con proyectos residenciales multifamiliares y VIS, que continúan impulsando el crecimiento urbano y la consolidación de la vivienda en Cartagena.

#### **2.5. Análisis de compraventas por barrio. Año 2025.**

Durante el primer trimestre de 2025, el barrio Villa Estrella, fue el de mayor actividad con 186 transacciones, seguido del barrio Torices que alcanzó 169 transacciones. En el desarrollo urbanístico Parque Heredia, se registraron 97 ventas. También se identificaron en el barrio Torices 128 transacciones. Otros barrios destacados fueron Ceballos con 57 transacciones, Zaragocilla con 56 y el centro poblado Manzanillo del Mar con 38. Asimismo, barrios como El Jardín Laurel, El Campestre y La Candelaria mantuvieron su participación de mercado.

### **3. Análisis de valores de metros cuadrados (mts<sup>2</sup>) de transacciones en apartamentos, durante los años 2020-2025.**

En la presente sección, se describe el comportamiento del valor reportado por metro cuadrado para apartamentos en la ciudad de Cartagena, según los registros de la Superintendencia de Notariado y Registro. Con base en esta información, entre 2021 y 2025, el mercado inmobiliario horizontal experimentó un crecimiento sostenido en precios por metro cuadrado, impulsado por la expansión urbana, la consolidación de zonas tradicionales y el desarrollo de nuevas áreas residenciales en la costa norte de la ciudad.

De esta forma, centros poblados como La Boquilla y Manzanillo del Mar, y barrios como Marbella y Bocagrande pueden encontrarse los precios por mt<sup>2</sup> que superan los \$9.000.000. Esto podría explicarse por atributos como ubicación estratégica, proximidad al mar y calidad de los acabados de la vivienda. Al mismo tiempo, otros barrios como Torices, Manga, Zaragocilla, Ceballos y el desarrollo urbanístico de Parque Heredia experimentaron un crecimiento sostenido y se consolidaron como zonas con alta demanda de vivienda multifamiliar.

Finalmente, los precios identificados en el desarrollo urbanístico de Ciudad Bicentenario, se mantuvieron entre \$1.700.000 y \$2.000.000 por mts<sup>2</sup>, lo que refleja la estabilidad del segmento social dentro del mercado formal. En general, el período analizado muestra una clara tendencia de progresiva apreciación del valor, acompañada de la diversificación del mercado y la consolidación del desarrollo inmobiliario de la ciudad. Dado que este no es un estudio de mercado continuo por zonas, sino un análisis de transacciones reales, resulta evidente que estas tienen lugar en diferentes barrios de Cartagena cada año. Por lo tanto, no es posible recopilar datos consistentes para un mismo barrio específico (centro urbano o desarrollo urbanístico) a lo largo del tiempo.

#### **3.1. Análisis de los valores de mt<sup>2</sup> en el año 2021.**

Durante el año 2021, se observó un incremento generalizado en el valor de los terrenos por metro cuadrado en varias unidades espaciales del Distrito

---

<sup>2</sup> Nota: Todas las referencias de precio se consideran por metro cuadrado. En lo sucesivo, con la abreviatura mts<sup>2</sup>.

de Cartagena, reflejando una recuperación del mercado inmobiliario local. Bellavista registró un valor de \$2.458.750 por metro cuadrado, demostrando un crecimiento sostenido respecto al año anterior. En el desarrollo urbanístico de Ciudad Bicentenario alcanzó un valor de \$1.450.000.

La Castellana registró un valor promedio de m2 de \$2.823.862, consolidándose como un sector con demanda. Por su parte, el barrio Las Palmeras alcanzó el valor más alto del año, con un valor promedio de \$7.492.631, por metro cuadrado, reflejando un mercado dinámico con un importante atractivo residencial. San Pedro Mártir mantuvo un valor moderado de \$1.094.532, mientras que el centro poblado de La Boquilla se registró \$4.972.650, destacando por su potencial debido al desarrollo de proyectos inmobiliarios en la zona norte de la ciudad.

Tabla 1. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2021.

Unidad espacial	Valor promedio por mts2.
Barrio Bellavista	\$ 2.458.750
Desarrollo urbanístico - Ciudad Bicentenario	\$ 1.450.000
Barrio La Castellana	\$ 2.823.862
Barrio Las Palmeras	\$ 7.492.631
Barrio San Pedro Mártir	\$ 1.094.532
Centro poblado - La Boquilla	\$ 4.972.650

Fuente: Elaboración propia, con base en datos <https://midas.cartagena.gov.co/#/home> -.

### 3.2. Análisis de los valores de mt2 en el año 2022

En el año 2022, el mercado inmobiliario de Cartagena mantuvo una tendencia alta en los precios por metro cuadrado, con un desempeño variable según el nivel de desarrollo de cada barrio. En el centro poblado La Boquilla se registró un valor promedio de \$4.447.682 por metro cuadrado, manteniéndose entre las zonas con mayor apreciación debido a su potencial turístico y proximidad a la costa.

Crespo alcanzó un valor promedio de \$4.600.000, consolidándose como una de las zonas residenciales más exclusivas de la ciudad. Bellavista se mantuvo estable en \$2.458.750. En el barrio de Villa Rosita y en el desarrollo urbanístico de Ciudad Bicentenario, con valores de \$1.950.458 y \$1.800.000 respectivamente, se observó una apreciación moderada. Finalmente,

Manga presentó un valor de \$4.583.601 por metro cuadrado, posicionándose como una de las zonas más valiosas de la ciudad debido a su ubicación estratégica, su desarrollo urbano y la demanda sostenida de viviendas.

Tabla 2. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2022.

Unidad espacial	Valor promedio por mts2.
Centro poblado - La Boquilla	\$ 4.447.682
Barrio Crespo	\$ 4.600.000
Barrio Bellavista	\$ 2.458.750
Barrio Villa Rosita	\$ 1.950.458
Barrio El Campestre	\$ 1.800.000
Barrio Manga	\$ 4.583.601

Fuente: Elaboración propia, con base en datos <https://midas.cartagena.gov.co/#/home> -.

### 3.3. Análisis de los valores de mt2 en el año 2023

Durante el año 2023, el valor de las propiedades por metro cuadrado en los barrios de Cartagena reflejó una dinámica de mercado creciente, especialmente en zonas con mayor consolidación urbana y potencial turístico.

El barrio Bocagrande se posicionó como el barrio de mayor valor, alcanzando un valor de \$6.500.000 por metro cuadrado, impulsado por su carácter comercial, hotelero y residencial. El barrio Manuela Vergara se registró un valor promedio de \$4.032.146, demostrando una apreciación sostenida en el sector sureste de la ciudad.

Los barrios Villa Rosita y El Campestre presentaron valores de \$1.964.650 y \$1.910.144 respectivamente. En el desarrollo urbanístico de Ciudad Bicentenario se registró \$1.740.503, confirmando una apreciación moderada en comparación con años anteriores. Por su parte, Manga alcanzó un valor por m2 de 4.722.104, consolidándose como una de las zonas más demandadas debido a su ubicación estratégica, mientras que el barrio Torices, con un valor de 4.279.247 por metro cuadrado, mostró un dinamismo significativo derivado del desarrollo urbano y la proximidad al centro histórico.

Tabla 3. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2023.

Unidad espacial	Valor promedio por mts2.
Barrio Bocagrande	\$ 6.500.000
Barrio Manuela Vergara	\$ 4.032.146
Barrio Villa Rosita	\$ 1.964.650
Barrio El Campestre	\$ 1.910.144
Desarrollo urbanístico - Ciudad Bicentenario	\$ 1.740.503
Barrio Manga	\$ 4.722.104
Barrio Torices	\$ 4.279.247

Fuente: Elaboración propia, con base en datos <https://midas.cartagena.gov.co/#/home> -.

### 3.4. Análisis de los valores de mt2 en el año 2024

En el año 2024 el comportamiento del mercado inmobiliario en Cartagena mostró un incremento generalizado en los valores por metro cuadrado, impulsado por el desarrollo urbano y la consolidación de nuevas zonas residenciales. Barrios como Zaragocilla presentaron un valor de \$2.500.000 por metro cuadrado, evidenciando un aumento constante frente a años anteriores. En el barrio Ceballos el valor alcanzó los \$2.827.220, reflejando una expansión del mercado hacia sectores en crecimiento.

Barrios como Villa Rosita y El Campestre registraron valores de \$1.998.545 y \$1.900.000 respectivamente. El barrio Torices y Daniel Lemaitre registraron valores de \$4.306.012 y \$3.372.938, respectivamente. La Candelaria, con valor mt2 de \$2.330.428, experimentó un crecimiento moderado, mientras que Marbella, con \$5.207.350,94, continuó destacando entre los sectores con mayor demanda y precio gracias a su ubicación costera.

El Desarrollo urbanístico de Parque Heredia Parque Heredia registró valores entre \$3.416.119 y \$3.560.922, y el centro poblado de Manzanillo del Mar se destacó con el valor más alto del año, \$10.463.540 por metro cuadrado, consolidando su posición como una de las zonas más apreciadas por su atractivo turístico y el desarrollo de proyectos. Finalmente, los barrios Villa Estrella y Los Almendros presentaron valores de \$2.753.205 y \$3.561.111 respectivamente, lo que refleja una dinámica positiva en la zona sureste de la ciudad.

Tabla 4. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2024.

Unidad espacial	Valor promedio por mts2.
Barrio Zaragocilla	\$ 2.500.000
Barrio Ceballos	\$ 2.827.220
Barrio Villa Rosita	\$ 1.998.545
Barrio El Campestre	\$ 1.900.000
Barrio Torices	\$ 4.306.012
Barrio Daniel Lemaitre	\$ 3.372.938
Barrio La Candelaria	\$ 2.330.428
Barrio Marbella	\$ 5.207.350
Desarrollo urbanístico - Parque Heredia	\$ 3.416.119
Centro poblado - Manzanillo del mar	\$ 10.463.540
Barrio Villa Estrella	\$ 2.753.205
Barrio Los Almendros	\$ 3.561.110

Fuente: Elaboración propia, con base en datos <https://midas.cartagena.gov.co/#/home> -.

### 3.5. Análisis de los valores de mt2 en el año 2025

El barrio Zaragocilla presentó un valor promedio de \$3.500.000 por metro cuadrado, mostrando un incremento respecto al año anterior. Villa Estrella alcanzó el valor metro cuadrado \$2.800.000, evidenciando estabilidad y consolidación como zona residencial en crecimiento.

Marbella registró un valor de \$4.700.000, manteniéndose entre los sectores más cotizados por su cercanía a la zona costera y su perfil de alta demanda. El barrio Torices, con \$5.205.053, mientras que la Urbanización Ceballos alcanzó \$3.066.341, mostrando un crecimiento moderado asociado a la expansión urbana hacia sectores periféricos.

Parque Heredia, con \$3.658.234, se mantuvo estable dentro del promedio de barrios de desarrollo planificado, y finalmente el centro poblado de Manzanillo del Mar continuó liderando los valores más altos con \$9.844.385, por metro cuadrado, confirmando su consolidación como un punto de alta plusvalía impulsado por el turismo y los proyectos inmobiliarios de lujo.

Tabla 5. Valores por mts2 para apartamentos en Cartagena en el año 2025.

Unidad espacial	Valor promedio por mts2.
Barrio Zaragocilla	\$ 3.500.000
Barrio Villa Estrella	\$ 2.800.000
Barrio Marbella	\$ 4.700.000

Barrio Torices	\$ 5.205.054
Barrio Ceballos	\$ 3.066.341
Desarrollo urbanístico - Parque Heredia	\$ 3.658.235
Centro poblado - Manzanillo del mar	\$ 9.844.385

Fuente: Elaboración propia, con base en datos <https://midas.cartagena.gov.co/#/home> -.



# Centro poblados y Desarrollos Urbanísticos en la zona costera norte del Distrito de Cartagena, 2025.

