

Análisis Comparativo de Mercado

ACM Pro — Avalúo referencial bajo metodología IGAC (Res. 620/2008)

Matrícula inmobiliaria	
Dirección	Cra. 59 #84-179, Barranquilla, Atlántico, Colombia
Ciudad / Barrio	Barranquilla — Riomar
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	80,00 m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	05/07/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 321.839.081

TRESCIENTOS VEINTIUNO MILLONES OCHOCIENTOS
TREINTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y UNO PESOS MONEDA
CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 3.269.521

TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL
QUINIENTOS VEINTIUNO PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- FincaRaíz: comparables tomados del barrio «Altos del prado», zona Riomar (mismo sector del inmueble), no de toda la ciudad.
- Venta: 2 aviso(s) del mismo inmueble (repblicado por varios agentes) se colapsaron a una observación para no inflar el valor.
- Arriendo: 2 aviso(s) del mismo inmueble se colapsaron a una observación.
- Sector definido por CERCANÍA (desde 1.2 km, ampliable hasta 2.5 km de las coordenadas del inmueble si hace falta para la muestra); se incluyen avisos mal etiquetados de barrio que sí están en el sector.
- Comparables de venta: criterio aplicado $\rightarrow \leq 1.8 \text{ km} \cdot \pm 25 \text{ m}^2 \cdot \text{habitaciones } \pm 1 \cdot \text{edad flexible}$.
- Comparables de venta: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de venta: 3 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de venta: 12 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (2); otro tipo de producto.
- Comparables de venta: 10 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- Comparables de arriendo: criterio aplicado $\rightarrow \leq 1.8 \text{ km} \cdot \pm 25 \text{ m}^2 \cdot \text{habitaciones } \pm 1 \cdot \text{edad flexible}$.
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de arriendo: 5 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de arriendo: 4 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (2); otro tipo de producto.
- Comparables de arriendo: 4 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- 26 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (35 años) frente a ellos (Fitto-Corvini).
- Comparables de venta: 7 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- Venta: el valor adoptado se ancló a la MEDIANA de precio/m² del sector (nivel típico del barrio); la homogenización por antigüedad lo situaba por debajo de ese nivel.
- CV de venta = 11.19% $> 7,5\%$ (Res. 620/2008, Art. 11): la muestra no es homogénea; se adopta la MEDIA ponderada del conjunto depurado como valor más probable (referencial) y se recomienda reforzar el número de comparables.
- Comparables de arriendo: 10 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de arriendo = 17.5% $> 7,5\%$ (Res. 620/2008, Art. 11): la muestra no es homogénea; se adopta la MEDIA ponderada del conjunto depurado como valor más probable (referencial) y se recomienda reforzar el número de comparables.
- Cap rate mensual 1.016% fuera del rango sano (0.3%-0.9%); revisar comparables.

1. Información básica y aspectos jurídicos

Propietario actual	—
Código catastral	—
NUPRE	—
Estado del folio	—
Última transacción	—
Gravámenes activos	Sin gravámenes detectados

2. Sector — Riomar

Riomar es un sector residencial de estratos altos al norte de la ciudad, cercano al río Magdalena, con desarrollos de vivienda multifamiliar de alta gama.

Actividades predominantes	Residencial de alta valorización con comercio de barrio.
Estratificación	6
Vías principales	Vía 40, Carrera 51B, Calle 84 a Calle 94.
Servicios públicos	Cobertura completa de servicios públicos.

Entorno urbano y equipamiento



Dirección verificada: Cra. 59 #84-179, Barranquilla, Atlántico, Colombia (*Google geocode*) · Estrato 5 (Certificado de Tradición)

Según el certificado: Carrera 59 No. 84 - 179 - Barranquilla. La dirección verificada puede diferir del CT; prevalece la fuente catastral cuando está disponible.

Categoría	Lugares cercanos (distancia aprox. en línea recta)
Centros comerciales	North Plaza Shopping Center (767 m) · Centro Comercial Plaza 51 (905 m) · Viva Shopping Mall (943 m) · C.C Country Plaza (965 m)
Supermercados	ISIMO CALLE 84 (387 m) · Olímpica Le Meridiem (430 m) · supermercado Lindavista (472 m) · Tiendas Ara (497 m)
Parques y zonas verdes	Parque Electrificadora (353 m) · Parque El Golf (369 m) · Parque Cristo Rey - El Golf (610 m) · Parque Dos Villas (617 m)

Restaurantes	El Garaje de Mau (291 m) · La Bota (363 m) · Hamburguesas Big Bites (383 m) · Restaurante Los Helechos (416 m) · Sesamo y Linaza (423 m)
Gimnasios	Living Fit Studio Muévels (180 m) · SOULTRAINING Barranquilla (209 m) · Checho Trainer (220 m)
Educación	Marymount Preescolar (74 m) · home alex sab (101 m) · Biffi La Salle College (442 m) · The Miraculous Medal Association (451 m)
Salud (clínicas/hospitales)	Centro Medico EXCELSIOR (701 m) · Davita CCR Riomar (814 m) · Torre Medica Del Mar (941 m)
Bancos	Ban100 (351 m) · BBVA (745 m) · Banco de Occidente - Smart Office (751 m)
Sitios de interés	Parque Ezequiel Rosado (625 m) · Parque Washington (650 m) · Letras Viva (706 m) · El ascensor de Shakira (801 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	0,9 km
Centro Histórico	3,7 km
Universidad del Norte	4,1 km
Gran Malecón del Río	4,8 km
Estadio Metropolitano	9,7 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	14,0 km

Fuente: Google Maps Places — contexto referencial. Las distancias son aproximadas en línea recta y no representan tiempos de desplazamiento.

Norma urbanística y edificabilidad (POT — Barranquilla)

Barrio oficial (POT)	Riomar · Riomar · Pieza urbana Riomar
Tratamiento urbanístico	Consolidacion (Nivel 2)
Altura máxima permitida	11 pisos
Uso / sector normativo	Actividad Residencial (PR-1B)

Nota: geolocalización range interpolated (no exacta al predio); la norma puede variar dentro de la manzana. Verificar con coordenadas precisas para uso vinculante.

Fuente: datos.gov.co — POT Distrito de Barranquilla (Decreto 0212/2014). Información georreferenciada de carácter indicativo; el concepto oficial de norma urbanística lo expide la Secretaría de Planeación del municipio.

3. El inmueble

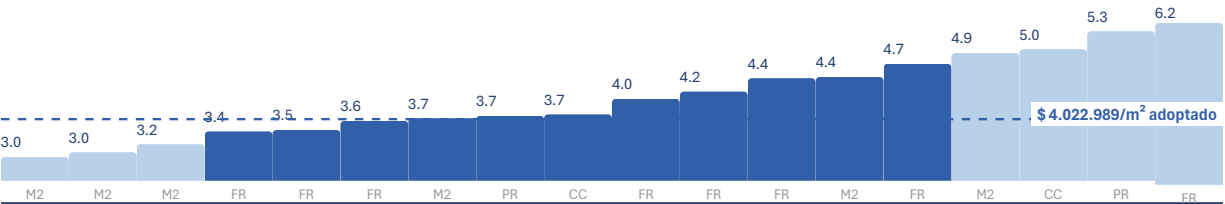
Dirección	Carrera 59 No. 84 - 179
Área privada / construida	80,00 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	2 / 2
Antigüedad / Vida útil	35 años / 100 años
Estado de conservación	Remodelado / como nuevo
Adicionales	Ascensor

4. Análisis comparativo de venta

Metodología de precio por sector. El nivel de precio/m² se ajusta por **sector** (no por estrato): índice calculado con **datos de mercado** por barrio (barrio del inmueble n=24; pool de 35 avisos de venta), más homogenización por **antigüedad** (curva de depreciación) y características; los comparables se ponderan por **confiabilidad de la fuente** (Fincaraíz > metrocuadrado/properati > ciencuadras > mercadolibre). Fuente autoritativa: ninguna.

Portal	Barrio	Área m ²	Precio	Precio/m ²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Riomar	75,00	\$ 320.000.000	\$ 4.266.667	2	3	🔗
fincaraiz	San vicente	87,00	\$ 350.000.000	\$ 4.022.989	3	3	🔗
fincaraiz	Altos del prado	85,00	\$ 285.000.000	\$ 3.352.941	2	2	🔗
fincaraiz	El porvenir	92,00	\$ 380.000.000	\$ 4.130.435	3	2	🔗
fincaraiz	Paraíso	67,00	\$ 250.000.000	\$ 3.731.343	3	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	70,00	\$ 240.000.000	\$ 3.428.571	2	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	100,00	\$ 330.000.000	\$ 3.300.000	3	3	🔗
fincaraiz	Puerto colombia	89,00	\$ 480.000.000	\$ 5.393.258	2	2	🔗
metrocuadrado	Riomar	86,00	\$ 295.000.000	\$ 3.430.233	3	2	🔗
metrocuadrado	Riomar	89,00	\$ 320.000.000	\$ 3.595.506	3	2	🔗
metrocuadrado	Riomar	78,00	\$ 340.000.000	\$ 4.358.974	3	3	🔗
metrocuadrado	Riomar	72,00	\$ 240.000.000	\$ 3.333.333	3	2	🔗

Distribución de precio/m² homogenizado (venta, millones)



Precio/m² ya homogenizado al inmueble del sujeto · barras claras = excluidas por estar fuera de la norma del sector · línea = valor adoptado · eje desde \$ 2.513.748/m²

Cuadro estadístico (Res. IGAC 620/2008, Art. 11)

Nº de comparables	11
Coefficiente de variación (ponderado)	11,19 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,42
Intervalo de confianza (95%)	\$ 3.654.450 — \$ 4.248.485 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 7 · metrocuadrado: 2 · properati: 1 · ciencuadras: 1
Confianza de la muestra	Media
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (muestra no homogénea: valor referencial, reforzar comparables)
Precio/m ² adoptado	\$ 4.022.989
Valor resultante	\$ 321.839.081

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	Riomar	75,00	\$ 4.266.667	0,81	\$ 3.452.513
fincaraiz	San vicente	87,00	\$ 4.022.989	1,16	\$ 4.679.242
fincaraiz	Altos del prado	85,00	\$ 3.352.941	1,32	\$ 4.414.140
fincaraiz	El porvenir	92,00	\$ 4.130.435	1,01	\$ 4.166.006
fincaraiz	Paraíso	67,00	\$ 3.731.343	0,97	\$ 3.625.749
fincaraiz	Altos del prado	70,00	\$ 3.428.571	1,18	\$ 4.030.095
fincaraiz	Altos del prado	100,00	\$ 3.300.000	1,04	\$ 3.427.067

fincaraiz	Puerto colombia	89,00	\$ 5.393.258	1,15	\$ 6.215.172
metrocuadrado	Riomar	86,00	\$ 3.430.233	0,89	\$ 3.043.320
metrocuadrado	Riomar	89,00	\$ 3.595.506	0,89	\$ 3.189.951
metrocuadrado	Riomar	78,00	\$ 4.358.974	0,84	\$ 3.673.939
metrocuadrado	Riomar	72,00	\$ 3.333.333	0,89	\$ 2.957.350
Precio/m² adoptado (media ponderada)					\$ 4.022.989
× Área del sujeto (80,00 m²) = valor					\$ 321.839.081

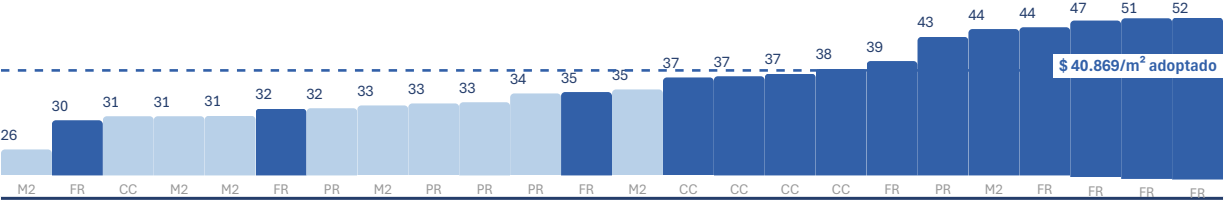
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado se multiplica por el área del sujeto para obtener el valor comercial.

Valor expresado por m² de área privada de construcción (Res. 620/2008, Arts. 10 y 18 — propiedad horizontal).

5. Análisis comparativo de arriendo

Portal	Barrio	Área m ²	Canon/mes	Precio/m ²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Altos del prado	75,00	\$ 3.200.000	\$ 42.667	2	2	🔗
fincaraiz	Riomar	58,00	\$ 2.200.000	\$ 37.931	2	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	65,00	\$ 2.000.000	\$ 30.769	2	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	57,00	\$ 1.800.000	\$ 31.579	1	1	🔗
fincaraiz	Altos del prado	70,00	\$ 2.600.000	\$ 37.143	2	2	🔗
fincaraiz	Rio Alto	85,00	\$ 3.200.000	\$ 37.647	3	2	🔗
fincaraiz	Villa country	62,00	\$ 2.004.000	\$ 32.323	2	2	🔗
fincaraiz	Nuevo horizonte	58,00	\$ 2.600.000	\$ 44.828	2	2	🔗
metrocuadrado	Riomar	82,00	\$ 2.500.000	\$ 30.488	3	2	🔗
metrocuadrado	Riomar	68,00	\$ 2.300.000	\$ 33.824	2	2	🔗
metrocuadrado	Riomar	85,36	\$ 3.500.000	\$ 41.003	3	2	🔗
metrocuadrado	Riomar	58,00	\$ 2.800.000	\$ 48.276	2	2	🔗

Distribución de precio/m² homogenizado (arriendo, miles)



Precio/m² ya homogenizado al inmueble del sujeto · barras claras = excluidas por estar fuera de la norma del sector · línea = valor adoptado · eje desde \$ 22.128/m²

Cuadro estadístico (Res. IGAC 620/2008, Art. 11)

N° de comparables	14
Coefficiente de variación (ponderado)	17,50 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,31
Intervalo de confianza (95%)	\$ 36.739 — \$ 44.999 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 8 · metrocuadrado: 1 · properati: 1 · ciencuadras: 4
Confianza de la muestra	Media

Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (muestra no homogénea: valor referencial, reforzar comparables)
Precio/m² adoptado	\$ 40.869
Valor resultante	\$ 3.269.521

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	Altos del prado	75,00	\$ 42.667	1,19	\$ 50.926
fincaraiz	Riomar	58,00	\$ 37.931	0,91	\$ 34.633
fincaraiz	Altos del prado	65,00	\$ 30.769	1,28	\$ 39.268
fincaraiz	Altos del prado	57,00	\$ 31.579	1,50	\$ 47.473
fincaraiz	Altos del prado	70,00	\$ 37.143	1,19	\$ 44.333
fincaraiz	Rio Alto	85,00	\$ 37.647	0,85	\$ 32.146
fincaraiz	Villa country	62,00	\$ 32.323	0,94	\$ 30.410
fincaraiz	Nuevo horizonte	58,00	\$ 44.828	1,16	\$ 52.115
metrocuadrado	Riomar	82,00	\$ 30.488	0,85	\$ 26.033
metrocuadrado	Riomar	68,00	\$ 33.824	0,92	\$ 31.055
metrocuadrado	Riomar	85,36	\$ 41.003	0,85	\$ 35.011
metrocuadrado	Riomar	58,00	\$ 48.276	0,91	\$ 44.079
Precio/m² adoptado (media ponderada)					\$ 40.869
× Área del sujeto (80,00 m²) = canon					\$ 3.269.521

Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado se multiplica por el área del sujeto para obtener el canon mensual.

Cap rate mensual / anual	1,02 % / 12,19 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 490.428.120

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m² a nuevo (depreciado)	\$ 3.101.579
Antigüedad / Vida útil	35 / 100 años
Estado de conservación	Remodelado / como nuevo
Valor por costo de reposición	\$ 248.126.320

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 321.839.081	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 490.428.120	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 248.126.320	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)

Descomposición terreno / construcción	22,90 % / 77,10 %
Período estimado de mercadeo	6 a 9 meses
Vigencia	12 meses desde la fecha del estudio (vigencia usual del avalúo comercial).

Valor comercial por m² de área privada: 4,022,989 COP/m² sobre 80.00 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.417). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

Precio recomendado — estrategia de venta

Precio de mercado (valor adoptado)	\$ 321.839.081
Promedio /m ² ACM	\$ 4.022.989
Precio máximo (-2 %)	\$ 315.402.299
Por debajo (-10 %)	\$ 32.183.908

PRECIO IDEAL

\$ 289.655.173

Precio de venta recomendado — valor de mercado menos 10 %.

8. Marco legal y condiciones

Método de comparación o de mercado (Res. 620/2008, Art. 1). Para inmueble en propiedad horizontal con datos de mercado, gobierna el valor adoptado; el costo de reposición y la capitalización de rentas se usan como contraste.

Fundamento normativo

- Decreto 1420 de 1998 (compilado en Decreto 1170 de 2015), Arts. 3 y 25.
- Resolución IGAC 620 de 2008, Arts. 1–4 (métodos), 10 y 18 (PH / área privada), 11 (estadística).
- Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014 (profesión del evaluador; Registro Abierto de Avaluadores).
- Procedimiento IGAC PC-VAL-03 (Resolución 1040 de 2023).

Este documento es un Análisis Comparativo de Mercado (ACM) de carácter REFERENCIAL, elaborado siguiendo la metodología de la Resolución IGAC 620 de 2008. No constituye un avalúo comercial con validez legal: conforme a la Ley 1673 de 2013, un avalúo formal debe ser elaborado y suscrito por un evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en la categoría de inmuebles urbanos, o por una persona registrada ante la respectiva Lonja de Propiedad Raíz (Decreto 1420 de 1998, Art. 3).