

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-457857
Dirección	Cl. 34 #4379, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia - APTO 10C
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA — Centro
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	140,90 m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	02/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 564.814.655

QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES
OCHOCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y
CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 5.631.965

CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UNO MIL
NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA
CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- Venta: 2 aviso(s) del mismo inmueble (repblicado por varios agentes) se colapsaron a una observación para no inflar el valor.
- Arriendo: 1 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 → otros barrios (el índice de sector homogeniza el nivel de precio).
- Comparables de venta: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de venta: incluye inmuebles de otros barrios (referencial); el nivel de precio se homogeniza con el índice de sector.
- Comparables de venta: 2 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de venta: 8 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- Comparables de arriendo: criterio aplicado → otros barrios (el índice de sector homogeniza el nivel de precio).
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de arriendo: incluye inmuebles de otros barrios (referencial); el nivel de precio se homogeniza con el índice de sector.
- Comparables de arriendo: 1 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de arriendo: 4 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- Los comparables de venta provienen de un solo portal (fincaraiz); se recomiendan ≥ 2 para mayor robustez.
- 4 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (16 años) frente a ellos (Fitto-Corvini).
- 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 = 15.38% > 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: 3 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobreprecio o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de arriendo = 10.64% > 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.
- Depreciación Fitto-Corvini para estado Bien mantenido: coeficientes parciales del spec; completar con la Resolución 620/2008 antes de uso oficial.
- Cap rate mensual 0.997% fuera del rango sano (0.3%-0.9%); revisar comparables.

1. Información básica y aspectos jurídicos

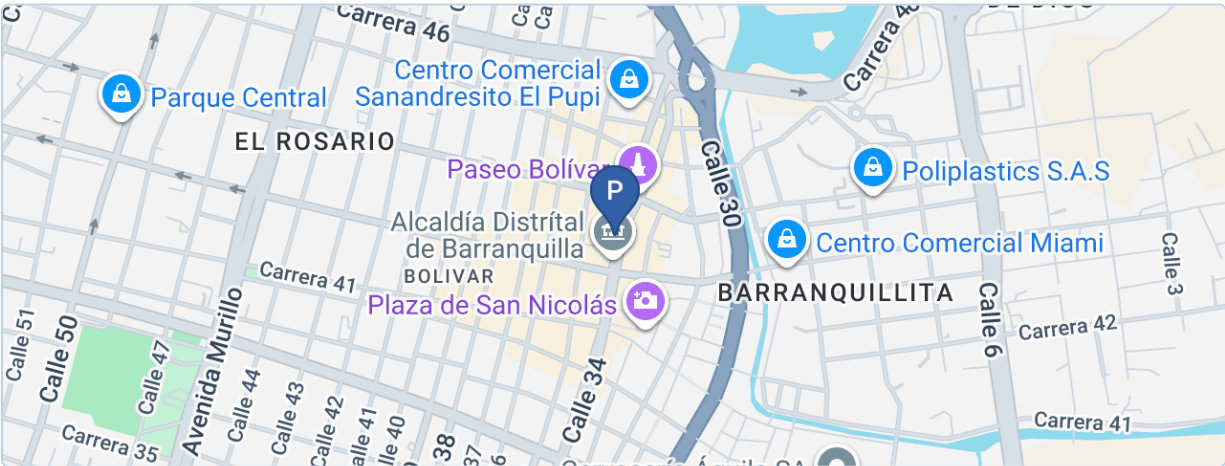
Propietario actual	—
Código catastral	080010103000006950902900000021
NUPRE	ESTADO
Estado del folio	ACTIVO
Última transacción	\$ 672.537.000 (18-01-2018)
Gravámenes activos	Sin gravámenes detectados

2. Sector — Centro

Sector urbano de Barranquilla con desarrollo residencial y comercial. Información de sector pendiente de plantilla específica para este barrio.

Actividades predominantes	Uso mixto residencial y comercial.
Estratificación	5
Vías principales	Malla vial urbana consolidada.
Servicios públicos	Cobertura de servicios públicos domiciliarios.

Entorno urbano y equipamiento



Dirección verificada: Cl. 34 #4379, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia (Google geocode)

Según el certificado: Tipo Predio: URBANO - 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	Shopping Center Calle Real (40 m) · Florida Mall (41 m) · PASEO BOLIVAR MALL (52 m) · MALL WALK (52 m)
Supermercados	El Único (93 m) · Tía (119 m) · Mercado barranquilla miguel h (250 m) · Tia Nueve Arenosa (275 m)
Parques y zonas verdes	Plaza de Bolivar (157 m) · Plaza De La Cruz Vieja (192 m) · Parque (279 m) · Parqueo barato (284 m)
Restaurantes	Asados La 34 (40 m) · Restaurante El Mirador (43 m) · Pastas y Pizza Johnny Maraca (47 m) · Sabor Paísa (52 m) · Restaurante El SOL (83 m)

Gimnasios	Caja de Compensación Familiar de Barranquilla - Combarr (172 m) · Eym (590 m) · Hotel rivera del mar (664 m)
Educación	Challenger 5 Anos (307 m) · EDICIONES DIDACTICAS Y PSICOLOGICAS LTDA. (328 m) · Hansel y Gretel (397 m) · Pre universitario pasos adelante (406 m)
Salud (clínicas/hospitales)	Omnivida (76 m) · Seguro Social Iss CI36 (196 m) · Clínica Colombia (355 m)
Bancos	BBVA (14 m) · Banco Av Villas (67 m) · Cajero Davivienda (78 m)
Sitios de interés	Church of San Nicolas de Tolentino (212 m) · Plaza de San Nicolás (242 m) · Caño del Mercado (337 m) · Museo del Atlántico (446 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

Centro Histórico	1,3 km
Gran Malecón del Río	2,0 km
C.C. Buenavista	4,2 km
Estadio Metropolitano	6,0 km
Universidad del Norte	8,9 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	10,3 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)	Centro · Norte · Centro Historico · Pieza urbana Centro Metropolitano, Ribera Occidental
Tratamiento urbanístico	Conservacion (Patrimonial)
Altura máxima permitida	8 pisos
Uso / sector normativo	Actividad Central (C-3CH)

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	Tipo Predio: URBANO
Área privada / construida	140,90 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	— / —
Antigüedad / Vida útil	16 años / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Adicionales	Ascensor

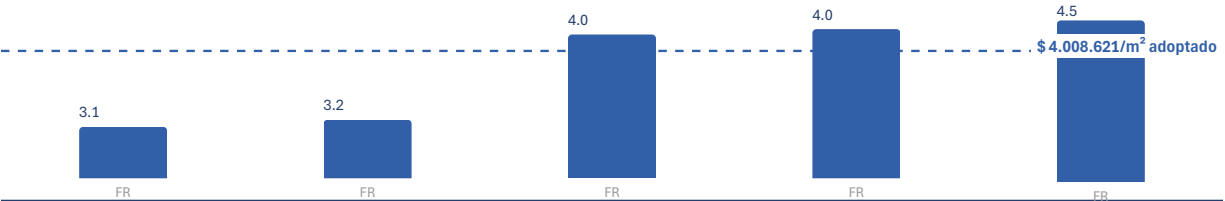
CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 2541 de fecha 05-05-2010 en NOTARI 5 de BARRANQUILLA APARTAMENTO 10 con area de 140.90 M2 con coeficiente de 9.091 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). # AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS: AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS: COEFICIENTE: % # SUPPLEMENTACION # COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-0241329--EDIFICIO SILVER TOWER--15-10-2009 ESCRITURA 1886 DEL 07-10-2009 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 97,216,000.00 DE: POLO VENCE ASTRID ESTHER, HUGUETH MOLINA ALFREDO MANUEL, A: VIZCAINO GOMEZ LTDA. VIGOZ LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 241329--01-03-2007 ESCRITURA 401 DEL 23-02-2007 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPRAVENT

4. Análisis comparativo de venta

Metodología de precio por sector. El nivel de precio/m² se ajusta por **sector** (no por estrato): índice de respaldo (sin referencia), más homogenización por **antigüedad** (curva de depreciación) y características; los comparables se ponderan por **confiabilidad de la fuente** (Fincaraiz > metrocuadrado/properati > ciencuadras > mercadolibre). Fuente autoritativa: ninguna.

Portal	Barrio	Área m ²	Precio	Precio/m ²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Riomar	125,00	\$ 420.000.000	\$ 3.360.000	3	2	🔗
fincaraiz	Ciudad jardin	143,00	\$ 600.000.000	\$ 4.195.804	3	3	🔗
fincaraiz	Las delicias	116,00	\$ 465.000.000	\$ 4.008.621	3	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	130,00	\$ 445.000.000	\$ 3.423.077	2	4	🔗
fincaraiz	Villa country	147,00	\$ 650.000.000	\$ 4.421.769	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 \$ 2.663.207/m²

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

Nº de comparables	5
Coefficiente de variación (ponderado)	15,38 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	-0,04
Intervalo de confianza (95%)	\$ 3.033.608 — \$ 4.466.297 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 5
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	\$ 4.008.621
Valor resultante	\$ 564.814.655

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	125,00	\$ 3.360.000	0,95	\$ 3.198.468
fincaraiz	Ciudad jardin	143,00	\$ 4.195.804	0,95	\$ 3.976.647
fincaraiz	Las delicias	116,00	\$ 4.008.621	1,00	\$ 4.026.062
fincaraiz	Altos del prado	130,00	\$ 3.423.077	0,92	\$ 3.133.185
fincaraiz	Villa country	147,00	\$ 4.421.769	1,02	\$ 4.489.341
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 4.008.621
× Área del sujeto (140,90 m ²) = valor					\$ 564.814.655

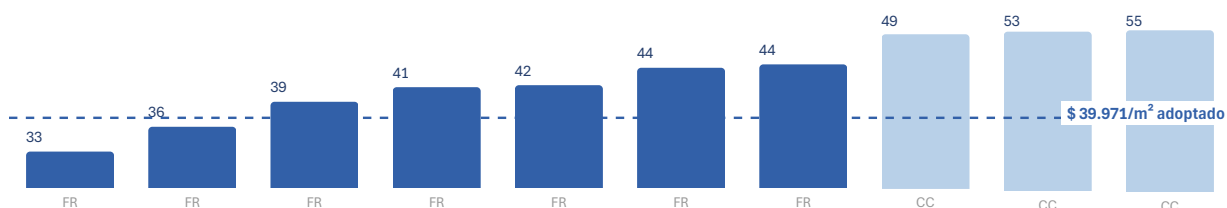
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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	Riomar	125,00	\$ 6.000.000	\$ 48.000	3	4	🔗
fincaraiz	Buenavista	138,00	\$ 7.000.000	\$ 50.725	3	3	🔗
fincaraiz	Altos de riomar	147,00	\$ 6.300.000	\$ 42.857	3	4	🔗
fincaraiz	Riomar	123,00	\$ 5.500.000	\$ 44.715	3	3	🔗
fincaraiz	Altos del prado	142,00	\$ 5.500.000	\$ 38.732	3	3	🔗
fincaraiz	Riomar	117,00	\$ 3.900.000	\$ 33.333	3	2	🔗
fincaraiz	Riomar	137,00	\$ 6.550.000	\$ 47.810	3	4	🔗
ciencuadras	EL POBLADO	165,00	\$ 8.500.000	\$ 51.515	3	4	🔗
ciencuadras	UB. ALTOS DE PARQUE	149,00	\$ 7.200.000	\$ 48.322	3	3	🔗
ciencuadras	CR. JARDINES DE TIVOLI	117,00	\$ 5.900.000	\$ 50.427	3	3	🔗

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 \$ 27.845/m²

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

Nº de comparables	7
Coeficiente de variación (ponderado)	10,64 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coeficiente de asimetría	-0,64
Intervalo de confianza (95%)	\$ 36.039 — \$ 43.904 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 7
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	\$ 39.971
Valor resultante	\$ 5.631.965

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	125,00	\$ 48.000	0,93	\$ 44.448
fincaraiz	Buenavista	138,00	\$ 50.725	0,82	\$ 41.670
fincaraiz	Altos de riomar	147,00	\$ 42.857	0,92	\$ 39.432
fincaraiz	Riomar	123,00	\$ 44.715	0,93	\$ 41.407
fincaraiz	Altos del prado	142,00	\$ 38.732	0,93	\$ 36.094
fincaraiz	Riomar	117,00	\$ 33.333	0,98	\$ 32.758
fincaraiz	Riomar	137,00	\$ 47.810	0,92	\$ 43.989

ciencuadras	EL POBLADO	165,00	\$ 51.515	1,02	\$ 52.630
ciencuadras	UB. ALTOS DE PARQUE	149,00	\$ 48.322	1,02	\$ 49.368
ciencuadras	CR. JARDINES DE TIVOLI	117,00	\$ 50.427	1,08	\$ 54.676
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 39.971
× Área del sujeto (140,90 m ²) = canon					\$ 5.631.965

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	1,00 % / 11,97 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 844.794.693

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 3.031.653
Antigüedad / Vida útil	16 / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Valor por costo de reposición	\$ 427.159.875

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 564.814.655	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 844.794.693	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 427.159.875	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	24,37 % / 75,63 %	
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: 4,008,621 COP/m² sobre 140.90 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría -0.036). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

VALOR COMERCIAL ADOPTADO \$ 564.814.655 QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE	CANON MENSUAL ADOPTADO \$ 5.631.965 CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UNO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE
--	--

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 Evaluadores).
- 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 Evaluadores (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).