

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-465697
Dirección	Puerto Colombia, Atlantico, Colombia
Ciudad / Barrio	PUERTO COLOMBIA — Puerto Colombia
Tipo de inmueble	CASA
Área privada	410,33 m ²
Estrato	6
Fecha del estudio	02/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 1.683.158.580

MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS
MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 13.431.389

TRECE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA
CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- FincaRaíz: comparables tomados del barrio «Urbanizacion mar azul» (mismo sector del inmueble), no de toda la ciudad.
- Venta: 1 aviso(s) del mismo inmueble (repblicado por varios agentes) se colapsaron a una observación para no inflar el valor.
- Arriendo: 3 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.
- Muestra de venta reducida a 4 comparable(s) (Res. 620 sugiere ≥ 5); valor de carácter referencial.
- Comparables de arriendo: criterio aplicado $\rightarrow \leq 1.8 \text{ km} \cdot \pm 20 \text{ m}^2$.
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Solo 4 comparables de venta (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- 7 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).
- CV de venta = 48.18% > 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: 1 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de arriendo = 28.78% > 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.

	Asadero (0 m) · Majos Restaurante (0 m) · Patio Luvan (60 m) · Fritos Ulda (98 m) · Restaurante DARVI (104 m)
Gimnasios	BODYFIT 1.0 (133 m) · cancha santander (228 m) · Weere Fitness (404 m)
Educación	Barranquilla puerto Colombia (0 m) · lugar a construir (81 m) · Hogar Infantil Santa Maria Josefa (370 m) · colegio san José (414 m)
Salud (clínicas/hospitales)	E. S. E. Hospital de Puerto Colombia Sede Administrativ (47 m) · Fundación Chisia I.P.S. (228 m) · IPS Unidad Medica Etica (229 m)
Bancos	Banco Agrario (309 m) · Cajero Automático Red Aval (319 m) · Corresponsal bancario banco de bogota (354 m)
Sitios de interés	Platas de sabanilla (0 m) · Puerto Colombia (0 m) · Mural espejismo (4 m) · Mural madre mangle (145 m)

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

3. El inmueble

Dirección	Tipo Predio: URBANO
Área privada / construida	410,33 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	— / —
Antigüedad / Vida útil	16 años / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Adicionales	—

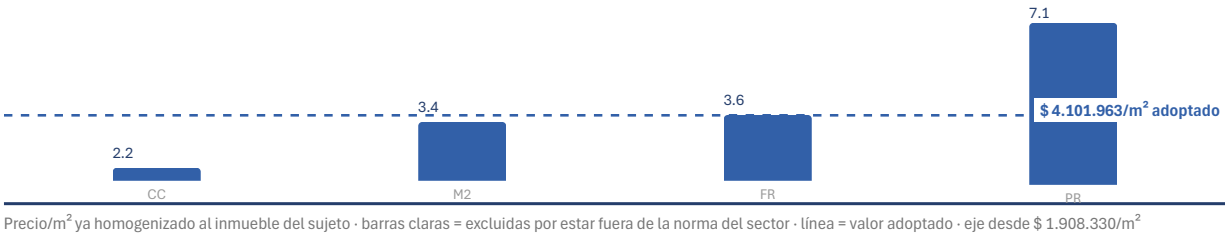
CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 6714 de fecha 03-11-2010 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA LOTE NO.7 con area de 410.33MTS2 con coeficiente de 7.2689% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). DE ACUERDO A ESCRITURA 509 DE 24-02-11, LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE 7.1650% LOTE CON CASA CONSTRUIDA DE DOS PLANTAS EN BASE A LA RESOLUCION NUMERO 228-09-OCTUBRE-2012 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS COEFICIENTE: % COMPLEMENTACION: COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-0275550--CONJUNTO RESIDENCIAL SUNSET VILL

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 24 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	Salgar	423,00	\$ 1.800.000.000	\$ 4.255.319	3	3	🔗
metrocuadrado	Puerto Colombia	386,00	\$ 1.300.000.000	\$ 3.367.876	4	5	🔗
properati	Puerto Colombia	432,00	\$ 3.000.000.000	\$ 6.944.444	4	5	🔗
ciencuadras	Pradomar	407,00	\$ 900.000.000	\$ 2.211.302	4	6	🔗

Distribución de precio/m² homogenizado (venta, millones)



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

Nº de comparables	4
Coefficiente de variación (ponderado)	48,18 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,85
Intervalo de confianza (95%)	\$ 957.214 — \$ 7.246.712 /m²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 1 · metrocuadrado: 1 · properati: 1 · ciencuadras: 1
Confianza de la muestra	Baja
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (muestra no homogénea: valor referencial, reforzar comparables)
Precio/m² adoptado	\$ 4.101.963
Valor resultante	\$ 1.683.158.580

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m²	Precio/m² ofertado	Factor	Precio/m² homogenizado
fincaraiz	Salgar	423,00	\$ 4.255.319	0,85	\$ 3.600.941
metrocuadrado	Puerto Colombia	386,00	\$ 3.367.876	1,02	\$ 3.419.343
properati	Puerto Colombia	432,00	\$ 6.944.444	1,02	\$ 7.050.567
ciencuadras	Pradomar	407,00	\$ 2.211.302	1,02	\$ 2.245.095
Precio/m² adoptado (media ponderada)					\$ 4.101.963
× Área del sujeto (410,33 m²) = valor					\$ 1.683.158.580

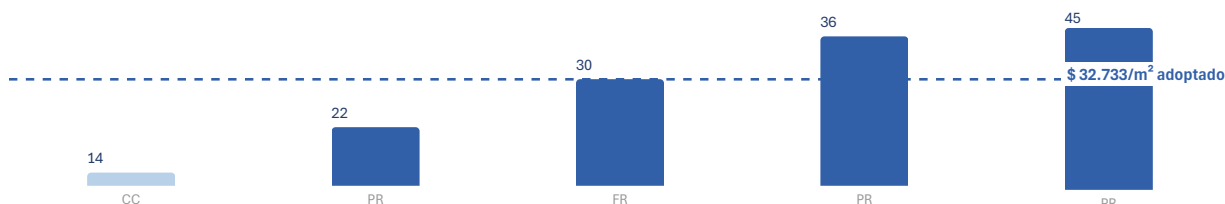
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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 m²	Canon/mes	Precio/m²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Salgar	420,00	\$ 15.000.000	\$ 35.714	4	5	🔗
properati	Puerto Colombia	420,00	\$ 15.000.000	\$ 35.714	4	5	🔗
properati	Puerto Colombia	408,00	\$ 20.000.000	\$ 49.020	3	3	🔗
properati	Puerto Colombia	400,00	\$ 8.500.000	\$ 21.250	5	5	🔗
ciencuadras	Pradomar	407,00	\$ 5.700.000	\$ 14.005	4	6	🔗

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 \$ 12.162/m²

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

Nº de comparables	4
Coefficiente de variación (ponderado)	28,78 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,03
Intervalo de confianza (95%)	\$ 17.743 — \$ 47.724 /m²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 1 · properati: 3
Confianza de la muestra	Baja
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (muestra no homogénea: valor referencial, reforzar comparables)
Precio/m² adoptado	\$ 32.733
Valor resultante	\$ 13.431.389

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m²	Precio/m² ofertado	Factor	Precio/m² homogenizado
fincaraiz	Salgar	420,00	\$ 35.714	0,83	\$ 29.528
properati	Puerto Colombia	420,00	\$ 35.714	1,02	\$ 36.487
properati	Puerto Colombia	408,00	\$ 49.020	0,91	\$ 44.715
properati	Puerto Colombia	400,00	\$ 21.250	1,02	\$ 21.710
ciencuadras	Pradomar	407,00	\$ 14.005	1,02	\$ 14.308
Precio/m² adoptado (media ponderada)					\$ 32.733
× Área del sujeto (410,33 m²) = canon					\$ 13.431.389

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	0,80 % / 9,58 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 2.014.708.401

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m² a nuevo (depreciado)	\$ 2.792.312
Antigüedad / Vida útil	16 / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Valor por costo de reposición	\$ 1.145.769.284

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 1.683.158.580	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 2.014.708.401	Contraste (renta + tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 1.145.769.284	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	31,93 % / 68,07 %	
Período estimado de mercadeo	9 a 12 meses	
Vigencia	12 meses desde la fecha del estudio (vigencia usual del avalúo comercial).	

Valor comercial por m² de área privada: 4,101,963 COP/m² sobre 410.33 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.854). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

VALOR COMERCIAL ADOPTADO \$ 1.683.158.580 <i>MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE</i>	CANON MENSUAL ADOPTADO \$ 13.431.389 <i>TRECE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE</i>
--	---

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).