

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-16992
Dirección	Cra. 58 # 84-178, Riomar, Barranquilla, Atlántico, Colombia · O
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA
Tipo de inmueble	LOTE
Área privada	1.505,88 m ²
Estrato	4
Fecha del estudio	01/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 4.432.807.771

CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES
OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO
PESOS MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 18.820.865

DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL
OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA
CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- Venta: 7 aviso(s) del mismo inmueble (repblicado por varios agentes) se colapsaron a una observación para no inflar el valor.
- 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 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.
- Muestra de arriendo reducida a 3 comparable(s) (Res. 620 sugiere ≥ 5); valor de carácter referencial.
- Solo 3 comparables de arriendo (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- 3 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (52 años) frente a ellos (Fitto-Corvini).
- Comparables de venta: 1 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de venta = 8.98% > 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.
- CV de arriendo = 26.29% > 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.
- Sin valor a nuevo por m² para el tipo/estrato; se omite costo de reposición.

	Hamburguesas Big Bites (330 m) · El Garaje de Mau (354 m) · La Bota (426 m) · Restaurante Los Helechos (478 m) · Sesamo y Linaza (480 m)
Gimnasios	Eleva Mind & Body (199 m) · Living Fit Studio Muévels (205 m) · SOULTRAINING Barranquilla (235 m)
Educación	Marymount Preescolar (96 m) · Biffi La Salle College (379 m) · The Miraculous Medal Association (464 m) · Bilingual Preschool RAINBOW (557 m)
Salud (clínicas/hospitales)	Centro Medico EXCELSIOR (654 m) · Davita CCR Riomar (765 m) · Torre Medica Del Mar (880 m)
Bancos	Ban100 (348 m) · BANCOLOMBIA WASHINGTON PARK (571 m) · BBVA (722 m)
Sitios de interés	Parque Washington (649 m) · Letras Viva (649 m) · Parque Ezequiel Rosado (653 m) · El ascensor de Shakira (740 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	4,9 km
Estadio Metropolitano	9,7 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	13,9 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 1B)
Altura máxima permitida	5 pisos
Uso / sector normativo	Actividad Residencial (PR-1B)

Potencial de desarrollo (estimación preliminar)

Área del lote	1.505,90 m ²
Índice de ocupación (ref.)	0.7
Índice de construcción (ref.)	3.5
Altura máxima	5 pisos
Área de ocupación (huella)	1.054,10 m ²
Área construible máxima	5.270,60 m ²
Unidades estimadas (~80 m² vendibles/u)	52
Parqueaderos estimados	52

Índices de referencia (pendiente carga oficial del POT por tratamiento). Estimación preliminar: índices de ocupación/construcción y cupos de parqueo son de referencia; los vinculantes los fija el POT por tratamiento (supuesto: 80 m² vendibles/unidad, eficiencia 80%). El cálculo vinculante de unidades y parqueaderos lo determina el concepto de norma urbanística de Planeación municipal.

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 58 84-178
------------------	-------------------

Área privada / construida	1.505,88 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	— / —
Antigüedad / Vida útil	52 años / 100 años
Estado de conservación	Bueno
Adicionales	—

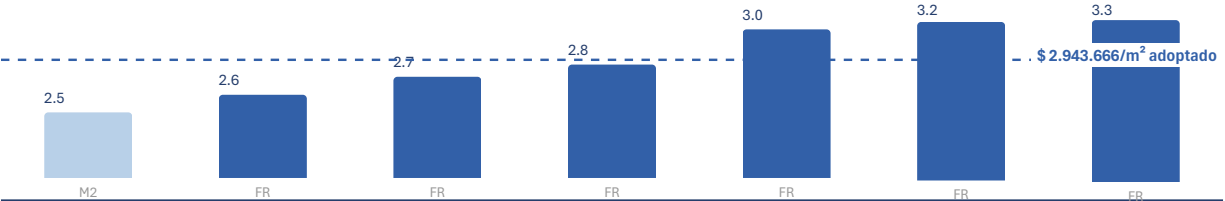
CABIDA Y LINDEROS UNA CASA, MARCADA CON EL N.84-178, JUNTO CON EL TERRENO EN QUE ESTA CONSTRUIDA QUE LO COMPONEN LOS LOTES NS.8 Y 9, DEL BLOQUE O MANZANA N.9 DE LA URBANIZACION RIOMAR, DE ESTA CIUDAD, EXTENSION DE TERRENO UBICADO EN LA BANDA NORTE DE LA CARRERA 58, ENTRE LAS CALLES 84 Y 85, QUE MIDE Y LINDA ASI: NORTE, 40. MTS, LINDA CON LOS LOTES NS. 14 Y 15, DE LA MANZANA 9, POR EL SUR, 40 MTS, 10 CENTIMETROS, LINDA CON LA CARRERA 58, EN MEDIO Y MANZANA N.5, DE LA MISMA URBANIZACION. POR EL ESTE, 37.55 MTS, LINDA CON LOTE N.7, DE LA MANZANA N.9 Y POR EL OESTE, 37.65 MTS, LINDA CON LOTE N.10 DE LA MANZANA N.9.-----ACLARACION NOMENCLATURA EL VERDADERO N. DEL INMUEBLE ES 84-178 DE LA CARRERA 58, N.84-138. AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS : AREA PRIVADA - METROS : C

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** (Fincaraíz > metrocuadrado/properati > ciencuadras > mercadolibre). Fuente autoritativa: ninguna.

Portal	Barrio	Área m ²	Precio	Precio/m ²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	El prado	1.061,00	\$ 3.000.000.000	\$ 2.827.521	7	4	🔗
fincaraiz	Ciudad jardin	1.332,00	\$ 4.000.000.000	\$ 3.003.003	14	9	🔗
fincaraiz	El prado	1.649,00	\$ 4.500.000.000	\$ 2.728.927	—	6	🔗
fincaraiz	Los alpes	1.120,00	\$ 3.350.000.000	\$ 2.991.071	—	—	🔗
fincaraiz	Santa monica	1.069,00	\$ 2.500.000.000	\$ 2.338.634	—	—	🔗
fincaraiz	Andalucia	1.270,00	\$ 3.556.000.000	\$ 2.800.000	—	—	🔗
metrocuadrado	—	1.506,00	\$ 3.800.000.000	\$ 2.523.240	—	—	🔗

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 \$ 2.144.754/m²

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

Nº de comparables	6
Coeficiente de variación (ponderado)	8,98 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coeficiente de asimetría	0,21
Intervalo de confianza (95%)	\$ 2.666.241 — \$ 3.221.092 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 6
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	\$ 2.943.666
Valor resultante	\$ 4.432.807.771

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	El prado	1.061,00	\$ 2.827.521	1,13	\$ 3.183.197
fincaraiz	Ciudad jardin	1.332,00	\$ 3.003.003	1,00	\$ 3.003.003
fincaraiz	El prado	1.649,00	\$ 2.728.927	1,00	\$ 2.728.927
fincaraiz	Los alpes	1.120,00	\$ 2.991.071	1,10	\$ 3.300.231
fincaraiz	Santa monica	1.069,00	\$ 2.338.634	1,12	\$ 2.625.361
fincaraiz	Andalucia	1.270,00	\$ 2.800.000	1,00	\$ 2.800.000
metrocuadrado	—	1.506,00	\$ 2.523.240	1,00	\$ 2.523.240
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 2.943.666
× Área del sujeto (1.505,88 m ²) = valor					\$ 4.432.807.771

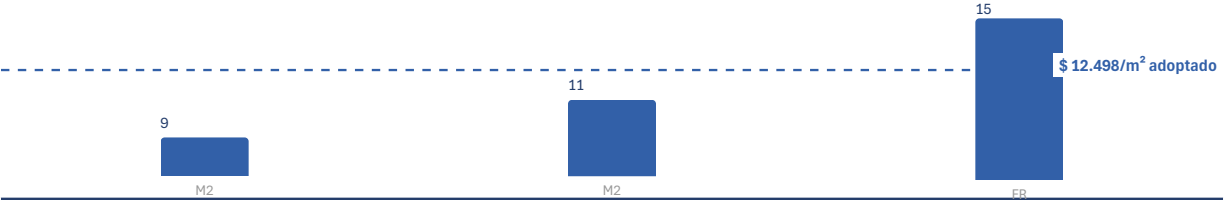
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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	El prado	1.649,00	\$ 25.000.000	\$ 15.161	—	6	
metrocuadrado	—	1.250,00	\$ 11.000.000	\$ 8.800	—	—	
metrocuadrado	—	1.061,00	\$ 10.081.020	\$ 9.501	—	—	

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 \$ 7.939/m²

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

N° de comparables	3
Coefficiente de variación (ponderado)	26,29 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,55
Intervalo de confianza (95%)	\$ 4.335 — \$ 20.662 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 1 · metrocuadrado: 2
Confianza de la muestra	Baja
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (muestra no homogénea: valor referencial, reforzar comparables)

Precio/m ² adoptado	\$ 12.498
Valor resultante	\$ 18.820.865

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	El prado	1.649,00	\$ 15.161	1,00	\$ 15.161
metrocuadrado	—	1.250,00	\$ 8.800	1,06	\$ 9.340
metrocuadrado	—	1.061,00	\$ 9.501	1,13	\$ 10.697
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 12.498
× Área del sujeto (1.505,88 m ²) = canon					\$ 18.820.865

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	0,43 % / 5,10 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 2.823.129.706

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 0
Antigüedad / Vida útil	52 / 100 años
Estado de conservación	Bueno
Valor por costo de reposición	\$ 0

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 4.432.807.771	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 2.823.129.706	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 0	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	0,00 % / 0,00 %	
Período estimado de mercadeo	3 a 6 meses	
Vigencia	12 meses desde la fecha del estudio (vigencia usual del avalúo comercial).	

Valor comercial por m² de área privada: 2,943,666 COP/m² sobre 1,505.88 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.207). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

VALOR COMERCIAL ADOPTADO \$ 4.432.807.771 <i>CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO PESOS MONEDA CORRIENTE</i>	CANON MENSUAL ADOPTADO \$ 18.820.865 <i>DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO 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 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).