

# Análisis Comparativo de Mercado

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

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Matrícula inmobiliaria | 040-465697                        |
| Dirección              | Tipo Predio: URBANO               |
| Ciudad / Barrio        | PUERTO COLOMBIA — Villa Campestre |
| Tipo de inmueble       | CASA                              |
| Área privada           | 410,33 m <sup>2</sup>             |
| Estrato                | 4                                 |
| Fecha del estudio      | 09/06/2026                        |

## VALOR COMERCIAL DE VENTA

**\$ 2.304.066.707**

DOS MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES SESENTA Y SEIS  
MIL SETECIENTOS SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE

## CANON MENSUAL DE ARRIENDO

**\$ 15.460.734**

QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL  
SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA  
CORRIENTE

### Observaciones / limitaciones:

- Arriendo: 1 aviso(s) del mismo inmueble se colapsaron a una observación.
- Comparables de venta: criterio aplicado →  $\leq 1.8$  km ·  $\pm 25$  m<sup>2</sup> · habitaciones  $\pm 1$  · 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 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 4 comparable(s) (Res. 620 sugiere  $\geq 5$ ); valor de carácter referencial.
- Solo 4 comparables de arriendo (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- 9 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).
- Comparables de venta: 1 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/m<sup>2</sup> del sector (nivel típico del barrio); la homogenización por antigüedad lo situaba por debajo de ese nivel.
- CV de venta = 25.68% > 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.

## 1. Información básica y aspectos jurídicos

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Propietario actual | —                           |
| Código catastral   | —                           |
| NUPRE              | ESTADO                      |
| Estado del folio   | ACTIVO                      |
| Última transacción | \$ 371.000.000 (05-06-2017) |
| Gravámenes activos | Sin gravámenes detectados   |

## 2. Sector — Villa Campestre

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           | 4                                              |
| Vías principales          | Malla vial urbana consolidada.                 |
| Servicios públicos        | Cobertura de servicios públicos domiciliarios. |

## 3. El inmueble

|                           |                                          |
|---------------------------|------------------------------------------|
| Dirección                 | Tipo Predio: URBANO                      |
| Área privada / construida | 410,33 m <sup>2</sup> / — m <sup>2</sup> |
| 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

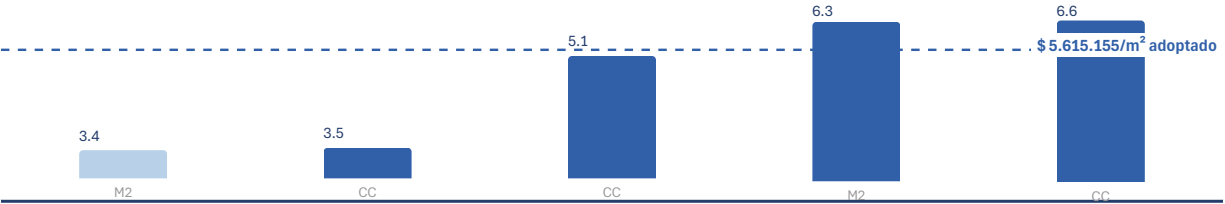
## 4. Análisis comparativo de venta

**Metodología de precio por sector.** El nivel de precio/m<sup>2</sup> se ajusta por **sector** (no por estrato): índice calculado con **datos de mercado** por barrio (barrio del inmueble n=11; pool de 28 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 <sup>2</sup> | Precio           | Precio/m <sup>2</sup> | Hab | Baños | Ver               |
|---------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------------|-----|-------|-------------------|
| metrocuadrado | Villa Campestre | 386,00              | \$ 1.300.000.000 | \$ 3.367.876          | 4   | 5     | <a href="#">🔗</a> |

|               |                 |        |                  |              |   |   |   |
|---------------|-----------------|--------|------------------|--------------|---|---|---|
| metrocuadrado | Villa Campestre | 405,00 | \$ 2.500.000.000 | \$ 6.172.840 | 5 | 5 | 🔗 |
| ciencuadras   | Villa Campestre | 409,96 | \$ 1.398.000.000 | \$ 3.410.089 | 4 | 5 | 🔗 |
| ciencuadras   | Villa Campestre | 434,00 | \$ 2.800.000.000 | \$ 6.451.613 | 4 | 4 | 🔗 |
| ciencuadras   | Villa Campestre | 435,00 | \$ 2.200.000.000 | \$ 5.057.471 | 4 | 5 | 🔗 |

#### 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 \$ 2.906.441/m²

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

|                                      |                                                                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de comparables                    | 4                                                                                                     |
| Coeficiente de variación (ponderado) | 25,68 % — <b>NO homogénea (&gt; 7,5%)</b>                                                             |
| Coeficiente de asimetría             | -0,60                                                                                                 |
| Intervalo de confianza (95%)         | \$ 3.193.602 — \$ 7.606.473 /m²                                                                       |
| Mezcla de fuentes                    | metrocuadrado: 1 · ciencuadras: 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                   | \$ 5.615.155                                                                                          |
| Valor resultante                     | <b>\$ 2.304.066.707</b>                                                                               |

#### Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

| Portal                                       | Barrio (aviso)  | Área m² | Precio/m² ofertado | Factor | Precio/m² homogenizado  |
|----------------------------------------------|-----------------|---------|--------------------|--------|-------------------------|
| metrocuadrado                                | Villa Campestre | 386,00  | \$ 3.367.876       | 1,02   | \$ 3.419.343            |
| metrocuadrado                                | Villa Campestre | 405,00  | \$ 6.172.840       | 1,02   | \$ 6.267.171            |
| ciencuadras                                  | Villa Campestre | 409,96  | \$ 3.410.089       | 1,02   | \$ 3.462.201            |
| ciencuadras                                  | Villa Campestre | 434,00  | \$ 6.451.613       | 1,02   | \$ 6.550.205            |
| ciencuadras                                  | Villa Campestre | 435,00  | \$ 5.057.471       | 1,02   | \$ 5.134.758            |
| <b>Precio/m² adoptado (media ponderada)</b>  |                 |         |                    |        | <b>\$ 5.615.155</b>     |
| <b>× Área del sujeto (410,33 m²) = valor</b> |                 |         |                    |        | <b>\$ 2.304.066.707</b> |

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.

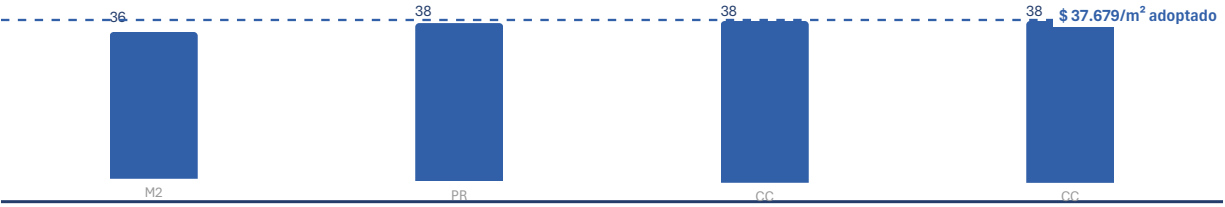
Valor expresado por m² de área privada de construcción (Res. 620/2008, Arts. 10 y 18 — propiedad horizontal).

### 5. Análisis comparativo de arriendo

| Portal        | Barrio          | Área m² | Canon/mes     | Precio/m² | Hab | Baños | Ver |
|---------------|-----------------|---------|---------------|-----------|-----|-------|-----|
| metrocuadrado | Villa Campestre | 420,00  | \$ 15.000.000 | \$ 35.714 | 4   | 5     | 🔗   |

|             |                 |        |               |           |   |   |   |
|-------------|-----------------|--------|---------------|-----------|---|---|---|
| properati   | Puerto Colombia | 408,00 | \$ 15.000.000 | \$ 36.765 | 5 | 5 | 🔗 |
| ciencuadras | CR. LAGOMAR     | 420,00 | \$ 15.800.000 | \$ 37.619 | 4 | 6 | 🔗 |
| ciencuadras | Puerto Colombia | 420,00 | \$ 15.800.000 | \$ 37.619 | 4 | 5 | 🔗 |

#### 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 \$ 31.014/m²

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

|                                       |                                                                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Nº de comparables                     | 4                                                                   |
| Coefficiente de variación (ponderado) | 2,50 % — muestra homogénea ( $\leq 7,5\%$ )                         |
| Coefficiente de asimetría             | -0,62                                                               |
| Intervalo de confianza (95%)          | \$ 36.183 — \$ 39.175 /m²                                           |
| Mezcla de fuentes                     | metrocuadrado: 1 · properati: 1 · ciencuadras: 2                    |
| Confianza de la muestra               | Media                                                               |
| Criterio de valor adoptado            | Media ponderada del conjunto depurado (valor más probable, Art. 11) |
| Precio/m² adoptado                    | \$ 37.679                                                           |
| Valor resultante                      | \$ 15.460.734                                                       |

#### Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

| Portal                                | Barrio (aviso)  | Área m² | Precio/m² ofertado | Factor | Precio/m² homogenizado |
|---------------------------------------|-----------------|---------|--------------------|--------|------------------------|
| metrocuadrado                         | Villa Campestre | 420,00  | \$ 35.714          | 1,02   | \$ 36.487              |
| properati                             | Puerto Colombia | 408,00  | \$ 36.765          | 1,02   | \$ 37.597              |
| ciencuadras                           | CR. LAGOMAR     | 420,00  | \$ 37.619          | 1,02   | \$ 38.433              |
| ciencuadras                           | Puerto Colombia | 420,00  | \$ 37.619          | 1,02   | \$ 38.470              |
| Precio/m² adoptado (media ponderada)  |                 |         |                    |        | \$ 37.679              |
| × Área del sujeto (410,33 m²) = canon |                 |         |                    |        | \$ 15.460.734          |

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                    | 0,67 % / 8,05 %                                      |
| Método de capitalización de rentas (Art. 2) | Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 2.319.110.070 |

#### 6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Precio/m² a nuevo (depreciado) | \$ 1.914.728   |
| Antigüedad / Vida útil         | 16 / 100 años  |
| Estado de conservación         | Bien mantenido |
| Valor por costo de reposición  | \$ 785.670.365 |

## 7. Análisis final y reconciliación de métodos

| Método (Res. 620/2008)            | Valor            | Aplicación                                     |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------------------------|
| Comparación de mercado (Art. 1)   | \$ 2.304.066.707 | Principal — gobierna (PH con datos de mercado) |
| Capitalización de rentas (Art. 2) | \$ 2.319.110.070 | Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)                |
| Costo de reposición (Art. 3)      | \$ 785.670.365   | Contraste (Fitto y Corvini)                    |
| Residual (Art. 4)                 | —                | No aplica (inmueble en PH, no terreno)         |

|                                       |                                                                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Descomposición terreno / construcción | 65,90 % / 34,10 %                                                          |
| Período estimado de mercadeo          | 9 a 12 meses                                                               |
| Vigencia                              | 12 meses desde la fecha del estudio (vigencia usual del avalúo comercial). |

Valor comercial por m<sup>2</sup> de área privada: 5,615,155 COP/m<sup>2</sup> sobre 410.33 m<sup>2</sup>. Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría -0.601). Valor expresado por m<sup>2</sup> de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

### Precio recomendado — estrategia de venta

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Precio de captación                | \$ 1.800.000.000        |
| Área del inmueble                  | 410,33 m <sup>2</sup>   |
| Precio/m <sup>2</sup> de captación | \$ 4.386.713            |
| Precio de mercado (valor adoptado) | <b>\$ 2.304.066.707</b> |
| Promedio /m <sup>2</sup> ACM       | \$ 5.615.155            |
| Precio máximo (-2 %)               | \$ 2.257.985.373        |
| Por debajo (-10 %)                 | \$ 230.406.671          |

### PRECIO IDEAL

**\$ 2.073.660.036**

*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).