

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-269131
Dirección	EDIF.MOLINA Y PRIETO PROPIEDAD HORIZONTAL. 2) CL 91 # 46 - 66 VVDA 1 PISO
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA — El Golf / Prado Norte
Tipo de inmueble	CASA
Área privada	430,98 m ²
Estrato	6
Fecha del estudio	09/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 2.584.670.153

DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES
SEISCIENTOS SETENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES
PESOS MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 11.422.056

ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL
CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- FincaRaíz: comparables tomados del barrio «El golf», zona Riomar (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.
- 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.
- Muestra de venta reducida a 4 comparable(s) (Res. 620 sugiere ≥ 5); valor de carácter referencial.
- Comparables de venta: 2 descartados por antigüedad / obra nueva.
- 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 4 comparables de venta (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- Solo 3 comparables de arriendo (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- 2 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (32 años) frente a ellos (Fitto-Corvini).
- CV de venta = 20.23% > 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 = 14.8% > 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 Usado (acabados originales): coeficientes parciales del spec; completar con la Resolución 620/2008 antes de uso oficial.

1. Información básica y aspectos jurídicos

Propietario actual	MOLINA PRIETO LEONOR
Código catastral	080010103000003660902900000004
NUPRE	AFT0029NPOE
Estado del folio	ACTIVO
Última transacción	\$ 66.000.000 (28-08-2001)
Gravámenes activos	HIPOTECA (anot. 006, 30-09-2002); EMBARGO (anot. 008, 14-09-2012)

2. Sector — El Golf / Prado Norte

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	6
Vías principales	Malla vial urbana consolidada.
Servicios públicos	Cobertura de servicios públicos domiciliarios.

3. El inmueble

Dirección	EDIF.MOLINA Y PRIETO PROPIEDAD HORIZONTAL. 2) CL 91 # 46 - 66 VVDA 1 PISO
Área privada / construida	430,98 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	2 / —
Habitaciones / Baños	4 / —
Antigüedad / Vida útil	32 años / 100 años
Estado de conservación	Usado (acabados originales)
Adicionales	Parqueadero, Terraza, Cuarto de servicio

CABIDA Y LINDEROS VIVIENDA PISO UNO. ES UNA AREA PRIVADA DESTINADA PARA USO HABITACIONAL. TIENE UN AREA PRIVADA DE 430.98 M2. Y POSEE LAS CARACTERISTICAS SIGUIENTES : TERRAZA, GARAJE, SALA, ESTAR, ESTUDIO CON BAÑO, COCINA, PANTRY, COMEDOR, 4 ALCOBAS, DOS BAÑOS, ALCABA DE SERVICIO CON BAÑO, LABORES Y PATIO. MEDIDAS: NORTE, 33.50 MTS, SUR, 33.50 MTS, ESTE, 15.00 MTS, OESTE, 15.00 MTS, NADIR, CON EL SUBSUELO EN QUE SE LEVANTA EL EDIFICIO, CENIT, CON LOSA DE CONCRETO QUE SIRVE DE PISO AL APTO DEL SEGUNDO PISO Y EL ESPACIO INFINITO. PROPORCION) 0.66%. LOS LINDEROS DE ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA PUBLICA # 2577 DEL 01-07-94 DE LA NOTARIA 4 DE B/QUILLA. (ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6 DE 1984).
ACLARACION AREA Y COEFICIENTE. AREA: 312.30 M2. PORCENTAJE 69%. SEG

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 (tabla curada de sectores), 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 golf	409,00	\$ 3.800.000.000	\$ 9.290.954	5	5	↗
fincaraiz	El golf	409,00	\$ 3.500.000.000	\$ 8.557.457	5	4	↗

fincaraiz	El golf	430,00	\$ 2.500.000.000	\$ 5.813.953	4	5	🔗
properati	Ríomar	450,00	\$ 3.900.000.000	\$ 8.666.667	4	8	🔗

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 \$ 3.894.765/m²

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

Nº de comparables	4
Coeficiente de variación (ponderado)	20,23 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coeficiente de asimetría	0,03
Intervalo de confianza (95%)	\$ 4.066.592 — \$ 7.927.794 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 3 · properati: 1
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	\$ 5.997.193
Valor resultante	\$ 2.584.670.153

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 golf	409,00	\$ 9.290.954	0,65	\$ 6.046.017
fincaraiz	El golf	409,00	\$ 8.557.457	0,72	\$ 6.201.547
fincaraiz	El golf	430,00	\$ 5.813.953	0,79	\$ 4.582.076
properati	Ríomar	450,00	\$ 8.666.667	0,89	\$ 7.705.925
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 5.997.193
× Área del sujeto (430,98 m ²) = valor					\$ 2.584.670.153

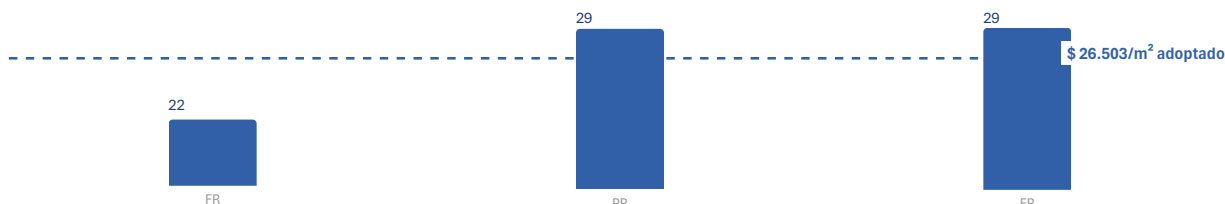
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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 golf	409,00	\$ 15.000.000	\$ 36.675	5	5	🔗
fincaraiz	El golf	408,00	\$ 15.000.000	\$ 36.765	3	6	🔗
properati	Norte-Centro Histórico	436,00	\$ 15.000.000	\$ 34.404	4	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 \$ 19.032/m²

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

Nº de comparables	3
Coefficiente de variación (ponderado)	14,80 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	-0,69
Intervalo de confianza (95%)	\$ 16.758 — \$ 36.247 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 2 · properati: 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	\$ 26.503
Valor resultante	\$ 11.422.056

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 golf	409,00	\$ 36.675	0,61	\$ 22.390
fincaraiz	El golf	408,00	\$ 36.765	0,79	\$ 29.169
properati	Norte-Centro Histórico	436,00	\$ 34.404	0,83	\$ 28.629
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 26.503
× Área del sujeto (430,98 m ²) = canon					\$ 11.422.056

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	0,44 % / 5,30 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 1.713.308.410

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 1.661.052
Antigüedad / Vida útil	32 / 100 años
Estado de conservación	Usado (acabados originales)
Valor por costo de reposición	\$ 715.880.122

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 2.584.670.153	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)

Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 1.713.308.410	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 715.880.122	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	72,30 % / 27,70 %	
Periodo 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: 5,997,193 COP/m² sobre 430.98 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.027). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

Precio recomendado — estrategia de venta

Precio de captación	\$ 1.400.000.000
Área del inmueble	430,98 m ²
Precio/m ² de captación	\$ 3.248.411
Precio de mercado (valor adoptado)	\$ 2.584.670.153
Promedio /m ² ACM	\$ 5.997.193
Precio máximo (-2 %)	\$ 2.532.976.750
Por debajo (-10 %)	\$ 258.467.015

PRECIO IDEAL

\$ 2.326.203.138

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).