

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-99999
Dirección	El Prado, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA — EL PRADO
Tipo de inmueble	LOTE
Área privada	1.506,00 m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	01/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA \$ 4.518.000.000 <i>CUATRO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE</i>	CANON MENSUAL DE ARRIENDO \$ 0
--	---

Observaciones / limitaciones:

- 2 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (63 años) frente a ellos (Fitto-Corvini).
- Comparables de arriendo insuficientes (0).
- Sin valor a nuevo por m² para el tipo/estrato; se omite costo de reposición.

1. Información básica y aspectos jurídicos

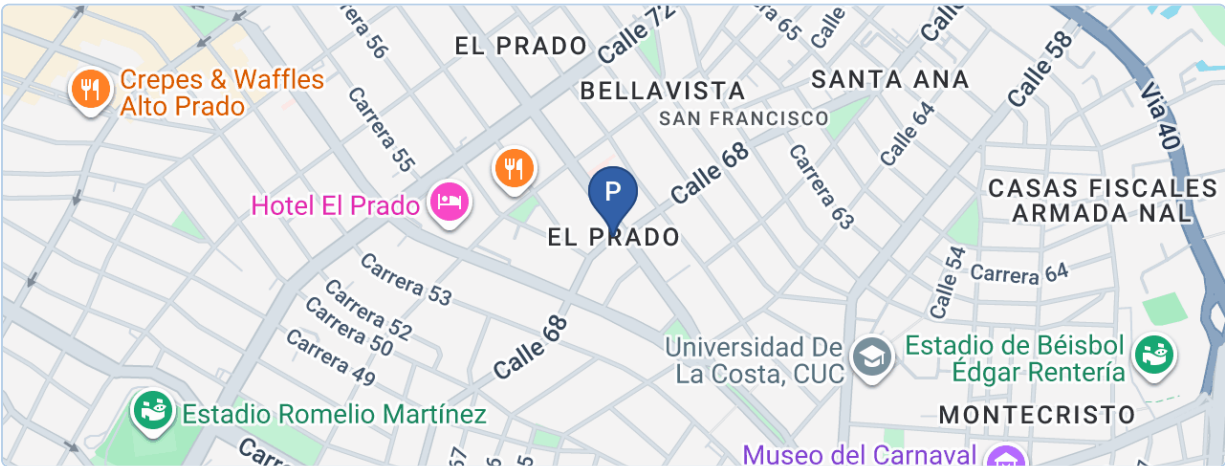
Propietario actual	—
Código catastral	—
NUPRE	—
Estado del folio	—
Última transacción	—
Gravámenes activos	Sin gravámenes detectados

2. Sector — El Prado

El Prado es el barrio histórico y patrimonial de Barranquilla, con casonas de los años 20-40 y un creciente uso mixto residencial, institucional y comercial.

Actividades predominantes	Mixto: residencial, institucional, hotelero y comercial.
Estratificación	4
Vías principales	Carrera 54 (Calle del Country), Calle 70, Carrera 59.
Servicios públicos	Cobertura completa de servicios públicos.

Entorno urbano y equipamiento



Dirección verificada: El Prado, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia (Google geocode) · Estrato 5 (Certificado de Tradición)

Según el certificado: — · 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	Colombiagol - Colgol SAS (272 m) · Prado Office Center Mall (353 m) · Color Studio Grafico (789 m) · Portal del Prado Centro Comercial (1,3 km)
Supermercados	TIENDAS D1 EL PRADO (289 m) · Tienda Mi Prado (393 m) · Olímpica 060 Tanganazo Barranquilla (396 m) · Tienda Ísimo San Remo (531 m)
Parques y zonas verdes	León Park (216 m) · Parque Santander (300 m) · InRedLogistics (470 m) · Parque Bellavista (486 m)
Restaurantes	

	GRUPO HORIZONTE INTEGRAL SAS (0 m) · Pocho´s Food Company SAS (27 m) · Don Ignazio Restaurante Barranquilla (44 m) · Alfaix Máster Caribe (64 m) · Restaurante Pork Gourmet (84 m)
Gimnasios	AF GYM PRADO (262 m) · Sacudelo Fitness Club Gimnasio Barranquilla (384 m) · Pilates yard (408 m)
Educación	Colegio Nuevo Gimnasio del Country (327 m) · Centro de Educación Integral para la Primera Infancia P (337 m) · Latino Australia Education (348 m) · Colegio Bilingüe Little Learners (462 m)
Salud (clínicas/hospitales)	SAMIES IPS MEDICINA ESTETICA Y ODONTOLOGICA (498 m) · Medicarte (560 m) · MY VET BARRANQUILLA (573 m)
Bancos	Banco Cooperativo Coopcentral Sigla Coopcentral (411 m) · Bancolombia Gran Centro (422 m) · Banco W (454 m)
Sitios de interés	Parroquia Inmaculada Concepción (175 m) · Bibliographical Museo Bolivariano (236 m) · Museo de Antropología (247 m) · Tour Fantasma del Prado (251 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	1,5 km
Centro Histórico	1,5 km
Gran Malecón del Río	2,8 km
Universidad del Norte	6,3 km
Estadio Metropolitano	7,9 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	12,2 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)	El Prado · Norte - Centro Historico · Pieza urbana Prado Norte
Tratamiento urbanístico	Conservacion (Patrimonial)
Altura máxima permitida	8 pisos
Uso / sector normativo	SECTOR NORMATIVO 4 (SN-4)

Potencial de desarrollo (estimación preliminar)

Área del lote	1.506,00 m ²
Índice de ocupación (ref.)	0.6
Índice de construcción (ref.)	4.8
Altura máxima	8 pisos
Área de ocupación (huella)	903,60 m ²
Área construible máxima	7.228,80 m ²
Unidades estimadas (~80 m² vendibles/u)	72
Parqueaderos estimados	58

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.

Nota: geolocalización approximate (no exacta al predio); la norma puede variar dentro de la manzana. Verificar con coordenadas precisas para uso vinculante.

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	—
Área privada / construida	1.506,00 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	— / —
Antigüedad / Vida útil	63 años / 100 años
Estado de conservación	Usado
Adicionales	—

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 PRADO	1.500,00	\$ 4.500.000.000	\$ 3.000.000	—	—	🔗
fincaraiz	EL PRADO	1.510,00	\$ 4.530.000.000	\$ 3.000.000	—	—	🔗

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 \$ 2.550.000/m²

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

Nº de comparables	2
Coefficiente de variación (ponderado)	0,00 % — muestra homogénea (≤ 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,00
Intervalo de confianza (95%)	\$ 3.000.000 — \$ 3.000.000 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 2
Confianza de la muestra	Baja
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (valor más probable, Art. 11)
Precio/m ² adoptado	\$ 3.000.000
Valor resultante	\$ 4.518.000.000

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	1.500,00	\$ 3.000.000	1,00	\$ 3.000.000
fincaraiz	EL PRADO	1.510,00	\$ 3.000.000	1,00	\$ 3.000.000
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 3.000.000

$\times \text{Área del sujeto (1.506,00 m}^2\text{)} = \text{valor}$	\$ 4.518.000.000
--	-------------------------

Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado $\times$ 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
--------	--------	---------------------	-----------	-----------------------	-----	-------	-----

Sin comparables de arriendo.

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

Nº de comparables	0
Coefficiente de variación (ponderado)	0,00 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,00
Intervalo de confianza (95%)	\$ 0 — \$ 0 /m 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	\$ 0
Valor resultante	\$ 0
Cap rate mensual / anual	0,00 % / 0,00 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual $\div$ tasa 8,00 % = \$ 0

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 0
Antigüedad / Vida útil	63 / 100 años
Estado de conservación	Usado
Valor por costo de reposición	\$ 0

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 4.518.000.000	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 0	Contraste (renta $\div$ 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: 3,000,000 COP/m² sobre 1,506.00 m². Muestra de venta homogénea (CV ≤ 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.0). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

VALOR COMERCIAL ADOPTADO \$ 4.518.000.000 CUATRO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE	CANON MENSUAL ADOPTADO \$ 0
---	---

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).