

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-64447
Dirección	Cra. 50 #76-180, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia · Ed. Torre 50 · APTO 10B
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA — Alto Prado
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	143,23 m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	01/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 454.713.139

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES
SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS
MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 4.539.277

CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL
DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA
CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- Venta: 3 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 → 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 venta: 2 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de venta: 7 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- 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.
- Comparables de arriendo: 1 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de arriendo: 4 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- 3 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (35 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 = 19.18% > 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.
- Depreciación Fitto-Corvini para estado Por actualizar: coeficientes parciales del spec; completar con la Resolución 620/2008 antes de uso oficial.
- Cap rate mensual 0.998% fuera del rango sano (0.3%-0.9%); revisar comparables.

1. Información básica y aspectos jurídicos

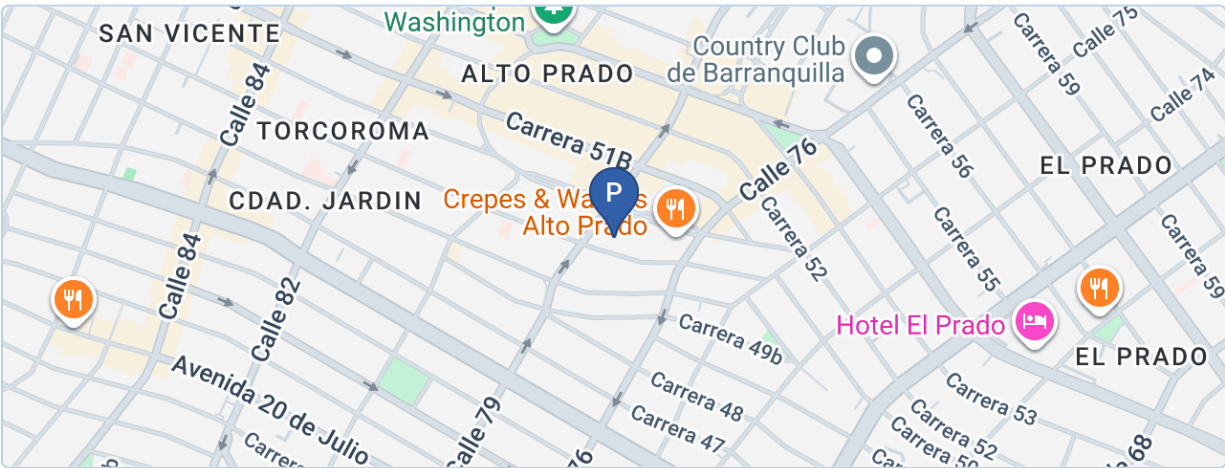
Propietario actual	OROZCO REYES CARLOS EDUARDO
Código catastral	080010103000000300904900000107
NUPRE	—
Estado del folio	ACTIVO
Última transacción	\$ 85.000.000 (10-09-2008)
Gravámenes activos	Sin gravámenes detectados

2. Sector — Alto Prado

Alto Prado es uno de los sectores residenciales más consolidados y exclusivos del norte de Barranquilla. Se caracteriza por edificios de apartamentos de estratos 5 y 6, amplia arborización y cercanía a los principales ejes comerciales y de servicios de la ciudad.

Actividades predominantes	Predominantemente residencial de alta valorización, con comercio y oficinas sobre los corredores principales.
Estratificación	5
Vías principales	Carrera 50, Carrera 53, Calle 79 a Calle 84; conexión directa con la Vía 40 y la Calle 84.
Servicios públicos	Cobertura completa de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, internet de fibra).

Entorno urbano y equipamiento



Dirección verificada: Cra. 50 #76-180, Nte. Centro Histórico, Barranquilla, Atlántico, Colombia (Google geocode) · Estrato 5 (Certificado de Tradición)

Según el certificado: EDIFICIO TORRE 50. · 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	Habitat Mall (398 m) · C.C Country Plaza (490 m) · Color Studio Grafico (719 m) · Suministhetic (1,1 km)
Supermercados	Olímpica Calle 76 (186 m) · 超市 (285 m) · FRESH MARKET (453 m) · Car Center Barranquilla Norte (453 m)

Parques y zonas verdes	AVENIDA Park (131 m) · cisnero Park (453 m) · DISTRITO 90 Park (453 m) · SALAMANCA Park (453 m)
Restaurantes	Crepes & Waffles Alto Prado (152 m) · Arabe Gourmet (170 m) · Restaurante el Gran Chef (171 m) · Varadero (188 m) · La Bodega de los Vinos (222 m)
Gimnasios	3BU FITNESS (176 m) · Go Fitness gym (226 m) · The Lab Studio SAS (243 m)
Educación	Corporación Universitaria Empresarial de Salamanca - CU (222 m) · Coorporacion Michigan School (424 m) · Jardin Infantil Prado (439 m) · DNA Music Barranquilla (478 m)
Salud (clínicas/hospitales)	IPS SURA (270 m) · centro radiologo (330 m) · Unidad Medica Similia Quiroprácticos (347 m)
Bancos	Davivienda Calle 76 (197 m) · BANCOLEX (324 m) · EQUICOSTA SAS (329 m)
Sitios de interés	La María Mulata (86 m) · Sede principal / Flagship gallery (124 m) · ROMPE COCO escape room barranquilla (403 m) · Cienega de mallorquí (453 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	0,4 km
Centro Histórico	2,7 km
Gran Malecón del Río	4,2 km
Universidad del Norte	4,9 km
Estadio Metropolitano	8,6 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	12,8 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)	Alto Prado · Norte - Centro Historico · Pieza urbana Prado Norte
Tratamiento urbanístico	Consolidacion (Nivel 2)
Altura máxima permitida	11 pisos
Uso / sector normativo	SECTOR NORMATIVO 6 (SN-6)

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	EDIFICIO TORRE 50.
Área privada / construida	143,23 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	10 / —
Habitaciones / Baños	3 / —
Antigüedad / Vida útil	35 años / 100 años
Estado de conservación	Por actualizar
Adicionales	Parqueadero, Ascensor

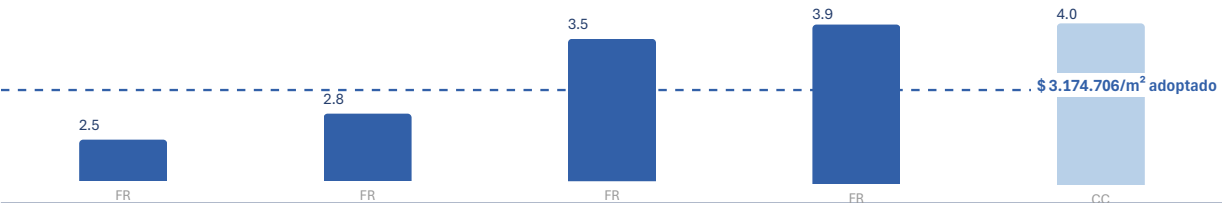
CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 10B.- DECIMO PISO.- EDIFICIO TORRE 50, ENTRE CALLES 76 Y 79, AREA PRIVADA: 143.23 M2, MAS 10.20 DE GARAJE, CONSTA DE: ENTRADA PRINCIPAL, RECIBO, SALA, COCINA, COMEDOR, HALL, TRES ALCOBAS CON SUS CLOSETS, DOS BAOS, BALCON, CUARTO, Y BAIO DEL SERVICIO, CUARTO DE LABORES, HALL DEL SERVICIO, MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE, 9.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE PARRISH & CIA, SUR, 11.25 MTS, CON ZONA COMUN Y VACIO EN LINEA QUEBRADA, ESTE, 8.60 MTS, EN LINEA QUEBRADA CON PREDIO QUE ES O FUE DE PARRISH & CIA. OESTE, 14.75 MTS, EN LINEA QUEBRADA CON ZONA COMUN Y VACIO, CENIT, CON LOSA DE PROPIEDAD COMUN EN MEDIO CON PENT-HOUSE B; NADIR, CON APTO 9B. COMPLEMENTACION: COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N.040-0060939- EDIFICIO TORRE 50.- CICAR LTDA.,

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 > metrocuadras/properati > ciencuadras > mercadolibre). Fuente autoritativa: ninguna.

Portal	Barrio	Área m ²	Precio	Precio/m ²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Altos del limon	136,00	\$ 850.000.000	\$ 6.250.000	3	3	🔗
fincaraiz	Santa monica	150,00	\$ 850.000.000	\$ 5.666.667	3	4	🔗
fincaraiz	Altos de riomar	131,00	\$ 670.000.000	\$ 5.114.504	3	2	🔗
fincaraiz	Villa country	147,00	\$ 650.000.000	\$ 4.421.769	3	2	🔗
ciencuadras	LA LUZ	136,00	\$ 840.000.000	\$ 6.176.471	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 \$ 2.155.659/m²

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

Nº de comparables	4
Coefficiente de variación (ponderado)	19,18 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,14
Intervalo de confianza (95%)	\$ 2.205.630 — \$ 4.143.781 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 4
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	\$ 3.174.706
Valor resultante	\$ 454.713.139

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

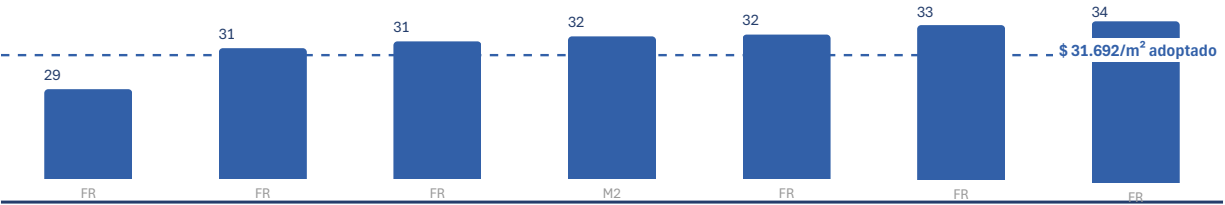
Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	Altos del limon	136,00	\$ 6.250.000	0,62	\$ 3.864.867
fincaraiz	Santa monica	150,00	\$ 5.666.667	0,61	\$ 3.459.145
fincaraiz	Altos de riomar	131,00	\$ 5.114.504	0,54	\$ 2.774.879
fincaraiz	Villa country	147,00	\$ 4.421.769	0,57	\$ 2.536.070
ciencuadras	LA LUZ	136,00	\$ 6.176.471	0,65	\$ 3.987.381
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 3.174.706
× Área del sujeto (143,23 m ²) = valor					\$ 454.713.139

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.

5. Análisis comparativo de arriendo

Portal	Barrio	Área m ²	Canon/mes	Precio/m ²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Buenavista	138,00	\$ 7.000.000	\$ 50.725	3	3	🔗
fincaraiz	Altos de riomar	147,00	\$ 6.300.000	\$ 42.857	3	4	🔗
fincaraiz	Riomar	125,00	\$ 6.000.000	\$ 48.000	3	4	🔗
fincaraiz	Riomar	137,00	\$ 6.550.000	\$ 47.810	3	4	🔗
fincaraiz	Altos del prado	142,00	\$ 5.500.000	\$ 38.732	3	3	🔗
fincaraiz	Riomar	123,00	\$ 5.500.000	\$ 44.715	3	3	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	120,00	\$ 4.865.622	\$ 40.547	3	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 \$ 24.708/m²

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

Nº de comparables	7
Coefficiente de variación (ponderado)	5,20 % — muestra homogénea (≤ 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,10
Intervalo de confianza (95%)	\$ 30.169 — \$ 33.215 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 6 · metrocuadrado: 1
Confianza de la muestra	Media
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (valor más probable, Art. 11)
Precio/m ² adoptado	\$ 31.692
Valor resultante	\$ 4.539.277

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	Buenavista	138,00	\$ 50.725	0,68	\$ 34.405
fincaraiz	Altos de riomar	147,00	\$ 42.857	0,68	\$ 29.068
fincaraiz	Riomar	125,00	\$ 48.000	0,68	\$ 32.557
fincaraiz	Riomar	137,00	\$ 47.810	0,66	\$ 31.390
fincaraiz	Altos del prado	142,00	\$ 38.732	0,82	\$ 31.722
fincaraiz	Riomar	123,00	\$ 44.715	0,69	\$ 31.057
metrocuadrado	Alto Prado	120,00	\$ 40.547	0,78	\$ 31.627
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 31.692
× Área del sujeto (143,23 m ²) = canon					\$ 4.539.277

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	1,00 % / 11,98 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 680.891.500

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 1.695.341
Antigüedad / Vida útil	35 / 100 años
Estado de conservación	Por actualizar
Valor por costo de reposición	\$ 242.823.627

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 454.713.139	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 680.891.500	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 242.823.627	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)

Descomposición terreno / construcción	46,60 % / 53,40 %
Período estimado de mercadeo	6 a 9 meses
Vigencia	12 meses desde la fecha del estudio (vigencia usual del avalúo comercial).

Valor comercial por m² de área privada: 3,174,706 COP/m² sobre 143.23 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.136). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

VALOR COMERCIAL ADOPTADO \$ 454.713.139 CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE	CANON MENSUAL ADOPTADO \$ 4.539.277 CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE
---	--

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).