

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-79684
Dirección	Carrera 50 # 80-273 · Ed. Salem · APTO 62A
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA — Alto Prado
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	132,00 m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	01/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 422.748.373

CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS
CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES
PESOS MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 3.909.234

TRES MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS
TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- Venta: 2 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 → ≤2.5 km · sin exigir piscina/gimnasio.
- Comparables de venta: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de venta: 2 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de venta: 5 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (2); otro tipo de producto.
- Comparables de venta: 8 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: 12 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (2); otro tipo de producto.
- 6 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (47 años) frente a ellos (Fitto-Corvini).
- Comparables de venta: 3 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de venta = 8.28% > 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.
- Comparables de arriendo: 3 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de arriendo = 12.26% > 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 2: coeficientes parciales del spec; completar con la Resolución 620/2008 antes de uso oficial.
- Cap rate mensual 0.925% fuera del rango sano (0.3%-0.9%); revisar comparables.

1. Información básica y aspectos jurídicos

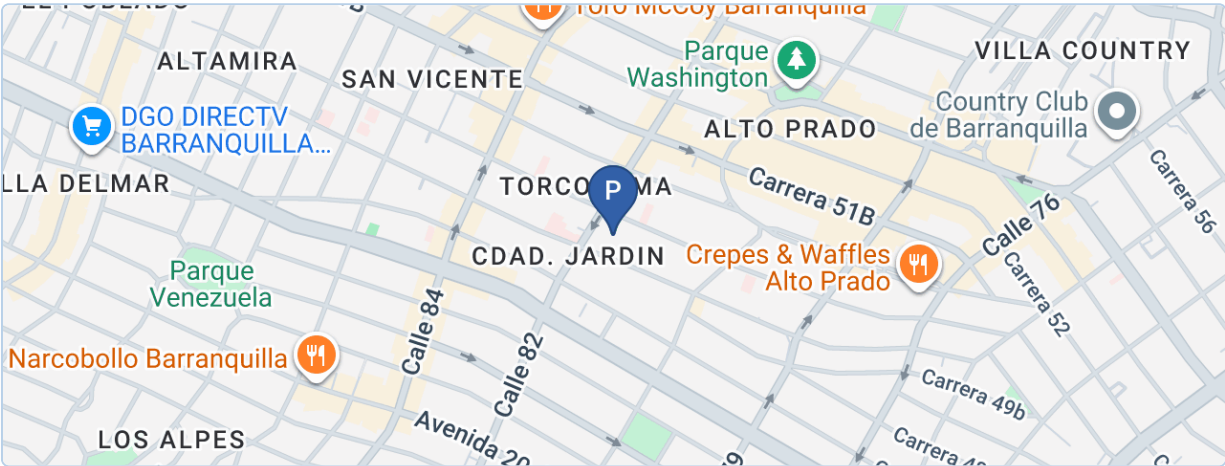
Propietario actual	CIENFUEGOS SANTIAGO ANGEL ALEJANDRO
Código catastral	080010103000001350902900000114
NUPRE	AFT0023MJRB
Estado del folio	ACTIVO
Última transacción	\$ 210.000.000 (24-02-2026)
Gravámenes activos	HIPOTECA (anot. 001, 23-05-1978); AFECTACION A VIVIENDA (anot. 019, 24-02-2026)

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: Carrera 50 # 80-273 (Registro de Propiedad Horizontal — Catastro Distrital de Barranquilla) - Estrato 5 (Referencia del sector (estimado))

Según el certificado: KR 50 # 82 ED SALEM APTO 62 A · 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	Centro Comercial Plaza 51 (797 m) · Habitat Mall (857 m) · C.C Country Plaza (908 m) · Viva Shopping Mall (984 m)

Supermercados	Ísimo 51b (257 m) · SURTIMARKET JV (326 m) · Ísimo calle 82 (381 m) · Tienda D1 84 (385 m)
Parques y zonas verdes	Eugenio Macias (496 m) · Valentin Heladeria (560 m) · Parque Washington (577 m) · AVENIDA Park (715 m)
Restaurantes	Scatola DI PASTA (245 m) · Pomarrosa Batidos (304 m) · Churro Bike (372 m) · Restaurante Hamachi Nikkei (393 m) · Papa John's (398 m)
Gimnasios	Goldie Wellness House (152 m) · Powerfit Training Club - Sede Power (213 m) · Academia De Baile La Valdiri (231 m)
Educación	Corporación Universitaria Empresarial de Salamanca - CU (398 m) · DNA Music Barranquilla (488 m) · Codetec (535 m) · Jardín Infantil Mi Paraíso (586 m)
Salud (clínicas/hospitales)	Centro Médico Terapias Alternativas – Estética Integral (85 m) · ICQ. Cardiovascular and Surgical Institute of Costa. (97 m) · Clínica De Hemato-Oncología Bonnadona Ltda. (137 m)
Bancos	DAVIVIENDA (206 m) · Banco de Occidente - Smart Office (307 m) · BBVA (313 m)
Sitios de interés	puerto mocho (430 m) · Cl. 3 #14C -89, Puerto Colombia, Atlántico (485 m) · Parque Washington (577 m) · La María Mulata (581 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	0,7 km
Centro Histórico	3,3 km
Universidad del Norte	4,3 km
Gran Malecón del Río	4,8 km
Estadio Metropolitano	8,9 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	13,1 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	Area de Actividad Institucional (PEC-SALUD)

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	KR 50 # 82 ED SALEM APTO 62 A
Área privada / construida	132,00 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	6 / 18
Habitaciones / Baños	3 / 2
Antigüedad / Vida útil	47 años / 100 años
Estado de conservación	Bueno
Adicionales	Parqueadero, Terraza, Cuarto de servicio, Ascensor

CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 62A.- SITUADO EN EL SEXTOPISO DEL EDIFICIO SALEM. AREA PRIVADA 132.00 MTS2.- CONSTA DE VESTIBULO DE ENTRADA PRINCIPAL Y DE SERVICIO, SALA, COMEDOR, TERRAZA, TRES DORMITORIOS, CON CLOSETS, DOS SERVICIOS SANITARIOS, VESTIBULO INTERIOR, COCINA, CUARTO DE LABORES, Y ALCOBA DE SERVICIO CON SU SERVICIO SANITARIO, LINDEROS, NORTE: 14.70 MTS EN LINEA QUEBRADA CON VACIO SOBRE TERRENO DE PAROPIEAD COMUN PARQUE INFANTIL Y AREA COMUN DISPONIBLE

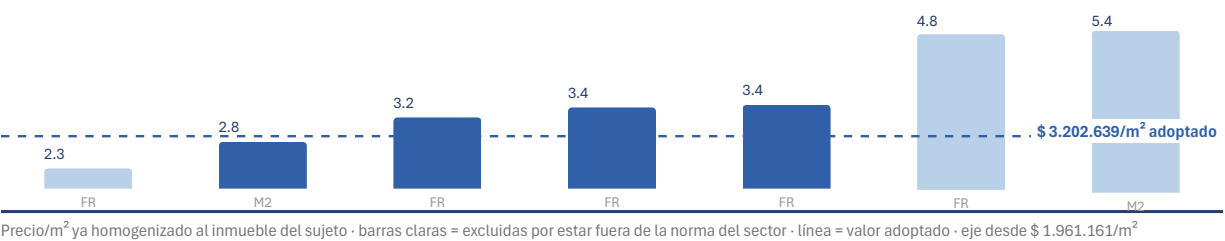
TERRAZA, DEL SEGUNDO PISO, EN DIRECCION HACIA LA CARRERA 50, SUR: 14.10 MTS EN LINEA QUEBRADA CON VACIO SOBRE CUBIERTA DE GARAJES, ESTE: 12.00 MTS, EN LINEA QUEBRADA ASI, 0.30 MTS, CON VACIO SOBRE CUBIERTA DE GARAJES, 10.00 MTS, CON AREA COMUN GENERAL VESTIBULO DE ENTRADA ESCALERA Y POZO DEL ASCENSOR Y 1.70 MTS, CON VACIO SOBRE TER

4. Análisis comparativo de venta

Metodología de precio por sector. El nivel de precio/m² se ajusta por **sector** (no por estrato): índice calculado con **datos de mercado** por barrio (barrio del inmueble n=6; pool de 19 avisos de venta), más homogenización por **antigüedad** (curva de depreciación) y características; los comparables se ponderan por **confiabilidad de la fuente** (Fincaraiz > metrocuadrado/properati > ciencuadras > mercadolibre). Fuente autoritativa: ninguna.

Portal	Barrio	Área m ²	Precio	Precio/m ²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Altos del prado	150,00	\$ 550.000.000	\$ 3.666.667	3	3	🔗
fincaraiz	La campiña	111,00	\$ 580.000.000	\$ 5.225.225	3	3	🔗
fincaraiz	Las delicias	116,00	\$ 465.000.000	\$ 4.008.621	3	2	🔗
fincaraiz	Riomar	125,00	\$ 420.000.000	\$ 3.360.000	3	2	🔗
fincaraiz	Villa country	147,00	\$ 650.000.000	\$ 4.421.769	3	2	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	115,00	\$ 590.000.000	\$ 5.130.435	2	2	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	144,00	\$ 459.000.000	\$ 3.187.500	4	3	🔗

Distribución de precio/m² homogenizado (venta, millones)



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

Nº de comparables	4
Coefficiente de variación (ponderado)	8,28 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	-0,83
Intervalo de confianza (95%)	\$ 2.780.667 — \$ 3.624.612 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 3 · metrocuadrado: 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	\$ 3.202.639
Valor resultante	\$ 422.748.373

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 prado	150,00	\$ 3.666.667	0,87	\$ 3.179.078
fincaraiz	La campiña	111,00	\$ 5.225.225	0,91	\$ 4.778.528
fincaraiz	Las delicias	116,00	\$ 4.008.621	0,84	\$ 3.350.635
fincaraiz	Riomar	125,00	\$ 3.360.000	0,69	\$ 2.307.248

fincaraiz	Villa country	147,00	\$ 4.421.769	0,77	\$ 3.396.329
metrocuadrado	Alto Prado	115,00	\$ 5.130.435	1,05	\$ 5.386.518
metrocuadrado	Alto Prado	144,00	\$ 3.187.500	0,87	\$ 2.763.293
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 3.202.639
× Área del sujeto (132,00 m ²) = valor					\$ 422.748.373

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	Altos del prado	142,00	\$ 5.500.000	\$ 38.732	3	3	🔗
fincaraiz	Villa Campestre	110,00	\$ 3.300.000	\$ 30.000	3	2	🔗
fincaraiz	Riomar	117,00	\$ 3.900.000	\$ 33.333	3	2	🔗
fincaraiz	Miramar	110,00	\$ 3.700.000	\$ 33.636	3	3	🔗
fincaraiz	Riomar	112,00	\$ 4.600.000	\$ 41.071	3	3	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	115,00	\$ 3.900.000	\$ 33.913	2	2	🔗
properati	Riomar	137,00	\$ 3.500.000	\$ 25.547	3	3	🔗
ciencuadras	CR.MONTREAL	120,00	\$ 3.500.000	\$ 29.167	3	2	🔗

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 \$ 16.076/m²

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

N° de comparables	5
Coeficiente de variación (ponderado)	12,26 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coeficiente de asimetría	-0,07
Intervalo de confianza (95%)	\$ 25.109 — \$ 34.122 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 4 · ciencuadras: 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	\$ 29.615
Valor resultante	\$ 3.909.234

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 prado	142,00	\$ 38.732	1,09	\$ 42.216
fincaraiz	Villa Campestre	110,00	\$ 30.000	1,13	\$ 33.932
fincaraiz	Riomar	117,00	\$ 33.333	0,76	\$ 25.197
fincaraiz	Miramar	110,00	\$ 33.636	0,84	\$ 28.270
fincaraiz	Riomar	112,00	\$ 41.071	0,71	\$ 29.038
metrocuadrado	Alto Prado	115,00	\$ 33.913	1,16	\$ 39.275
properati	Ríomar	137,00	\$ 25.547	0,74	\$ 18.914
ciencuadras	CR.MONTREAL	120,00	\$ 29.167	1,14	\$ 33.230
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 29.615
× Área del sujeto (132,00 m ²) = canon					\$ 3.909.234

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	0,92 % / 11,10 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 586.385.118

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 2.113.641
Antigüedad / Vida útil	47 / 100 años
Estado de conservación	Bueno
Valor por costo de reposición	\$ 279.000.599

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 422.748.373	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 586.385.118	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 279.000.599	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	34,00 % / 66,00 %	
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: 3,202,639 COP/m² sobre 132.00 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría -0.828). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

VALOR COMERCIAL ADOPTADO \$ 422.748.373 CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE	CANON MENSUAL ADOPTADO \$ 3.909.234 TRES MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO 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).