

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	4 (del certificado de tradición)
Fecha del estudio	10/09/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 555.460.740

QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES
CUATROCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA
PESOS MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 3.388.633

TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL
SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- FincaRaíz: comparables tomados del barrio «Altos del prado», 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.
- Arriendo: 1 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 → ≤1.8 km · ±25 m² · habitaciones ±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 venta: 2 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de venta: 7 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (2); otro tipo de producto.
- Comparables de venta: 5 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- Comparables de arriendo: criterio aplicado → ≤1.8 km · ±25 m² · habitaciones ±1 · edad flexible.
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de arriendo: 1 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de arriendo: 7 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (2); otro tipo de producto.
- Comparables de arriendo: 5 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).
- Venta: el valor adoptado se ancló a la MEDIANA de precio/m² del sector (nivel típico del barrio); la homogenización por antigüedad lo situaba por debajo de ese nivel.
- CV de venta = 22.17% > 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 = 21.23% > 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.

1. Información básica y aspectos jurídicos

Propietario actual	CIENTFUEGOS 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 4 (Certificado de Tradición)

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) · Viva Shopping Mall (853 m) · Habitat Mall (857 m) · C.C Country Plaza (908 m)

Supermercados	SURTIMARKET JV (326 m) · Ísimo calle 82 (381 m) · Tienda D1 84 (385 m) · Super Droguería Olímpica (437 m)
Parques y zonas verdes	Eugenio Macías (496 m) · Valentin Heladería (560 m) · Parque Washington (577 m) · AVENIDA Park (715 m)
Restaurantes	Scatola DI PASTA (245 m) · Pomarrosa Batidos (304 m) · Bistro 51 (384 m) · Restaurante Hamachi Nikkei (393 m) · Papa John's (398 m)
Gimnasios	Powerfit Training Club - Sede Power (213 m) · Thrive (266 m) · Sportfit Gym (272 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	Cl. 3 #14C -89, Puerto Colombia, Atlántico (485 m) · Parque Washington (577 m) · La María Mulata (581 m) · Sede principal / Flagship gallery (596 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	Consolidación (Nivel 2)
Altura máxima permitida	11 pisos
Uso / sector normativo	Área 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	35 años / 100 años
Estado de conservación	Remodelado / como nuevo
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

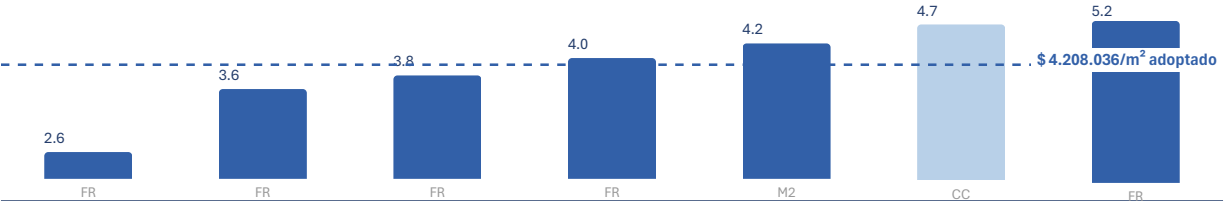
TERRAZA, DEL SEGUNDO PISO, EN DIRECCION HACIA LA CARRERA 50, SUR: 14.10 MTS EN LINEA QUEBRADA CON VACIO SOBRE CUBIERTA DE GARAJES, ESTE: 12.00 MTS, EN LINEA QUEBRADA ASI, 0.30 MTS, CON VACIO SOBRE CUBIERTA DE GARAJES, 10.00 MTS, CON AREA COMUN GENERAL VESTIBULO DE ENTRADA ESCALERA Y POZO DEL ASCENSOR 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 de respaldo (tabla curada de sectores), 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	San vicente	138,00	\$ 595.000.000	\$ 4.311.594	3	2	🔗
fincaraiz	Riomar	144,00	\$ 800.000.000	\$ 5.555.556	3	3	🔗
fincaraiz	Altos del prado	120,00	\$ 490.000.000	\$ 4.083.333	3	3	🔗
fincaraiz	Villa country	140,00	\$ 470.000.000	\$ 3.357.143	3	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	134,00	\$ 550.000.000	\$ 4.104.478	3	2	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	118,00	\$ 550.000.000	\$ 4.661.017	3	3	🔗
ciencuadras	ALTOS DEL LIMON	123,00	\$ 600.000.000	\$ 4.878.049	3	2	🔗

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 \$ 2.231.362/m²

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

Nº de comparables	6
Coefficiente de variación (ponderado)	22,17 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,04
Intervalo de confianza (95%)	\$ 2.970.560 — \$ 4.772.096 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 5 · metrocuadrado: 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	\$ 4.208.036
Valor resultante	\$ 555.460.740

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	San vicente	138,00	\$ 4.311.594	1,20	\$ 5.176.602
fincaraiz	Riomar	144,00	\$ 5.555.556	0,68	\$ 3.752.732
fincaraiz	Altos del prado	120,00	\$ 4.083.333	0,87	\$ 3.552.636
fincaraiz	Villa country	140,00	\$ 3.357.143	0,78	\$ 2.625.131
fincaraiz	Altos del prado	134,00	\$ 4.104.478	0,98	\$ 4.009.580

metrocuadrado	Alto Prado	118,00	\$ 4.661.017	0,91	\$ 4.224.209
ciencuadras	ALTOS DEL LIMON	123,00	\$ 4.878.049	0,95	\$ 4.653.580
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 4.208.036
× Área del sujeto (132,00 m ²) = valor					\$ 555.460.740

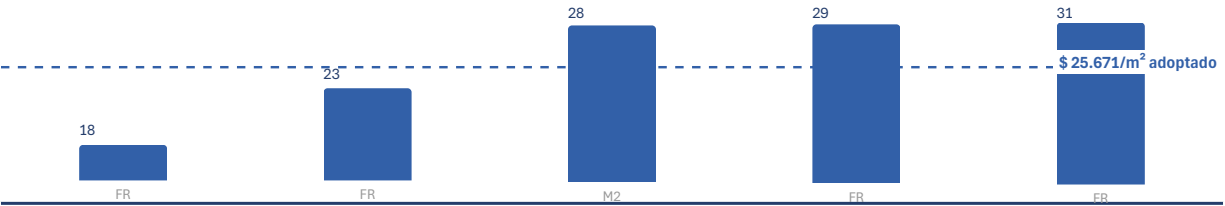
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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	112,00	\$ 4.000.000	\$ 35.714	3	2	🔗
fincaraiz	Villa country	115,00	\$ 2.732.000	\$ 23.757	2	3	🔗
fincaraiz	Altos del prado	110,00	\$ 3.600.000	\$ 32.727	2	3	🔗
fincaraiz	Altos del prado	121,00	\$ 3.500.000	\$ 28.926	3	3	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	145,00	\$ 4.500.000	\$ 31.034	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 \$ 15.448/m²

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

N° de comparables	5
Coefficiente de variación (ponderado)	21,23 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	-0,58
Intervalo de confianza (95%)	\$ 18.904 — \$ 32.439 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 4 · metrocuadrado: 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	\$ 25.671
Valor resultante	\$ 3.388.633

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	112,00	\$ 35.714	0,82	\$ 29.278
fincaraiz	Villa country	115,00	\$ 23.757	0,76	\$ 18.174
fincaraiz	Altos del prado	110,00	\$ 32.727	0,94	\$ 30.788

fincaraiz	Altos del prado	121,00	\$ 28.926	0,78	\$ 22.527
metrocuadrado	Alto Prado	145,00	\$ 31.034	0,92	\$ 28.494
Precio/m² adoptado (media ponderada)					\$ 25.671
× Área del sujeto (132,00 m²) = canon					\$ 3.388.633

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	0,61 % / 7,32 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 508.294.908

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m² a nuevo (depreciado)	\$ 2.611.856
Antigüedad / Vida útil	35 / 100 años
Estado de conservación	Remodelado / como nuevo
Valor por costo de reposición	\$ 344.764.992

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 555.460.740	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 508.294.908	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 344.764.992	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	37,93 % / 62,07 %	
Período 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: 4,208,036 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 0.038). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

Precio recomendado — estrategia de venta

Precio de captación	\$ 450.000.000
Área del inmueble	132,00 m ²
Precio/m² de captación	\$ 3.409.091
Precio de mercado (valor adoptado)	\$ 555.460.740
Promedio /m² ACM	\$ 4.208.036
Precio máximo (-2 %)	\$ 544.351.525
Por debajo (-10 %)	\$ 55.546.074

PRECIO IDEAL

\$ 499.914.666

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 Evaluadores).
- 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 Evaluadores (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).