

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-269131
Dirección	Cl. 91 # 46-66, Riomar, Barranquilla, Atlántico, Colombia
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA — Altamira
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	430,98 m ²
Estrato	6
Fecha del estudio	09/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 2.514.565.114

DOS MIL QUINIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS
SESENTA Y CINCO MIL CIENTO CATORCE PESOS MONEDA
CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 6.866.102

SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO
DOS PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- FincaRaíz: comparables tomados del barrio «Altamira», zona Riomar (mismo sector del inmueble), no de toda la ciudad.
- Venta: 2 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 $\rightarrow \leq 2.5 \text{ km} \cdot \pm 25 \text{ m}^2$.
- Comparables de venta: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Muestra de venta reducida a 3 comparable(s) (Res. 620 sugiere ≥ 5); valor de carácter referencial.
- Comparables de arriendo: criterio aplicado $\rightarrow \leq 1.8 \text{ km} \cdot \pm 25 \text{ m}^2 \cdot \text{habitaciones } \pm 1 \cdot \text{edad flexible}$.
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Muestra de arriendo reducida a 1 comparable(s) (Res. 620 sugiere ≥ 5); valor de carácter referencial.
- Solo 3 comparables de venta (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- Solo 1 comparables de arriendo (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- CV de venta = $59.38\% > 7.5\%$ (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 insuficientes (1).
- Depreciación Fitto-Corvini para estado Usado (acabados originales): coeficientes parciales del spec; completar con la Resolución 620/2008 antes de uso oficial.
- Cap rate mensual 0.273% fuera del rango sano (0.3%-0.9%); revisar comparables.

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 — Altamira

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.

Entorno urbano y equipamiento



Dirección verificada: Cl. 91 # 46-66, Riomar, Barranquilla, Atlántico, Colombia (Google geocode)

Según el certificado: EDIF.MOLINA Y PRIETO PROPIEDAD HORIZONTAL. 2) CL 91 # 46 - 66 VVDA 1 PISO · 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	Local 90 (106 m) · DISTRITO 90 Centro Comercial (106 m) · Administraciones HGV - Sede Barranquilla- Administració (110 m) · Centro Comercial Plaza 51 (535 m)
Supermercados	Horeca Center Calle 92 con Cra 46 Esquina (147 m) · Sao 93 (225 m) · Royal Express (263 m) · Megatiendas - Sede Alkarawi (Barranquilla) (299 m)
Parques y zonas verdes	Distrito 90 Park (139 m) · LA Libertad Park (244 m) · Venezuela Park (348 m) · colombia Park (348 m)
Restaurantes	

	MASTER'S HOUSE (220 m) · Mac Pollo El Poblado (243 m) · McDonald's (253 m) · Ecosiente (297 m) · Anayma (390 m)
Gimnasios	Focus Fit Club (296 m) · Sprint Fitness Club (300 m) · Mad Academy (326 m)
Educación	MI Pequeña Uniautónoma (202 m) · PREESCOLAR Pininos (248 m) · Yeimi De Moya / Esthetic & Spa (342 m) · Colegio Liceo de Cervantes (477 m)
Salud (clínicas/hospitales)	Clínica International (157 m) · FIDEC - ROOSEVELTH IPS (163 m) · Guillermo Ignacio Acosta Osio, GIAO estetica&spa para t (327 m)
Bancos	Bank of Bogota (104 m) · PAGAFÁCIL OLAYA HERRERA (151 m) · Western Union SAO 93 (248 m)
Sitios de interés	Transportes Marsol S.A.S. (244 m) · Las señoras de los gatos (276 m) · Mezquita Othman Ben Affan (346 m) · Geoffrey's Express Train (546 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	1,7 km
Universidad del Norte	3,2 km
Centro Histórico	4,3 km
Gran Malecón del Río	5,9 km
Estadio Metropolitano	9,6 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	13,6 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)	Altamira · Riomar · Pieza urbana Riomar
Tratamiento urbanístico	Consolidacion (Nivel 2)
Altura máxima permitida	11 pisos
Uso / sector normativo	Actividad Residencial (PR-2)

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	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

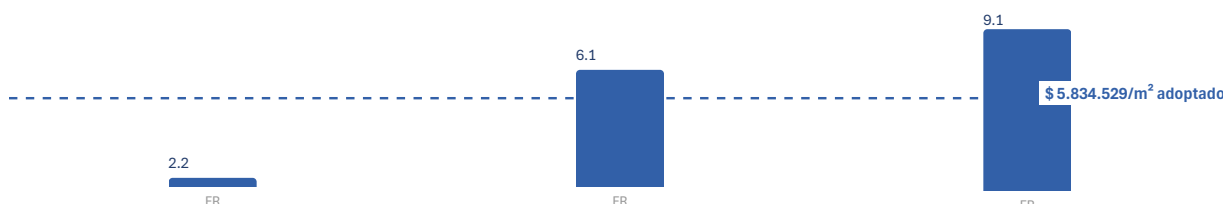
CABIDA Y LINDEROS VIVIENDA PISO UNO. ES UNA AREA PRIVADA DESTINADA PARA USO HABITACIONAL. TIENE UN AREA PRIVADA DE 430.98 M2. Y POSEE LAS CARACTERICTICAS SIGUIENTES : TERRAZA, GARAJE, SALA, ESTAR, ESTUDIO CON BAÑO, COCINA, PANTRY, COMEDOR, 4 ALCOBAS, DOS BAÑOS, ALCABA DE SERVICIO CON BAÑO, LABORES Y 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** (Fincaraiz > metrocuadrado/properati > ciencuadras > mercadolibre). Fuente autoritativa: ninguna.

Portal	Barrio	Área m ²	Precio	Precio/m ²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Altos del prado	410,00	\$ 1.400.000.000	\$ 3.414.634	5	4	🔗
fincaraiz	El golf	450,00	\$ 4.050.000.000	\$ 9.000.000	4	5	🔗
fincaraiz	Villa country	406,00	\$ 6.231.500.000	\$ 15.348.522	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 \$ 1.894.662/m²

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

N° de comparables	3
Coefficiente de variación (ponderado)	59,38 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	-0,16
Intervalo de confianza (95%)	\$ -2.771.518 — \$ 14.440.575 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 3
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	\$ 5.834.529
Valor resultante	\$ 2.514.565.114

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	410,00	\$ 3.414.634	0,65	\$ 2.229.014
fincaraiz	El golf	450,00	\$ 9.000.000	0,68	\$ 6.136.531
fincaraiz	Villa country	406,00	\$ 15.348.522	0,60	\$ 9.138.041
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 5.834.529
× Área del sujeto (430,98 m ²) = valor					\$ 2.514.565.114

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 de riomar	408,00	\$ 6.500.000	\$ 15.931	4	2	🔗

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

N° de comparables	1
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	\$ 15.931
Valor resultante	\$ 6.866.102

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 de riomar	408,00	\$ 15.931	0,66	\$ 10.511
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 15.931
× Área del sujeto (430,98 m ²) = canon					\$ 6.866.102

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	0,27 % / 3,28 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 1.029.915.276

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 2.135.638
Antigüedad / Vida útil	32 / 100 años
Estado de conservación	Usado (acabados originales)
Valor por costo de reposición	\$ 920.417.300

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 2.514.565.114	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 1.029.915.276	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 920.417.300	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	63,40 % / 36,60 %	
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: 5,834,529 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 -0.159). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

Precio recomendado — estrategia de venta

Precio de captación	\$ 350.000.000
Área del inmueble	430,98 m ²
Precio/m ² de captación	\$ 812.103
Precio de mercado (valor adoptado)	\$ 2.514.565.114
Promedio /m ² ACM	\$ 5.834.529
Precio máximo (-2 %)	\$ 2.464.273.812
Por debajo (-10 %)	\$ 251.456.511

PRECIO IDEAL

\$ 2.263.108.603

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).