

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-79721
Dirección	Cra. 50 #80 273, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia
Ciudad / Barrio	Barranquilla — Alto Prado
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	101,00 m ²
Estrato	4 (del certificado de tradición)
Fecha del estudio	10/09/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 367.178.950

TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 1.720.356

UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS 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: 2 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 $\rightarrow \leq 1.8 \text{ km} \cdot \pm 25 \text{ m}^2 \cdot \text{habitaciones} \pm 1 \cdot \text{edad flexible}$.
- 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: 11 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (1); otro tipo de producto.
- Comparables de venta: 13 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- Comparables de arriendo: criterio aplicado $\rightarrow \leq 2.5 \text{ km} \cdot \pm 25 \text{ m}^2$.
- 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: 19 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (1); otro tipo de producto.
- Comparables de arriendo: 5 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- 10 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: 3 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobreprecio o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- Venta: el valor adoptado se ancló a la MEDIANA del precio/m² homogenizado del sector (nivel típico del barrio, ya ajustado a este inmueble).
- CV de venta = 15.28% > 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: 4 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobreprecio o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de arriendo = 20.7% > 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 Bien mantenido: coeficientes parciales del spec; completar con la Resolución 620/2008 antes de uso oficial.

1. Información básica y aspectos jurídicos

Propietario actual	—
Código catastral	—
NUPRE	—
Estado del folio	—
Última transacción	—
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 #80 273, Nte. Centro Histórico, Barranquilla, Atlántico, Colombia (Google geocode) · Estrato 4 (Certificado de Tradición)

Según el certificado: Carrera 50 No. 80 - 273 Apto 123A · 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 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) · 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	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

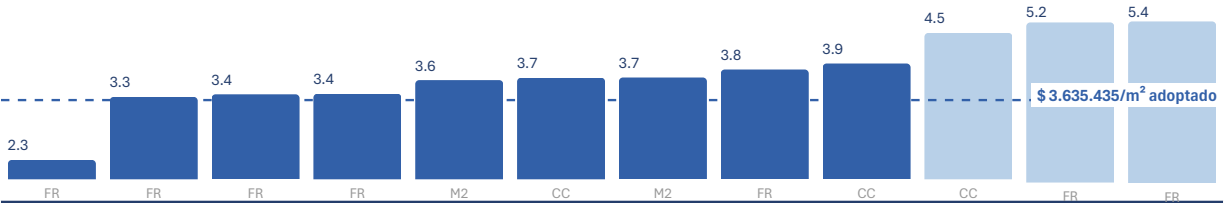
Dirección	Carrera 50 No. 80 - 273 Apto 123A
Área privada / construida	101,00 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	2 / 1
Antigüedad / Vida útil	35 años / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Adicionales	Ascensor

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=9; pool de 26 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	100,00	\$ 380.000.000	\$ 3.800.000	3	2	🔗
fincaraiz	El tabor	98,00	\$ 350.000.000	\$ 3.571.429	3	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	124,00	\$ 720.000.000	\$ 5.806.452	3	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	76,00	\$ 410.000.000	\$ 5.394.737	2	2	🔗
fincaraiz	Villa country	80,00	\$ 460.000.000	\$ 5.750.000	2	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	85,00	\$ 285.000.000	\$ 3.352.941	2	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	105,00	\$ 385.000.000	\$ 3.666.667	3	2	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	115,00	\$ 520.000.000	\$ 4.521.739	3	2	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	94,00	\$ 430.000.000	\$ 4.574.468	3	2	🔗
ciencuadras	ALTOS DEL PRADO	106,00	\$ 450.000.000	\$ 4.245.283	3	2	🔗
ciencuadras	ALTOS DEL LIMON	123,00	\$ 600.000.000	\$ 4.878.049	3	2	🔗
ciencuadras	ANDALUCIA	87,60	\$ 380.000.000	\$ 4.337.900	2	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 \$ 1.914.034/m²

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

Nº de comparables	9
Coefficiente de variación (ponderado)	15,28 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	-1,74
Intervalo de confianza (95%)	\$ 2.999.928 — \$ 3.798.584 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 5 · metrocuadrado: 2 · ciencuadras: 2
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	\$ 3.635.435
Valor resultante	\$ 367.178.950

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	100,00	\$ 3.800.000	0,89	\$ 3.387.104
fincaraiz	El tabor	98,00	\$ 3.571.429	0,63	\$ 2.251.804
fincaraiz	Altos del prado	124,00	\$ 5.806.452	0,93	\$ 5.382.562
fincaraiz	Altos del prado	76,00	\$ 5.394.737	0,96	\$ 5.183.850

fincaraiz	Villa country	80,00	\$ 5.750.000	0,66	\$ 3.818.235
fincaraiz	Altos del prado	85,00	\$ 3.352.941	1,00	\$ 3.342.114
fincaraiz	Altos del prado	105,00	\$ 3.666.667	0,93	\$ 3.398.988
metrocuadrado	Alto Prado	115,00	\$ 4.521.739	0,80	\$ 3.635.435
metrocuadrado	Alto Prado	94,00	\$ 4.574.468	0,80	\$ 3.677.829
ciencuadras	ALTOS DEL PRADO	106,00	\$ 4.245.283	1,05	\$ 4.451.957
ciencuadras	ALTOS DEL LIMON	123,00	\$ 4.878.049	0,80	\$ 3.921.905
ciencuadras	ANDALUCIA	87,60	\$ 4.337.900	0,85	\$ 3.676.608
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 3.635.435
× Área del sujeto (101,00 m ²) = valor					\$ 367.178.950

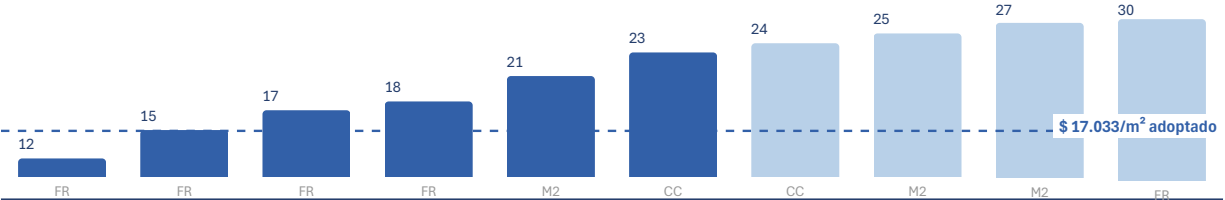
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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	\$ 2.000.000	\$ 17.857	3	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	112,00	\$ 4.000.000	\$ 35.714	3	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	118,00	\$ 2.200.000	\$ 18.644	3	2	🔗
fincaraiz	Norte centro - historico	121,00	\$ 2.300.000	\$ 19.008	3	2	🔗
fincaraiz	Villa country	98,00	\$ 2.300.000	\$ 23.469	2	2	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	82,00	\$ 2.500.000	\$ 30.488	3	2	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	79,00	\$ 2.474.000	\$ 31.316	3	2	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	83,00	\$ 1.730.000	\$ 20.843	2	1	🔗
ciencuadras	LOS ALPES	92,00	\$ 3.000.000	\$ 32.609	3	2	🔗
ciencuadras	VILLA SANTOS	100,00	\$ 3.510.867	\$ 35.109	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 \$ 10.469/m²

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

N° de comparables	6
Coeficiente de variación (ponderado)	20,70 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coeficiente de asimetría	-0,02
Intervalo de confianza (95%)	\$ 13.333 — \$ 20.733 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 4 · metrocuadrado: 1 · ciencuadras: 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	\$ 17.033
Valor resultante	\$ 1.720.356

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	\$ 17.857	0,96	\$ 17.100
fincaraiz	Altos del prado	112,00	\$ 35.714	0,85	\$ 30.320
fincaraiz	Altos del prado	118,00	\$ 18.644	0,96	\$ 17.979
fincaraiz	Norte centro - historico	121,00	\$ 19.008	0,65	\$ 12.316
fincaraiz	Villa country	98,00	\$ 23.469	0,64	\$ 15.129
metrocuadrado	Alto Prado	82,00	\$ 30.488	0,87	\$ 26.605
metrocuadrado	Alto Prado	79,00	\$ 31.316	0,79	\$ 24.720
metrocuadrado	Alto Prado	83,00	\$ 20.843	0,98	\$ 20.501
ciencuadras	LOS ALPES	92,00	\$ 32.609	0,73	\$ 23.755
ciencuadras	VILLA SANTOS	100,00	\$ 35.109	0,65	\$ 22.836
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 17.033
× Área del sujeto (101,00 m ²) = canon					\$ 1.720.356

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	0,47 % / 5,62 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 258.053.434

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 2.060.327
Antigüedad / Vida útil	35 / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Valor por costo de reposición	\$ 208.093.047

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 367.178.950	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 258.053.434	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 208.093.047	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	43,33 % / 56,67 %	

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: 3,635,435 COP/m² sobre 101.00 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría -1.737). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

Precio recomendado — estrategia de venta

Precio de captación	\$ 300.000.000
Área del inmueble	101,00 m ²
Precio/m ² de captación	\$ 2.970.297
Precio de mercado (valor adoptado)	\$ 367.178.950
Promedio /m ² ACM	\$ 3.635.435
Precio máximo (-2 %)	\$ 359.835.371
Por debajo (-10 %)	\$ 36.717.895

PRECIO IDEAL

\$ 330.461.055

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).