

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-518711
Dirección	Cra. 64c #94-227, Riomar, Barranquilla, Atlántico, Colombia · Ed. Bambu 94 · APTO 406
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA — Altos De Riomar
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	80,13 m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	03/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 470.522.166

CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES QUINIENTOS
VEINTIDÓS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA
CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 2.844.211

DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL
DOSCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- FincaRaíz: comparables tomados del barrio «Altos de riomar», zona Riomar (mismo sector del inmueble), no de toda la ciudad.
- Venta: 3 aviso(s) del mismo inmueble (republished 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 → ≤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: 3 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de venta: 10 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- Comparables de arriendo: criterio aplicado → ≤2.5 km · ±25 m².
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de arriendo: 3 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de arriendo: 8 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- 8 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (12 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 = 13.76% > 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 = 14.79% > 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	SAAVEDRA FLOREZ DILIA ESTHER 32678759
Código catastral	080010103000004750904900000180
NUPRE	AFT0010HHBA
Estado del folio	ACTIVO
Última transacción	\$ 165.000.000 (16-03-2016)
Gravámenes activos	HIPOTECA (anot. 007, 16-03-2016)

2. Sector — Altos De Riomar

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	5
Vías principales	Malla vial urbana consolidada.
Servicios públicos	Cobertura de servicios públicos domiciliarios.

Entorno urbano y equipamiento



Dirección verificada: Cra. 64c #94-227, Riomar, Barranquilla, Atlántico, Colombia (Google geocode)

Según el certificado: — · 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	Portal del centro comercial el prado (401 m) · Natural Vida Store (412 m) · Villa Carolina (417 m) · SAO Villa Carolina (437 m)
Supermercados	Tiendas Ara (201 m) · TIENDA MERKAKOSTA (429 m) · Superalmacén Olímpica (448 m) · SUPERNORTE (515 m)
Parques y zonas verdes	Tivoli Park (92 m) · Realismo Mágico Park (360 m) · Argos Park (369 m) · Espejo Park (371 m)
Restaurantes	Dulce pecado bakery (56 m) · La Porteña Baq (75 m) · Máhiz (128 m) · CraftBeer_Col (256 m) · Byblos 59 (268 m)
Gimnasios	

	Smart Fit Gym (398 m) · Konecta bienestar (401 m) · Gimnasio en Barranquilla - Entrenamiento Personalizado (481 m)
Educación	Jardín Infantil Hello Children (280 m) · Diaspora Yeshiva Barranquilla (336 m) · María Angélica Colina Yáñez (400 m) · Diwo Kids (641 m)
Salud (clínicas/hospitales)	VILLA 76 (1,5 km) · Torre Medica Del Mar (1,5 km) · Centro Integral de Medicina Especializada (1,6 km)
Bancos	Cajero Automático Red Aval (231 m) · Cajero Automático Banco AV Villas (231 m) · Corresponsal Bancario Bancolombia (549 m)
Sitios de interés	Parque José Prudencio Padilla (377 m) · Parque Bosques del Norte (585 m) · Los tres postes de Villa Carolina (637 m) · Letras Viva (937 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	2,0 km
Universidad del Norte	3,3 km
Centro Histórico	4,9 km
Gran Malecón del Río	5,8 km
Estadio Metropolitano	10,8 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	15,0 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)	Altos De Riomar · Riomar · Pieza urbana Riomar
Tratamiento urbanístico	Consolidacion (Nivel 2)
Altura máxima permitida	11 pisos
Uso / sector normativo	Actividad Residencial (PR-1B)

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	—
Área privada / construida	80,13 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	— / —
Antigüedad / Vida útil	12 años / 100 años
Estado de conservación	Remodelado / como nuevo
Adicionales	Ascensor, Piscina

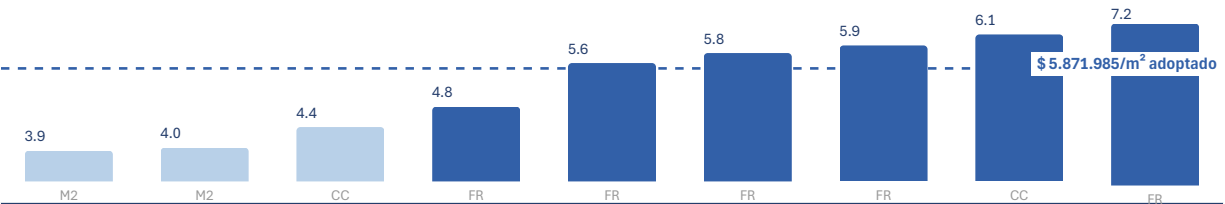
CABIDA Y LINDEROS APTO 406, AREA PRIVADA: 80.13M2, COEFICIENTE: 3.06%, LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESC 9536 DE 21-11-2013 NOTARIA 1 SOLEDAD. (ART. 11 DEC 1711 DE JULIO 6/84). AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS COEFICIENTE : % COMPLEMENTACION: COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE MATRICULA 040-518711 REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO EDIFICIO BAMBU 94, ANTES EDIFICIO TATIANA PATRICIA--040-0296616.-INVERSIONES TATIANA PATRICIA LTDA, ADQUIRIO LOS INMUEBLES EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A INVERSIONES OMA LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA # 1795 DE DICIEMBRE 11/96, OTORGADA EN LA NOTA

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=15; pool de 27 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 de riomar	94,00	\$ 430.000.000	\$ 4.574.468	3	2	🔗
fincaraiz	Altos de riomar	93,00	\$ 500.000.000	\$ 5.376.344	2	3	🔗
fincaraiz	Riomar	103,00	\$ 600.000.000	\$ 5.825.243	3	2	🔗
fincaraiz	Altos de riomar	103,86	\$ 620.000.000	\$ 5.969.574	3	3	🔗
fincaraiz	Altos del limon	92,00	\$ 550.000.000	\$ 5.978.261	3	2	🔗
metrocuadrado	Altos De Riomar	69,00	\$ 260.000.000	\$ 3.768.116	2	2	🔗
metrocuadrado	Altos De Riomar	68,00	\$ 260.000.000	\$ 3.823.529	3	2	🔗
ciencuadras	CR. PUERTO ALEGRE	69,00	\$ 290.000.000	\$ 4.202.899	3	2	🔗
ciencuadras	EL POBLADO	83,00	\$ 490.000.000	\$ 5.903.614	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 \$ 3.331.014/m²

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

Nº de comparables	6
Coeficiente de variación (ponderado)	13,76 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coeficiente de asimetría	0,24
Intervalo de confianza (95%)	\$ 5.024.107 — \$ 6.719.863 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 5 · 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	\$ 5.871.985
Valor resultante	\$ 470.522.166

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	94,00	\$ 4.574.468	1,04	\$ 4.757.447
fincaraiz	Altos de riomar	93,00	\$ 5.376.344	1,04	\$ 5.591.398
fincaraiz	Riomar	103,00	\$ 5.825.243	1,02	\$ 5.928.317
fincaraiz	Altos de riomar	103,86	\$ 5.969.574	0,97	\$ 5.782.811
fincaraiz	Altos del limon	92,00	\$ 5.978.261	1,20	\$ 7.150.000

metrocuadrado	Altos De Riomar	69,00	\$ 3.768.116	1,04	\$ 3.918.841
metrocuadrado	Altos De Riomar	68,00	\$ 3.823.529	1,04	\$ 3.976.471
ciencuadras	CR. PUERTO ALEGRE	69,00	\$ 4.202.899	1,04	\$ 4.371.014
ciencuadras	EL POBLADO	83,00	\$ 5.903.614	1,04	\$ 6.139.759
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 5.871.985
× Área del sujeto (80,13 m ²) = valor					\$ 470.522.166

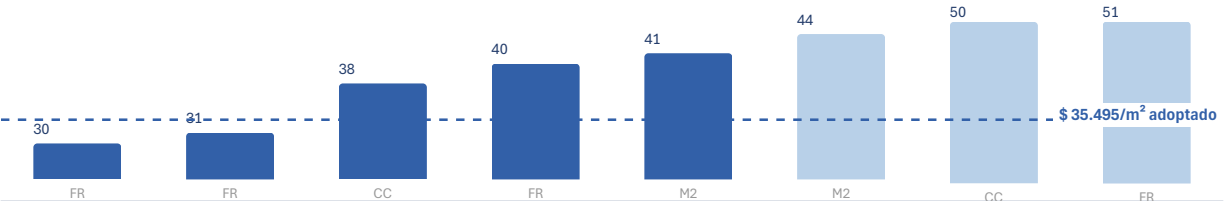
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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	Santa monica	74,00	\$ 2.500.000	\$ 33.784	2	3	🔗
fincaraiz	Altos de riomar	91,00	\$ 3.500.000	\$ 38.462	3	2	🔗
fincaraiz	Riomar	82,00	\$ 3.800.000	\$ 46.341	2	3	🔗
fincaraiz	Altos de riomar	90,00	\$ 2.755.000	\$ 30.611	3	3	🔗
metrocuadrado	Altos De Riomar	69,00	\$ 2.900.000	\$ 42.029	2	2	🔗
metrocuadrado	Altos De Riomar	68,00	\$ 2.700.000	\$ 39.706	2	2	🔗
ciencuadras	LA CAMPIÑA	97,00	\$ 3.500.000	\$ 36.082	2	3	🔗
ciencuadras	SAN VICENTE	85,00	\$ 3.150.000	\$ 37.059	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 \$ 25.529/m²

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

N° de comparables	5
Coefficiente de variación (ponderado)	14,79 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	-0,23
Intervalo de confianza (95%)	\$ 28.977 — \$ 42.013 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 3 · metrocuadrado: 1 · 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	\$ 35.495
Valor resultante	\$ 2.844.211

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	Santa monica	74,00	\$ 33.784	0,93	\$ 31.371
fincaraiz	Altos de riomar	91,00	\$ 38.462	1,04	\$ 40.000
fincaraiz	Riomar	82,00	\$ 46.341	1,09	\$ 50.527
fincaraiz	Altos de riomar	90,00	\$ 30.611	0,98	\$ 30.034
metrocuadrado	Altos De Riomar	69,00	\$ 42.029	1,04	\$ 43.710
metrocuadrado	Altos De Riomar	68,00	\$ 39.706	1,04	\$ 41.294
ciencuadras	LA CAMPIÑA	97,00	\$ 36.082	1,04	\$ 37.526
ciencuadras	SAN VICENTE	85,00	\$ 37.059	1,35	\$ 50.104
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 35.495
× Área del sujeto (80,13 m ²) = canon					\$ 2.844.211

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	0,60 % / 7,25 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 426.631.671

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 3.800.000
Antigüedad / Vida útil	12 / 100 años
Estado de conservación	Remodelado / como nuevo
Valor por costo de reposición	\$ 304.494.000

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 470.522.166	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 426.631.671	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 304.494.000	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	35,29 % / 64,71 %	
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: 5,871,985 COP/m² sobre 80.13 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.241). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

VALOR COMERCIAL ADOPTADO \$ 470.522.166 CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE	CANON MENSUAL ADOPTADO \$ 2.844.211 DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE 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 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).