

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-465697
Dirección	Tipo Predio: URBANO
Ciudad / Barrio	PUERTO COLOMBIA — Villa Campestre
Tipo de inmueble	CASA
Área privada	410,33 m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	09/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 1.811.941.915

MIL OCHOCIENTOS ONCE MILLONES NOVECIENTOS
CUARENTA Y UNO MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS
MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 14.600.309

CATORCE MILLONES SEISCIENTOS MIL TRESCIENTOS
NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- FincaRaíz: comparables tomados del barrio «Villa Campestre», zona Riomar (mismo sector del inmueble), no de toda la ciudad.
- Arriendo: 5 aviso(s) del mismo inmueble se colapsaron a una observación.
- Comparables de venta: criterio aplicado → $\leq 1.8 \text{ km} \cdot \pm 25 \text{ m}^2 \cdot \text{habitaciones} \pm 1 \cdot \text{edad flexible}$.
- Comparables de venta: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de venta: 3 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de arriendo: criterio aplicado → $\leq 1.2 \text{ km} \cdot \pm 20 \text{ m}^2$.
- 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 4 comparable(s) (Res. 620 sugiere ≥ 5); valor de carácter referencial.
- Solo 4 comparables de arriendo (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- 2 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (16 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 = 16.92% > 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
Estado del folio	ACTIVO
Última transacción	\$ 371.000.000 (05-06-2017)
Gravámenes activos	Sin gravámenes detectados

2. Sector — Villa Campestre

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.

3. El inmueble

Dirección	Tipo Predio: URBANO
Área privada / construida	410,33 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	— / —
Antigüedad / Vida útil	16 años / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Adicionales	—

CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 6714 de fecha 03-11-2010 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA LOTE NO.7 con area de 410.33MTS2 con coeficiente de 7.2689% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). DE ACUERDO A ESCRITURA 509 DE 24-02-11, LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE 7.1650% LOTE CON CASA CONSTRUIDA DE DOS PLANTAS EN BASE A LA RESOLUCION NUMERO 228-09-OCTUBRE-2012 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA 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 CON MATRICULA NO.040-0275550--CONJUNTO RESIDENCIAL SUNSET VILL

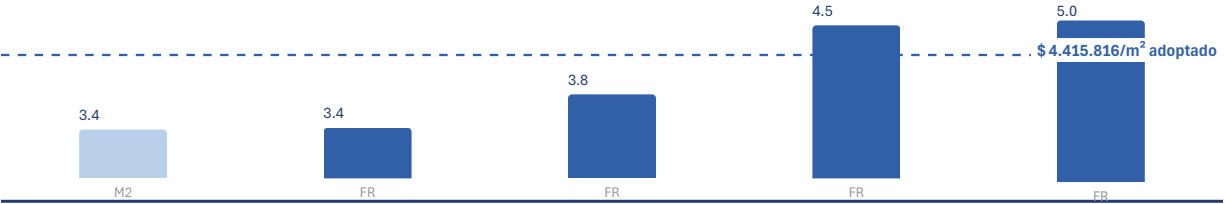
4. Análisis comparativo de venta

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=30; pool de 63 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	Villa Campestre	392,00	\$ 1.600.000.000	\$ 4.081.633	5	5	🔗

fincaraiz	Villa Campestre	425,00	\$ 1.700.000.000	\$ 4.000.000	5	4	🔗
fincaraiz	Villa Campestre	435,00	\$ 2.300.000.000	\$ 5.287.356	4	5	🔗
fincaraiz	Villa Campestre	400,00	\$ 1.900.000.000	\$ 4.750.000	4	6	🔗
metrocuadrado	Villa Campestre	386,00	\$ 1.300.000.000	\$ 3.367.876	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 \$ 2.906.441/m²

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

N° de comparables	4
Coefficiente de variación (ponderado)	16,92 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,11
Intervalo de confianza (95%)	\$ 3.062.539 — \$ 5.318.775 /m²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 4
Confianza de la muestra	Baja
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (muestra no homogénea: valor referencial, reforzar comparables)
Precio/m² adoptado	\$ 4.415.816
Valor resultante	\$ 1.811.941.915

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m²	Precio/m² ofertado	Factor	Precio/m² homogenizado
fincaraiz	Villa Campestre	392,00	\$ 4.081.633	0,84	\$ 3.438.729
fincaraiz	Villa Campestre	425,00	\$ 4.000.000	0,95	\$ 3.791.071
fincaraiz	Villa Campestre	435,00	\$ 5.287.356	0,95	\$ 5.011.185
fincaraiz	Villa Campestre	400,00	\$ 4.750.000	0,95	\$ 4.521.643
metrocuadrado	Villa Campestre	386,00	\$ 3.367.876	1,02	\$ 3.419.343
Precio/m² adoptado (media ponderada)					\$ 4.415.816
× Área del sujeto (410,33 m²) = valor					\$ 1.811.941.915

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 m²	Canon/mes	Precio/m²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Villa Campestre	420,00	\$ 16.000.000	\$ 38.095	5	6	🔗

fincaraiz	Villa Campestre	400,00	\$ 18.000.000	\$ 45.000	3	7	🔗
fincaraiz	Villa Campestre	410,00	\$ 15.000.000	\$ 36.585	5	6	🔗
metrocuadrado	Villa Campestre	420,00	\$ 15.000.000	\$ 35.714	4	5	🔗

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 \$ 28.612/m²

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

Nº de comparables	4
Coefficiente de variación (ponderado)	4,22 % — muestra homogénea ($\leq 7,5\%$)
Coefficiente de asimetría	-0,62
Intervalo de confianza (95%)	\$ 33.193 — \$ 37.970 /m²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 3 · metrocuadrado: 1
Confianza de la muestra	Media
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (valor más probable, Art. 11)
Precio/m² adoptado	\$ 35.582
Valor resultante	\$ 14.600.309

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m²	Precio/m² ofertado	Factor	Precio/m² homogenizado
fincaraiz	Villa Campestre	420,00	\$ 38.095	0,93	\$ 35.501
fincaraiz	Villa Campestre	400,00	\$ 45.000	0,82	\$ 36.968
fincaraiz	Villa Campestre	410,00	\$ 36.585	0,92	\$ 33.662
metrocuadrado	Villa Campestre	420,00	\$ 35.714	1,02	\$ 36.487
Precio/m² adoptado (media ponderada)					\$ 35.582
× Área del sujeto (410,33 m²) = canon					\$ 14.600.309

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	0,81 % / 9,67 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 2.190.046.308

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m² a nuevo (depreciado)	\$ 2.792.312
Antigüedad / Vida útil	16 / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Valor por costo de reposición	\$ 1.145.769.284

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 1.811.941.915	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 2.190.046.308	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 1.145.769.284	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)

Descomposición terreno / construcción	36,77 % / 63,23 %
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: 4,415,816 COP/m² sobre 410.33 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.108). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

Precio recomendado — estrategia de venta

Precio de captación	\$ 1.800.000.000
Área del inmueble	410,33 m ²
Precio/m ² de captación	\$ 4.386.713
Precio de mercado (valor adoptado)	\$ 1.811.941.915
Promedio /m ² ACM	\$ 4.415.816
Precio máximo (-2 %)	\$ 1.775.703.076
Por debajo (-10 %)	\$ 181.194.191

PRECIO IDEAL

\$ 1.630.747.723

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).