

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-64447
Dirección	Barranquilla, Atlantico, Colombia · APTO 10B · 50
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	143,23 m ²
Estrato	6
Fecha del estudio	01/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 792.976.332

SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS
SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS
MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 7.128.182

SIETE MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CIENTO
OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- Venta: 2 aviso(s) del mismo inmueble (republished 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 → otros barrios (el índice de sector homogeniza el nivel de precio).
- Comparables de venta: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de venta: incluye inmuebles de otros barrios (referencial); el nivel de precio se homogeniza con el índice de sector.
- Comparables de venta: 2 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de venta: 7 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- Comparables de arriendo: criterio aplicado → otros barrios (el índice de sector homogeniza el nivel de precio).
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de arriendo: incluye inmuebles de otros barrios (referencial); el nivel de precio se homogeniza con el índice de sector.
- Comparables de arriendo: 1 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de arriendo: 4 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- 5 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).
- CV de venta = 12.73% > 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: 1 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- Depreciación Fitto-Corvini para estado 2: coeficientes parciales del spec; completar con la Resolución 620/2008 antes de uso oficial.

1. Información básica y aspectos jurídicos

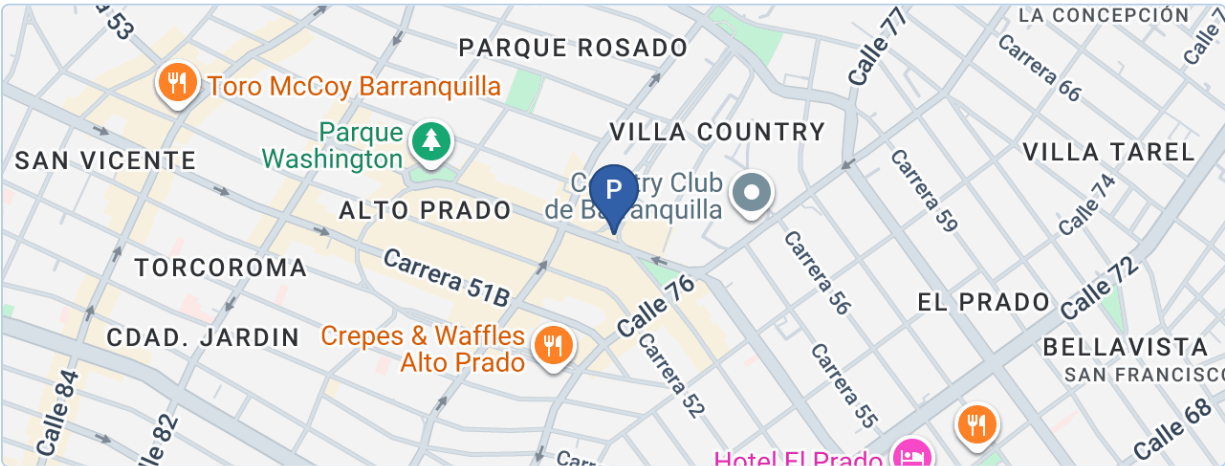
Propietario actual	OROZCO REYES CARLOS EDUARDO
Código catastral	080010103000000300904900000107
NUPRE	—
Estado del folio	ACTIVO
Última transacción	\$ 85.000.000 (10-09-2008)
Gravámenes activos	Sin gravámenes detectados

2. Sector — Sector

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: Barranquilla, Atlantico, Colombia (Google geocode)

Según el certificado: EDIFICIO TORRE 50. · 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	Habitat Mall (63 m) · C.C Country Plaza (74 m) · Color Studio Grafico (747 m) · Colombiagol - Colgol SAS (1,1 km)
Supermercados	FRESH MARKET (0 m) · Car Center Barranquilla Norte (374 m) · SALAM DOMICILIOS BARRANQUILLA (380 m) · Tiendas Ara (419 m)
Parques y zonas verdes	cisnero Park (0 m) · DISTRITO 90 Park (0 m) · SALAMANCA Park (0 m) · Paseo Villa Country (82 m)
Restaurantes	BARAKA (61 m) · Frisby C.C. Villa Country (79 m) · Noa (141 m) · Restaurante Cuzco (143 m) · Caprichosa Pizza Gourmet (157 m)
Gimnasios	Larry Personal Trainer Co (0 m) · Stambay (0 m) · boxeo barranquilla (0 m)

Educación	Fundación Educación para todos Aprendo (544 m) · Cooperacion Michigan School (596 m) · Corporación Universitaria Empresarial de Salamanca - CU (616 m) · Jardin Infantil Prado (626 m)
Salud (clínicas/hospitales)	DERMASTER Yeimy Alvarez -Medicina Restaurativa Avanza (469 m) · Radiólogos Asociados (537 m) · Hospital At Home (629 m)
Bancos	Bancol.Suc/Cuontry Plaza (40 m) · Sucursal Bancolombia (50 m) · BANCOLOMBIA VILLA COUNTRY (54 m)
Sitios de interés	Cienega de mallorquí (0 m) · region caribe (0 m) · En boca de todo el mundo (0 m) · El gorfo (0 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	0,2 km
Centro Histórico	2,7 km
Gran Malecón del Río	4,0 km
Universidad del Norte	5,0 km
Estadio Metropolitano	8,8 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	13,0 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)	Villa Country · Norte - Centro Historico · Pieza urbana Prado Norte
Tratamiento urbanístico	Espacio Publico (Espacio Publico)
Altura máxima permitida	0 pisos (suelo de protección)
Uso / sector normativo	Espacio Publico (EP)

Nota: geolocalización approximate (no exacta al predio); la norma puede variar dentro de la manzana. Verificar con coordenadas precisas para uso vinculante.

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	EDIFICIO TORRE 50.
Área privada / construida	143,23 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	10 / —
Habitaciones / Baños	3 / —
Antigüedad / Vida útil	35 años / 100 años
Estado de conservación	Bueno
Adicionales	Parqueadero, Ascensor

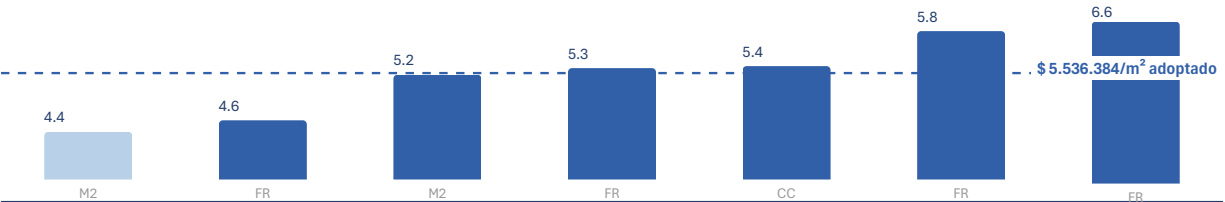
CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 10B.- DECIMO PISO.- EDIFICIO TORRE 50, ENTRE CALLES 76 Y 79, AREA PRIVADA: 143.23 M2, MAS 10.20 DE GARAJE, CONSTA DE: ENTRADA PRINCIPAL, RECIBO, SALA, COCINA, COMEDOR, HALL, TRES ALCOBAS CON SUS CLOSETS, DOS BAÑOS, BALCON, CUARTO, Y BAÑO DEL SERVICIO, CUARTO DE LABORES, HALL DEL SERVICIO, MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE, 9.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE PARRISH & CIA, SUR, 11.25 MTS, CON ZONA COMUN Y VACIO EN LINEA QUEBRADA, ESTE, 8.60 MTS, EN LINEA QUEBRADA CON PREDIO QUE ES O FUE DE PARRISH & CIA. OESTE, 14.75 MTS, EN LINEA QUEBRADA CON ZONA COMUN Y VACIO, CENIT, CON LOSA DE PROPIEDAD COMUN EN MEDIO CON PENT-HOUSE B; NADIR, CON APTO 9B. COMPLEMENTACION: COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N.040-0060939- EDIFICIO TORRE 50.- CICAR LTDA.,

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 (sin referencia), 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 limon	136,00	\$ 850.000.000	\$ 6.250.000	3	3	🔗
fincaraiz	Santa monica	150,00	\$ 850.000.000	\$ 5.666.667	3	4	🔗
fincaraiz	Altos de riomar	131,00	\$ 670.000.000	\$ 5.114.504	3	2	🔗
fincaraiz	Villa country	147,00	\$ 650.000.000	\$ 4.421.769	3	2	🔗
metrocuadrado	—	122,40	\$ 529.900.000	\$ 4.329.248	3	3	🔗
metrocuadrado	—	133,00	\$ 680.000.000	\$ 5.112.782	3	5	🔗
ciencuadras	ALTOS DEL PRADO	143,00	\$ 804.000.000	\$ 5.622.378	4	3	🔗

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 \$ 3.767.846/m²

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

Nº de comparables	6
Coeficiente de variación (ponderado)	12,73 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coeficiente de asimetría	0,43
Intervalo de confianza (95%)	\$ 4.796.787 — \$ 6.275.982 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 4 · 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	\$ 5.536.384
Valor resultante	\$ 792.976.332

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 limon	136,00	\$ 6.250.000	1,05	\$ 6.566.710
fincaraiz	Santa monica	150,00	\$ 5.666.667	1,03	\$ 5.845.048
fincaraiz	Altos de riomar	131,00	\$ 5.114.504	1,04	\$ 5.325.813
fincaraiz	Villa country	147,00	\$ 4.421.769	1,04	\$ 4.595.405
metrocuadrado	—	122,40	\$ 4.329.248	1,02	\$ 4.432.760
metrocuadrado	—	133,00	\$ 5.112.782	1,02	\$ 5.235.028
ciencuadras	ALTOS DEL PRADO	143,00	\$ 5.622.378	0,95	\$ 5.353.832
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 5.536.384
× Área del sujeto (143,23 m ²) = valor					\$ 792.976.332

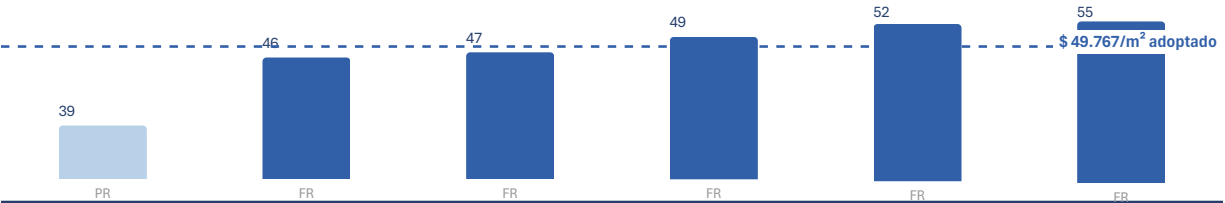
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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	Buenavista	138,00	\$ 7.000.000	\$ 50.725	3	3	🔗
fincaraiz	Altos de riomar	147,00	\$ 6.300.000	\$ 42.857	3	4	🔗
fincaraiz	Riomar	125,00	\$ 6.000.000	\$ 48.000	3	4	🔗
fincaraiz	Riomar	137,00	\$ 6.550.000	\$ 47.810	3	4	🔗
fincaraiz	Altos del prado	142,00	\$ 5.500.000	\$ 38.732	3	3	🔗
properati	Ríomar	142,00	\$ 5.500.000	\$ 38.732	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 \$ 33.139/m²

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

Nº de comparables	5
Coefficiente de variación (ponderado)	7,23 % — muestra homogénea (≤ 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,50
Intervalo de confianza (95%)	\$ 45.301 — \$ 54.234 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 5
Confianza de la muestra	Media
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (valor más probable, Art. 11)
Precio/m ² adoptado	\$ 49.767
Valor resultante	\$ 7.128.182

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	Buenavista	138,00	\$ 50.725	1,08	\$ 54.902
fincaraiz	Altos de riomar	147,00	\$ 42.857	1,08	\$ 46.387
fincaraiz	Riomar	125,00	\$ 48.000	1,08	\$ 51.953
fincaraiz	Riomar	137,00	\$ 47.810	1,02	\$ 48.643
fincaraiz	Altos del prado	142,00	\$ 38.732	1,21	\$ 46.953
properati	Ríomar	142,00	\$ 38.732	1,01	\$ 38.988
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 49.767
× Área del sujeto (143,23 m ²) = canon					\$ 7.128.182

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	0,90 % / 10,79 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 1.069.227.276

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 2.897.335
Antigüedad / Vida útil	35 / 100 años
Estado de conservación	Bueno
Valor por costo de reposición	\$ 414.985.309

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 792.976.332	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 1.069.227.276	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 414.985.309	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)

Descomposición terreno / construcción	47,67 % / 52,33 %
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: 5,536,384 COP/m² sobre 143.23 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.432). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

VALOR COMERCIAL ADOPTADO \$ 792.976.332 <i>SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE</i>	CANON MENSUAL ADOPTADO \$ 7.128.182 <i>SIETE MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE</i>
---	---

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 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).