

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	
Dirección	Cra. 53 #80-242, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia
Ciudad / Barrio	Barranquilla — Alto Prado
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	130,00 m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	05/07/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 475.808.823

CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES
OCHOCIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS
PESOS MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 3.503.759

TRES MILLONES QUINIENTOS TRES MIL SETECIENTOS
CINCuenta Y NUEVE 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: 4 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de venta: 14 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (3); otro tipo de producto.
- Comparables de venta: 10 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: 2 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de arriendo: 6 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (3); otro tipo de producto.
- Comparables de arriendo: 9 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- 4 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (25 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 = $9.79\% > 7,5\%$ (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.
- Comparables de arriendo: 2 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de arriendo = $9.18\% > 7,5\%$ (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. 53 #80-242, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia (*Google geocode*) · Estrato 5 (Certificado de Tradición)

Según el certificado: Cra 53 No 80 - 242 · 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 (503 m) · C.C Country Plaza (507 m) · Centro Comercial Plaza 51 (984 m) · Viva Shopping Mall (1,1 km)
Supermercados	SALAM DOMICILIOS BARRANQUILLA (176 m) · Car Center Barranquilla Norte (177 m) · Olimpica Super Market (203 m) · FRESH MARKET (551 m)

Parques y zonas verdes	Parque Washington (84 m) · Valentin Heladeria (96 m) · Parque Ezequiel Rosado (372 m) · AVENIDA Park (548 m)
Restaurantes	Benito Juárez Tex-Mex & Margaritas - Carrera 53 (136 m) · SALAM DOMICILIOS BARRANQUILLA (176 m) · Restaurante Hamachi Nikkei (185 m) · Barranquilla Plaza Hotel (219 m) · Restaurante Pulpo Paul (265 m)
Gimnasios	Pole Dance Barranquilla (69 m) · Bodytech Washington Park (131 m) · Corepilates (131 m)
Educación	Corporación Universitaria Empresarial de Salamanca - CU (481 m) · Biffi La Salle College (755 m) · Baby Gym (788 m) · Fundación Educación para todos Aprendo (796 m)
Salud (clínicas/hospitales)	centro radiologo (374 m) · Unidad Medica Similia Quiroprácticos (405 m) · GP MEDICINA LABORAL (407 m)
Bancos	BBVA (195 m) · Banco de Occidente - Smart Office (201 m) · Ban100 (281 m)
Sitios de interés	Parque Washington (84 m) · Parque Ezequiel Rosado (372 m) · Sede principal / Flagship gallery (432 m) · La María Mulata (459 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	0,3 km
Centro Histórico	3,2 km
Universidad del Norte	4,5 km
Gran Malecón del Río	4,5 km
Estadio Metropolitano	9,1 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	13,3 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	Actividad Comercial (CAE-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

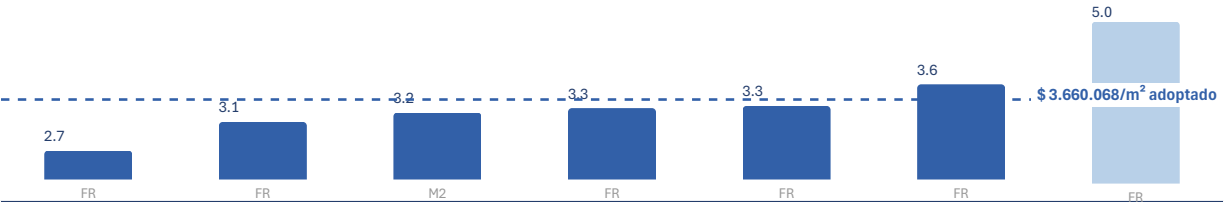
Dirección	Cra 53 No 80 - 242
Área privada / construida	130,00 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	3 / 3
Antigüedad / Vida útil	25 años / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Adicionales	Ascensor

4. Análisis comparativo de venta

Metodología de precio por sector. El nivel de precio/m² se ajusta por **sector** (no por estrato): índice 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	130,00	\$ 445.000.000	\$ 3.423.077	2	4	🔗
fincaraiz	Altos del prado	136,00	\$ 530.000.000	\$ 3.897.059	3	3	🔗
fincaraiz	San vicente	138,00	\$ 595.000.000	\$ 4.311.594	3	2	🔗
fincaraiz	Altos del prado	120,00	\$ 410.000.000	\$ 3.416.667	3	2	🔗
fincaraiz	El golf	153,00	\$ 650.000.000	\$ 4.248.366	3	3	🔗
fincaraiz	Villa country	120,00	\$ 480.000.000	\$ 4.000.000	3	3	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	121,00	\$ 395.000.000	\$ 3.264.463	3	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 \$ 2.274.065/m²

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

Nº de comparables	6
Coefficiente de variación (ponderado)	9,79 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	-0,49
Intervalo de confianza (95%)	\$ 2.855.712 — \$ 3.509.720 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 5 · metrocuadrado: 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	\$ 3.660.068
Valor resultante	\$ 475.808.823

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	130,00	\$ 3.423.077	0,90	\$ 3.071.592
fincaraiz	Altos del prado	136,00	\$ 3.897.059	0,92	\$ 3.593.859
fincaraiz	San vicente	138,00	\$ 4.311.594	1,17	\$ 5.045.626
fincaraiz	Altos del prado	120,00	\$ 3.416.667	0,96	\$ 3.293.553
fincaraiz	El golf	153,00	\$ 4.248.366	0,77	\$ 3.264.861
fincaraiz	Villa country	120,00	\$ 4.000.000	0,67	\$ 2.675.370
metrocuadrado	Alto Prado	121,00	\$ 3.264.463	0,98	\$ 3.203.811
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 3.660.068
× Área del sujeto (130,00 m ²) = valor					\$ 475.808.823

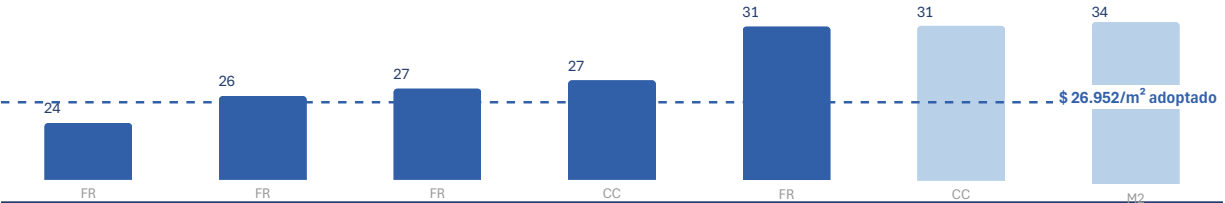
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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	Riomar	105,00	\$ 2.800.000	\$ 26.667	2	2	🔗
fincaraiz	Riomar	154,00	\$ 6.000.000	\$ 38.961	3	3	🔗
fincaraiz	Altos del prado	110,00	\$ 3.600.000	\$ 32.727	2	3	🔗
fincaraiz	Altos del prado	150,00	\$ 4.690.000	\$ 31.267	3	4	🔗
metrocuadrado	Alto Prado	115,00	\$ 3.700.000	\$ 32.174	2	3	🔗
ciencuadras	ANDALUCIA	111,00	\$ 3.000.000	\$ 27.027	3	2	🔗
ciencuadras	CIUDAD JARDIN	125,00	\$ 3.800.000	\$ 30.400	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 \$ 20.692/m²

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

N° de comparables	5
Coefficiente de variación (ponderado)	9,18 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,76
Intervalo de confianza (95%)	\$ 23.879 — \$ 30.025 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 4 · 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	\$ 26.952
Valor resultante	\$ 3.503.759

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	Riomar	105,00	\$ 26.667	0,91	\$ 24.343
fincaraiz	Riomar	154,00	\$ 38.961	0,68	\$ 26.560
fincaraiz	Altos del prado	110,00	\$ 32.727	0,94	\$ 30.747
fincaraiz	Altos del prado	150,00	\$ 31.267	0,83	\$ 26.081
metrocuadrado	Alto Prado	115,00	\$ 32.174	1,04	\$ 33.520
ciencuadras	ANDALUCIA	111,00	\$ 27.027	1,00	\$ 27.090

ciencuadras	CIUDAD JARDIN	125,00	\$ 30.400	1,02	\$ 31.080
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 26.952
× Área del sujeto (130,00 m ²) = canon					\$ 3.503.759

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	0,74 % / 8,84 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 525.563.805

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m ² a nuevo (depreciado)	\$ 2.745.714
Antigüedad / Vida útil	25 / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Valor por costo de reposición	\$ 356.942.788

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 475.808.823	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 525.563.805	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 356.942.788	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	24,98 % / 75,02 %	
Período estimado de mercadeo	3 a 6 meses	
Vigencia	12 meses desde la fecha del estudio (vigencia usual del avalúo comercial).	

Valor comercial por m² de área privada: 3,660,068 COP/m² sobre 130.00 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría -0.49). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

Precio recomendado — estrategia de venta

Precio de mercado (valor adoptado)	\$ 475.808.823
Promedio /m ² ACM	\$ 3.660.068
Precio máximo (-2 %)	\$ 466.292.647
Por debajo (-10 %)	\$ 47.580.882

PRECIO IDEAL

\$ 428.227.941

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 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).