

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	040-214742
Dirección	Cra. 44 #85-65, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia · NUMERO
Ciudad / Barrio	BARRANQUILLA — La Campiña
Tipo de inmueble	CASA
Área privada	— m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	27/08/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 685.884.600

SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES
OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS
PESOS MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 8.564.636

OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL
SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- FincaRaíz: comparables tomados del barrio «La campiña», zona Norte centro historico (mismo sector del inmueble), no de toda la ciudad.
- Venta: 2 aviso(s) del mismo inmueble (repblicado 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 → $\leq 1.8 \text{ km} \cdot \pm 20 \text{ m}^2$.
- Comparables de venta: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Muestra de venta reducida a 3 comparable(s) (Res. 620 sugiere ≥ 5); valor de carácter referencial.
- Comparables de venta: 1 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de arriendo: criterio aplicado → $\leq 1.8 \text{ km} \cdot \pm 25 \text{ m}^2 \cdot \text{habitaciones } \pm 1 \cdot \text{edad flexible}$.
- 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 3 comparable(s) (Res. 620 sugiere ≥ 5); valor de carácter referencial.
- Solo 3 comparables de venta (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- Solo 3 comparables de arriendo (mínimo 5). El reporte debe señalar esta limitación.
- 3 comparable(s) sin antigüedad publicada: se supuso una antigüedad típica de mercado (~20 años) para depreciar el inmueble del sujeto (36 años) frente a ellos (Fitto-Corvini).
- CV de venta = $23.08\% > 7,5\%$ (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.
- CV de arriendo = $25.45\% > 7,5\%$ (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.
- Cap rate mensual 1.249% fuera del rango sano (0.3%-0.9%); revisar comparables.

1. Información básica y aspectos jurídicos

Propietario actual	HERRERA CARREÑO ELI VIVIANA
Código catastral	080010103000003030019000000000
NUPRE	AFT0038FFOA
Estado del folio	ACTIVO
Última transacción	\$ 780.000.000 (25-08-2022)
Gravámenes activos	HIPOTECA (anot. 002, 27-07-1962)

2. Sector — La Campiña

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. 44 #85-65, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia (Google geocode) · Estrato 5 (Certificado de Tradición)

Según el certificado: KR 44 # 85 - 65 - 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 garden mall (189 m) · Centro Comercial Plaza 51 (725 m) · Viva Shopping Mall (806 m) · Suministhetic (1,4 km)
Supermercados	Tiendas Ara (264 m) · Supermarket Ara (332 m) · Tienda Chacon (384 m) · TIENDAS D1 (417 m)
Parques y zonas verdes	Venezuela Park (218 m) · colombia Park (218 m) · LA Libertad Park (277 m) · Distrito 90 Park (366 m)
Restaurantes	Arepas: A que "El Tigre" (136 m) · Anayma (222 m) · Del Oeste Grill House (259 m) · Don Jacobo Postres y Ponqués Barranquilla (266 m) · MASTER'S HOUSE (304 m)

Gimnasios	LIFE, nutrition and wellness center BY LAURA MANOTAS (72 m) · Mokañá Fit Centro de entrenamiento (133 m) · Beach Bodies Centro Deportivo (163 m)
Educación	Hebrew Union College (211 m) · Jardín Infantil Mi Paraíso (380 m) · acatic (544 m) · OUTSTANDING CHILDREN'S GARDEN RED RIDING HOOD BABIES (556 m)
Salud (clínicas/hospitales)	NeuroXtimular IPS (84 m) · Guillermo Ignacio Acosta Osio, GIAO estetica&spa para t (176 m) · ICAD Innovación en Cuidado Ambulatorio y Domiciliario (236 m)
Bancos	Corresponsal Bancario Bancolombia (267 m) · Cajero Automático Red Aval (298 m) · Bank of Bogota (411 m)
Sitios de interés	Mezquita Othman Ben Affan (556 m) · Casa art nouveau (624 m) · Las señoras de los gatos (710 m) · Transportes Marsol S.A.S. (730 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	1,5 km
Universidad del Norte	3,7 km
Centro Histórico	3,9 km
Gran Malecón del Río	5,6 km
Estadio Metropolitano	9,1 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	13,2 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)	La Campiña · Norte - Centro Historico · Pieza urbana Riomar
Tratamiento urbanístico	Consolidacion (Nivel 1B)
Altura máxima permitida	5 pisos
Uso / sector normativo	Actividad Residencial (PR-1B)

Potencial de desarrollo (estimación preliminar)

Área del lote	530,80 m ²
Índice de ocupación (ref.)	0.7
Índice de construcción (ref.)	3.5
Altura máxima	5 pisos
Área de ocupación (huella)	371,50 m ²
Área construible máxima	1.857,70 m ²
Unidades estimadas (~80 m² vendibles/u)	18
Parqueaderos estimados	18

Índices de referencia (pendiente carga oficial del POT por tratamiento). Estimación preliminar: índices de ocupación/construcción y cupos de parqueo son de referencia; los vinculantes los fija el POT por tratamiento (supuesto: 80 m² vendibles/unidad, eficiencia 80%). El cálculo vinculante de unidades y parqueaderos lo determina el concepto de norma urbanística de Planeación municipal.

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	KR 44 # 85 - 65
Área privada / construida	— m ² / 301,00 m ²

Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	— / —
Antigüedad / Vida útil	36 años / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Adicionales	—

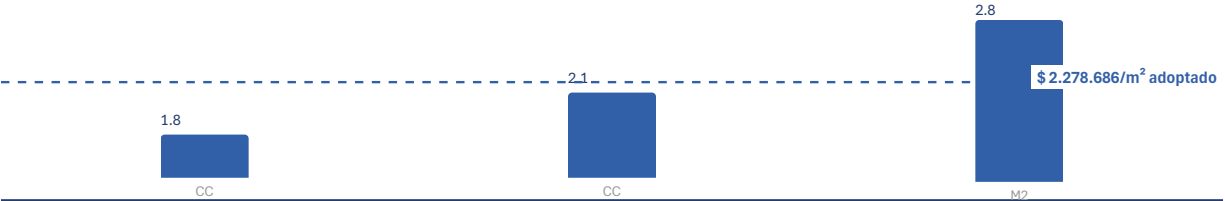
CABIDA Y LINDEROS UNA CASA MARCADA CON EL NUMERO 85-65 JUNTO CON EL SOLAR EN QUE ESTA CONSTRUIDA, QUE ES EL MARCADO CON EL NUMERO 6 DEL BLOQUE NUMERO 22, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS LINDEROS GENERALES DEL PREDIO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE EL GRANADILLO LOTE DE TERRENO Y CASA, SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA ACERA SUR DE LA CRA. 44 ENTRE LAS CALLES 85 Y 86 LOTE QUE MIDE: NORESTE; 17 MTS. SUROESTE; 17 MTS. NOROESTE; 32 MTS. SURESTE; 32 MTS. LOS LINDEROS DE ESTE INMUEBLE SE HALLAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA 1260 OTORGADA EN LA NOTARIA 1. EL 17 DE JULIO DE 1962 (ARTICULO 11 DECRETO LEY 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 C

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 15 avisos de venta), más homogenización por **antigüedad** (curva de depreciación) y características; los comparables se ponderan por **confiabilidad de la fuente** (Fincaraíz > metrocuadrado/properati > ciencuadras > mercadolibre). Fuente autoritativa: ninguna.

Portal	Barrio	Área m ²	Precio	Precio/m ²	Hab	Baños	Ver
metrocuadrado	La Campiña	300,00	\$ 895.000.000	\$ 2.983.333	4	3	🔗
ciencuadras	ALTOS DEL PRADO	300,00	\$ 664.350.000	\$ 2.214.500	3	2	🔗
ciencuadras	ALTOS DEL PRADO	300,00	\$ 580.000.000	\$ 1.933.333	3	1	🔗

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 \$ 1.548.989/m²

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

Nº de comparables	3
Coeficiente de variación (ponderado)	23,08 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coeficiente de asimetría	0,50
Intervalo de confianza (95%)	\$ 971.961 — \$ 3.585.411 /m ²
Mezcla de fuentes	metrocuadrado: 1 · ciencuadras: 2
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	\$ 2.278.686
Valor resultante	\$ 685.884.600

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
--------	----------------	---------------------	--------------------------------	--------	------------------------------------

metrocuadrado	La Campiña	300,00	\$ 2.983.333	0,94	\$ 2.812.060
ciencuadras	ALTOS DEL PRADO	300,00	\$ 2.214.500	0,94	\$ 2.087.365
ciencuadras	ALTOS DEL PRADO	300,00	\$ 1.933.333	0,94	\$ 1.822.340
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 2.278.686
× Área del sujeto (301,00 m ²) = valor					\$ 685.884.600

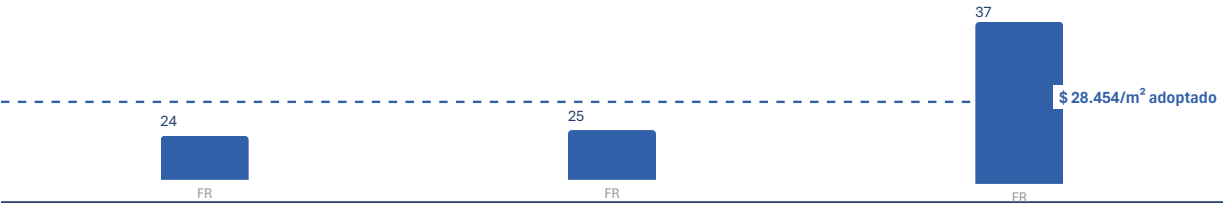
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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	La cumbre	320,00	\$ 14.000.000	\$ 43.750	6	5	🔗
fincaraiz	El tabor	300,00	\$ 9.000.000	\$ 30.000	3	4	🔗
fincaraiz	La campiña	300,00	\$ 8.700.000	\$ 29.000	9	4	🔗

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 \$ 20.433/m²

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

N° de comparables	3
Coeficiente de variación (ponderado)	25,45 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coeficiente de asimetría	0,70
Intervalo de confianza (95%)	\$ 10.467 — \$ 46.441 /m ²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 3
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	\$ 28.454
Valor resultante	\$ 8.564.636

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	La cumbre	320,00	\$ 43.750	0,84	\$ 36.810
fincaraiz	El tabor	300,00	\$ 30.000	0,82	\$ 24.513
fincaraiz	La campiña	300,00	\$ 29.000	0,83	\$ 24.038
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 28.454

× Área del sujeto (301,00 m²) = canon	\$ 8.564.636
---	---------------------

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	1,25 % / 14,98 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 1.284.695.391

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m² a nuevo (depreciado)	\$ 2.226.930
Antigüedad / Vida útil	36 / 100 años
Estado de conservación	Bien mantenido
Valor por costo de reposición	\$ 670.305.978

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 685.884.600	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 1.284.695.391	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 670.305.978	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)

Descomposición terreno / construcción	2,27 % / 97,73 %
Período estimado de mercadeo	9 a 12 meses
Vigencia	12 meses desde la fecha del estudio (vigencia usual del avalúo comercial).

Valor comercial por m² de área privada: 2,278,686 COP/m² sobre 301.00 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.5). 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)	\$ 685.884.600
Promedio /m² ACM	\$ 2.278.686
Precio máximo (-2 %)	\$ 672.166.908
Por debajo (-10 %)	\$ 68.588.460

PRECIO IDEAL

\$ 617.296.140

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).