Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	
Dirección	Cra. 59 # 96-153, Riomar, Barranquilla, Atlántico, Colombia
Ciudad / Barrio	Barranquilla — Altos de Riomar
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	248,00 m^2
Estrato	6 (del certificado de tradición)
Fecha del estudio	02/10/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

$ 1.858.830.454

MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

$ 6.684.493

SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- FincaRaíz: comparables tomados del barrio «Altos de riomar», zona Riomar (mismo sector del inmueble), no de toda la ciudad.
- No se pudo ampliar el pool para el índice de sector; se usa la tabla curada de sectores como respaldo.
- Venta: 1 aviso(s) del mismo inmueble (republicado 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 → ≤2.5 km · sin exigir piscina/gimnasio.
- 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: 5 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (3); otro tipo de producto.
- Comparables de venta: 1 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- Comparables de arriendo: se relajó el requisito de ascensor para alcanzar el mínimo (5); verificar manualmente la comparabilidad.
- Comparables de arriendo: criterio aplicado → ≤2.5 km · sin exigir piscina/gimnasio.
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de arriendo: 1 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: 6 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- Los comparables de arriendo provienen de un solo portal (fincaraiz); se recomiendan ≥ 2 para mayor robustez.
- Comparables de venta: 1 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobreprecio o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- Venta: el valor adoptado se ancló a la MEDIANA del precio/m^2 homogenizado del sector (nivel típico del barrio, ya ajustado a este inmueble).
- Comparables de arriendo: 1 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobreprecio o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- Arriendo: el canon adoptado es el PROMEDIO SIMPLE del precio/m^2 de los 5 comparables conservados (sin homogenizar), igual que el ACM de referencia. La homogenización se usa solo para depurar la muestra.
- CV de arriendo = 23.41% > 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

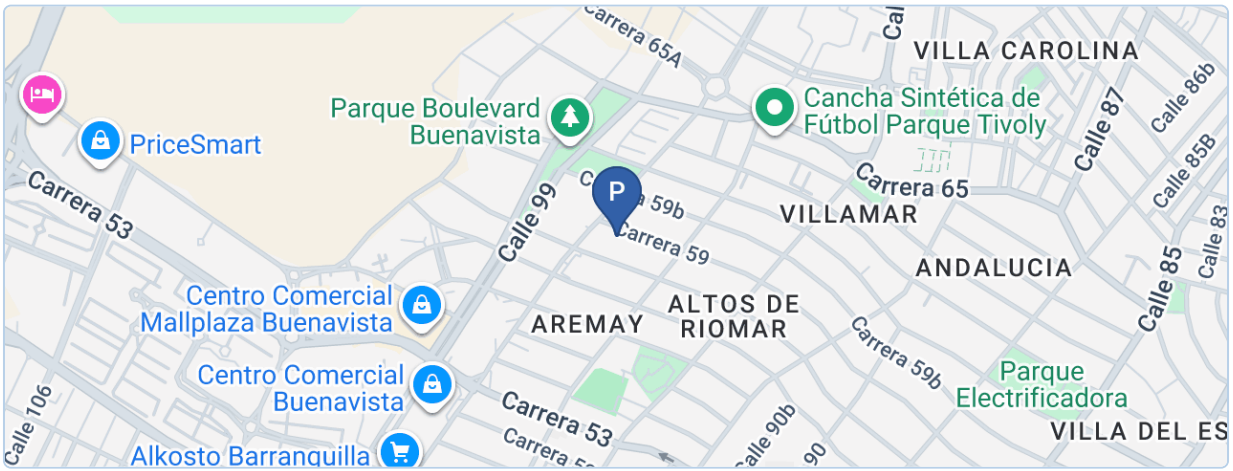
Propietario actual	—
Código catastral	—
NUPRE	—
Estado del folio	—
Última transacción	—
Gravámenes activos	Sin gravámenes detectados

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	6
Vías principales	Malla vial urbana consolidada.
Servicios públicos	Cobertura de servicios públicos domiciliarios.

Entorno urbano y equipamiento



Dirección verificada: Cra. 59 # 96-153, Riomar, Barranquilla, Atlántico, Colombia *(Google geocode)* · Estrato 6 (Certificado de Tradición)

Según el certificado: Carrera 59 No. 96 153 Apto 1101 · 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	Plaza 98 (73 m) · Mall 98 (138 m) · STICK VAPOR PLAZA DEL PARQUE (380 m) · Centro Comercial Plaza del Parque (406 m)
Supermercados	SUPERNORTE (131 m) · Tiendas Ara (253 m) · Olímpica La 98 (279 m) · Olímpica Plaza del Parque (345 m)
Parques y zonas verdes	Parque José Prudencio Padilla (173 m) · Parqe el pingudo papilindo 14.5" (207 m) · pa perro Park (220 m) · Parque Boulevard Buenavista (250 m)

Restaurantes	PRONTO - COCINA MIA (51 m) · Honolulu Poke (71 m) · The wine spot Barranquilla (72 m) · GRAB Burger (73 m) · O'Napo Plaza 98 (73 m)
Gimnasios	Gimnasio en Barranquilla - Entrenamiento Personalizado (237 m) · Gym Smartfit (552 m) · Spinning Center Gym Park Plaza (756 m)
Educación	TH 45 PLAY AND LEARN (416 m) · Diaspora Yeshiva Barranquilla (443 m) · Quilla Tenis Club (471 m) · Jugando con Texturas - Estimulación en bebés y talleres (475 m)
Salud (clínicas/hospitales)	VILLA 76 (1,3 km) · Torre Medica Del Mar (1,4 km) · Centro Integral de Medicina Especializada (1,4 km)
Bancos	Cajero Automático Red Aval (267 m) · Bancolombia (370 m) · Servibanca (382 m)
Sitios de interés	Parque José Prudencio Padilla (173 m) · Parque Bosques del Norte (345 m) · Letras Viva (827 m) · El ascensor de Shakira (926 m)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

C.C. Buenavista	2,1 km
Universidad del Norte	3,0 km
Centro Histórico	5,0 km
Gran Malecón del Río	6,1 km
Estadio Metropolitano	10,8 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	14,9 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 Del Limon · 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

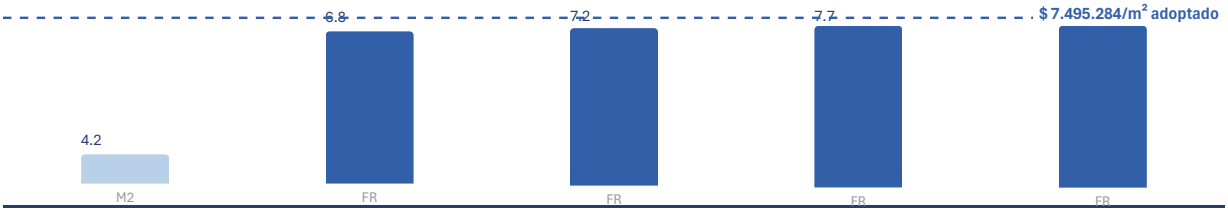
Dirección	Carrera 59 No. 96 153 Apto 1101
Área privada / construida	248,00 m^2 / — m^2
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	3 / 3
Antigüedad / Vida útil	— años / 100 años
Estado de conservación	Obra nueva / a estrenar
Adicionales	Ascensor, Piscina, Gimnasio

4. Análisis comparativo de venta

Metodología de precio por sector. El nivel de precio/m^2 se ajusta por **sector** (no por estrato): índice calculado con **datos de mercado** por barrio (barrio del inmueble n=16; pool de 21 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 m²	Precio	Precio/m²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Altos de riomar	264,00	$ 2.030.000.000	$ 7.689.394	3	4	
fincaraiz	Altos de riomar	264,00	$ 1.900.000.000	$ 7.196.970	3	4	
fincaraiz	Riomar	243,00	$ 1.400.000.000	$ 5.761.317	2	3	
fincaraiz	Altos de riomar	264,00	$ 2.059.200.000	$ 7.800.000	3	3	
metrocuadrado	Altos de Riomar	260,00	$ 1.073.000.000	$ 4.126.923	3	4	

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 $ 3.532.440/m²

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

N° de comparables	4
Coeficiente de variación (ponderado)	6,46 % — muestra homogénea (≤ 7,5%)
Coeficiente de asimetría	-0,43
Intervalo de confianza (95%)	$ 6.633.324 — $ 8.152.603 /m²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 4
Confianza de la muestra	Baja
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (valor más probable, Art. 11)
Precio/m² adoptado	$ 7.495.284
Valor resultante	**$ 1.858.830.454**

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m²	Precio/m² ofertado	Factor	Precio/m² homogenizado
fincaraiz	Altos de riomar	264,00	$ 7.689.394	1,01	$ 7.743.220
fincaraiz	Altos de riomar	264,00	$ 7.196.970	1,01	$ 7.247.348
fincaraiz	Riomar	243,00	$ 5.761.317	1,18	$ 6.781.284
fincaraiz	Altos de riomar	264,00	$ 7.800.000	1,00	$ 7.800.000
metrocuadrado	Altos de Riomar	260,00	$ 4.126.923	1,01	$ 4.155.812
				Precio/m² adoptado (media ponderada)	**$ 7.495.284**
				× Área del sujeto (248,00 m²) = valor	**$ 1.858.830.454**

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.

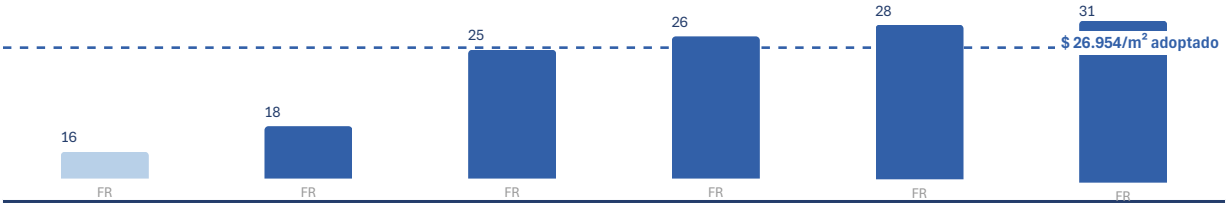
Valor expresado por m² de área privada de construcción (Res. 620/2008, Arts. 10 y 18 — propiedad horizontal).

5. Análisis comparativo de arriendo

Portal	Barrio	Área m²	Canon/mes	Precio/m²	Hab	Baños	Ver

fincaraiz	Riomar	236,00	$ 6.200.000	$ 26.271	4	4	
fincaraiz	Altos de riomar	242,00	$ 8.200.000	$ 33.884	3	4	
fincaraiz	Altos de riomar	250,00	$ 4.200.000	$ 16.800	3	2	
fincaraiz	Altos de riomar	226,00	$ 6.500.000	$ 28.761	4	4	
fincaraiz	Riomar	270,00	$ 3.850.000	$ 14.259	4	3	
fincaraiz	Altos de riomar	238,00	$ 6.914.240	$ 29.051	4	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 $ 13.494/m²

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

N° de comparables	5
Coeficiente de variación (ponderado)	23,41 % — **NO homogénea (> 7,5%)**
Coeficiente de asimetría	-0,78
Intervalo de confianza (95%)	$ 19.119 — $ 34.788 /m²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 5
Confianza de la muestra	Baja
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (muestra no homogénea: valor referencial, reforzar comparables)
Precio/m² adoptado	$ 26.954
Valor resultante	**$ 6.684.493**

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m²	Precio/m² ofertado	Factor	Precio/m² homogenizado
fincaraiz	Riomar	236,00	$ 26.271	1,06	$ 27.787
fincaraiz	Altos de riomar	242,00	$ 33.884	0,92	$ 31.328
fincaraiz	Altos de riomar	250,00	$ 16.800	1,08	$ 18.169
fincaraiz	Altos de riomar	226,00	$ 28.761	0,91	$ 26.173
fincaraiz	Riomar	270,00	$ 14.259	1,11	$ 15.876
fincaraiz	Altos de riomar	238,00	$ 29.051	0,86	$ 24.979
			Precio/m² adoptado (media ponderada)		**$ 26.954**
			× Área del sujeto (248,00 m²) = canon		**$ 6.684.493**

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	0,36 % / 4,32 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = **$ 1.002.673.920**

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m² a nuevo (depreciado)	$ 4.500.000
Antigüedad / Vida útil	— / 100 años
Estado de conservación	Obra nueva / a estrenar
Valor por costo de reposición	$ 1.116.000.000

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	$ 1.858.830.454	**Principal** — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	$ 1.002.673.920	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	$ 1.116.000.000	Contraste (Fitto y Corvini)
Residual (Art. 4)	—	No aplica (inmueble en PH, no terreno)

Descomposición terreno / construcción	39,96 % / 60,04 %
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: 7,495,284 COP/m² sobre 248.00 m². Muestra de venta homogénea (CV ≤ 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría -0.43). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

Precio recomendado — estrategia de venta

Precio de captación	$ 2.058.400.000
Área del inmueble	248,00 m²
Precio/m² de captación	$ 8.300.000
Precio de mercado (valor adoptado)	**$ 1.858.830.454**
Promedio /m² ACM	$ 7.495.284
Precio máximo (−2 %)	$ 1.821.653.845
Por debajo (−10 %)	$ 185.883.045

PRECIO IDEAL

$ 1.672.947.409

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 avaluador; 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 avaluador 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).