

Análisis Comparativo de Mercado

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

Matrícula inmobiliaria	
Dirección	Calle 99 # 49D-149
Ciudad / Barrio	Barranquilla — Villa Santos
Tipo de inmueble	APARTAMENTO
Área privada	100,00 m ²
Estrato	5
Fecha del estudio	01/06/2026

VALOR COMERCIAL DE VENTA

\$ 549.536.877

QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS
TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS
MONEDA CORRIENTE

CANON MENSUAL DE ARRIENDO

\$ 4.675.927

CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL
NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE

Observaciones / limitaciones:

- 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 → 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 arriendo: criterio aplicado → $\leq 2.5 \text{ km} \cdot \pm 25 \text{ m}^2$.
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de arriendo: 6 descartados por diferencia de baños > 1 respecto al sujeto (2); otro tipo de producto.
- Comparables de venta: 9 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de venta = 13.39% > 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: 5 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de arriendo = 10.53% > 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 2: 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 — Villa Santos

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: Calle 99 # 49D-149 (Registro de Propiedad Horizontal — Catastro Distrital de Barranquilla) · Estrato 5 (Certificado de Tradición)

Según el certificado: Calle 99 No. 49D - 149 Edificio Portal del Mar APTO 402 · 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	Atenas (281 m) · Centro Comercial Buenavista II (453 m) · Luxury Plaza (473 m) · Centro Comercial Buenavista (510 m)
Supermercados	SUPERMERCADO LA CAMPIÑA (114 m) · Olimpica - Villa Santos (223 m) · Alkosto Barranquilla (345 m) · Jumbo Buenavista (417 m)
Parques y zonas verdes	Parque Calle 98 Cra 47 (201 m) · Parque Villa Santos (239 m) · el Soldado Caído Park (579 m) · Iduna park stadium (594 m)

Restaurantes	Sándwich Qbano Buenavista (410 m) · La Terraza De La Casa Buenavista (454 m) · Crepes & Waffles Buena Vista (519 m) · Frisby Centro Comercial Buenavista 2 (530 m) · Burger King Buenavista (548 m)
Gimnasios	Spinning Center Gym Park Plaza (387 m) · Pilates ProWorks - Barranquilla (413 m) · Powerfit Training Club - Sede Fire (617 m)
Educación	Nenane Kindergarten Villa Santos (160 m) · Kidzone Preschool (347 m) · JARDIN INFANTIL HAPPY KIDS (348 m) · COLEGIO COLOMBO ESPAÑOL (399 m)
Salud (clínicas/hospitales)	HEALTH MEDICAL CENTER (679 m) · FIDEC - ROOSEVELTH IPS (954 m) · Clínica International (965 m)
Bancos	Davivienda (410 m) · Colpatria BARRANQUILLA BUENAVISTA (453 m) · Servibanca (458 m)
Sitios de interés	Parque Villa Santos (239 m) · Transportes Marsol S.A.S. (680 m) · Las señoras de los gatos (718 m) · Parque Bosques del Norte (1,0 km)

Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)

Universidad del Norte	2,4 km
C.C. Buenavista	2,5 km
Centro Histórico	5,2 km
Gran Malecón del Río	6,7 km
Estadio Metropolitano	10,5 km
Aeropuerto Ernesto Cortissoz	14,5 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 Santos · Riomar · Pieza urbana Riomar
Tratamiento urbanístico	Consolidacion (Nivel 2)
Altura máxima permitida	11 pisos
Uso / sector normativo	Actividad Residencial (PR-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	Calle 99 No. 49D - 149 Edificio Portal del Mar APTO 402
Área privada / construida	100,00 m ² / — m ²
Piso / Pisos del edificio	— / —
Habitaciones / Baños	3 / 2
Antigüedad / Vida útil	— años / 100 años
Estado de conservación	Bueno
Adicionales	—

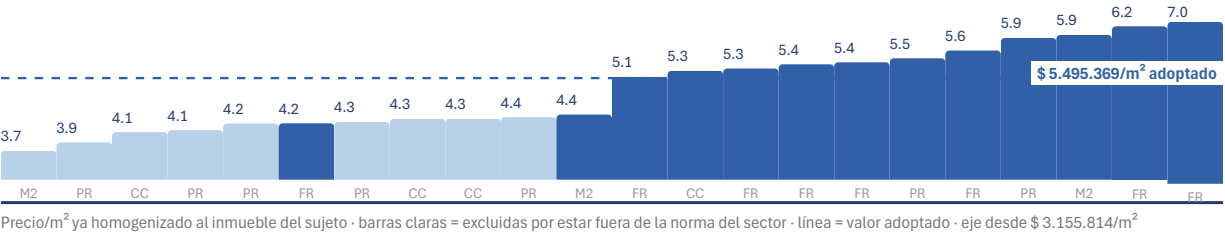
4. Análisis comparativo de venta

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=9; pool de 21 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 m²	Precio	Precio/m²	Hab	Baños	Ver
fincaraiz	Las delicias	90,00	\$ 310.000.000	\$ 3.444.444	3	2	🔗
fincaraiz	Bellavista	76,00	\$ 395.000.000	\$ 5.197.368	3	2	🔗
fincaraiz	Alameda del Rio	78,00	\$ 360.000.000	\$ 4.615.385	3	2	🔗
fincaraiz	Villa santos	94,00	\$ 470.000.000	\$ 5.000.000	3	2	🔗
fincaraiz	La campiña	111,00	\$ 580.000.000	\$ 5.225.225	3	3	🔗
fincaraiz	Nuevo horizonte	103,00	\$ 430.000.000	\$ 4.174.757	3	2	🔗
fincaraiz	Las delicias	116,00	\$ 465.000.000	\$ 4.008.621	3	2	🔗
fincaraiz	Norte centro - historico	120,00	\$ 670.000.000	\$ 5.583.333	3	3	🔗
metrocuadrado	Villa Santos	86,00	\$ 295.000.000	\$ 3.430.233	3	2	🔗
metrocuadrado	Villa Santos	115,00	\$ 590.000.000	\$ 5.130.435	2	2	🔗
metrocuadrado	Villa Santos	100,00	\$ 429.000.000	\$ 4.290.000	3	3	🔗
properati	Norte-Centro Histórico	98,00	\$ 438.000.000	\$ 4.469.388	3	3	🔗

Distribución de precio/m² homogenizado (venta, millones)



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

N° de comparables	13
Coefficiente de variación (ponderado)	13,39 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,20
Intervalo de confianza (95%)	\$ 5.050.864 — \$ 5.939.873 /m²
Mezcla de fuentes	fincaraiz: 8 · metrocuadrado: 2 · properati: 2 · ciencuadras: 1
Confianza de la muestra	Media
Criterio de valor adoptado	Media ponderada del conjunto depurado (muestra no homogénea: valor referencial, reforzar comparables)
Precio/m² adoptado	\$ 5.495.369
Valor resultante	\$ 549.536.877

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m²	Precio/m² ofertado	Factor	Precio/m² homogenizado
fincaraiz	Las delicias	90,00	\$ 3.444.444	1,23	\$ 4.238.266
fincaraiz	Bellavista	76,00	\$ 5.197.368	1,35	\$ 7.001.036
fincaraiz	Alameda del Rio	78,00	\$ 4.615.385	1,33	\$ 6.159.603
fincaraiz	Villa santos	94,00	\$ 5.000.000	1,08	\$ 5.411.765
fincaraiz	La campiña	111,00	\$ 5.225.225	1,03	\$ 5.372.761

fincaraiz	Nuevo horizonte	103,00	\$ 4.174.757	1,23	\$ 5.136.890
fincaraiz	Las delicias	116,00	\$ 4.008.621	1,41	\$ 5.640.365
fincaraiz	Norte centro - historico	120,00	\$ 5.583.333	0,95	\$ 5.294.540
metrocuadrado	Villa Santos	86,00	\$ 3.430.233	1,08	\$ 3.712.722
metrocuadrado	Villa Santos	115,00	\$ 5.130.435	1,16	\$ 5.941.647
metrocuadrado	Villa Santos	100,00	\$ 4.290.000	1,03	\$ 4.411.129
properati	Norte-Centro Histórico	98,00	\$ 4.469.388	0,95	\$ 4.238.212
Precio/m ² adoptado (media ponderada)					\$ 5.495.369
× Área del sujeto (100,00 m ²) = valor					\$ 549.536.877

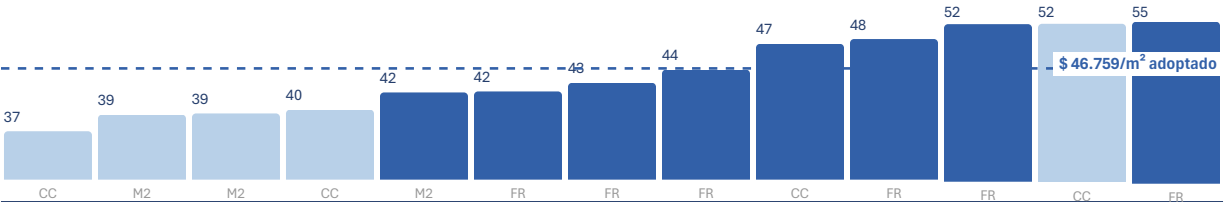
Precio/m² homogenizado = precio/m² ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m² adoptado 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	Rio Alto	90,00	\$ 3.500.000	\$ 38.889	3	2	🔗
fincaraiz	Ciudad Mallorquin	76,00	\$ 2.500.000	\$ 32.895	3	2	🔗
fincaraiz	Puerto colombia	77,00	\$ 2.600.000	\$ 33.766	3	2	🔗
fincaraiz	Rio Alto	90,00	\$ 4.000.000	\$ 44.444	3	2	🔗
fincaraiz	Villa carolina	85,00	\$ 3.000.000	\$ 35.294	3	2	🔗
fincaraiz	Villa carolina	87,00	\$ 3.000.000	\$ 34.483	3	2	🔗
metrocuadrado	Villa Santos	90,00	\$ 3.200.000	\$ 35.556	2	3	🔗
metrocuadrado	Villa Santos	115,00	\$ 3.900.000	\$ 33.913	2	2	🔗
metrocuadrado	Villa Santos	120,00	\$ 4.865.622	\$ 40.547	3	3	🔗
ciencuadras	LA CAMPIÑA	97,00	\$ 3.500.000	\$ 36.082	2	3	🔗
ciencuadras	CR.MONTREAL	120,00	\$ 3.500.000	\$ 29.167	3	2	🔗
ciencuadras	ALTOS DEL LIMON	112,00	\$ 4.600.000	\$ 41.071	3	3	🔗

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 \$ 31.635/m²

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

Nº de comparables	8
Coefficiente de variación (ponderado)	10,53 % — NO homogénea (> 7,5%)
Coefficiente de asimetría	0,57
Intervalo de confianza (95%)	\$ 42.644 — \$ 50.875 /m ²

Mezcla de fuentes	fincaraiz: 6 · 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/m² adoptado	\$ 46.759
Valor resultante	\$ 4.675.927

Homogenización — cómo se obtiene el precio/m² adoptado

Portal	Barrio (aviso)	Área m ²	Precio/m ² ofertado	Factor	Precio/m ² homogenizado
fincaraiz	Rio Alto	90,00	\$ 38.889	1,23	\$ 47.851
fincaraiz	Ciudad Mallorquin	76,00	\$ 32.895	1,35	\$ 44.310
fincaraiz	Puerto colombia	77,00	\$ 33.766	1,53	\$ 51.769
fincaraiz	Rio Alto	90,00	\$ 44.444	1,23	\$ 54.687
fincaraiz	Villa carolina	85,00	\$ 35.294	1,21	\$ 42.785
fincaraiz	Villa carolina	87,00	\$ 34.483	1,21	\$ 41.801
metrocuadrado	Villa Santos	90,00	\$ 35.556	1,10	\$ 39.119
metrocuadrado	Villa Santos	115,00	\$ 33.913	1,16	\$ 39.275
metrocuadrado	Villa Santos	120,00	\$ 40.547	1,03	\$ 41.692
ciencuadras	LA CAMPIÑA	97,00	\$ 36.082	1,10	\$ 39.698
ciencuadras	CR.MONTREAL	120,00	\$ 29.167	1,28	\$ 37.218
ciencuadras	ALTOS DEL LIMON	112,00	\$ 41.071	1,15	\$ 47.299
Precio/m² adoptado (media ponderada)					\$ 46.759
× Área del sujeto (100,00 m²) = canon					\$ 4.675.927

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	0,85 % / 10,21 %
Método de capitalización de rentas (Art. 2)	Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = \$ 701.389.050

6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

Precio/m² a nuevo (depreciado)	\$ 3.579.220
Antigüedad / Vida útil	— / 100 años
Estado de conservación	Bueno
Valor por costo de reposición	\$ 357.922.000

7. Análisis final y reconciliación de métodos

Método (Res. 620/2008)	Valor	Aplicación
Comparación de mercado (Art. 1)	\$ 549.536.877	Principal — gobierna (PH con datos de mercado)
Capitalización de rentas (Art. 2)	\$ 701.389.050	Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)
Costo de reposición (Art. 3)	\$ 357.922.000	Contraste (Fitto y Corvini)

Residual (Art. 4)	— No aplica (inmueble en PH, no terreno)
Descomposición terreno / construcción	34,87 % / 65,13 %
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: 5,495,369 COP/m² sobre 100.00 m². Muestra de venta no homogénea (CV > 7,5%) según el criterio del Art. 11 de la Res. 620/2008 (asimetría 0.197). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

VALOR COMERCIAL ADOPTADO \$ 549.536.877 <i>QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE</i>	CANON MENSUAL ADOPTADO \$ 4.675.927 <i>CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE 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 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).