

# Análisis Comparativo de Mercado

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

|                        |                                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrícula inmobiliaria | 040-64447                                                                                           |
| Dirección              | Cra. 50 #76-180, Nte. Centro Historico, Barranquilla, Atlántico, Colombia · Ed. Torre 50 · APTO 10B |
| Ciudad / Barrio        | BARRANQUILLA — Alto Prado                                                                           |
| Tipo de inmueble       | APARTAMENTO                                                                                         |
| Área privada           | 143,23 m <sup>2</sup>                                                                               |
| Estrato                | 5                                                                                                   |
| Fecha del estudio      | 02/06/2026                                                                                          |

## VALOR COMERCIAL DE VENTA

**\$ 348.962.129**

TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES  
NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTINUEVE  
PESOS MONEDA CORRIENTE

## CANON MENSUAL DE ARRIENDO

**\$ 2.813.016**

DOS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL DIECISÉIS  
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: 2 aviso(s) del mismo inmueble (repblicado por varios agentes) se colapsaron a una observación para no inflar el valor.
- Arriendo: 3 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 → ≤1.8 km · ±25 m<sup>2</sup> · habitaciones ±1 · 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: 2 descartados por antigüedad / obra nueva.
- Comparables de venta: 5 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 · ±25 m<sup>2</sup>.
- Comparables de arriendo: se aflojaron criterios para acercarse a la muestra objetivo (10); la homogenización ajusta precio por sector y antigüedad.
- Comparables de arriendo: 9 descartados por no tener ascensor (el sujeto sí tiene).
- 6 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).
- CV de venta = 9.95% > 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: 3 excluido(s) por precio fuera de la norma del sector (sobrepeso o subprecio atípico respecto a la mediana homogenizada).
- CV de arriendo = 15.21% > 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 Por actualizar: coeficientes parciales del spec; completar con la Resolución 620/2008 antes de uso oficial.

## 1. Información básica y aspectos jurídicos

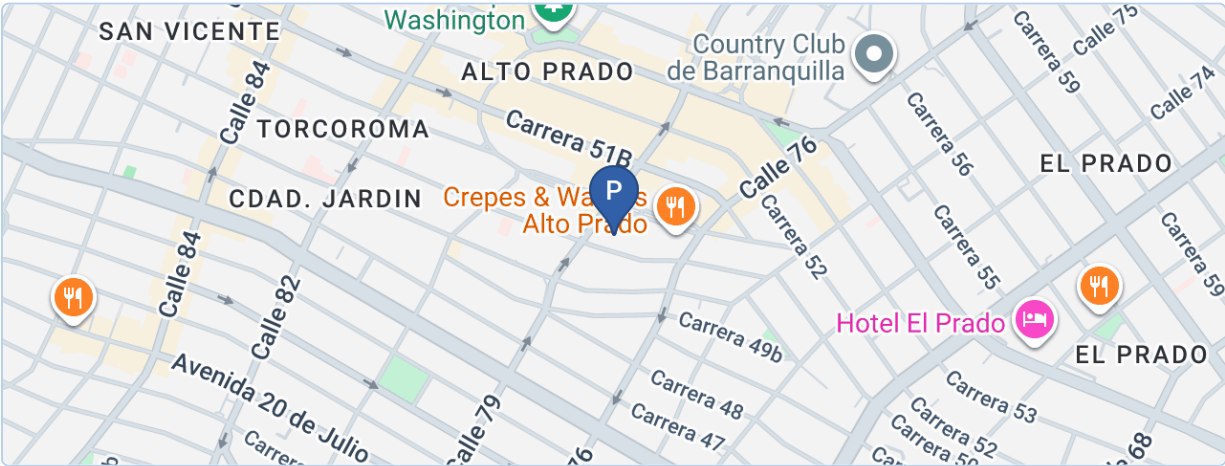
|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Propietario actual | OROZCO REYES CARLOS EDUARDO    |
| Código catastral   | 080010103000000300904900000107 |
| NUPRE              | —                              |
| Estado del folio  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

## 2. Sector — 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. 50 #76-180, Nte. Centro Histórico, Barranquilla, Atlántico, Colombia (Google geocode) · Estrato 5 (Certificado de Tradición)

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 (398 m) · C.C Country Plaza (490 m) · Color Studio Grafico (719 m) · Suministhetic (1,1 km) |
| Supermercados       | Olímpica Calle 76 (186 m) · 超市 (285 m) · FRESH MARKET (453 m) · Car Center   Barranquilla Norte (453 m)  |

|                             |                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parques y zonas verdes      | AVENIDA Park (131 m) · cisnero Park (453 m) · DISTRITO 90 Park (453 m) · SALAMANCA Park (453 m)                                                                         |
| Restaurantes                | Crepes & Waffles Alto Prado (152 m) · Arabe Gourmet (170 m) · Restaurante el Gran Chef (171 m) · Varadero (188 m) · La Bodega de los Vinos (222 m)                      |
| Gimnasios                   | 3BU FITNESS (176 m) · Go Fitness gym (226 m) · The Lab Studio SAS (243 m)                                                                                               |
| Educación                   | Corporación Universitaria Empresarial de Salamanca - CU (222 m) · Coorporacion Michigan School (424 m) · Jardin Infantil Prado (439 m) · DNA Music Barranquilla (478 m) |
| Salud (clínicas/hospitales) | IPS SURA (270 m) · centro radiologo (330 m) · Unidad Medica Similia Quiroprácticos (347 m)                                                                              |
| Bancos                      | Davivienda Calle 76 (197 m) · BANCOLEX (324 m) · EQUICOSTA SAS (329 m)                                                                                                  |
| Sitios de interés           | La María Mulata (86 m) · Sede principal / Flagship gallery (124 m) · ROMPE COCO escape room barranquilla (403 m) · Cienega de mallorquí (453 m)                         |

**Distancia a hitos de ciudad (línea recta aprox.)**

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| C.C. Buenavista              | 0,4 km  |
| Centro Histórico             | 2,7 km  |
| Gran Malecón del Río         | 4,2 km  |
| Universidad del Norte        | 4,9 km  |
| Estadio Metropolitano        | 8,6 km  |
| Aeropuerto Ernesto Cortissoz | 12,8 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  | SECTOR NORMATIVO 6 (SN-6)                                        |

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 <sup>2</sup> / — m <sup>2</sup> |
| Piso / Pisos del edificio | 10 / —                                   |
| Habitaciones / Baños      | 3 / —                                    |
| Antigüedad / Vida útil    | 35 años / 100 años                       |
| Estado de conservación    | Por actualizar                           |
| Adicionales               | Parqueadero, Ascensor                    |

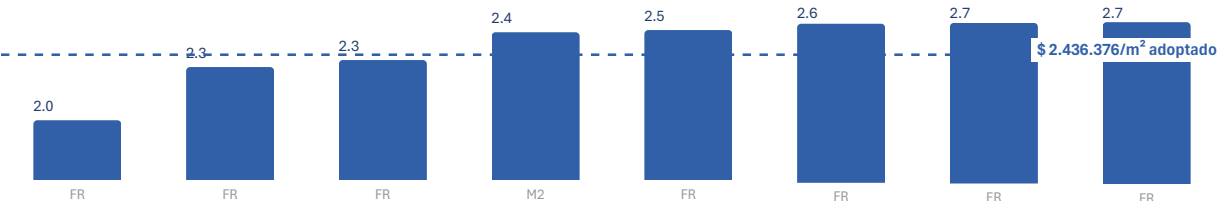
CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 10B.- DECIMO PISO.- EDIFICIO TORRE 50, ENTRE CALLES 76 Y 79, AREA PRIVADA: 143.23 M2, MAS 10.20 DE GARAJE, CONSTA DE: ENTRADA PRINCIPAL, RECIBO, SALA, COCINA, COMEDOR, HALL, TRES ALCOBAS CON SUS CLOSETS, DOS BAOS, BALCON, CUARTO, Y BAIO DEL SERVICIO, CUARTO DE LABORES, HALL 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | Precio         | Precio/m <sup>2</sup> | Hab | Baños | Ver               |
|---------------|-----------------|---------------------|----------------|-----------------------|-----|-------|-------------------|
| fincaraiz     | Altos del prado | 141,00              | \$ 420.000.000 | \$ 2.978.723          | 3   | 2     | <a href="#">🔗</a> |
| fincaraiz     | Altos del prado | 120,00              | \$ 490.000.000 | \$ 4.083.333          | 3   | 3     | <a href="#">🔗</a> |
| fincaraiz     | Altos del prado | 158,00              | \$ 600.000.000 | \$ 3.797.468          | 3   | 2     | <a href="#">🔗</a> |
| fincaraiz     | Altos del prado | 136,00              | \$ 530.000.000 | \$ 3.897.059          | 3   | 3     | <a href="#">🔗</a> |
| fincaraiz     | Altos del prado | 143,00              | \$ 460.000.000 | \$ 3.216.783          | 3   | 3     | <a href="#">🔗</a> |
| fincaraiz     | El golf         | 153,00              | \$ 650.000.000 | \$ 4.248.366          | 3   | 3     | <a href="#">🔗</a> |
| fincaraiz     | Altos del prado | 155,00              | \$ 510.000.000 | \$ 3.290.323          | 3   | 4     | <a href="#">🔗</a> |
| metrocuadrado | Alto Prado      | 125,00              | \$ 420.000.000 | \$ 3.360.000          | 3   | 2     | <a href="#">🔗</a> |

### Distribución de precio/m<sup>2</sup> homogenizado (venta, millones)



Precio/m<sup>2</sup> ya homogenizado al inmueble del sujeto · barras claras = excluidas por estar fuera de la norma del sector · línea = valor adoptado · eje desde \$ 1.704.108/m<sup>2</sup>

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

|                                       |                                                                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de comparables                     | 8                                                                                                     |
| Coefficiente de variación (ponderado) | 9,95 % — NO homogénea (> 7,5%)                                                                        |
| Coefficiente de asimetría             | -0,55                                                                                                 |
| Intervalo de confianza (95%)          | \$ 2.233.790 — \$ 2.638.962 /m <sup>2</sup>                                                           |
| Mezcla de fuentes                     | fincaraiz: 7 · 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 <sup>2</sup> adoptado        | \$ 2.436.376                                                                                          |
| Valor resultante                      | \$ 348.962.129                                                                                        |

### Homogenización — cómo se obtiene el precio/m<sup>2</sup> adoptado

| Portal    | Barrio (aviso)  | Área m <sup>2</sup> | Precio/m <sup>2</sup> ofertado | Factor | Precio/m <sup>2</sup> homogenizado |
|-----------|-----------------|---------------------|--------------------------------|--------|------------------------------------|
| fincaraiz | Altos del prado | 141,00              | \$ 2.978.723                   | 0,67   | \$ 2.004.833                       |
| fincaraiz | Altos del prado | 120,00              | \$ 4.083.333                   | 0,66   | \$ 2.710.762                       |
| fincaraiz | Altos del prado | 158,00              | \$ 3.797.468                   | 0,70   | \$ 2.668.385                       |
| fincaraiz | Altos del prado | 136,00              | \$ 3.897.059                   | 0,67   | \$ 2.622.919                       |
| fincaraiz | Altos del prado | 143,00              | \$ 3.216.783                   | 0,71   | \$ 2.273.312                       |
| fincaraiz | El golf         | 153,00              | \$ 4.248.366                   | 0,58   | \$ 2.459.056                       |

|                                                         |                 |        |              |      |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------|--------|--------------|------|-----------------------|
| fincaraiz                                               | Altos del prado | 155,00 | \$ 3.290.323 | 0,70 | \$ 2.307.622          |
| metrocuadrado                                           | Alto Prado      | 125,00 | \$ 3.360.000 | 0,73 | \$ 2.447.762          |
| <b>Precio/m<sup>2</sup> adoptado (media ponderada)</b>  |                 |        |              |      | <b>\$ 2.436.376</b>   |
| <b>× Área del sujeto (143,23 m<sup>2</sup>) = valor</b> |                 |        |              |      | <b>\$ 348.962.129</b> |

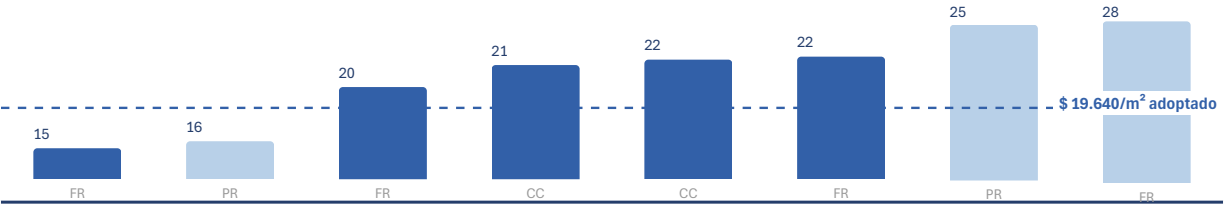
Precio/m<sup>2</sup> homogenizado = precio/m<sup>2</sup> ofertado × factor. El **factor** ajusta cada comparable al inmueble del sujeto combinando piso, área, **antigüedad** (curva de depreciación), estado, alcobas, baños y nivel de precio del **sector**; las fuentes más confiables pesan más en el promedio. El precio/m<sup>2</sup> adoptado se multiplica por el área del sujeto para obtener el valor comercial.

Valor expresado por m<sup>2</sup> de área privada de construcción (Res. 620/2008, Arts. 10 y 18 — propiedad horizontal).

## 5. Análisis comparativo de arriendo

| Portal      | Barrio          | Área m <sup>2</sup> | Canon/mes    | Precio/m <sup>2</sup> | Hab | Baños | Ver |
|-------------|-----------------|---------------------|--------------|-----------------------|-----|-------|-----|
| fincaraiz   | Riomar          | 154,00              | \$ 6.000.000 | \$ 38.961             | 3   | 3     | 🔗   |
| fincaraiz   | Altos del prado | 135,00              | \$ 3.214.000 | \$ 23.807             | 3   | 2     | 🔗   |
| fincaraiz   | El golf         | 121,00              | \$ 4.550.000 | \$ 37.603             | 3   | 2     | 🔗   |
| fincaraiz   | Altos del prado | 121,00              | \$ 4.500.000 | \$ 37.190             | 3   | 3     | 🔗   |
| properati   | Ríomar          | 137,00              | \$ 3.500.000 | \$ 25.547             | 3   | 3     | 🔗   |
| properati   | Ríomar          | 130,00              | \$ 5.300.000 | \$ 40.769             | 3   | 3     | 🔗   |
| ciencuadras | CR.MONTREAL     | 120,00              | \$ 3.500.000 | \$ 29.167             | 3   | 2     | 🔗   |
| ciencuadras | ALTOS DE RIOMAR | 150,00              | \$ 5.200.000 | \$ 34.667             | 3   | 4     | 🔗   |

### Distribución de precio/m<sup>2</sup> homogenizado (arriendo, miles)



Precio/m<sup>2</sup> ya homogenizado al inmueble del sujeto · barras claras = excluidas por estar fuera de la norma del sector · línea = valor adoptado · eje desde \$ 12.922/m<sup>2</sup>

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

|                                      |                                                                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de comparables                    | 5                                                                                                     |
| Coeficiente de variación (ponderado) | 15,21 % — NO homogénea (> 7,5%)                                                                       |
| Coeficiente de asimetría             | -1,18                                                                                                 |
| Intervalo de confianza (95%)         | \$ 15.932 — \$ 23.348 /m <sup>2</sup>                                                                 |
| Mezcla de fuentes                    | fincaraiz: 3 · ciencuadras: 2                                                                         |
| Confianza de la muestra              | Media                                                                                                 |
| Criterio de valor adoptado           | Media ponderada del conjunto depurado (muestra no homogénea: valor referencial, reforzar comparables) |
| Precio/m <sup>2</sup> adoptado       | \$ 19.640                                                                                             |
| Valor resultante                     | <b>\$ 2.813.016</b>                                                                                   |

### Homogenización — cómo se obtiene el precio/m<sup>2</sup> adoptado

| Portal | Barrio (aviso) | Área m <sup>2</sup> | Precio/m <sup>2</sup> ofertado | Factor | Precio/m <sup>2</sup> homogenizado |
|--------|----------------|---------------------|--------------------------------|--------|------------------------------------|
|--------|----------------|---------------------|--------------------------------|--------|------------------------------------|

|                                              |                 |        |           |      |                     |
|----------------------------------------------|-----------------|--------|-----------|------|---------------------|
| fincaraiz                                    | Riomar          | 154,00 | \$ 38.961 | 0,56 | \$ 21.928           |
| fincaraiz                                    | Altos del prado | 135,00 | \$ 23.807 | 0,64 | \$ 15.202           |
| fincaraiz                                    | El golf         | 121,00 | \$ 37.603 | 0,52 | \$ 19.694           |
| fincaraiz                                    | Altos del prado | 121,00 | \$ 37.190 | 0,74 | \$ 27.610           |
| properati                                    | Ríomar          | 137,00 | \$ 25.547 | 0,61 | \$ 15.707           |
| properati                                    | Ríomar          | 130,00 | \$ 40.769 | 0,61 | \$ 25.066           |
| ciencuadras                                  | CR.MONTREAL     | 120,00 | \$ 29.167 | 0,74 | \$ 21.707           |
| ciencuadras                                  | ALTOS DE RIOMAR | 150,00 | \$ 34.667 | 0,61 | \$ 21.314           |
| <b>Precio/m² adoptado (media ponderada)</b>  |                 |        |           |      | <b>\$ 19.640</b>    |
| <b>× Área del sujeto (143,23 m²) = canon</b> |                 |        |           |      | <b>\$ 2.813.016</b> |

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.

|                                                    |                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Cap rate mensual / anual</b>                    | 0,81 % / 9,67 %                                           |
| <b>Método de capitalización de rentas (Art. 2)</b> | Valor = renta anual ÷ tasa 8,00 % = <b>\$ 421.952.358</b> |

## 6. Costo de reposición (Fitto y Corvini)

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| <b>Precio/m² a nuevo (depreciado)</b> | \$ 1.695.341   |
| <b>Antigüedad / Vida útil</b>         | 35 / 100 años  |
| <b>Estado de conservación</b>         | Por actualizar |
| <b>Valor por costo de reposición</b>  | \$ 242.823.627 |

## 7. Análisis final y reconciliación de métodos

| Método (Res. 620/2008)                       | Valor                                                                      | Aplicación                                            |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Comparación de mercado (Art. 1)              | \$ 348.962.129                                                             | <b>Principal</b> — gobierna (PH con datos de mercado) |
| Capitalización de rentas (Art. 2)            | \$ 421.952.358                                                             | Contraste (renta ÷ tasa 8,00 %)                       |
| Costo de reposición (Art. 3)                 | \$ 242.823.627                                                             | Contraste (Fitto y Corvini)                           |
| Residual (Art. 4)                            | —                                                                          | No aplica (inmueble en PH, no terreno)                |
| <b>Descomposición terreno / construcción</b> | 30,42 % / 69,58 %                                                          |                                                       |
| <b>Período estimado de mercadeo</b>          | 3 a 6 meses                                                                |                                                       |
| <b>Vigencia</b>                              | 12 meses desde la fecha del estudio (vigencia usual del avalúo comercial). |                                                       |

Valor comercial por m² de área privada: 2,436,376 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 -0.546). Valor expresado por m² de área privada conforme a los Arts. 10 y 18 (PH).

|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALOR COMERCIAL ADOPTADO</b><br><br><b>\$ 348.962.129</b><br><br><i>TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES<br/>NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTINUEVE<br/>PESOS MONEDA CORRIENTE</i> | <b>CANON MENSUAL ADOPTADO</b><br><br><b>\$ 2.813.016</b><br><br><i>DOS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL DIECISÉIS<br/>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 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).