ÁVALUO COMERCIAL PREDIO RURAL "LOTE 1 MANZANA F"				
Ítem	Tipo	Terreno		
		Área total (m²)	Valor del m² según Investigación	Valor total
1	Inmueble Rural	1.027,76 m²	$ 56.000	$ 57.554.560
	Valor total m²	**$ 57.554.560**		

26

Para la valoración comercial del lote de terreno del bien inmueble rural denominado "Lote 1 Manzana F", localizado en la vereda Jagüito; se multiplica el valor unitario del metro cuadrado de terreno el cual es de cincuenta y seis mil pesos m/cte. ($ 56.000) por el área de terreno del predio en mención (1.027,76 m²), de esta forma se tiene como resultado un valor total razonable de: **CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($ 57.554.560).**

XIII. MÉTODOS VALUATORIOS

13.1. METODOLOGÍA UTILIZADA:

Para el presente proceso valuatorio se utilizó el Método de Comparación o Mercado, conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"* y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias. Esta técnica valuatoria busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo.

Ante tal premisa témenos las definiciones de los diferentes métodos

- **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- **Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la

Powered by CamScanner