, ÁVALUO COMERCIAL PREDIO RURAL "LOTE 7 MANZANA F"				
Ítem	Tipo	Terreno		
		Área total (m²)	Valor del Has según Investigación	Valor total
1	Inmueble Rural	1.027,76 m²	$ 56.000	$ 57.554.560
	Valor total m²	**$ 57.554.560**		

Para la valoración comercial del lote de terreno del bien inmueble rural denominado "Lote 7 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).**

26

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 vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Powered by CamScanner