EDGARDO OVIEDO CASTILLO.
AVALUOS RURALES Y URBANOS
R.A.A. AVAL - 18915360

AVALUO COMERCIAL URBANO.



Fecha de Expedición	**6 de Enero de 2026.**
Fecha de Vencimiento	**6 de Enero de 2027.**
Solicitante	**Donaldo Jose Vilardy.**
Valuador	**Edgardo Oviedo Castillo.**
Inmueble que se avalúa	**Predio Urbano – Institución educativa.**
Dirección	**CALLE 2 # 7 A- 23**
Barrio	**El Centro.**
Corregimiento	**Simaña.**
Municipio	**La Gloria**
Departamento	**Cesar.**
Régimen de Propiedad	**Privado**
Propietario	**SANDRA PATRICIA PINEDA HERNANDEZ**
Identificación	**C.C. No 1.063.564.521 de La Gloria.**
Valor Comercial	**$ 715.020.000.**

Carrera 9 Nº 5A – 211
Tel. 5657756 Cel. 315 722 8139
edgardoviedocastillo@hotmail.com
Aguachica – Cesar

EDGARDO OVIEDO CASTILLO.
AVALUOS RURALES Y URBANOS
R.A.A. AVAL - 18915360

AVALUO COMERCIAL URBANO.



INSTITUCION EDUCATIVA.

CALLE 2 Nº 7 A - 23.
Barrio El Centro.
Corregimiento: Simaña.

Propietario:

SANDRA PATRICIA PINEDA HERNANDEZ.

LA GLORIA – CESAR.

ENERO 2026.

Carrera 9 Nº 5A – 211
Tel. 5657756 Cel. 315 722 8139
edgardoviedocastillo@hotmail.com
Aguachica – Cesar

INTRODUCCION.

La Gloria es un municipio de Colombia, situado en el noreste del país, en el departamento de Cesar. Se sitúa a orillas del río Magdalena, a 268 km de Valledupar, la capital departamental Los límites del municipio son los municipios de Tamalameque y Pelaya por el norte, por el este el departamento de Norte de Santander, por el sur limita con Aguachica y Gamarra y por el oeste con el departamento de Bolívar.

El Municipio de La Gloria se encuentra ubicado al sur occidente del departamento del Cesar. En la zona de la cordillera Oriental y el valle del Magdalena Medio. El ecosistema que más predomina es el bosque seco tropical, donde la mayor parte se encuentra alterada por las actividades antro picas.

Extensión total: 1665.77 km2

Extensión área urbana: 789 km2

Extensión área rural: 876.77 km2

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): presenta una zona plana y de ladera que van de los 50 msnm a 1500 msnm.

Temperatura media: 28 °C y la temperatura máxima se registra en el mes de octubre con valores superiores a 30 °C

Distancia de referencia: su cabecera se localiza en la margen oriental del río Magdalena, a los 08º 37' 22" de latitud norte y 73º 48' 30" de longitud oeste. Con una precipitación media anual de 1.593 mm. Dista de Valledupar, capital del departamento del Cesar, 268 km.

Economía.

El desarrollo económico y productivo del Municipio de la Gloria está basado en el sector agropecuario y pesquero y este de los supuestos básicos que redunda en población vulnerable, acceso a líneas de crédito a través de FINAGRO y el bajo problema de orden público.

La actividad Agropecuaria cuenta con un área de 70 mil ha, de los cuales el sector agrícola cuenta con aproximadamente con 24000 ha aptas para la explotación de cultivos transitorios y permanentes, sin embargo la única actividad predominante es la del primero con una 5400 ha semestrales los cuales van en orden de importancia de maíz, sorgo, arroz y patilla, le siguen en importancia la yuca con 360 ha y en forma incipiente el cultivo de plátano, los cultivos permanentes a pesar de ser una alternativa de generación de empleo no han tomado la importancia que merece tal es el caso del cultivo de palma africana. Según Unidad Planificadora agropecuaria En el Municipio de la Gloria se cultiva semestralmente 5400 ha de cultivos transitorios, representando aproximadamente el 16.6 % de la producción Departamental.

Existe aproximadamente unos 2000 pequeños productores y 480 pescadores, los cuales están asociados, pero carecen de gestión y liderazgo ausencia estatal en la prestación del servicio de asistencia técnica al que tienen derecho.

Cabe mencionar la recesión económica que en los actuales momentos que viven las cabeceras corregimental de Ayacucho, debido a la poca oportunidad que brinda hoy la empresa ECOPETROL, referente a años anteriores.

La explotación ganadera se destaca por su aumento progresivo, la revisión bibliografía del 2001 muestra una población bovina 47.060 y según URPA el 2002-2003 muestra 57.708 bovinos, así mismo un aumento en la producción lechera de 15000 a 35.510 L .

El comercio informal es uno de las principales actividades económicas en el Municipio; aunque esta se encuentre a baja escala, pero la hace importante por su estrecha relación con los municipios del sur del departamento del Bolívar; ya que les brinda suministro de mercancías y productos de primera necesidad.

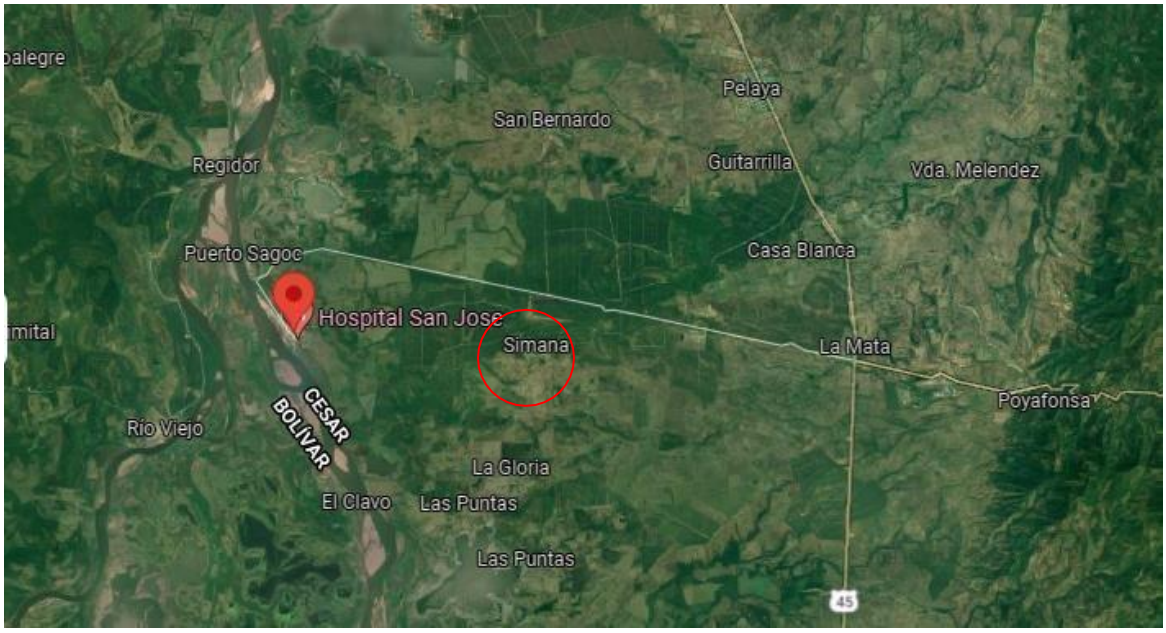
El Municipio de La Gloria muestra en su territorialidad puntos estratégicos de conformidad para la construcción de infraestructuras de importancia turística y de oportunidad para la generación de empleo y divisas para el Municipio.

Vías de comunicación.

Terrestres El municipio cuenta con una buena infraestructura vial por tierra conformado por la línea del ferrocarril y la carretera nacional.

Fluviales Por vía fluvial el transporte de pasajeros que lo comunican desde y hacia el interior del Departamento del sur de Bolívar se realiza por el río Magdalena.

Aéreas Por aire, con la pista de aterrizaje que se encuentra localizada en el corregimiento de Simaña, y otra pista de aterrizaje que se localiza en el Corregimiento de Ayacucho, el cual pertenece a las instalaciones de ECOPETROL.



Tom ado de goo gle m aps .

DEFINICION:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en los capítulos y numerales del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones

económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

TIPO DE VALOR:

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partas actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

PERIODO DE MERCADEO:

Se estima un periodo de venta de inmuebles en el sector de 8 meses en promedio, teniendo en cuenta el tipo de inmueble y la ubicación.

1. INTRODUCCION:

SOLICITANTE:	**Donaldo José Vilardy Gutiérrez.**
TIPO DE INMUEBLE:	**Institución educativa.**
TIPO DE AVALÚO:	Comercial.
LOCALIZACIÓN:	Ubicado en el sector central de la ciudad del corregimiento de Simaña, municipio de La Gloria, departamento del Cesar, sobre la Acera norte de la calle dos (2), identificado con el número 7 - 23, vía principal de acceso a la población.
DIRECCION:	Calle 2 nº 7 A- 23. Barrio El Centro. Corregimiento de Simaña. La Gloria –Cesar.
OBJETO DEL AVALUO:	**Determinar el valor comercial, para el bien inmueble de la referencia en sus condiciones físicas actuales**.
FECHA DE INSPECCION:	Enero 6 de 2026.
FECHA DE INFORME:	Enero 6 de 2026.

VIGENCIA DEL AVALUO:

Según el numero 7, articulo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998 del ministerio de desarrollo económico, el presente avaluó tiene vigencia de un (1) año de la fecha de expedición.

REFERENCIA NORMATIVA

El presente avalúo se desarrolla con base en la aplicación de las normas técnicas sectoriales publicadas por el Registro Nacional de Valuadores de Fedelonjas, e igualmente en su aplicación, la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el

Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico.

2. ASPECTOS JURIDICOS:

2.1 PROPIETARIO: **SANDRA PATRICIA PINEDA HERNANDEZ.**
c. c. 1.063.564.521 de La Gloria.

2.2 TITULO DE ADQUISICION: Escritura pública nº 4511 de Agosto 10 de 2021. Notaria séptima de Bucaramanga.

2.3 CEDULAS CATASTRALES: **20383020000350002000.**
20383020000350012000.
20383020000350013000.

2.4 MATRICULA INMOBILIARIA: **196 – 47321.**

2.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: No posee.

2.6. LOCALIZACION SATELITAL.



Tom ado de goo gle m aps .

3.0 INFORMACION URBANISTICA:

El inmueble en análisis corresponde a un predio de carácter medianero que se encuentra ubicado dentro del sector urbano, con destino y uso, residencial, el predio se identifica por su localización

sobre la vía principal de mayor importancia en la población con identificación 7 A - 23, sobre la calle dos (2). El uso del suelo permitido según las normas establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio.

3.1 CLASIFICACION DEL SECTOR: Residencial.

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Las características del sector son propiamente residenciales, con un potencial de desarrollo moderado, dentro de un sector conformado por predios de características similares, que permite en ciertos puntos actividad comercial diversas, con una planificación urbanística tradicional, incluidas vías alternas que se encuentra en ejecución y de gran importancia para la actividad comercial de la localidad.

3.3 ESTRATIFICACION SOCIOECOMOMICA:

Por información de la Secretaría de Planeación Municipal el sector se clasifica dentro del estrato bajo bajo (I) correspondiente a una clase socioeconómica baja baja.

3.4 VIAS DE ACCESO:

Como vía principal de acceso está la calle dos (2), sin pavimentar, pero transitable, como vía de acceso secundario la carrera siete (7), sin pavimentar, las vías están en buen estado.

3.5 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector y el predio poseen los servicios:

SERVICIOS	EMPRESA
Acueducto:	Empresa de Servicios Públicos
Aseo:	Empresa de Servicios Públicos
Alcantarillado:	Empresa de Servicios Públicos
Energía Eléctrica:	Centrales Eléctricas del Norte de Santander S.A.
Teléfono:	Movistar y otros operadores..

3.6 REGLAMENTACION URBANA: Permitido el uso del suelo según el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio Acuerdo 012 de septiembre 2006.

SUBCAPITULO 26° CORREGIMIENTO DE SIMAÑA

ARTÍCULO 114°. Area de actividad residencial. ¡Se define como uso principal al residencial y se dará en el área urbana de! corregimiento.

ARTÍCULO 114°. Area de actividad institucional. Se define como uso principal al institucional y se dará en los espacios localizados sobre la carrera cuarta.

Usos

Principal.

Servicios administrativos, Servicios públicos, de culto, recreativos, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, independientemente de su carácter público o privado.

Complementario.

Residencial.

Institucionales de bajo impacto, y necesarios en zonas de viviendas, tales como:

Colegio, Iglesias, Salud.

Condicionados.

Institucionales de bajo impacto social y ambiental pero que por su magnitud e impacto urbano tienen restricciones de localización tales como: Servicios administrativos, universidades, hospitales, servicios de seguridad.

Establecimientos y Zonas Recreacionales. Son aquellos establecimientos destinados al esparcimiento y recreación de acuerdo con el impacto ambiental, social y-o urbanístico que generan.

Condicionado con la vivienda. Clubes campestres.

Parques y Zonas verdes.

Prohibido.

De bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones de localización por su magnitud, tales como:

Centros deportivos.

Centros de espectáculos.

Parques de diversión.

3.7. LOCALIZACION I.G.A.C.



Tomado de la página del I.G.A.C.

4. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

4.1 GENERALIDADES:

El predio presenta una construcción con uso institucional educativo, de distribución arquitectónica de acuerdo a su explotación comercial. Localizado en un sector donde existen construcciones de características residenciales, el bien inmueble presenta una construcción ajustada a las necesidades educativas para la población con una funcionalidad moderada, en la construcción se refleja una distribución arquitectónica sencilla con espacios abiertos y ventilados, en el momento de la visita se observo el estado de conservación aceptable con relación al uso del inmueble, es importante anotar que el predio requiere de reparaciones e inversiones de consideración que permitan mejorar la construcción existente en el bien inmueble, el área construida de una extensión considerable tiene una influencia alta en el evento de establecer valores para el predio.

4.2 DEPENDENCIAS:

PLANTA GENERAL:

Consta de: Oficina de coordinación, aulas de clases (8), batería sanitaria (2), bodega, hall de circulación y patio. El diseño arquitectónico de tipología sencilla se observó que la construcción no presenta cierto deterioro físico, agrietamientos y humedades.

En la visita se observó que en la construcción los espacios han sido habilitados con una planificación arquitectónica que permita aprovechar mejor la extensión territorial del terreno, existen espacios con ventilación directa y espacios abiertos, circulaciones adecuadas para el desplazamiento dentro de la construcción.

4.3 LINDEROS.

Según la Resolución: 259 de Agosto 31 del 2012 – Incoder Valledupar.
NORTE: Con vía publica y predio de Leila Duque.
SUR: Con predio de María Chiquillo y la calle dos (2)
ORIENTE: Con predio de José Paguena.
OCCIDENTE: Con predio de María Chiquillo y la carrera 7.

4.4 AREA TOTAL TERRENO: 1326,00 M2.

4.5 AREA CONSTRUIDA SEGÚN ESCRITURA: 511,00 M^2.

AREA DE CONSTRUCCION SEGÚN MEDIDA: 856,00 M2.

4.6 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

CIMENTACION: Ciclópea y cimentación reforzada.
ESTRUCTURAS: Concreto reforzado, metálica.
PISOS: Cerámica, plantilla afinada.
MAMPOSTERIA: Bloque de cemento, ladrillo, frisados y pintados.
CUBIERTA: Lamina ondulada de zinc.
CIELO RASO: Una parte en icopor sobre perfiles de aluminio.
PUERTAS: Lámina metálica, madera.
VENTANERIA: Metálica, madera, perfileria y vidrios.
ENCHAPES: Cerámico baños y labores.
FACHADA: Tradicional, pintura sobre friso.
ESTADO DE CONSERVACION: Requiere de reparaciones de poca consideración.
EDAD DE LA CONSTRUCCION: Diez (10) años, aproximadamente.

5. 0 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como es la pavimentación de las vías, alcantarillado pluvial y de aguas residuales.

5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales, cuenta con un tránsito vehicular de alto flujo, lo cual redunda en una contaminación auditiva y acumulación de gases, que podrían afectar de manera negativa en poca proporción a los habitantes de este sector.

5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones.

5.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes ó significativos, más allá de los que se presentan en la ciudad en general

5.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

6. METODOLOGIA Y CONSIDERACIONES

La metodología utilizada en la valoración del inmueble en estudio se cimienta en los siguientes análisis.

- Análisis del valor neto de reposición. .
- Análisis del valor del mercado.
- Grado de comercialización.
- Actividad del mercado inmobiliario.

El presente estudio se realizo de conformidad con los criterios y metodologías aceptadas a nivel nacional para el tipo de inmueble en referencia, considerando en espacio de negociación y observando los resultados de una investigación de mercado, antecedentes, condiciones actuales y las perspectivas, físicas, política, sociales y jurídicas del inmueble.

Adicionalmente las características propias para la determinación de un justiprecio con influencia de importantes factores. El precio real de los inmuebles se ve en ocasiones afectado, presentándose una especulación irracional de acuerdo a las expectativas de crecimiento existente en la ciudad

- Localización.
- Acceso.
- Terreno.
- Infraestructura.
- Estado de conservación.
- Uso y funcionalidad.
- Calidad de los materiales.
- Mejor uso del suelo.
- Potencial de desarrollo.
- Perspectivas de valorizacion.
- Estudio de mercado.
- Potencial de desarrollo.

La metodología de valuación del inmueble en estudio, cuenta con el siguiente análisis:

PROCESO DE VALUACION: El proceso de valuación deberá ser un procedimiento ordenado y lógico que de respuesta a las preguntas particulares del avalúo apegándose a la Normatividad Vigente. Esta conclusión es entonces un

estimado de valor soportado por hechos substanciales. Cada pregunta de valuación es única y cada conclusión de la valuación es investigada por los siguientes pasos específicos.

Nuestro proceso de valuación está apegado a la siguiente metodología:

Para determinar el valor neto de reposición se tomaron en consideración los siguientes componentes:

- Valor comercial del terreno que ocupa el inmueble analizado, se determinó en función de la investigación exhaustiva de mercado realizada para terrenos similares y contrastantes en la ciudad.
- El método empleado para la obtención del valor de reposición nuevo para las construcciones es el siguiente:
  - Se formularon análisis de costos unitarios de cada uno de los conceptos de obra que representan al menos el 80% del valor de las construcciones.
  - Se elaboró una cuantificación de los conceptos representativos por bloque, de tal suerte que estos puedan ser transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.
  - Una vez conocido el valor por bloque de los costos representativos, se agruparon en partidas, que definidas de acuerdo al proceso de construcción se prorratearon entre las superficies servidas, quedando así el costo directo unitario equivalente por m^2 de construcción del inmueble.
  - Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.
  - La estructura del valor de reposición nuevo consideró el valor comercial del terreno y los valores de reposición nueva de las construcciones e instalaciones propias del inmueble existentes a precio de constructor. A estos importes se le adicionaron las inversiones y gastos que corresponden a la promoción inmobiliaria, consistente en el proyecto ejecutivo, las licencias, permisos y derecha, los gastos de administración y los gastos financieros atribuibles en su etapa constructiva.
- Para determinar el valor neto de reposición, al valor de reposición nuevo de las plantas originales, se le aplicaron los deméritos observados en la inspección de campo, a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor y del promotor.

Depreciación de los Bienes Inmuebles (Terrenos y Edificios)

Para la determinación del valor neto de reposición de las edificaciones se utilizó la depreciación física y funcional de las mismas, y se calculó con base en la tabla de Ross-Heidecke. La vida útil es la suma de la edad del bien más la expectativa de vida.

El coeficiente de depreciación física y funcional se calculó con base en el estado del bien según la siguiente tabla:

ESTADO	1.0 EXCELENTE	2.0 BUENA	3.0 REGULAR	3.5 MALO
%	1	2	3	3,5
0	0	2,52	18,1	33,2
1	0,505	3,01	18,51	33,54
2	1,02	3,51	18,94	33,89
3	1,545	4,03	19,37	34,23
…	…	…	…	…
97	95,545	95,66	96,45	97,02
98	97,02	97,1	97,56	98,01
99	98,505	98,54	98,78	99

La primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien, mientras que el estado del bien se califica de acuerdo con el criterio:
1.0 excelente, 2.0 buena. 3.0 regular.3.5 malo
La fórmula que se utilizó para el cálculo de la depreciación física es: **Va= VRN – (VRN-Vr) K;** Siendo:
Va: valor actual
VRN: valor de reposición a nuevo.
Vr: valor residual, el cual se estimó en un 10% del valor de reposición a nuevo.
K: coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado de acuerdo con la tabla de Ross-Heidecke.

De acuerdo a lo anterior y considerando el esquema presentado en la inspección física, la metodología de valuación para el predio de SANDRA PATRICIA PINEDA HERNANDEZ es el siguiente:
1. Valor Neto de Reposición
2. Valor de Mercado.
3. Valor Residual.

7. ANALISIS ECONOMICO:

La Gloria, es una ciudad intermedia, que cuenta con unos servicios públicos regulares y una plusvalía que se puede considerar de baja en términos de inversión inmobiliaria.
Haciendo mención del mercado inmobiliario, este se puede calificar como bajo, por efectos de crisis económica que sufre la región y con una oferta no acorde con la situación real del mercado, afectados por valor tergiversados de los productos inmobiliarios, en transacciones que lo favorecen.

8. ANALISIS VALOR DE REPOSICICION:

La investigación de mercado nos determina como resultado muy puntualizado al tipo de construcción, de negociación de la zona siguiente:

Se encuentran construcciones que han sufrido transformación con un criterio de mejoramiento para el sector, han nacido consolidadas por razones de localización, tipo de construcción y calidad de la misma. Al analizar el mercado existente con operaciones recientes realizadas y ofertas de cierto tiempo de duración se considera el valor del metro cuadrado en oferta oscila entre $ 120.000/m^2 a $ 180.000/m^2 con tendencia al alza en tiempo de seis (6) meses, por lo interior el valor del terreno que ocupa el inmueble en estudio es de **$ 150.000** y el valor del metro cuadrado construido para este tipo de inmueble se estimó en **$ 490.000**, considerando el estado de conservación, calidad de los materiales y el deterioro físico del bien inmueble.

Para el procesamiento de la determinación del valor del terreno se procedió a realizar una encuesta con profesionales conocedores del mercado inmobiliario, debido a la falta de información de oferta y demanda factores muy bajos en la población de Simaña.

8.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:

Encuestado	**Valor**
Sr. Edixon Perea.	$ 150.000.
Ing. José Caviedes.	$ 170.000.
Arq. Oscar Mercado	$ 150.000.
Sr. Wilmer Medina	$ 130.000.
Media aritmética	**$ 150.000.**
Numero de datos	**4**
Desviación estándar.	**$ 10.500.**
Coeficiente de variación	**5,66%**
Límite superior.	**$ 128.000.**
Limite inferior.	**$ 107.000.**
Valor adoptado.	**$ 117.500.**

8.2 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUUCCION.

VALOR DE REPOSICIÓN M²			
AREA TOTAL CONSTRUIDA			**856.00 m2**
COSTOS DIRECTOS		$ 525 .000	
COSTOS INDIRECTOS		$ 105.000.	
COSTOS TOTALES (CT)		$ 630.000.	0%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		$ 0	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS		$ 539.280.000.	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		$ 539.280.000.	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		$ 539.280.000.	$ 630.000
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100 años	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	10 años	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	90 años	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		22.5%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3,0	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		$ 121.338.000..	22.5 %
Determinación valor actual de la Construcción		$ 539.280.000.	
TOTAL REPOSICIÓN		$ 539.28o.000.	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		$ 121.330.000.	
SUBTOTAL		$ 417.942.000.	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		**$ 417.942.000.**	**$ 488.250.**
VALOR ADOPTADO POR M²		**$ 490.000.**	

Con la información anterior se realizaron los cálculos necesarios y se determinó un valor de $ 150.000 para el metro cuadrado de terreno en el predio objeto del avalúo.

9. ANALISIS DEL VALOR DEL MERCADO:

Para determinar el valor comercial se debe considerar los importes unitarios de venta, en función del valor comercial de las mismas en la zona y a la perspectiva del inmueble.
Por la localización del inmueble dentro del sector que se puede considerar de importancia en el municipio, existe cierto grado de especulación, ocasionada por negociaciones fuera del valor real que han tenido influencia en el valor actual de algunos inmuebles.

10. OBSERVACIONES:

- En el resultado del presente estudio se consideraron criterios que ejercen influencia directa en el evento que nos ocupa, también es importante mencionar que en el momento de la visita se observo, que la construcción se encuentra con espacios poco ventilados e iluminados y requiere de reparaciones de consideración que afectan su valor comercial.
- Para el presente estudio se aplicarán dos métodos recomendados, el de costos de reposición y el de rentabilidad, teniendo en cuenta factores como el canon de arrendamiento en promedio dentro del sector y la taza de capitalización para el bien inmueble en referencia, luego se promediarán estos valores obtenidos para obtener el resultado final del estudio.
- El presente avalúo no constituye un estudio jurídico de títulos de propiedad sobre el bien inmueble de la referencia.

……..

ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALUO.

Los aspectos más relevantes que fueron tenidos en cuenta para la determinación del valor comercial del inmueble avaluado son los siguientes:

Localización:	Buena, en un sector céntrico de la población, con proyección moderada y potencial de desarrollo medio.
Vecindario:	Bueno
Construcciones:	Adecuadas para el uso
Servicios públicos:	Normales,

Cuando el mercado es sano, y las condiciones de oferta y demanda están en equilibrio, la labor del avaluador es menos complicada. La labor se complica en situaciones de crisis generalizada de una sociedad, como el que vive Colombia desde finales de los noventa y en general en toda América Latina, en tanto se requiere de una información de coyuntura económica y oportuna.

Grado de comercialización

Se consideran tres (3) grados de comercialización de los que se le determinará uno (1) al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniéndose en cuenta los distintos aspectos posibles (económicos, de localización, de uso, de localización, de construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo de negociación para el inmueble. A continuación, señalamos los grados:

TIPO A: Fácil comercialización. De cero (0) a seis (6) meses.
TIPO B: Regular comercialización. De seis (6) meses a un (1) año.
TIPO C: Difícil comercialización. De un (1) año en adelante.

La estructura del mercado en la zona es fácil (**TIPO A**).

11.0 CALCULO DEL AVALUO:

Predio: Institución Educativa.
Propietario: SANDRA PATRICIA PINEDA HERNANDEZ. Dirección: Calle 2 # 7 A – 23. Barrio El Centro. Corregimiento: Simaña
Ciudad: La Gloria – Cesar.

DESCRIPCION	AREA (m^2)	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno			
Lote	**1326,00**	**$ 210.000.**	**$ 278.460.000.**
Construccion			
Institución educativa	**856.00**	**$ 510.000.**	**$ 436.560.000.**
Valor total			**$ 715.020.000.**

TOTAL, AVALUO…… $ 715.020.000.

SON: SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS. M/CTE.

12. CANON DE ARRENDAMIENTO:

Valor del canon = Vl x Tr.

Valor canon = $ 715.020 x 1.5 % Valor del canon = $ 10.725.300.

Son: DIES MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCOL MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE.

Atentamente,



EDGARDO OVIEDO CASTILLO
R.A.A. AVAL – 18915360.
Avaluador.

13.0. REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES – VALOR PARA SEGURO:

CONSTRUCCION	
ÁREA:	**856.00 M².**
Valor metro construido nuevo.	**$ 630.000.**
Valor vivienda:	**$ 539.280.000.**

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe
Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de

Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.
El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable.*

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD.

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico
8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14**.-** Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados



EDGARDO OVIEDO CASTILLO.
R. A.A. AVAL – 18915360.

EDGARDO OVIEDO CASTILLO.

AVALUOS RURALES Y URBANOS

R.A.A. AVAL - 18915360

REGISTRO FOTOGRAFICO.



LOCALIZACION.



FACHADA PRINCIPAL.



FACHADA POR LA CARRERA 7 A.



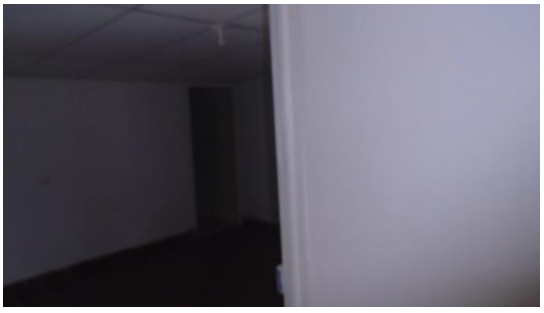
PATIO DE ACCESO.



PATIO DE ACCESO.



AREA DE ADMINISTRACION.



VISTA INTERIOR.



VISTA INTERIOR ADMINISTRACION.

Carrera 9 Nº 5A – 211

Tel. 5657756 Cel. 315 722 8139

edgardoviedocastillo@hotmail.com

Aguachica – Cesar

EDGARDO OVIEDO CASTILLO.

AVALUOS RURALES Y URBANOS

R.A.A. AVAL - 18915360





DETALLE DE BATERIA SANITARIA.





VISTA INTERIOR DE AULAS DE CLASES.



AULAS DE CLASES.



AULAS DE CLASE.



PATIO ESTAR.



TANQUE ELEVADO.

Carrera 9 Nº 5A – 211

Tel. 5657756 Cel. 315 722 8139

edgardoviedocastillo@hotmail.com

Aguachica – Cesar