1. INFORMACIÓN GENERAL

Dirección/Ubicación: Calle 27 # 4-08 esquina		
Urbanización/Centro Poblado: Centro		
Municipio: Montería	Departamento: Córdoba	
Unidad Policial: Departamento de Policia Cordoba		Tipo de Avalúo: Urbano
Nombre de Inmueble: Edificio Costa Real		
Fecha de Visita: 11/07/2022	Fecha Informe:11/07/2022	Objeto Avalúo: FINES CONTABLES

2. INFORMACIÓN JURIDICA

Documento de Adquisición: ESCRITURA PUBLICA	
No. 3302	Fecha Documento: 14/12/1993
Entidad que emite: NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA	
Matricula Inmobiliaria: 140-49697	Circulo Registral: MONTERÍA
Cédula/Código Catastral: 01-02-00-00-0148-0902-9-00-00-0034	
Propietario: COSTA REAL LIMITADA	No. SIBIN: 20107
NOTA: Este inmueble esta conformado por una sola entrada principal en el primer piso, y por los cinco pisos siguientes que se encuentran sobre la estructura del primero, sin embargo, por tratarse de un avaluó comercial para estableces el canon de arrendamiento de las construcciones solo se tomaran las partes antes mencionadas.	

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

Actividad Predominante:

Vía de Acceso: ● *Peatonal* ● *Vehicular*

Tipo de Vía: ○ *Primaria* ● *Secundaria* ○ *Terciaria*

Características Vía: ○ *Afirmado* ○ *Adoquinado* ● *Lozas Concreto* ○ *Asfaltado* ○ *Otras*

Servicios Públicos: ■ *Acueducto* ■ *Alcantarillado* ■ *Aseo* ■ *Energía* ■ *Telefonía* ■ *Gas Natural* ■ *Alumbrado*

Observaciones: este inmueble se caracteriza por estar en el centro de la ciudad, en una zona comercial y administrativa ubicada al costada de la Gobernación de Córdoba, Sede de la Asamblea Departamental, Catedral San Jerónimo de Montería y Alcaldía Municipal de Montería.

Transporte Público: ■ *Interdepartamental* ■ *Intermunicipal* ■ *Veredal* ■ *Taxis/Colectivos*

Estratificación: ○ *Estrato 0* ○ *Estrato 1* ○ *Estrato 2* ● *Estrato 3* ○ *Estrato 4* ○ *Estrato 5* ○ *Estrato 6*

4. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR Y REGLAMENTACIÓN

Según el plano de localización que identifica la unidad de planeación UDP 240, ubicada en la plaza urbana: Centro, el cual es parte integral del documento NORMATIVIDAD URBANA PARA LA CIUDAD DE MONTERÍA, el predio con nomenclatura Calle 27 # 4-08, Centro. Presenta una actividad de: COMERCIO Y SERVICIO, sometida al tratamiento para su desarrollo: REACTIVACIÓN.
Sector 5, Subsector: III, Área Actividad: Comercio y Servicios, Zona: Comercio Aglomerado, Tratamiento: Renovación Urbana Reactivación.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Área Total a Evaluar: No Aplica es P.H.	Unidad de Contabilización: MEMOT
Forma Geométrica: Polígono irregular rectangular	Topografía: ■ *Plano* *100 %* ☐ *Ondulado* *%* ☐ *Escarpado* *%*

Ubicación en la Manzana: ● *Esquinero* ○ *Medianero*

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 Descripción de Edificaciones: De acuerdo al certificado catastral Nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", el área construida del predio es de 1.709,00 M2 y fuente de las características construidas por la representante legal, con estructura de sistema porticado, losa aligerada en concreto reforzado, muros confinados con vigas y columnas, algunos muros internos en drywall, acabados en estuco y pintura, con carpintería en aluminio y madera, pisos en porcelanato (1 piso) y cerámica para el restante, cielo falso en drywall, iluminación en ojo de buey y lámparas led y cubierta en losa reforzada y teja de asbesto cemento.

No.	EDIFICACIONES	ÁREA (M2)	No. PISOS	VETUSTEZ (AÑOS)	UNIDAD CONTABLE
1	EDIFICIO DESTINADO COMANDO DECOR	1709,00	6	30	MEMOT
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
TOTAL		1709,00	6	30	MEMOT

Código: 2BS-FR-0033	PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALUOS	POLICÍA NACIONAL
Fecha: 06/12/2021	FORMATO DE AVALUO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 2		

6.3 Características constructivas según el Manual de reconocimiento predial de IGAC:

ÍTEM /EDIFICACIÓN, ANEXO		EDIFICACIONES																																												
	ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
ARMAZÓN	MADERA																																													
	PREFABRICADO																																													
	LADRILLO, BLOQUE																																													
	CONCRETO CUATRO O MAS PISOS	X																																												
MUROS	MATERIALES DE DESECHO, ESTERILLA																																													
	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA																																													
	MADERA																																													
	CONCRETO PREFABRICADO																																													
	BLOQUE, LADRILLO	X																																												
CUBIERTA	MATERIALES DE DESECHO																																													
	ZINC, TEJA DE BARRO																																													
	ENTRE PISO (CUBIERTA PROVISIONAL) PREFABRICADO																																													
	ENTRE PISO O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)																																													
	AZOTEA, ALUMINIO, PLACA SENCILLA																																													
	PLACA IMPERMEABILIZADA CUBIERTA LUJOSA U ORNAMENTAL	X																																												
CONSERV.	MALO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO	X																																												
	EXCELENTE																																													
	ACABADOS PRINCIPALES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
FACHADAS	POBRE																																													
	SENCILLA																																													
	REGULAR																																													
	BUENA	X																																												
	LUJOSA																																													
CUBRIMIENTO MUROS	SIN CUBRIMIENTO																																													
	PAÑETE, PAPEL COMÚN, LADRILLO PRENSADO																																													
	ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	X																																												
	MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL																																													
	MÁRMOL, LUJOSOS, OTROS																																													
PISOS	TIERRA PISADA																																													
	CEMENTO, MADERA BURDA																																													
	BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADRILLO																																													
	LISTÓN																																													
	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FINA	X																																												
	PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL (GRANDE, PEQUEÑO)																																													
	RETAL DE MÁRMOL, MÁRMOL, OTROS, LUJOSOS																																													
CONSERV.	MALO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO	X																																												
	EXCELENTE																																													

	BAÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
TAMAÑO	SIN BAÑO																																													
	PEQUEÑO																																														
	MEDIANO	X																																												
	GRANDE																																													
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO																																													
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO																																													
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN																																													
	BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO																																													
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO	X																																												
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO																																													
MOBILIARIO	POBRE																																													
	SENCILLO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO	X																																												
	LUJOSO																																													
CONSERV.	MALO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO	X																																												
	EXCELENTE																																													
	COCINA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
TAMAÑO	SIN COCINA	X																																												
	PEQUEÑA																																													
	MEDIANA																																													
	GRANDE																																													
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO																																													
	PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO																																													
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN																																													
	BALDOSINDECORADO, PAPEL FINO																																													
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO																																													
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO																																													
MOBILIARIO	POBRE																																													
	SENCILLO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO																																													
	LUJOSO																																													
CONSERV.	MALO																																													
	REGULAR																																													
	BUENO																																													
	EXCELENTE																																													

7. ANÁLISIS ECONÓMICO

Investigación Directa: Teniendo en cuenta la destinación económica del área objeto de avaluó, se aplicó el método de comparación de mercado, a los predios con características similares en cuanto a ubicación, áreas construidas, estructura, acabados principales, destinación comercial y uso actual.

No.	DIRECCIÓN DE OFERTA Y/O TRANSACCIÓN	FUENTE	AREA M2	VALOR CANON MENSUAL POR M2 AJUSTADO
1	CALLE 27 # 4-11 CENTRO	INMOBILIARIA ARAUJO Y SEGOVIA	129,00	$ 33.500,00
2	CARRERA 4 # 27-24 CENTRO	INMOBILIARIA BOHIO	358,15	$ 35.500,00
3	CALLE 27 # 4-56 CENTRO	INMOBILIARIA ARAUJO Y SEGOVIA	61,00	$ 32.591,40
4	CALLE 28 # 1-27 CENTRO	INMOBILIARIA ARAUJO Y SEGOVIA	330,00	$ 34.000,00

NOTAS ACLARATORIAS

- ✓ Según escritura pública No. 3.302 del 14/12/1993 de la Notaria Primera de Montería, el bien inmueble identificado como edificio Costa Real Limitada, se encuentra elevado a a reglamento de propiedad horizontal.
- ✓ El edificio Costa Real Limitada consta de seis pisos (06), tiene acceso principal por la calle 27, y las oficinas y locales comerciales del primer piso, tiene acceso, uno por la carrera 4ª y la calle 27, y el otro por la calle 27, exclusivamente en el primer piso se encuentra la entrada principal del edificio y un local comercial que no hacen parte del área del predio, propuesto para tomar en arriendo.
- ✓ Las ofertas antes mencionadas corresponden a construcciones con características similares que se sitúan cerca del Inmueble objeto de avaluó. El valor del terreno va intrinseco a la construcción por ser propiedad horizontal. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de comparación y estudio de mercado.
- ✓ El área construida que se tomó para el predio avaluar, corresponde a la suministrada mediante certificación catastral expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" fechado el 05 de febrero de 2021.
- ✓ El valor adoptado como canon de arrendamiento en el presente avaluó, se asume como valor base de negociación que puede o no aproximarse de acuerdo con el criterio y los términos de negociación entre las dos partes.
- ✓ El calculo del valor comercial del canon mensual de arrendamiento no incluye el pago de servicios públicos.
- ✓ El método velatorio adoptado, se rige de acuerdo con lo señalado en la resolución 620 del 23/09/2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997", expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- ✓ El objeto y alcance del presente informe esta definido en el Numeral 1 del Instructivo No. 024 DIPON-DIRAF DEL 14/09/2020 **"LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL".**

8. ANALISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

Valor adoptado M2 Terreno: NO APLICA X M2

NOTA: El valor consignado se soporta en los cálculos anexos.

VALOR TOTAL TERRENO
NO APLICA

9. ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Método de Avalúo: Estudio De Mercado Y Comparación

Valor adoptado M2 de Arrendamiento: $ 30.857,23

No.	ÍTEM	VALOR M2	ÁREA (M2)	VALOR TOTAL	UNIDAD CONTABLE
1	EDIFICIO DESTINADO COMANDO DECOR	$ 32.591,40	1709,00	$ 55.698.707,00	MEMOT
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
12					
13					
14					
15					
16					
TOTAL		$ 32.591,40	1709,00	$ 55.698.707,00	MEMOT

10. AVALÚO COMERCIAL

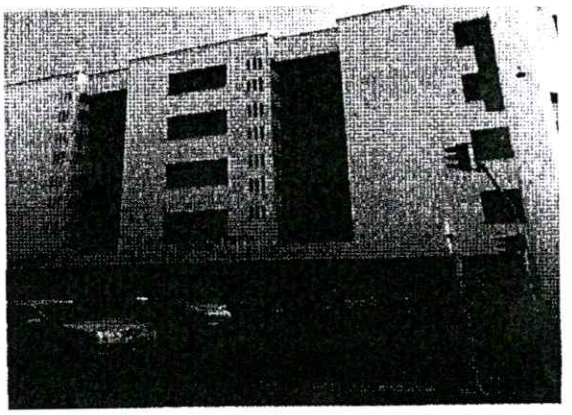
Valor total del terreno:	**NO APLICA**
Valor total construcción:	**$ 32.591,40**
Valor total avalúo:	**$ 55.698.707,00**

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:
NOMBRE FUNCIONARIO AVALUADOR: **SUBINTENDENTE. SAMIR JAFET PATIÑO LONDOÑO**
IDENTIFICACIÓN FUNCIONARIO AVALUADOR: **C.C 10.774.619 EXPEDIDA EN MONTERIA – CORDOBA**

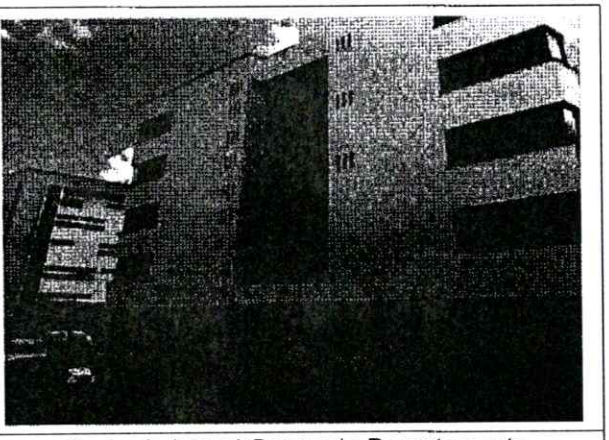
11. ANEXOS

- Álbum Fotográfico
- Documentos soportes
- Hojas de Cálculo

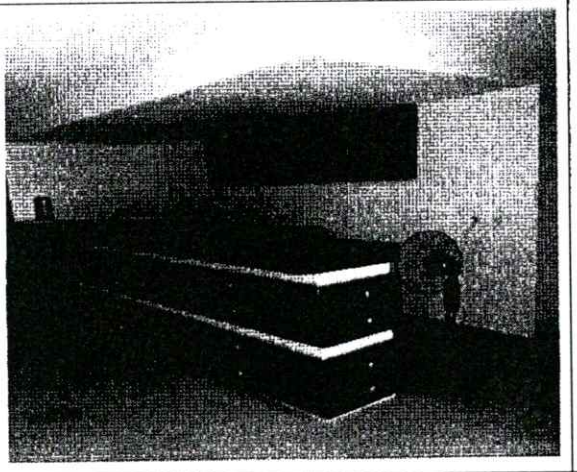
REGISTRO FOTOGRÁFICO EDIFICIO COSTA REAL LIMITADA



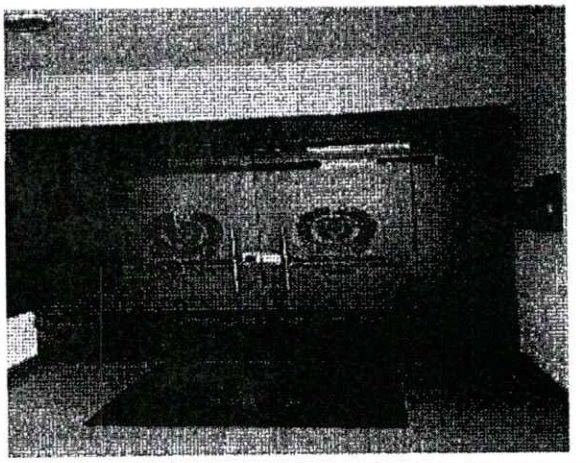
Fachada frontal Comando Departamento



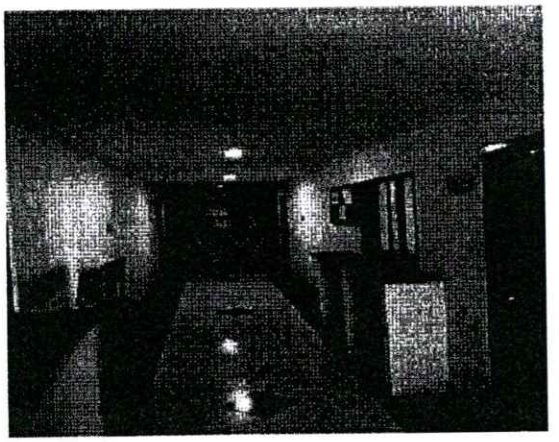
Fachada lateral Comando Departamento



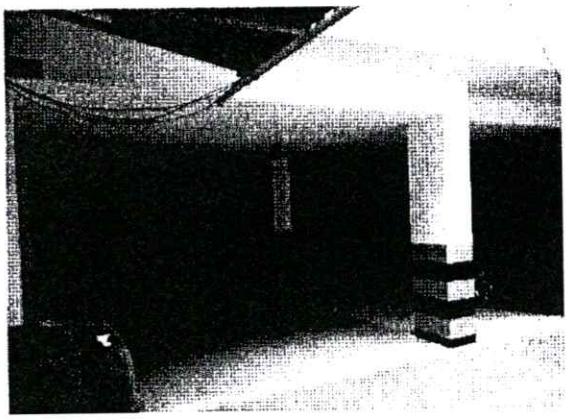
Guardia Comando Departamento



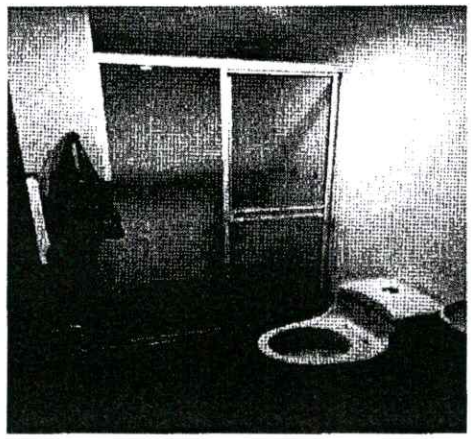
Ingreso Comando Departamento



Pasillos



Zona Parqueadero J1 Comando Departamento

	
Oficina	Baño

12. ANEXOS (HOJA DE CALCULOS)

1. CALCULOS VALOR ARRENDAMIENTO

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$32.500,00	ENCUESTAS
2	$32.000,00	
3	$32.591,40	
4	$33.274,21	

No DE PRECIOS MERCADO INMOBILIARIO
4

CALCULOS				
S1	-	91,40	8354,234202	91,4015
S2	-	591,40	349755,7342	591,4015
S3	-	0,00	2,25E-06	0,0015
S4		682,80	466221,9852	682,8045

MEDIA		
X	$	32.591,40

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	1,392893896

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

DESVIACION ESTANDAR		
S	$	453,96

AREA	VALOR TOTAL	
1709,00	$	55.698.705,16

