1. INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	URBANO
Dirección (nomenclatura):	Avanida Calle 26 Nro. 75 - 25 (Interior)	Nombre del Inmueble:	Espacio destinado para arrendar cafetería
Barrio/vereda/sector/urb.:	Santa Cecilia, Localidad Fontibón	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	NO APLICA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	BOGOTÁ D.C.	Fecha de la visita:	16/11/2022
Departamento:	BOGOTÁ D.C.	Fecha Entrega Informe:	17/01/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Tipo de Título:	COMPRA	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
No. Documento título:	3812	No. Documento Registro:	50C-1884758
Fecha expedición ó firma:	23/12/2002	Fecha de Registro:	22/01/2003
Entidad que lo Expide:	NOTARÍA 34	Círculo Registral:	BOGOTÁ D.C.
Titular:	Nación - Policía Nacional	Propietario:	Nación - Policía Nacional
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	31/12/2003	Fecha Ingreso UNIDAD:	30/01/2003
Entidad que lo Expide:	CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTÁ	No.Registro SAP/SILOG:	800407000000000000398936
Titular en Catastro:	Nación - Policía Nacional	ID_Sistema Información:	**5649**
Código Catastral:	006301670300000000	Número Predial Nacional:	11001016309010067000330000000

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Complejos Sector Defensa.
Documento del Plan:	DECRETO	Estrato:	3
No. Documento POT :	Decreto distrital No. 555 P.O.T. de Bogotá	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantari., Aseo, GasNat., Tel.Fijo
Fecha de Aprobación:	29 de Diciembre del 2021	Presenta frente con vía:	SI
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Secundaría (a cargo de los Dptos y Municipios).
Clase Suelo Ubicación:	URBANO	Características Vía:	Loza de Concreto
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL Ó DONACIONAL	Transporte Público:	Interno (buses, colectivos y/o taxis).
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	**$ 83.311.487.000,00**

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**NO APLICA PH**		Forma Geométrica:	POLÍGONO REGULAR	
Fuente Área de terreno:	DOCUMENTO DEL TÍTULO		Ubicación en Manzana:	ESQUINERO	
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado	SIN INVASIONES		Estado de Ocupación:	OCUPACIÓN LEGAL POR TERCEROS	
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE	4°40'15.5"N
	Ondulada (4% a 10%)	0% del terreno		LONGITUD - OESTE	74°06'56.4"W
	Escarpada (11% a 45%)	0% del terreno	Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS	
Colindantes del predio:	**NORTE:**	CALLE 26	**ESTE:**	CARRERA 75	
	SUR:	CALLE 25G	**OESTE:**	PREDIO 3M COLOMBIA SAS	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Escritura Pública	
Afectaciones:	**NO**		Unidad Contable terreno:	**DIJIN**	

OBSERVACIONES 1:

Los linderos se toman del predio de todo el complejo policial DIJIN, donde se encuentra el espacio a arrendar para el servicio de cafetería.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	**(VER ANEXO 1)**
Valor M2 adoptado de Terreno:	**NO APLICA**	Valor Total de Terreno:	**NO APLICA**

6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 1: Si el predio tiene construcciones a cargo de diferentes unidades policiales, relaciones primero las de la unidad policial que predomina y así sucesivamente.

6.1 RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES: Fuente Área Construcción: MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO

No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN		VETUSTEZ	UNID. CONTA.
A	Espacio para el funcionamiento de Cafetería dentro de la DIJIN	92,75	M2	1	BUENA (2)	10	DIJIN
B							
C							
D							
E							

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:

No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	CUBRIMIENTOS MURO	PISOS	CONSERVACIÓN
1	CONCRETO ≤ 3 PISOS	SIN MUROS	SIN CUBIERTA	BUENA	BUENA	NO APLICA	CEMENTO	BUENA
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

OBSERVACIONES 2:

El espacio desiado para arrendar se compone de una zona cubierta metálica, con un espacio libre donde se instalan sillas y mesas metálicas con sombrillas.

6.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	SIN BAÑO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	SIN COCINA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	CEMENTO	BUENA
B		
C		
D		

OBSERVACIONES 3:

Se aclara que el espacio a arrendar es una zona dura.

7. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES Y/O ZONAS DURAS

Nota 2: En este capítulo debe escoger un método de avalúo que más se ajuste al tipo de inmueble y hacer el cálculo por cada construcción y zona dura del Cap.6

Método Valuatorio:	**COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO**	Soporte Cálculos:	**(VER ANEXO2)**

8. RESULTADOS AVALÚO CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 3: En este capítulo relacione los precios de las construcciones y zonas duras, que fueron objeto de estudio en el presente avalúo.

8.1 RELACIÓN PRECIOS CONSTRUCCIONES:

No.	NOMBRE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID. CONTA.
A	Espacio para el funcionamiento de Cafetería dentro de la DIJIN	92,75	M2	1	$ 1.000.000,00	DIJIN
B						
C						
D						
E						

OBSERVACIONES 4:

Para el desarrollo del avalúo se tomo el área construida descubierta (placa) destianada para el funcionamiento del espacio para la cafetería, toda vez que el arrendatario debe instalar un contenedor o equipamiento para la prestación del servicio.

9. RESULTADOS FINALES AVALÚO

Nota 4: En este capítulo relacione en resumen los valores finales del terreno, construcciones y zonas duras, agrupados pos unidad policial contable.

VARIABLE	PRECIO FINAL	PRECIO FINAL EN LETRAS	UNID. CONTA.
TERRENO:	**NO APLICA**	NO APLICA	**NO APLICA**
CONTRUCCIONES:	**NO APLICA**	NO APLICA	**NO APLICA**
ZONAS DURAS:	**$ 1.000.000,00**	UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE.	**DIJIN**
TOTAL:	**$ 1.000.000,00**		

OBSERVACIONES 5:

El presente avalúo es para fines estimativos para concertar el pago del canon de arrendamiento de un espacio destinado para el servicio de cafetería.



FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	**Capitán HÉCTOR YESEDT ANGARITA ROJAS**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 74.375.480 expedida en Duitama (Boyacá)
No. CELULAR:	3232732195
CORREO ELECTRÓNICO:	hy.angarita@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	DIJIN
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	ARAFI - GUBIR
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	JEFE GURPO BIENES RAÍCES Y PERITO VALUADOR CON RAA AV74375480

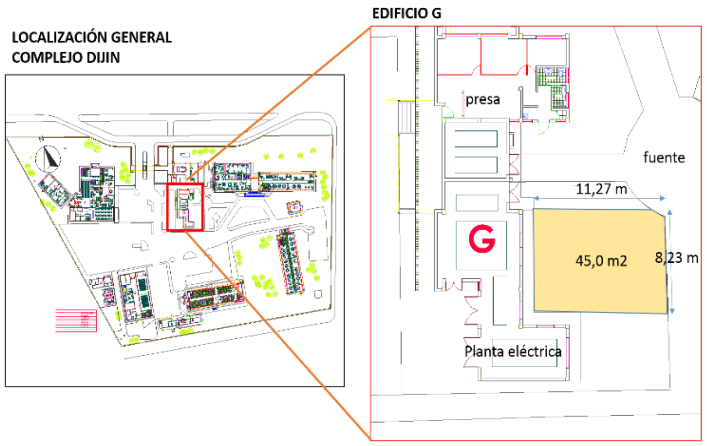
10. ANEXOS

Nota 5: Adjunte los documentos que relacionó en el presente informe valuatorio, principalmente donde se le solicito la "FUENTE DE LA INFORMACIÓN".

1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	1
2	Hoja de Cálculos	No. de Folios:	1
3	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	1

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar minímo 12 de fotos (donde se inlcuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos, cubierta, cerramiento y garitas), los demás ambitos o instalaciones como lotes, garajes, bodegas y lotes funerarios, entre otros, anexar mínimo seis (6) fotos, agregando los campos que sean necesarios.



PLANO UBICACIÓN ESPACIO A ARRENDAR



VISTA PANORÁMICA ESPACIO A ARRENDAR



VISTA FRONTAL



VISTA PARTE POSTERIOR



VISTA LATERAL DERECHA



VISTA LATERAL IZQUIERDA

ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 7: Anexe el cuadro de cálculos del valor de las construcciones y zonas duras.

OFERTAS DE MERCADO ESPACIOS DESTINADOS PARA CAFETERÍAS DENTRO DE INSTALACIONES POLICIALES

No.	OBJETO CONTRACTUAL	CONTRATO	VALOR CONTRATO	AREA (M2)	MESES	CANON MENSUAL	$/M2
1	DAR EN ARRENDAMIENTO UN SECTOR UBICADO DENTRO DEL COMANDO DE DEPARTAMENTO DE POLICÍA URABÁ, QUE SERÁ UTILIZADO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA PRESTAR EL SERVICIO CAFETERÍA PARA EL PERSONAL	PN DEURA CD 050 2022	$ 7.161.036,00	57,11	12	$ 596.753,00	$ 10.449,19
2	ARRENDAMIENTO DE CUATRO ESPACIOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE CAFETERÍA Y FRUTERÍA EN EL ESTADERO DE ESTUDIANTES DE LA ESCUELA DE POLICÍA RAFAEL REYES	PN METUN CD 014 DE 2022	$ 8.719.987,20	62,3	12	$ 726.665,60	$ 11.663,97
3	ARRENDAMIENTO CAFETERIA REGION2	PN MENEV CD 009 2022	$ 6.000.000,00	43,2	12	$ 500.000,00	$ 11.574,07
4	ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DE 72,00 M2 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA, UBICADO EN LA ESCUELA DE POLICÍA CARLOS EUGENIO RESTREPO	PN MEVAL CD 015 2022	$ 8.364.768,00	72	12	$ 697.064,00	$ 9.681,44
5	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO DE 18 M2 UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL ESTADERO DE CADETES DE LA ESCUELA DE CADETES DE POLICÍA GENERAL FRANCISCO DE PAULA SANTANDER UBICADO EN LA CALLE 45 A SUR 50	PN ECSAN CD 038 2022	$ 6.242.400,00	18	12	$ 520.200,00	$ 28.900,00
6	ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO DESTINADO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE FRUTERÍA EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA DE POLICÍA CARLOS EUGENIO RESTREPO	PN MEVAL CD 016 2022	$ 9.772.584,00	22,45	12	$ 814.382,00	$ 36.275,37
7	"ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DESTINADO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE CAFETERÍA Y COMIDAS RÁPIDAS, CON un ÁREA DE 112 M2, UBICADO EN EL KIOSCO DEL LAGO DE LA ESCUELA DE SUBOFICIALES Y NIVEL EJECUTIVO	PN ESJIM CD 009 2022	$ 14.604.087,96	112	12	$ 1.217.007,33	$ 10.866,14
8	ARRENDAMIENTO DE UNA CAFETERIA CIWAY	PN DEGUA CD 006-2022	$ 7.514.764,32	22,62	12	$ 626.230,36	$ 27.684,81
9	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DESTINADO PARA SERVICIO DE CAFETERIA Y COMIDAS RAPIDAS LOCAL 1	PN METIB CD 065 - 2022	$ 7.361.989,00	26,8	12	$ 613.499,08	$ 22.891,76
10	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CAFETERÍA, DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE VILLAVICENCIO	PN MEVIL CD 039 DE 2022	$ 10.932.768,00	30	12	$ 911.064,00	$ 30.368,80

CALCULOS VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO (M2)

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$ 10.449,19	MERCADO INMOBILIARIO
2	$ 11.663,97	
3	$ 11.574,07	
4	$ 10.866,14	
5	$ 9.681,44	

No OFERTAS MERCADO INMOBILIARIO
5

CALCULOS			
S1	-397,772	158222,564	397,772
S2	817,008	667502,0721	817,008
S3	727,108	528686,0437	727,108
S4	19,178	367,795684	19,178
S5	-1165,522	1358441,532	1165,522

MEDIA		
X	$	10.846,96

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	6,791244786

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

DESVIACION ESTANDAR		
S	$	736,64

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

VALOR ADOPTADO M2 (IVA INCLUIDO)
$10.847,00

ÁREA ARRENDAR	92,75	CANON MENSUAL REDONDEADO	$ 1.000.000,00

UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE

