1. INFORMACIÓN GENERAL

Dirección/Ubicación: Carrera 28 N° 46 – 79 Barrio Santa Isabel		
Urbanización/Centro Poblado: Municipio de Palmira valle del Cauca		
Municipio: PALMIRA	Departamento: Valle Del Cauca	
Unidad Policial : DEVAL	Tipo de Avalúo: URBANO	
Nombre de Inmueble: Estación de Policía Palmira		
Fecha de Visita: 17/01/2023	Fecha Informe: 20/01/2023	Objeto Avalúo: Canon de Arrendamiento Cafeterita Comando de Departamento DEVAL

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Documento de Adquisición: Escritura Publica	
No. 453	Fecha Documento: 25 de Marzo de 1986
Entidad que emite: Notaria 34 Bogotá D.C.	
Matricula Inmobiliaria: 384-46190	Circulo Registral: 384 BOGOTÁ
Cédula/Código Catastral: 01-02-3449-0001-000	
Propietario: LA NACIÓN - POLICÍA NACIONAL	No. SIBIN: 1432

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

Actividad Predominante: Zona comercial, zona residencial, vivienda, zona verde y parques.

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: El sector cuenta con cobertura de red de telefonía móvil, y con telefonía fija, pero no se tiene activo el servicio, al igual que el servicio de gas natural.

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

EL POT de Palmira se adoptó en el año 2001, mediante el Acuerdo 109 de 2001. Con el transcurso de los años, se adoptaron tres modificaciones mediante los Acuerdos 058 de 2003, 080 de 2011, 028 de 2014. Estos cuatro acuerdos están compilados en el Decreto 192 de 2014.

USO SEGÚN EL POT VIGENTE: INSTITUCIONAL - RESIDENCIAL - BIFAMILIAR.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Área Total a Evaluar: 67,88 M2	Unidad de Contabilización: DEVAL

Forma Geométrica: Rectangular	Topografía: ■ *Plano* *100* % ☐ *Ondulado* % ☐ *Escarpado* %

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

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 Descripción de Edificaciones: el área construida fue tomada con cinta métrica el día de la visita.

No.	EDIFICACIONES	ÁREA (M2)	No. PISOS	VETUSTEZ (AÑOS)	UNIDAD CONTABLE
1	Cafetería Comando de Departamento Policía Valle	67,88	1	18	DEVAL
TOTAL		**67,88**	**1**	**18**	DEVAL

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción usada con una vetustez de dieciocho (18) años aproximadamente, muros en mampostería, con acabados en revoque, estuco y pintura, cielo raso en PVC y acabado rustico en madera fina, pisos enchapados, muros internos de la cocineta enchapados, aparatos sanitarios lavaplatos nuevos con sus accesorios, poceta para lavado de traperos, con llave de paso en buen estado.
La zona de cafetería se encuentra completamente remodelada.

6.2 Descripción de Anexos: Sin anexos

No.	ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VETUSTEZ (AÑOS)	UNIDAD DE CONTABLE
1	SIN ANEXOS				
TOTAL					

Juan.Pinzon

6.3 Características constructivas según el Manual de reconocimiento predial de IGAC: Los anexos de describen a partir de la columna No.15

| ÍTEM /EDIFICACIÓN, ANEXO | | EDIFICACIONES | | |

	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																																												
	GRANDE																																												
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO																																												
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO																																												
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN																																												
	BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO																																												
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO																																												
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO																																												
MOBILIARIO	POBRE																																												
	SENCILLO																																												
	REGULAR																																												
	BUENO																																												
	LUJOSO																																												
CONSERV.	MALO																																												
	REGULAR	X																																											
	BUENO																																												
	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																																												
	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: Analizadas las ofertas de mercado, se encontraron once establecimientos, con características similares al inmueble objeto de avalúo, pero es importante señalar que se acataron las normas que rigen los trabajos valuatorios y se adoptaron cuatro de las veintidós ofertas encontradas.

La localización del predio respecto a la ciudad, facilidad de acceso por importantes vías, topografía, buena dotación de servicios públicos, área del terreno y tipología, fueron tenidas en cuenta para determinar el valor del avalúo

La ubicación de la cafetería es en el primer nivel del inmueble, lo cual conlleva a establecer que el potencial de usuarios serán los profesionales de policía que integran el área administrativa del Comando de Departamento de Policia Valle, personal de la Estación de Policía Palmira, Funcionarios de la Seccional de inteligencia Policial SIPOL-DEVAL y demás especialidades que conforman la planta de personal del tren administrativo de la Base del Departamento, al igual que el personal flotante de la institución que visitan las instalaciones.

Se realizó un análisis de los contratos de arrendamiento de la cafetería y restaurante en unidad policial de la ciudad de Palmira vigencias anteriores, a fin de establecer el promedio del canon arrendamiento del metro cuadrado y de establecimientos comerciales ubicados en instalaciones donde funcionan sedes de la Policía Nacional a nivel País.

Para adoptar un precio de renta se analizó el mercado de ofertas y transacciones reales en unidades Policiales y lugares aledaños a la instalación policial; para lo cual, el valor de renta del metro cuadrado se estimó con base en la siguiente información, así:

No.	DIRECCIÓN DE OFERTA Y/O TRANSACCIÓN	FUENTE	ÁREA M2	VALOR CANON MENSUAL
1	**CENTRO VACACIONAL EJE CAFETERO**	**SECOP II**	329,43	**$ 3.724.069,00**
2	**BATALLÓN DE COMANDO Y APOYO I.M N°1**	**SECOP II**	72	**$ 1.321.108,92**
3	**ESTACIÓN DE GUARDACOSTAS DE SAN ANDRÉS**	**SECOP II**	105,4	**$ 1.533.934,40**
4	**COMANDO REGIÓN DE POLICÍA NO. 2**	**SECOP II**	110	**$ 500.000,00**
5	**COMANDO DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE PEREIRA**	**SECOP II**	181	**$ 1.365.936,00**
6	**ESTACIÓN DE POLICÍA TURBO**	**SECOP II**	60,92	**$ 546.584,00**
7	**COMANDO DE POLICÍA QUINDÍO**	**SECOP II**	184,7	**$ 1.769.994,00**
8	**DIRECCIÓN DE ANTINARCÓTICOS**	**SECOP II**	251	**$ 1.787.499,01**
9	**METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**	**SECOP II**	200,56	**$ 1.458.566,70**
10	**COMANDO DE DEPARTAMENTO DE POLICÍA URABÁ**	**SECOP II**	77,11	**$ 596.753,00**
11	**ESCUELA DE POLICÍA CARLOS EUGENIO RESTREPO**	**SECOP II**	72	**$ 697.064,00**
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				

8. ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

Valor adoptado M2 Terreno: N/A

VALOR TOTAL TERRENO
N/A

NOTA: El valor adoptado de M2 de terreno se toma como valor de la referencia, mas no incide en el cálculo del valor del M2 de arrendamiento, objeto del presente informe.

9. ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Método de Avalúo: COMPARACIÓN O 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.

Valor adoptado M2 Edificación: **$ 7.700,00**

No.	ÍTEM	VALOR M2	ÁREA (M2)	VALOR TOTAL	UNIDAD CONTABLE
1	Cafetería Comando de Departamento de Policía Valle	**$ 7.700,00**	**67,88**	$523.000,00	DEVAL
TOTAL		**$ 7.700,00**	**67,88**	**$523.000,00**	**DEVAL**

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

10. AVALÚO COMERCIAL

Valor total del terreno:	N/A
Valor total canon de arrendamiento:	**$523.000,00**
Valor total avalúo:	**$523.000,00**
Son: **QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL PESOS MONEDA CTE.**	

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:
NOMBRE FUNCIONARIO AVALUADOR: **Intendente. DIEGO MAURICIO PERAZA BARRAGÁN**
IDENTIFICACIÓN FUNCIONARIO AVALUADOR: **CC. 1.053.322.399 de Saquinquirá Boyacá**

NOTAS ACLARATORIAS Y CONSIDERACIONES:

- A diferencia del arrendamiento de vivienda urbana, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento

del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

- El mercado inmobiliario del sector donde se ubica el predio, está directamente determinado por el arrendamiento de inmuebles para vivienda de habitación y establecimientos comerciales, sin embargo, se realizó la consulta inmobiliaria a edificaciones destinadas a actividades comunes y propias del sector, ubicados en zonas o sectores de características homogéneas geoeconómicas similares; se realizó la muestra estadística para este tipo de predios, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

  - ✓ Ubicación en zonas geoeconómicas equivalentes al uso de suelo y actividades económicas.
  - ✓ Estrato socioeconómico.
  - ✓ Tipo de estructura constructiva homogénea.
  - ✓ Accesibilidad vehicular

- Bajo las premisas anteriores, 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.

- Es de tener en cuenta, que la finalidad de la Policial Nacional no es el arrendamiento de inmuebles, ni el lucro del resultado de esta actividad económica; el objeto de abrir estos espacios dentro de las unidades policiales es de buscar la seguridad y bienestar de los miembros de nuestra institución, por lo cual no se tuvo en cuenta, el valor resultante del metro cuadrado establecido mediante el mercado de ofertas y transacciones en el comercio abierto al público.

- El valor del avalúo del presente documento corresponde solamente para el funcionamiento de una cafetería, teniendo en cuenta que el inmueble destinado no cuenta con condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento de un restaurante (no se cuenta con: acometida de gas natural activa, servicios públicos independientes, cuarto de residuos, cuarto de aseo y cuarto de operarios); en caso de destinar el inmueble para la activación de un restaurante, se deben cumplir con las normas técnicas y de saneamiento que rige para este tipo de locales.

- El cálculo del valor comercial del canon mensual de arrendamiento no incluye el pago de servicios públicos domiciliarios, gastos de administración y/o servicios complementarios que tenga el predio.

- Se hace la recomendación, que al momento de concretar algún tipo de negocio sobre el inmueble objeto del presente avalúo, el inmueble debe contar con el cumplimiento de las normas de salubridad y demás que tengan injerencia en la activación y funcionamiento de este tipo de Instalaciones policiales, se debe realizar un mantenimiento de fondo que subsane las novedades y falencias encontradas, toda vez que, el valor estimado en el presente informe, se estima considerando que el inmueble lo deben entregar en arriendo en perfectas condiciones de habitabilidad y funcionamiento, lo anterior con el ánimo de evitar observaciones por parte de entes de control y garantizar condiciones dignas de habitabilidad al personal policial que conforma esta unidad de policía.

- El método valuatorio adoptado, se rige de acuerdo con los 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.

- Resultado de este análisis, se obtuvo un coeficiente de variación de 40%; por lo tanto, no se puede tener en cuenta la totalidad del estudio de mercado, dado que sobrepasa el 7.5 %; siendo procedente atender lo establecido en la norma donde cita en el Artículo 11°.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. De la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, que a la letra dice "Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.".

  Teniendo en cuenta lo anterior, se depuraron algunas ofertas con el fin de obtener un coeficiente de variación que se ajuste a lo contemplado en la norma, actividad que se encuentra reflejada en el resultado del avalúo.

- El valor adoptado como canon de arrendamiento en el avaluó incluye IVA (19%) de conformidad con el impuesto a las ventas establecido en los contratos de arrendamiento analizados en el estudio de mercado, el cual, por regla general está gravado con una tarifa general del 19%, aplicable a los bienes destinados para comercio, locales, oficinas, bodegas, lotes, etc.

- El objeto y alcance del presente informe está definido el Instructivo No.024 / DIPON - DIRAF - 70 del 14/09/2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL", enmarcado dentro de los principios del proceso de contratación directa establecido en el Manual de Contratación de la Policía Nacional y la Resolución 00090 del 15/01/2018 por la cual se actualiza, modifica y complementa.

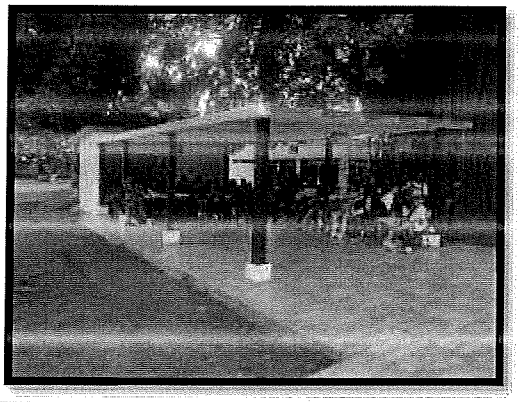
- El valor final mensual probable adoptado como canos de arrendamiento por metro cuadrado (M2) es redondeado en tres (2) decimales, y el valor mensual final adoptado en el presente trabajo valuatorio es de tres (3) decímale, con el fin de entregar un valor sin decimales.

- El presente avalúo se realizó únicamente con fines de establecer la renta de las instalaciones objeto del presente avalúo; igualmente las áreas avaluadas de construcciones están sujetas a verificación y revisión ante cualquier negociación.

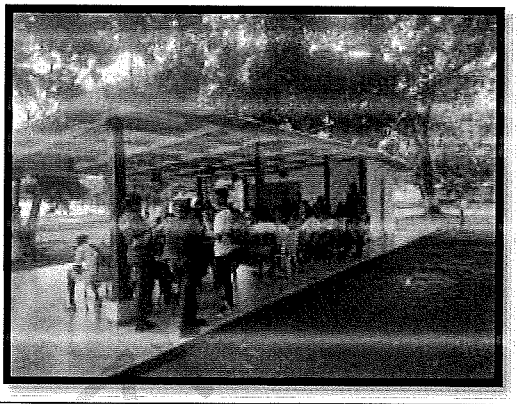
11. ANEXOS

- Álbum Fotográfico
- Hojas de Cálculo
- Localización satelital del predio
- Documentos soportes

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista panorámica fachada general



Vista general

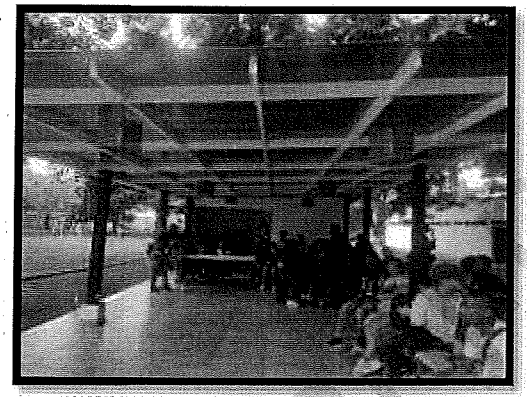
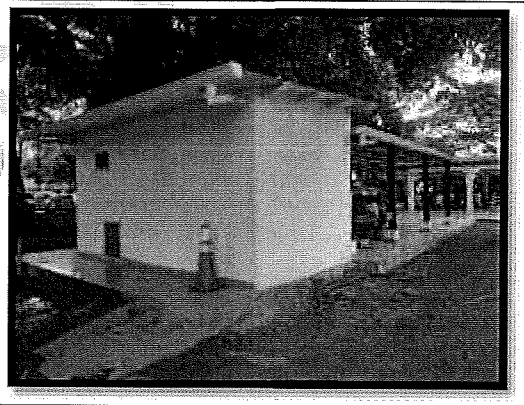
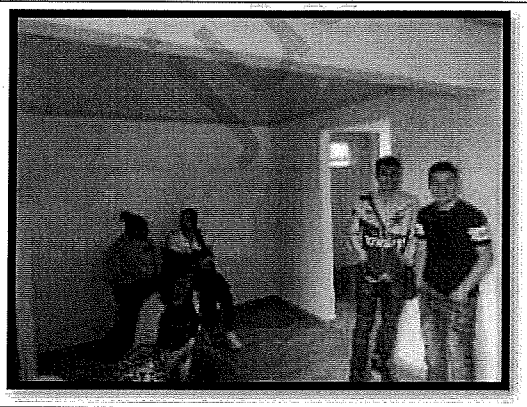


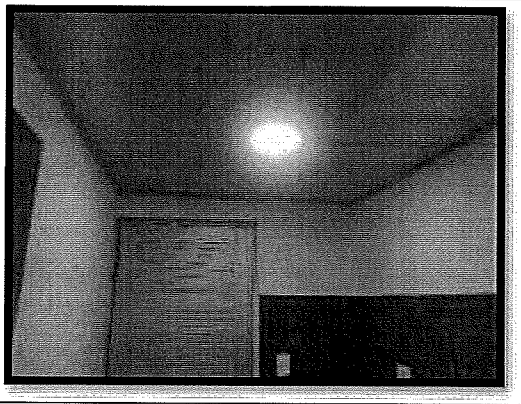
Imagen panorámica parte interna área de cafetería



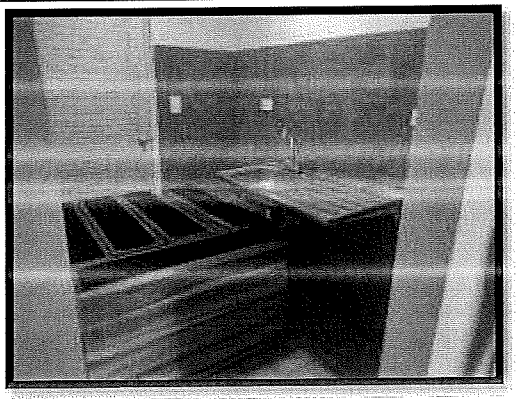
Los muros en la parte interna presenta humedades y deterioro en la pintura



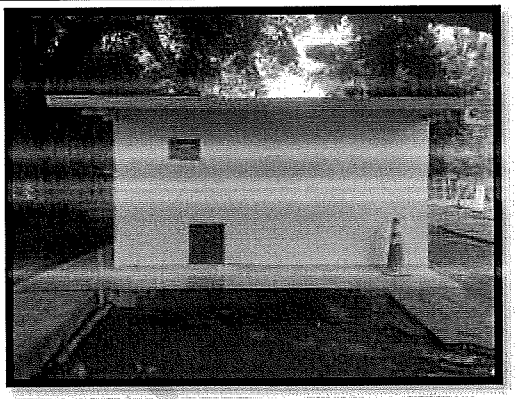
Pasillo parte interna cocineta cafetería



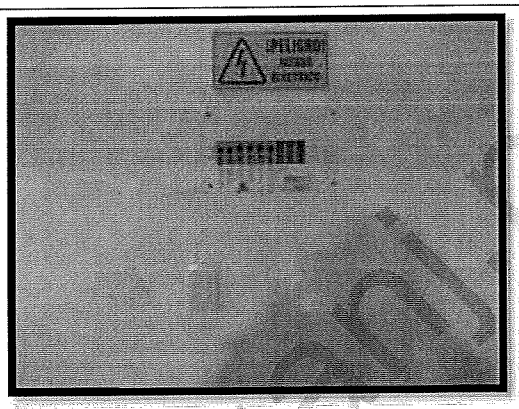
Parte interna cocineta cafetería



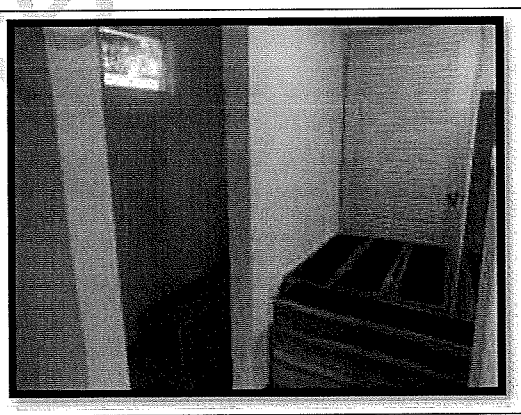
Zona de cocina lavaplatos y mini mesón en acero inoxidable



Parte posterior cafetería, salpicadero con llave de paso.



Tablero de circuitos cafetería



Parte interna cocineta cafetería y bodega interna

HOJA DE CÁLCULOS

ANALISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DE ARRENDAMIENTO POR METRO CUADRADO.

N°	NOMBRE ADJUDICATARIO	N° PROCESO	UNIDAD POLICIAL	DIRECCIÓN	ÁREA M2	Valor Total	Valor Canon Mensual	Valor Canon M2
1	MARIA UGENIA MEJIA GUERRERO	35-1-30041-22	DEQUI	CENTRO VACACIONAL EJE CAFETERO	329,43	$ 44.688.828,00	$ 3.724.069,00	$ 11.304,58
2	URIEL ENRIQUE JARAMILLO BUSTAMANTE	0053-ARC-CBCAII-2022	ARMADA NACIONAL	BATALLON DE COMANDO Y APOYO LM N°1	72	$ 15.853.307,00	$ 1.321.108,92	$ 18.348,73
3	LIZETH SABRINA DIAZ RAMOS	058-ARC-CBNL04-2022	ARMADA NACIONAL	ESTACIÓN DE GUARDACOSTAS DE SAN ANDRÉS	105,4	$ 15.339.344,00	$ 1.533.934,40	$ 14.553,46
4	JOHANNA KATHERINE PEÑA TRIGUEROS	PN MENEV CD 009 2022	MENEV	COMANDO REGIÓN DE POLICÍA NO. 2	110	$ 6.000.000,00	$ 500.000,00	$ 4.545,45
5	GLORIA JANETH HURTADFO MADRID	PN MEPER CD 019 2022	MEPER	COMANDO DE LA POLICIA METROPOLITANA DE PEREIRA	181	$ 16.391.232,00	$ 1.365.936,00	$ 7.546,61
6	ALEXANDER MOSQUERA RIVAS	PN DEURA CD 045 2022	DEURA	ESTACION DE POLICIA TURBO	60,92	$ 6.559.008,00	$ 546.584,00	$ 8.972,16
7	SABORES LA MONA	PN DEQUI MIC 019 2022	DEQUI	COMANDO DE POLICÍA QUINDÍO	184,7	$ 21.239.928,00	$ 1.769.994,00	$ 9.583,08
8	INTEGRALSERVICIOS SAS	PN DIRAN CD 040 2022	DIRAN	DIRECCION DE ANTINARCOTICOS	251	$ 21.449.988,12	$ 1.787.499,01	$ 7.121,51
9	RESTAURANTE Y CAFETERIA EL DOGOR	PN MEBUC CD 011 2022	MEBUC	METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	200,56	$ 17.502.800,40	$ 1.458.566,70	$ 7.272,47
10	jonnatan jeys barrera espinosa	PN DEURA CD 050 2022	DEURA	COMANDO DE DEPARTAMENTO DE POLICÍA URABÁ	77,11	$ 7.161.036,00	$ 596.753,00	$ 7.738,98
11	INDUSTRIAS ALIMENTICIAS ENRIPAN S.A.S	PN MEVAL CD 015 2022	MEVAL	ESCUELA DE POLICÍA CARLOS EUGENIO RESTREPO	72	$ 8.364.768,00	$ 697.064,00	$ 9.681,44

ITEM	NUMERO DE OFERTA	VALOR CANON
ANÁLISIS Nº 1	1	$ 11.304,58
	2	$ 18.348,73
	3	$ 14.553,46
	4	$ 4.545,45
	5	$ 7.546,61
	6	$ 8.972,16
	7	$ 9.583,08
	8	$ 7.121,51
	9	$ 7.272,47
	10	$ 7.738,98
	11	$ 9.681,44

PROMEDIO	$ 9.697,13
DESV ESTANTAR	3660,939814
COEF VAR	40%
LIMITE SUPERIOR	$ 13.558,07
LIMITE INFERIOR	$ 5.836,19
VALOR ADOPTADO	$ 5.800,00

ITEM	NUMERO DE OFERTA	VALOR CANON
ANÁLISIS Nº 2	1	$ 11.304,58
	2	$ 18.348,73
	3	$ 14.553,46

PROMEDIO	$ 14.735,59
DESV ESTANTAR	3525,605847
COEF VAR	24%
LIMITE SUPERIOR	$ 18.261,20
LIMITE INFERIOR	$ 11.209,99
VALOR ADOPTADO	$ 11.200,00

ITEM	NUMERO DE OFERTA	VALOR CANON
ANÁLISIS Nº 3	5	$ 7.546,61
	8	$ 7.121,51
	9	$ 7.272,47
	10	$ 7.738,98

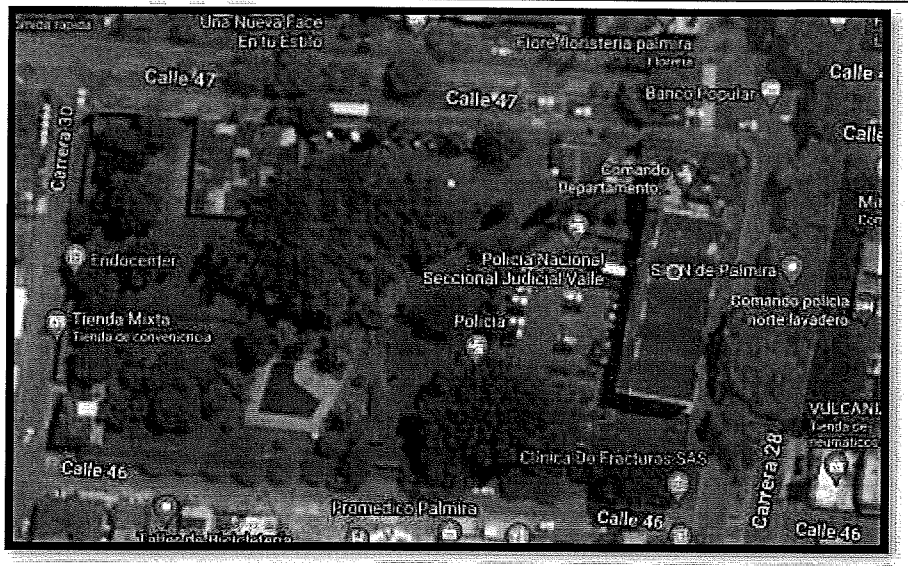
PROMEDIO	$ 7.419,89
DESV ESTANTAR	276,0682336
COEF VAR	4%
LIMITE SUPERIOR	$ 7.695,96
LIMITE INFERIOR	$ 7.143,82
VALOR ADOPTADO	$ 7.100,00

ITEM	NUMERO DE OFERTA	VALOR CANON
ANÁLISIS Nº 4	6	$ 8.972,16
	7	$ 9.583,08
	11	$ 9.681,44

PROMEDIO	$ 9.412,23
DESV ESTANTAR	384,269397
COEF VAR	4%
LIMITE SUPERIOR	$ 9.796,50
LIMITE INFERIOR	$ 9.027,96
VALOR ADOPTADO	$ 9.000,00

VALORES ADOPTADO DEL ANÁLISIS DE OFERTAS Nº 3		
AREA M2	*VALOR APROXIMADO DE RENTA M2*	*VALOR ARRENDAMIENTO*
67,88	*$7.700,00*	*$523.000,00*

PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO



Fuente: https://www.google.com/maps/search/comando+norte+de+policia+palmira+valle+del+cauca/@3.5418489,-76.297931,173m/data=!3m1!1e3

DOCUMENTOS
✓ Acuerdo 109 de 2001. Con el transcurso de los años, se adoptaron tres modificaciones mediante los Acuerdos 058 de 2003, 080 de 2011, 028 de 2014. Estos cuatro acuerdos están compilados en el Decreto 192 de 2014.

juan.perez