1. INFORMACIÓN GENERAL

Dirección/Ubicación: CARRERA 6 # 85 – 33		
Urbanización/Centro Poblado: BARRIO MOCARI		
Municipio: MONTERIA	Departamento: CORDOBA	
Unidad Policial : POLICIA METROPOLITANA DE MONTERIA (MEMOT)	Tipo de Avalúo: URBANO	
Nombre de Inmueble: LUGAR PROPUESTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CAFETERIA Y RESTAURANTE SEDE SOCIAL POLICIA METROPOLITANA DE MONTERIA.		
Fecha Visita: 23/01/2023	Fecha Informe: 25 /05/2023	Objeto Avalúo: CANON DE ARRENDAMIENTO

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Documento de Adquisición: ESCRITURA PUBLICA	
No. 294	Fecha Documento: 04/07/1972
Entidad que emite: NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA	
Matricula Inmobiliaria: 140-36874	Circulo Registral: 340 SINCELEJO SUCRE
Cédula/Código Catastral: 01-05-00-00-0002-0056-0-00-00-0000	
Propietario: NACION – POLICIA NACIONAL	No. SIBIN: 3668

Conforme a la investigacion, estudio y analisis tecnico economico efectuado, se realiza el procedimiento del calculo de estimacion del canon de arrendamiento conforme a lo establecido en la Resolucion No. 0090 del 15/01/2018, "por la cual se actualiza, modifica y complementa el manual de contratacion de la Policia Nacional, adoptado mediente la Resolucion No. 03049 de 2014, Resolucion No. 620 del 23/09/2008 IGAC, " Por lo cual se establecen los procedimientos para los avaluos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, istructivo 024 DIPON - DI–AF del 14/09/2020, "lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policia Nacional", Ley 820 del 10 de julio de 2003, "Ley de arrendamientos" auque esta dirigida a la vivienda urbana, se puede aplicar acorde con el buen juicio y criterio del tenedor o propietario del bien, y con las firmas o entidades que lo quieran tomar (codigo de comercio, Decreto 410 de 1971 Articulos 518 a 524: locales comerciales y oficinas), con el proposito de tasar el canon de arrendamiento para recibir en calidad de arriendo, un inmueble destinado para el funcionamiento de las instalaciones para el funcionamiento de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

Actividad Predominante en el sector: Comercial, Residencial, Agrícola.

Vía de Acceso: ● *Peatonal* ● *Vehicular* | Tipo de Vía: ● *Primaria* ○ *Secundaria* ○ *Terciaria*

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

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

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

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

Observaciones: El espacio a avaluar no cuenta con medidores secundarios derivados del principal.

4. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR Y REGLAMENTACIÓN

En atención al Acuerdo Municipal Nº 029 del 30 de diciembre del 2010, por el cual se expide el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Montería, indica que su actividad principal es de uso múltiple de tipo comercia, residencial, y agrícola en este predio encontramos las instalaciones del Colegio Nuestra Señora de Fátima.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Área Total a Evaluar: NO APLICA	Unidad de Contabilización: DESUC
Forma Geométrica: Polígono irregular	Topografía: ■ *Plano* 100 % ☐ *Ondulado* % ☐ *Escarpado* %
Ubicación en la Manzana: ○ *Esquinero* ● *Medianero*	

Se trata de avaluar un area (cefeteria y restaurante) que sera destinado para el servicio de sede social policia metropolitana de monteria, al interios del Colegio Nuestra Señora de Fatima de la Policia Metropolitana de Monteria, ubicada en la carrera 6 # 85-33, barrio mocari, de propiedad de la Nacion – Policia Nacional, con matricula inmobiliaria 140-36874, que se ubica en el costado norte del inmueble como area de forma geometrica poligono irregular, (el predio donde se encuentra el espacio destinado para cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria), amplia cabida superficiaria lo que corresponde al local a entregar en arriendo con las siguiente area asi: cocina 31,08 metros cuadrados, cafeteria 32,13 metros cuadrados.

CASETA PARA COCINA: Las areas para avaluar consta de un area con estructura en cimentacion ciclopeo y viga de cimentacion y de coronamiento en concreto reforzado, cubierta en madera palma a dos aguas con canales, pisos en ceramica.

CASETA CAFETERIA: Esta area para avaluar consta de una estrutura en muros en sistema de manposteria convencional en ladrillo tolete comun, con muros interiores, con pisos en tablon de gres, cubierta en madera y palma.

AREA AVALUAR: Sede Social (Tipo Locales) tiene una cabida de 63.21 M2

CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCION: Areas de tipo local (destinado para de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria).

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 Descripción de la Edificación: Fuente del área construida: Medidas tomadas en campo el día de la vista.

No.	EDIFICACIONES	ÁREA (M2)	No. PISOS	VETUSTEZ (AÑOS)	UNIDAD CONTABLE
1	Cocina	31.08	1	43	MEMOT
TOTAL		31.08	1	43	MEMOT

No.	EDIFICACIONES	ÁREA (M2)	No. PISOS	VETUSTEZ (AÑOS)	UNIDAD CONTABLE
3	Cafetería	32.13	1	43	MEMOT
TOTAL		32.13	1	43	MEMOT

6.2 Descripción de Anexos:

No.	ANEXOS	ÁREA (M2)	No. PISOS	VETUSTEZ (AÑOS)	UNIDAD CONTABLE
	TOTAL				

Observaciones: Teniendo en cuenta que en la cafeteria y restaurante sede social aparecen dos escrituras, debido a que fueron dos predios continuos los cuales adquirió la Policía Nacional en fechas diferentes, y para efectos de no dividir las construcciones en el presente concepto de arrendamiento, se registraran todas las edificaciones dado que, este es más antiguo y de mayor extensión, lo anterior según recomendaciones dadas por la Dirección Administrativa y Financiera. Así mismo, el área o espacio objeto de valoración comercial destinada para el funcionamiento de la cafeteria y restaurante sede social, se encuentra localizada específicamente en la zona de playa del inmueble.

6.3 Características constructivas según el Manual de reconocimiento predial de IGAC: Aplica para la edificación en general – de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria).

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	x	x																																											
	CONCRETO CUATRO O MAS PISOS																																													
MUROS	MATERIALES DE DESECHO, ESTERILLA																																													
	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA																																													
	MADERA																																													
	CONCRETO PREFABRICADO																																													
	BLOQUE, LADRILLO	x	x																																											
CUBIERTA	MATERIALES DE DESECHO	x																																												
	ZINC, TEJA DE BARRO		x																																											
	ENTRE PISO (CUBIERTA PROVISIONAL) PREFABRICADO																																													
	ENTRE PISO O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)																																													
	AZOTEA, ALUMINIO, PLACA SENCILLA																																													
	PLACA IMPERMEABILIZADA CUBIERTA LUJOSA U ORNAMENTAL																																													
CONSERV.	MALO																																													
	REGULAR	x	x																																											
	BUENO																																													
	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	x	x																																											
	REGULAR																																													
	BUENA																																													
	LUJOSA																																													
CUBRIMIENTO MUROS	SIN CUBRIMIENTO																																													
	PAÑETE, PAPEL COMÚN, LADRILLO PRENSADO	x	x																																											
	ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL FINO																																													
	MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL																																													
	MÁRMOL, LUJOSOS, OTROS																																													
PISOS	TIERRA PISADA																																													
	CEMENTO, MADERA BURDA																																													
	BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADRILLO	x	x																																											
	LISTÓN																																													
	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FINA																																													
	PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL (GRANDE, PEQUEÑO)																																													
	RETAL DE MÁRMOL, MÁRMOL, OTROS,LUJOSOS																																													
CONSERV.	MALO																																													
	REGULAR	x	x																																											
	BUENO																																													
	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

Código: 2BS-FR-0033

Fecha: 20/04/2018

Versión: 2

PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALUOS

FORMATO DE AVALUO PARA BIENES INMUEBLES

POLICÍA NACIONAL

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																																													
	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	x																																												
	MEDIANA																																													
	GRANDE																																													
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO																																													
	PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO																																													
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN	x																																												
	BALDOSINDECORADO, PAPEL FINO																																													
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO																																													
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO																																													
MOBILIARIO	POBRE																																													
	SENCILLO	x																																												
	REGULAR																																													
	BUENO																																													
	LUJOSO																																													
CONSERV.	MALO	x																																												
	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, destinación comercial y uso actual.

Después de realizada la inspección ocular del inmueble por avaluar y analizadas las características propias de la construcción específicas y particulares de las áreas objeto del presente avaluó, fue necesario tener en cuenta los métodos combinados de investigación directa e indirecta, con el fin de determinar el costo del canon de las áreas a recibir en calidad de arriendo, siendo este espacio destinado para el funcionamiento de las instalaciones de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria, (información como referencia).

DETERMINANTES DEL ESTUDIO

El método velatorio 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.

El objeto y alcance del presente informe está definido en el Numeral 1 del Instructivo No.003/SUDIR-DIRAF-70 del 18/05/2018 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICIA NACIONAL" y la comunicación oficial No.S-2017-051430/DIPON-DIRAF-38.10 del 27/07/2017 "Parámetros para adquirir o reintegrar bienes inmuebles", enmarcado dentro 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.

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, Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

Soportados en los parámetros establecidos por la Resolución No. 00090 del 15/01/2018" Por la cual se actualiza, modifica y complementa el manual de contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante resolución 03049 de 2014", instructivo 024 DIPON – DIRAF – 70 del 14/09/2020, "lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional", en lo referente a cumplir con los requerimientos para el procedimiento que permita establecer el canon de arrendamiento de inmuebles y ser adoptados a los estudios previos.

La naturaleza de la Policía Nacional no es tomar inmuebles en arrendamiento, puesto que, el objeto principal de arrendar estas áreas, es con el propósito de contribuir al fortalecimiento del servicio al personal adscrito a la Policía Nacional y/o beneficiarios en la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria.

Las consideraciones del mercado (información como referencia)

Las características del inmueble.

Los contratos de arrendamiento comercial, están regulados por el código de comercio y código civil, normas que establecen respecto al canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario), pueden en el contrato, fijar un canon concertado.

Se pondera el costo – beneficio del servicio a recibir por parte de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria.

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 cálculo del valor comercial del canon mensual de arrendamiento no incluye el pago de servicios públicos.

El método velatorio 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.

CONSIDERACIONES DEL JUSTIPRECIO

Comunicado oficial No.GS-2023-026357-DESUC, del 21/05/2023, suscrito por el señor Coronel GABRIEL HERNANDO GARCIA ARRIETA Comandante Policía Metropolitana de Montería. (Solicitud para avaluó canon de arrendamiento).

Las áreas parciales de la edificación principal o de mayor extensión que ocupa el espacio físico proyectada para recibir en calidad de arriendo, estaría destinada para el funcionamiento de las instalaciones de la de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria.

Los resultados obtenidos según la investigación directa realizada, se constituye en un apoyo al proceso del presente estudio. (Información como referencia).

El área total destinada para el funcionamiento de las instalaciones de la de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria, corresponde a 63.21 m2, de terreno aproximadamente.

Se tiene en cuenta igualmente, el valor histórico de contratos anteriores como información de referencia.

Para el cálculo del canon de arrendamiento mensual del área especifica, proyectada para la prestación de este servicio, se tiene en cuenta la situación de seguridad del entorno, ya que el inmueble en general es considerado de uso institucional y vacacional.

Adicionalmente para el cálculo del canon de arrendamiento mensual de las áreas especificas para el funcionamiento de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria, se tuvo en cuenta la situación actual de salubridad pública, en el país.

Por lo anterior, para adoptar un valor promedio de renta, se analizó el mercado de ofertas y transacciones reales en el sector, de alguna manera comparables con el inmueble objeto de avaluó, lo anterior como apoyo al proceso valuatorio, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 16 método de comparación o de mercado de la resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, metodología que se ajusta a lo contemplado en el decreto 1420 de 1998 y la Ley 388 de 1997.

La prestación de este servicio al interior de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria, se hace necesaria con el fin de coadyuvar al bienestar, y mejoramiento en la calidad de vida y seguridad del personal adscrito a la Policía Nacional y/o beneficiarios.

En razón a las especificaciones y características particulares del bien inmueble objeto del presente concepto, es necesario utilizar métodos combinados de investigación directa e indirecta, en aras de determinar el costo del canon de arrendamiento del área o espacio físico para su emplazamiento.

Se considera que el área o espacio que se proyecta arrendar, presenta ciertas características negativas en la parte comercial, principalmente por el potencial de usuarios y/o beneficiarios, se observa una base límite superior de atención o prestación del servicio, el cual puede disminuir de forma sustancial en cualquier momento, debido al movimiento permanente del personal en general, vinculado a la Policía Nacional por la dinámica Institucional; por lo cual, no se puede contar con un flujo constante, caso contrario acontece a un establecimiento abierto al público en el sector comercial, el cual tiene un potencial más alto de beneficiarios, que está asegurado de acuerdo al Marketing y Good Will de cada establecimiento, así mismo, se debe tener en cuenta que, las instalaciones en general donde se localiza el área proyectada para entregar en arriendo para la prestación de este servicio, es de uso exclusivo para el Personal de la Policía Nacional y esporádicamente para visitantes; Los potenciales beneficiarios hacen parte de una población limitada y no existe la posibilidad que personal ajeno a la Policía Nacional, *tengan acceso a este servicio.*

El valor del canon de arrendamiento estimado se ajusta a una cuantía asequible en razón a que los espacios y/o áreas en mención, son entregados en arriendo para el funcionamiento de la cafeteria y restaurante sede social policia metropolitana de monteria.

Lo que nos indica que, para establecer el canon de arrendamiento, se busca más que el valor en razón de las metodologías valuatorias, brindar bienestar y seguridad al personal en general vinculado a la Policía Nacional; teniendo en cuenta que las entidades públicas brindan un servicio en beneficio de la comunidad, a lo cual, se opta por ponderar o sustraer la renta compensada, por los beneficios a recibir los cuales son incalculables, lo que obliga a que se tiene que ajustar un precio racional y justo de renta.

Por lo anterior, para calcular el valor del canon de arrendamiento mensual de las áreas proyectadas entregar en arriendo, se utilizó la información de algunos contratos de arrendamiento como antecedente y actuales de áreas o espacios, donde actualmente se presta el servicio de cafetería y restaurante, así:

No.	ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO	NUMERO DE PROCESO	VALOR TRANSACCION	VALOR M2
1	POLICIA METROPOLITANA DE NEIVA	Arrendamiento de las instalaciones de la cafetería y restaurante ubicado al interior del Comando del Quinto Distrito de Policía Pitalito.	PN MENEV CD 012 2022	$ 3.741.360,00	$ 12.150,00
2	ESCUELA NACIONAL DE CARABINERO "Alfonzo López Pumarejo"	Arrendamiento de un espacio físico ubicado dentro de las instalaciones de la escuela nacional de carabineros Alfonzo López Pumarejo destinado para la prestación del servicio de restaurante en el casino de oficiales.	PN ESCAR CD 049 2022	$ 327.897,29	$ 11.591,00
3	METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	Entrega a título de arrendamiento de un espacio para el funcionamiento de una papelería y miscelánea, ubicado en la escuela de policía Carlos Eugenio Restrepo.	PN MEVAL CD 002 2022	$ 295.710	$ 19.990,00

ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

Valor adoptado M2 Terreno: NO APLICA

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

VALOR TOTAL TERRENO
NO APLICA

8. ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Método de Avalúo: de comparación y/o mercado (técnicas valuatorias que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables a la del objeto de avalúo).

Valor adoptado M2 de Arrendamiento: $ 14.547,00

No.	ÍTEM	VALOR M2	ÁREA (M2)	VALOR CANON MENSUAL	UNIDAD CONTABLE
1	Espacio de un bien inmueble debidamente adecuado para el funcionamiento de la cafetería y restaurante sede social policía metropolitana de montería.	$ 14.547,00	63.21	$ 919.516,00	MEMOT
2					
3					
4					
5					
TOTAL		$ 14.547,00	63.21	$ 919.516,00	MEMOT

Valor estimado canon de renta: $ 919.516,00

Valor adoptado Anexos:

No.	ÍTEM	VALOR M2	ÁREA (M2)	VALOR TOTAL	UNIDAD CONTABLE
1	No plica	No plica	No plica	No plica	No plica
TOTAL					

Observaciones: No plica

9. AVALÚO COMERCIAL

Valor total del terreno:	NO APLICA
Valor mensual M2 canon arrendamiento:	$ 14.547,00
Valor total avalúo canon mensual (por el área que se toma en arriendo):	$ 919.516,00
SON: **NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE.**	

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:
NOMBRE FUNCIONARIO AVALUADOR: Intendente. LUIS ALFREDO BRITO PAYARES
IDENTIFICACIÓN FUNCIONARIO AVALUADOR: C.C 92.535.959 EXPEDIDA EN SINCELEJO - SUCRE

10. NOTAS

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 las partes contratantes.

Para el presente concepto de avalúo, no se tienen en cuenta factores subjetivos de circunstancias difíciles de prever como cumplimiento de expectativas, objetivos y/o propósitos de los diferentes ofertantes y/o contratistas en caso de una negociación o transacción relacionada con el canon de arrendamiento sugerido.

Es importante señalar los parámetros establecidos dentro del instructivo N° 024 DIPON DIRAF 70 del 14/08/2020 "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional", correspondientes al pago de servicios públicos, que a la letra dice:

2. La Policía Nacional como arrendadora

2.2 Medidores de servicios públicos:

El inmueble, franja o área a arrendar, debe contar con un medidor o medidores independientes o derivados del principal, por lo que, la unidad policial arrendadora antes del inicio del contrato de arrendamiento, deberá hacer la instalación de cada uno, y garantizar su buen funcionamiento (Calibración del equipo mantenimiento preventivo y correctivo), con el fin de tomar la lectura veraz del consumo (KWH y M^3) de cada servicio público, para el cobro de los mismos al arrendatario así:

La unidad asumirá el gasto de la instalación de las acometidas y la calibración de cada medidor, haciendo la programación con antelación al inicio del contrato cuando se requiera la instalación de los mismos, con el fin de lograr la ejecución normal del contrato.

La lectura de los medidores se hará en sitio, con presencia del supervisor del contrato y el arrendatario, en la fecha de corte programada.

En caso que el espacio arrendado requiera algún tipo de adecuación, intervención y/ó mejora a causa de revisiones por parte de los entes de control o empresas prestadoras de servicios, los tramites y costas serán asumidos por la Unidad de Policía dueña de la necesidad.

2.4 Pago de servicios públicos:

Sera responsabilidad del arrendatario, el pago de las facturas por el consumo de los servicios públicos domiciliarios y los cobros por sanciones, costas y multas generadas por la falta de pago de los mismos, los cuales deben ser consignados en la cuenta de fondos especiales de la Policía Nacional.

El presente avaluó, se realiza únicamente para gestiones administrativas al interior de la cafetería y restaurante sede social policía metropolitana de montería - (Avalúo con fines comerciales para contrato de arrendamiento).

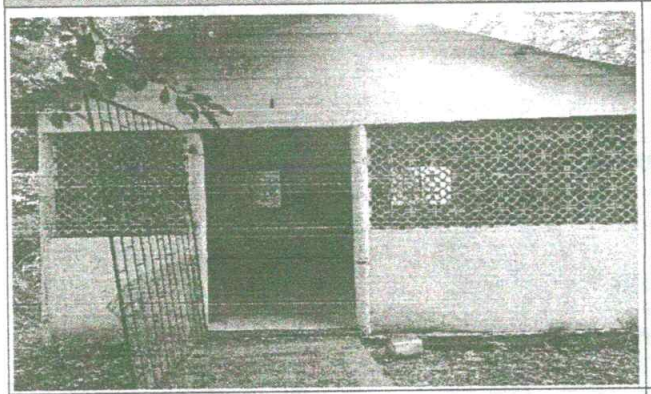
Puede existir diferencia en valores internos y una posible negociación externa, aunque el avalúo interno propone un valor objetivo, para una posible negociación externa median diferentes factores subjetivos de circunstancias difíciles de prever como habilidad de los negociantes, plazos y concesiones para el pago, tasas de interés, prisa del ofertante o negociador, ambición del vendedor, uso o destinación específica; los elementos antes enunciados pueden distorsionar en un alto índice, hacia arriba o hacia abajo el valor de la estimación del avaluó comercial. (Información como referencia).

La normatividad aplicada para el presente avalúo está contemplada en la Ley No. 1673 del 19/07/2013, "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones", Artículo 4, las actividades que el funcionario avaluador puede adelantar sobre bienes "Tangibles", grupo al que pertenecen los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Policía Nacional. (Información como referencia).

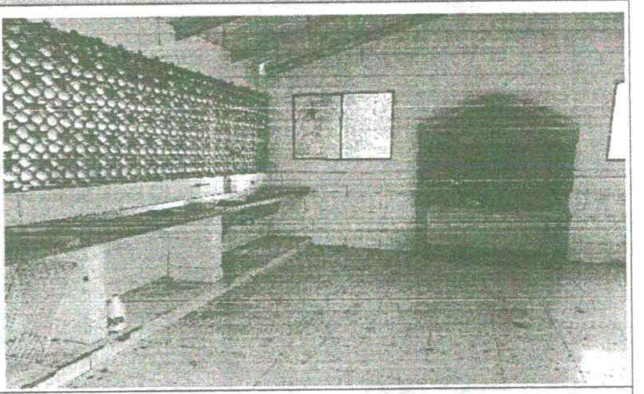
11. ANEXOS

- Registro Fotográfico
- Documentos soportes
- Hojas de Cálculo

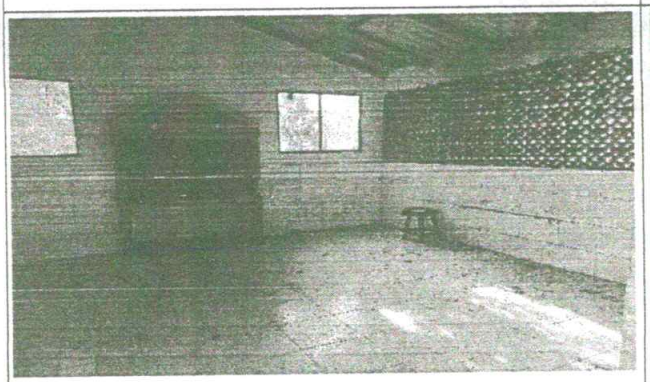
REGISTRO FOTOGRÁFICO



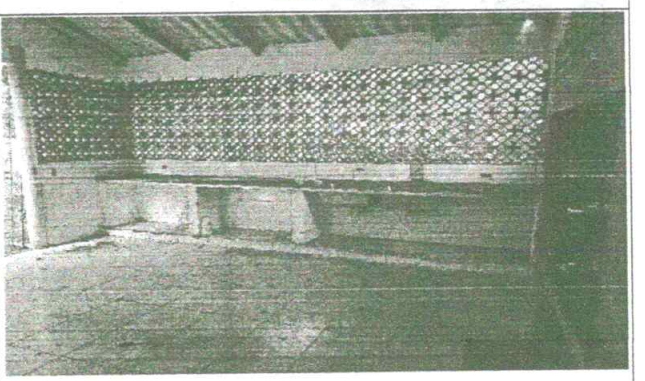
FACHADA GENERAL 1



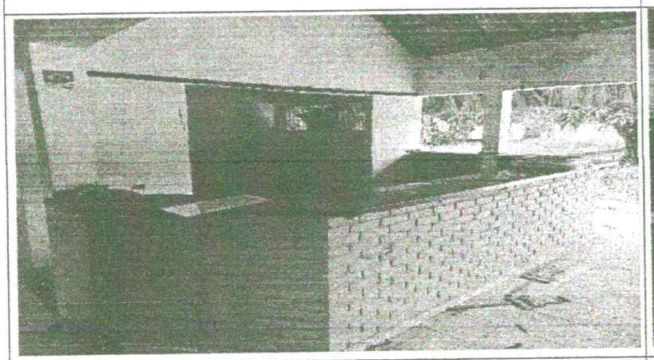
PARTE INTERNA



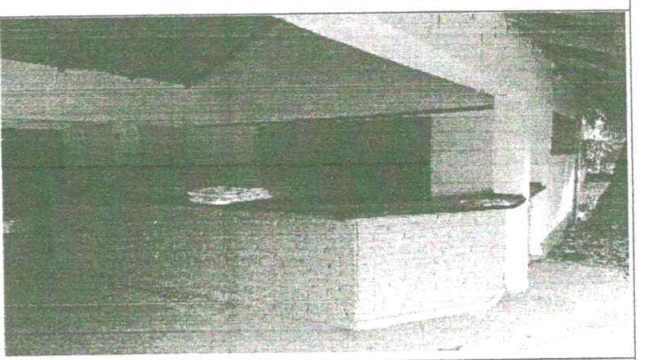
PARTE INTERNA



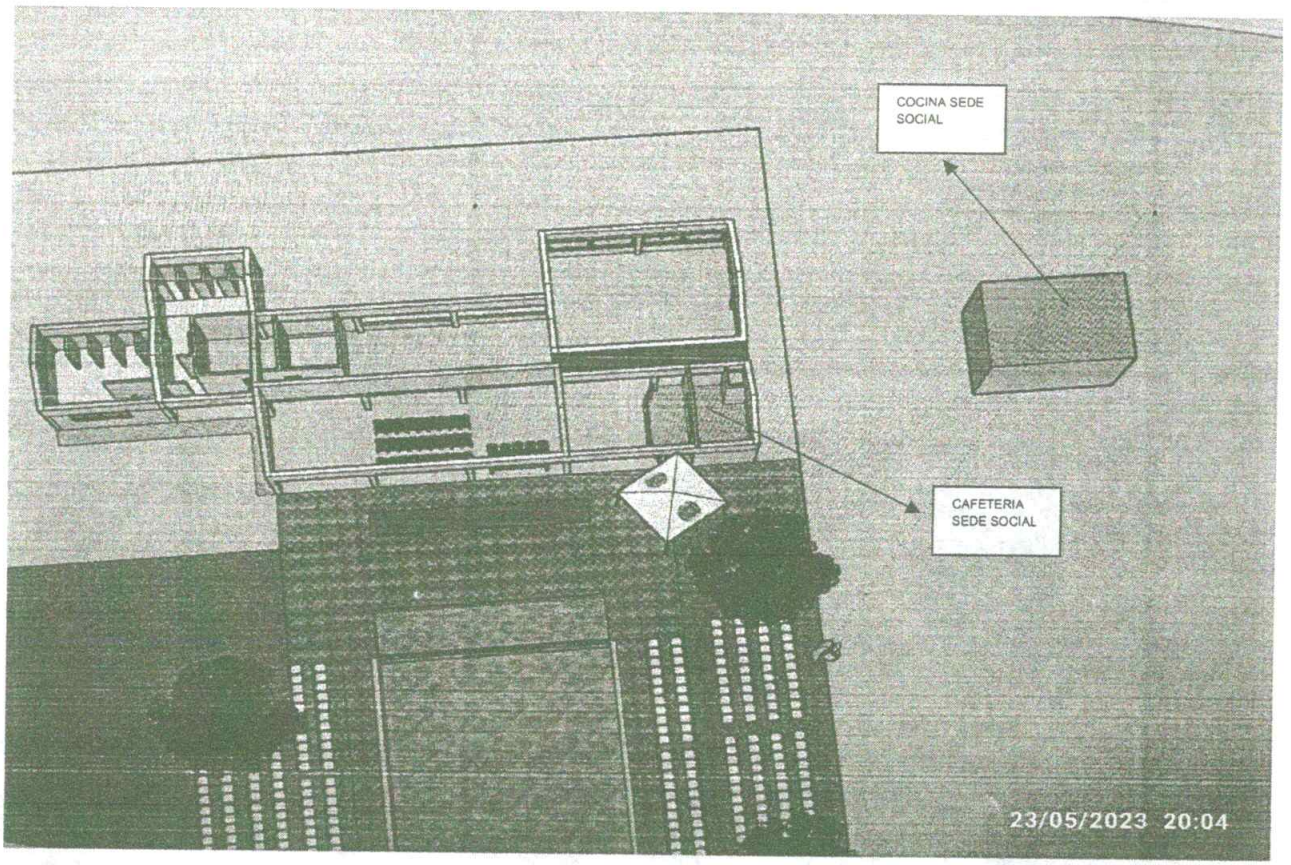
PARTE INTERNA



CAFETERIA PARTE EXTERNA



CAFETERIA PARTE EXTERNA


COCINA SEDE SOCIAL
CAFETERIA SEDE SOCIAL
23/05/2023 20:04


EFECTY MONTERIA MOCARI
Calle 93
Nuevo Monteria
Tienda de ropa
Calle 93
Delicias De Mocari
Calle 94a
Monteria
INSTITUTO INTERNACIONAL
Calle 93
Calle 93
Licorodega Mocari
Glorieta Mocari
B&V S.A.S
CAFETERIA Y COCINA SEDE SOCIAL BIESO
Colegio De La Policia
21
Colegio Nuestra Señora De Fatima
Variante Monteria Cerete

No	ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO	VALOR TOTAL DEL CONTRATO	VALOR CANON MENSUAL	AREA PRIVADA (m2)	Int o Ext	As	Edad	Piso	GJ	DP	Terraza/Patio/balcon (m2)	V/r Garajes	V/r Dep.	V/r Terraza	V/r m2 area privada
1	POLICIA METROPOLITANA DE NEIVA	Arrendamiento de las instalaciones de la cafeteria y restaurante ubicado al interior del Comando del Quinto Distrito de Policia Pitalito.	$ 3.741.360,00	$ 311.780	25,66	0,0	0	0	0	0	0	0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 12.150
2	ESCUELA NACIONAL DE CARABINERO "Alfonzo Lopez Pumarejo"	Arrendamiento de un espacio fisico ubicado dentro de las instalaciones de la escuela nacional de carabineros Alfonzo López Pumarejo destinado para la prestación del servicio de restaurante en el casino de oficiales.	$ 19.298.676,00	$ 1.608.223	138,75	0,0	0	0	0	0	0	0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 11.591
3	DEPARTAMENTO DE POLICIA URABA	Dar en arrendamiento dos sectores ubicados dentro del comando del departamento de policia Urabá, que serán utilizados única y exclusivamente para prestar el servicio de restaurante, en uno se prestará el servicio de restaurante al personal de patrulleros y auxiliares de policia y en el otro de restaurante al personal de oficiales de la policia nacional..	$ 3.548.520,00	$ 295.710	14,86	0,0	0	0	0	0	0	0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 19.900

JUSTIFICACION DE VALOR
Método de Avalúo: de comparación y/o mercado (técnicas valuatorias que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables a la del objeto de avalúo).

PROMEDIO		$ 14.547
DESV. ESTAND.		4.644
COEF. VARIAC.		31,92%
LIMITE INFERIOR		$ 9.903
LIMITE SUPERIOR		$ 19.191
VALOR ADOPTADO		$ 14.547
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		1,70
A.P	63,21	$ 14.547
VALOR TOTAL		$ 919.516