Pagina: 1 de 5	PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES	POLICÍA NACIONAL
Código: 2BS-FR-0033		
Fecha: 6/12/2021	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 2		

1. INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	URBANO
Dirección (nomenclatura):	CALLE 48A No. 90-51	Nombre del Inmueble:	HOGAR DE PASO CALI
Barrio/vereda/sector/urb.:	SENDEROS DE LILI	Clase de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	NO APLICA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	SANTIAGO DE CALI	Fecha de la visita:	21/10/2023
Departamento:	VALLE DEL CAUCA	Fecha Entrega Informe:	27/10/2023

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:	520	No. Documento Registro:	370-793996
Fecha expedición ó firma:	18/02/2011	Fecha de Registro:	9/04/2008
Entidad que lo Expide:	NOTARIA 21 DE CALI	Círculo Registral:	CALI
Titular:	BETSABE VALENCIA CASTRO	Propietario:	BETSABE VALENCIA CASTRO
Documento de Catastro:	FICHA PREDIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	9/04/2008	Fecha Ingreso UNIDAD:	NO APLICA
Entidad que lo Expide:	CATASTRO MUNICIPAL SANTIAGO DE CALI	No.Registro SAP/SILOG:	NO APLICA
Titular en Catastro:	BETSABE VALENCIA CASTRO	ID_Sistema Información:	NO APLICA
Código Catastral:	K002100540000	Número Predial Nacional:	760010100177500380001000000054

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Urbanizaciones y Conjuntos Residenciales.
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	4
No. Documento POT :	ACUERDO No. 0373 del 2014	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantari., Aseo, GasNat., Tel.Fij
Fecha de Aprobación:	31/12/2014	Presenta frente con vía:	SI
Quien lo Expide:	CONCEJO MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Secundaría (a cargo de los Dptos y Municipios).
Clase Suelo Ubicación:	URBANO	Características Vía:	Asfalto
Clase Suelo Destinación:	RESIDENCIAL Ó HABITACIONAL	Transporte Público:	Interno (buses, colectivos y/o taxis).
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	**$ 175.533.000,00**

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**87,00**			Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR RECTÁNGULAR
Fuente Área de terreno:	DOCUMENTO DEL TÍTULO			Ubicación en Manzana:	MEDIANERO
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado	NO APLICA			Estado de Ocupación:	OCUPADO POR PARTE DE LA PONAL
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno		Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE: 3°22'37.21"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA			LONGITUD - OESTE: 76°30'56.13"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA		Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS
Colindantes del predio:	**NORTE:**	En 14,50 Mts con lote No. 8 Manzana C	**ESTE:**	En 6 mts con zona verde publica M	
	SUR:	14,50 mts con el lote No. 6 manzana C	**OESTE:**	En 6 mts con la Calle 48A	
Amenazas y Riesgos:	NO			Fuente de los linderos:	Escritura Pública
Afectaciones:	**NO**			Unidad Contable terreno:	**NO APLICA**

OBSERVACIONES 1:

Es importante indicar que para este informe valuatorio no aplica registro en los estados contables, numero SAP, teniendo en cuenta que esta vivienda es propiedad de un tercero que se enuentera en calidad de arriendo para el funcionamiento del Hogar de paso de la Metropolitana Santiago de Cali.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	ACIÓN Y/O ESTUDIO DE M	Soporte Cálculos:	**(VER ANEXO 1)**
Valor M2 adoptado de Terreno:	$ -	Valor Total de Terreno:	$ -

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 O EDIFICACIONES: Fuente Area Construcción: MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO

No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	HOGAR DE PASO MECAL	184,00	M2	2	BUENA (2)	15	N/A
10							

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.
A	NO APLICA PARA ESTE AVALUO	0,00	NO APLICA	NO APLICA		
E						

6.3 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	BRIMIENTOS MUR	PISOS	CONSERVACIÓN
1	CONCRETO ≥ 4 PISOS	BLOQUE Y/O LADRILLO	PLACA REFORZADA IMPE	BUENA	BUENA	ESTUCO PLASTI	TRÁFICO PESAI	BUENA
10								

OBSERVACIONES 2:

Vivienda que consta de 2 pisos con mejoras en la terraza donde fue construida una habitacion con baño privado, area para archivo y sona de labado de ropas segun necesidades del hogar de paso y deacuaciones efectuadas por la propietaria del inmueble, para este informe no se realiza analisis de mercado para el terreno.

6.4 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	MEDIANO	CERÁMICA	BUENO	BUENA	MEDIANO	CERÁMICA	BUENO	BUENA
10								

6.5 CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	NO APLICA	NO APLICA
E		

OBSERVACIONES 3:

Es importante resaltar que para este informe valuatorio no aplica los item de zonas duras, ni terreno, teniendo en cuenta que el area a evaluar se realiza sobre la construccion actual de una vivienda para tomar el calidad de arriendo donde funciona el Hogar de paso de la Metropolitana de Santiago de Cali.

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:	ACIÓN Y/O ESTUDIO DE M	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO 1)

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 CONSTRUCCION O EDIFICACIÓN	AREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	CLINICA REGIONAL DE OCCIDENTE - FARMACIA	184,00	M2	1	$ 2.573.838,00	N/A
10						

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	AREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	PRECIO FINAL	UNID. CONTA.
A	NO EXISTEN ZONAS DURAS	-	NO APLICA		$ 0,00	
E						

OBSERVACIONES 4:

Es importante resaltar que para este informe valuatorio no aplica los item de zonas duras, teniendo en cuenta que el area a evaluar es para el servicio de farmacia ubicado en el primer piso de la Clinica Regional de Occidente, tomada en campo durante la visita mediante equipo Leica DISTO D2 medidor de distancias laser de 200 pies.

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	MECAL
CONTRUCCIONES 1:	$ 2.573.838,00	Dos millones quinientos setenta y tres mil ochocientos treinta y ocho pesos.	MECAL
ZONAS DURAS 1:	$ 0,00	NO APLICA	MECAL
TOTAL:	$ 2.573.838,00	Dos millones quinientos setenta y tres mil ochocientos treinta y ocho pesos.	MECAL
TOTAL:	$ 0,00		MECAL

OBSERVACIONES 5:

El valor final para este informe valuarorio se obtuvo luego de llevar a cabo un analisis de ofertas en el mercado en relacion al canon de arrendamiento de inmubles y viviendas del sector donde actualmente funciona el Hogar de Paso, resaltaltando que el estudio se realiza, con el fin de verificar que el canon que se sta pagando actualmente se encuentre dentro de los rangos y precios del sector donde esta ubicado el bien inmueble.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	**Subintendente IVAN NORVEY CHACON NAVARRETE**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 1110460789 expedida en Ibague- Tolima
No. CELULAR:	3128609794
CORREO ELECTRÓNICO:	norve.chacon@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	METROPOLITANA SANTIAGO DE CALI
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	GRUPO BIENES RAICES
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	RESPONSABLE SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTO PREDIAL

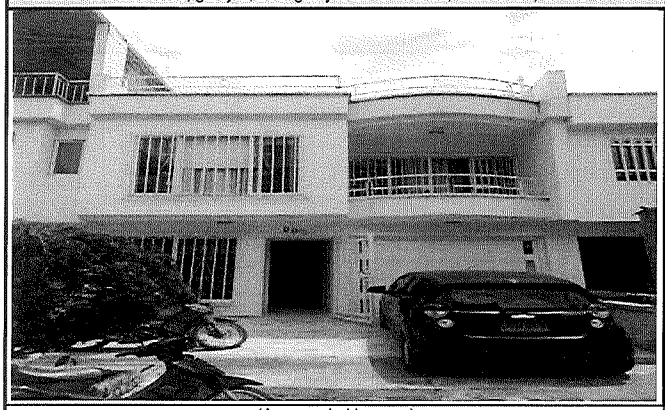
10. ANEXOS

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

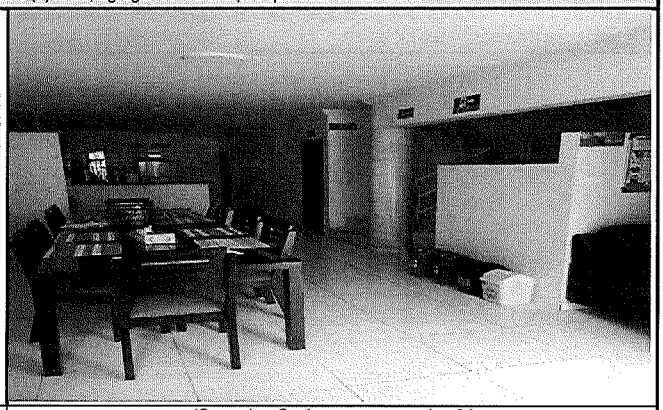
1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	
2	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	
3	Otros documentos (indique cuales)	No. de Folios:	

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

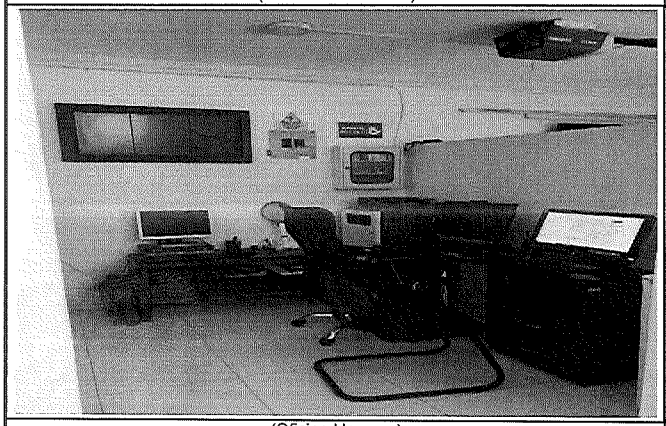
Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar minimo 12 de fotos (donde se inlcuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos,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



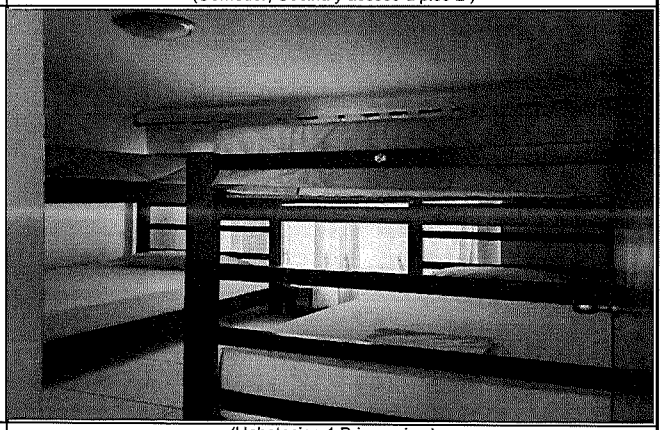
(Acceso de Homas)



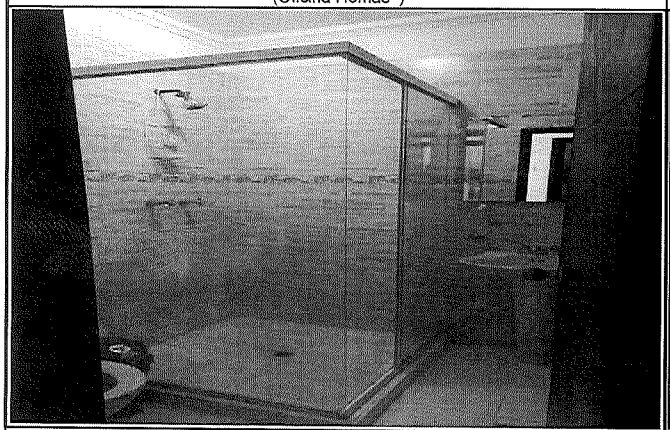
(Comedor, Cocina y acceso a piso 2)



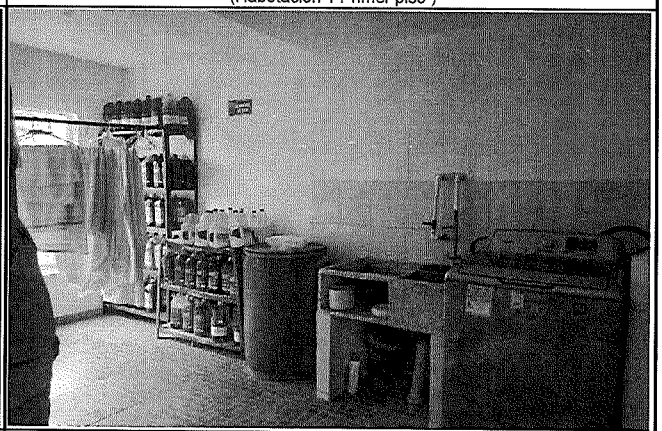
(Oficina Homas)



(Habotacion 1 Primer piso)



(Baño social Piso 2)



(Zona de Ropas y Lavado)

ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR TERRENO

Nota 7: Anexe el cuadro de cálculos del valor del terreno.

No aplica para este informe valuatorio

ANEXO 3. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 8: Anexe el cuadro de cálculos del valor de las construcciones y zonas duras.

HOJA DE CALCULOS AREA HOGAR DE PASO CALI -MECAL

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$ 13.000,00	INVESTIGACION DIRECTA
2	$ 13.953,85	
3	$ 14.888,89	
4	$ 14.110,24	

No DE PRECIOS OFERTAS DE MERCADO
4

CALCULOS			
S1	-988,245	976628,18	988,245
S2	-34,395	1183,016025	34,395
S3	$ 900,65	811161,416	900,645
S4	$ 122,00	14882,78003	121,995

MEDIA	
X	$ 13.988,25

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	4,80073389

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

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 671,54

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

AREA	VALOR TOTAL
184,00	$ 2.573.837,08