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 21 1N-65	Nombre del Inmueble:	COMPLEJO METROPOLITANA DE CALI
Barrio/vereda/sector/urb.:	GRANADA	Clase de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	NO APLICA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	SANTIAGO DE CALI	Fecha de la visita:	01/09/2022
Departamento:	VALLE DEL CAUCA	Fecha Entrega Informe:	03/09/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Tipo de Título:	DONACIÓN	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
No. Documento título:	2461	No. Documento Registro:	370-571136
Fecha expedición ó firma:	30/09/1981	Fecha de Registro:	7/03/1997
Entidad que lo Expide:	NOTARIA 16 DE CALI	Círculo Registral:	CALI
Titular:	NACION-POLICIA NACIONAL	Propietario:	NACION-POLICIA NACIONAL
Documento de Catastro:	FICHA PREDIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	27/11/1981	Fecha Ingreso UNIDAD:	10/07/1997
Entidad que lo Expide:	CATASTRO MUNICIPAL SANTIAGO DE CALI	No.Registro SAP/SILOG:	80040700000000000001687982
Titular en Catastro:	NACION-POLICIA NACIONAL	ID_Sistema Información:	2513
Código Catastral:	A047300010000	Número Predial Nacional:	760010100031300040001000000001

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:	2
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:	INSTITUCIONAL Ó DONACIONAL	Transporte Público:	Interno (buses, colectivos y/o taxis).
Clasificación Destinación:	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	Último Avalúo Catastral:	**$ 8.115.009.000,00**

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**7326,00**			Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR TRIÁNGULAR
Fuente Área de terreno:	DOCUMENTO DEL TÍTULO			Ubicación en Manzana:	ESQUINERO
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°27'30.4"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA			LONGITUD - OES 76°31'35.8"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA		Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS
Colindantes del predio:	**NORTE:**	AV. Margen derecha rio Cali	**ESTE:**		Calle 21 en extension de 121,50 mts
	SUR:	Carrera 1 en extension de 10.75 mts	**OESTE:**		Terrenos de propiedad beneficencia del Valle
Amenazas y Riesgos:	NO			Fuente de los linderos:	Escritura Pública
Afectaciones:	**NO**			Unidad Contable terreno:	**MECAL**

OBSERVACIONES 1:

Es importante mecnionar que se tiene en cuenta el area total de terreno del bien inmueble donde funciona el complejo de la Policia Metropolitana Santiago de cali, resaltando que solo se tendra en cuenta el area aproximada de 40,31 m2 para entregar en calidad de arriendo que sera ocupada por el servicio de cafeteria y restaurante ubicado en el sotano del comando de la Policia Metropolitana Santiago de Cali.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	**COSTO REPOSICIÓN**	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 Ó EDIFICACIONES: Fuente Área Construcción: MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO

No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	COMANDO MECAL - TORRE B PISO -1	40,31	M2	-1	EXCELENTE (1)	40	MECAL
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	NO APLICA	
E						

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó 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	EXCELENTE	BUENA	ESTUCO PLÁSTI	TRÁFICO PESAI	EXCELENTE
10								

OBSERVACIONES 2:

Teniendo en cuenta que el area objeto de valucion son espacios dentro de la edificacion de mayor extecion para determinar el valor que sera entregado en calidad de arriendo a un tercero, 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	SIN BAÑO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	GRANDE	CERÁMICA	BUENO	BUENA
10								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACION
A	NO APLICA	NO APLICA
E		

OBSERVACIONES 3:

Es importante resaltar que para este informe valuatorio no aplica zonas duras, teniendo en cuenta que el area a evaluar es para el servicio cafeteria y restaurante del Comando Policía Metropolitana Santiago de Cali torre B piso -1

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 CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	COMANDO MECAL - TORRE B PISO -1	40,31	M2	6	$ 804.392,00	MECAL
10						

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	ÁREA 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 cafetria y restaurante ubicada en el sotano del Comando de la Policia Metropolitana Santiago de Cali, 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	**NO APLICA**
CONTRUCCIONES 1:	**$ 804.392,00**	Ochocientos cuatro Mil Trescientos Noventa y Dos	**MECAL**
ZONAS DURAS 1:	**$ 0,00**	NO APLICA	**MECAL**
TOTAL:	**$ 804.392,00**	Ochocientos cuatro Mil Trescientos Noventa y Dos	**MECAL**
TOTAL:	**$ 0,00**		

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 espacios en inmubles como fuerza aerea, clinicas, y locales comerciales destinados funcionamiento de cafeterias y restaurantes.

Por otra parte, es importante resaltar que, el local a arrendar es para una actividad de producción de bienes o servicios (restaurante y cafetería) la normatividad que lo regula es el código de comercio (Artículos 515 a 524). Así las cosas, es pertinente aclarar que:

a. Prima la libertad para las partes (arrendadora y arrendataria) de fijar el precio del canon de arrendamiento y sus incrementos.

b. El valor que arroje el presente avalúo servirá como base para la negociación.

CONDICIONES ESPECIALES:

a. Se debe garantizar el equilibrio económico del arrendatario, y la prestación de un servicio acorde y accesible para la comunidad de planta y flotante que laboran y visitan el comando de la Policía Metropolitana Santiago de Cali.

b. El arrendatario se obliga a utilizar el local comercial únicamente y exclusivamente para el desarrollo de su negocio el cual consiste en servicio de cafetería y restaurante.

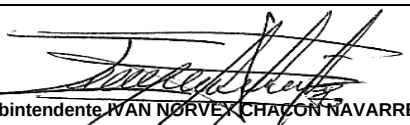
c. El restaurante y cafetería no es establecimiento comercial, sino un servicio privado con destino a satisfacer las necesidades complementarias del personal que pernota, labora y visita el comando de la Policía Metropolitana Santiago de Cali.

d. 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.

e. En el valor arrojado del presente avalúo, no incluye el pago de servicios públicos (energía, gas, acueducto y alcantarillado).

f. En el valor arrojado del presente avalúo, no incluye el pago de impuestos y aranceles que sean establecidos por los entes municipales, departamentales o nacionales (IVA, entre otros).

g. El espacio de la cafetería y restaurante cuenta con los servicios públicos domiciliarios, los cuales se suministran por medio de los contadores asignados para comando de la Policía Metropolitana Santiago de Cali, de los cuales se instalaron medidores testigos para registrar los consumos de este espacio; por lo tanto, el supervisor del contrato realizara el seguimiento de forma mensual a los consumos registrados por los medidores testigo.



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 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.



(acceso a la cafeteria)



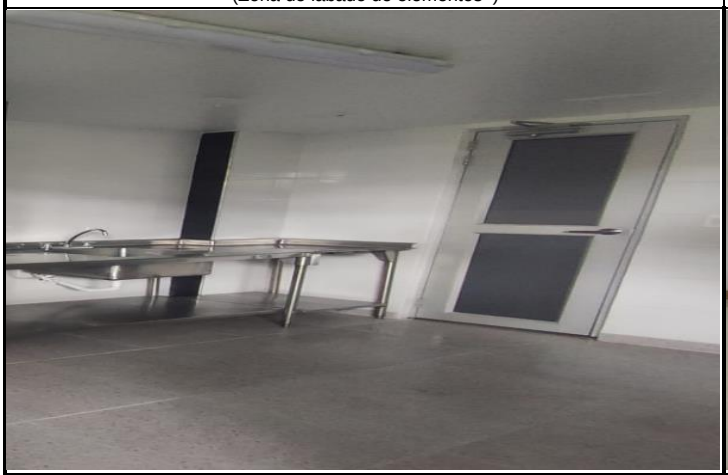
(Cocina)



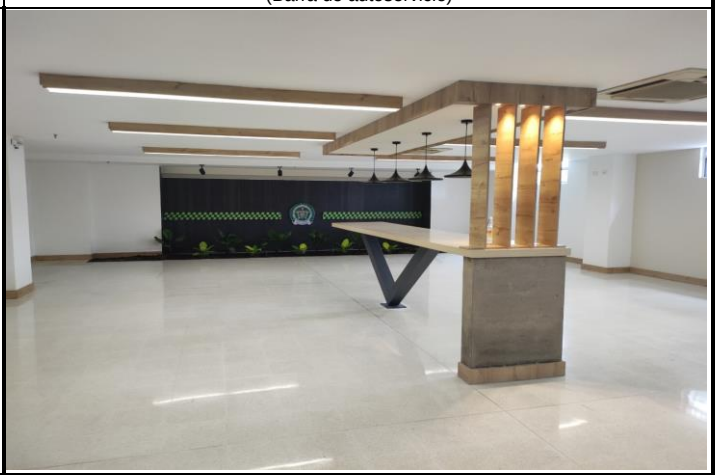
(Zona de labado de elementos)



(Barra de autoservicio)



(shut de basuras)



(Zona de usuarios)

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 PARA CAFETERIA SOTANO

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$ 21.050,00	INVESTIGACION DIRECTA
2	$ 18.176,47	
3	$ 19.666,00	
4	$ 20.928,00	

No DE PRECIOS OFERTAS DE MERCADO
4

CALCULOS			
S1	1094,8825	1198767,689	1094,8825
S2	-1778,6475	3163586,929	1778,6475
S3	-$ 289,12	83588,92881	289,1175
S4	$ 972,88	946500,3588	972,8825

MEDIA	
X	$ 19.955,12

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	5,818466431

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

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 1.161,08

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

AREA	VALOR TOTAL
40,31	**$ 804.392,00**