MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN NACIONAL DE ESCUELAS

CANON DE ARRENDAMIENTO DE OCHO ESPACIOS FISICOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OCHO MÁQUINAS DISPENSADORAS DE ALIMENTOS (SNACKS, DULCES Y BEBIDAS), EN LA ESCUELA DE CADETES DE POLICIA GENERAL FRANCISCO DE PAULA SANTANDER

INFORME DE AVALUO DE RENTA

ELABORADO POR:
Subintendente JHON JAIRO MANCERA G.
Funcionario Valuador Dirección Nacional de Escuelas

FECHA DEL INFORME:

10 de febrero de 2020

6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

6.1. CONSIDERACIONES GENERALES:

7. ANÁLISIS ECONÓMICO

7.1. ANALISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA POR METRO CUADRADO.

8. RESULTADO DEL AVALUO

8.1. RESULTADO AVALÚO.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO

10. HOJAS DE CÁLCULO

de uso múltiple donde se conjugan construcciones de carácter institucional, comercial y residencial.

3.2. UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR: El predio se encuentra ubicado en la CL 45 A SUR 50 A 91.

3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE EN EL SECTOR: El predio posee unas de las edificaciones para el servicio educativo y formación, es de uso Institucional dedicado a la parte educativa.

3.4 VÍAS DE ACCESO: Las vías de acceso a las instalaciones se encuentran en buen estado, con una cubierta de capa asfáltica, vías de acceso la Autopista sur y la transversal 33.

Vía de principal acceso es la autopista sur que se encuentra asfaltada en estado óptimo para el desplazamiento.

3.5 EQUIPAMIENTO URBANO: El inmueble posee disponibilidad permanente de todos los servicios públicos básicos:

- **Alumbrado Público:** El sector donde se encuentra ubicado el predio cuenta con infraestructura para el alumbrado público en buen estado.

- **Servicios Públicos:** El sector cuenta con servicios públicos básicos domiciliarios: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas.

- **Transporte Público:** El predio cuenta con excelente infraestructura vial por lo cual tiene un buen servicio de transporte público atendido por numerosas rutas de colectivos, taxis, micro buses y servicio de transmilenio.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El sector está clasificado como estratos dos, según el plan de ordenamiento territorial

4 CARACTERÍSTICAS

4.1 ÁREA TOTAL A AVALUAR ocho espacios físicos destinado para el funcionamiento de ocho máquinas dispensadoras de alimentos (snacks, dulces y bebidas), objeto de avaluó cuenta con un área de 11.52 m²

4.2 FORMA GEOMÉTRICA : rectangular

4.3 TOPOGRAFIA: Plano

5 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

5.1 DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES: Espacios físicos compuestos por una planta, con área para el funcionamiento de ocho máquinas dispensadoras de alimentos (snacks, dulces y bebidas) en la Escuela de Cadetes de Policía General Francisco de Paula Santander.

- Los arrendamientos a comparar deben referirse a un espacio físico con rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
- Se realiza el canon de arrendamiento según el uso del espacio físico a arrendar.
- Instructivo 003 SUDIR DIRAF del 18 de mayo de 2018.

7 ANÁLISIS ECONÓMICO

7.1. ANALISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DE RENTA POR METRO CUADRADO.

Para adoptar un precio de renta por metro cuadrado, se realizó un estudio comparativo en algunas unidades de Policía "*Escuelas de Policía*", que tienen similares características para el funcionamiento de una máquina dispensadora de alimentos (snacks, dulces y bebidas). Lo anterior, como apoyo al proceso valuatorio tal como lo menciona el **ARTÍCULO 16. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS** de la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, metodología que se ajusta a lo contemplado en el Decreto 1420 de 1.998, Ley 388 de 1.997 e instructivo 003 SUDIR DIRAF del 18 de mayo de 2018

El valor de renta del metro cuadrado se estimó con base en la siguiente información, así

CALCULOS CANON DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE MAQUINAS DISPENSADORAS DE ALIMENTOS

No.	ESCUELA	M2	VALOR CANON ACTUAL	VALOR M2 APROX	FUENTE
1	ESINC	4	$ 389.600,00	$97.400,00	ESCUELAS DE FORMACION DE POLICÍA A NIVEL NACIONAL
2	ESPOL	6,24	$ 607.900,00	$97.419,87	
3	ESJIM	3,3	$ 321.400,00	$97.393,94	

No DE PRECIOS
3

CALCULOS			
S1	-$4,60	21,19432626	4,603729604
S2	15,26806527	233,113817	15,26806527
S3	-10,66433566	113,7280552	10,66433566

MEDIA X M2	
X	$97.404,60
REDONDEAR	$97.400,00

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	0,01137117

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

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 11,08

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

ÁREA DE OCHO ESPACIOS FÍSICOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OCHO MÁQUINAS DISPENSADORAS DE ALIMENTOS (SNACKS, DULCES Y BEBIDAS), EN LA ESCUELA DE CADETES DE POLICÍA GENERAL FRANCISCO DE PAULA SANTANDER ES DE: 11.52 m².

***Nota**: El anterior canon de arrendamiento NO incluye servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, para su cobro, se sugiere instalar medidor, de acuerdo al instructivo 003 SUDIR DIRAF del 18 de mayo de 2018.*

Atentamente,

Subintendente **JHON JAIRO MANCERA GUEDEZ.**
Funcionario Valuador Dirección Nacional de Escuelas

10. HOJA DE CALCULO

CALCULOS CANON DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE MAQUINAS DISPENSADORAS DE ALIMENTOS

No.	ESCUELA	M2	VALOR CANON ACTUAL	VALOR M2 APROX	FUENTE
1	ESINC	4	$ 389.600,00	$ 97.400,00	ESCUELAS DE FORMACION DE POLICÍA A NIVEL NACIONAL
2	ESPOL	6,24	$ 607.900,00	$ 97.419,87	
3	ESIIM	3,3	$ 321.400,00	$ 97.393,94	

No DE PRECIOS
3

CALCULOS			
S1	-$ 4,60	21,19432626	4,603729604
S2	15,26806527	233,113817	15,26806527
S3	-10,66433566	113,7280552	10,66433566

MEDIA X M2	
X	$ 97.404,60
REDONDEAR	$ 97.400,00

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	0,01137117

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

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 11,08

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