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):	Avanida Calle 26 Nro. 75 - 25 (Interior)	Nombre del Inmueble:	Espacio destinado para arrendar cafetería
Barrio/vereda/sector/urb.:	Santa Cecilia, Localidad Fontibón	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	NO APLICA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	BOGOTÁ D.C.	Fecha de la visita:	28/05/2024
Departamento:	BOGOTÁ D.C.	Fecha Entrega Informe:	05/06/2024

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:	3812	No. Documento Registro:	50C-1884758
Fecha expedición ó firma:	23/12/2002	Fecha de Registro:	22/01/2003
Entidad que lo Expide:	NOTARÍA 34	Círculo Registral:	BOGOTÁ D.C.
Titular:	Nación - Policía Nacional	Propietario:	Nación - Policía Nacional
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	31/12/2003	Fecha Ingreso UNIDAD:	30/01/2003
Entidad que lo Expide:	CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTÁ	No.Registro SAP/SILOG:	80040700000000000000398936
Titular en Catastro:	Nación - Policía Nacional	ID_Sistema Información:	**5649**
Código Catastral:	006301670300000000	Número Predial Nacional:	11001016309010067000330000000

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Complejos Sector Defensa.
Documento del Plan:	DECRETO	Estrato:	3
No. Documento POT :	Decreto distrital No. 555 P.O.T. de Bogotá	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantari., Aseo, GasNat., Tel.Fijo
Fecha de Aprobación:	29 de Diciembre del 2021	Presenta frente con vía:	SI
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Secundaría (a cargo de los Dptos y Municipios).
Clase Suelo Ubicación:	URBANO	Características Vía:	Loza de Concreto
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL Ó DONACIONAL	Transporte Público:	Interno (buses, colectivos y/o taxis).
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	**$ 83.311.487.000,00**

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**NO APLICA PH**			Forma Geométrica:	POLÍGONO REGULAR	
Fuente Área de terreno:	DOCUMENTO DEL TÍTULO			Ubicación en Manzana:	ESQUINERO	
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado		SIN INVASIONES		Estado de Ocupación:	OCUPACIÓN LEGAL POR TERCEROS	
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno		Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE	4°40'15.5"N
	Ondulada (4% a 10%)	0% del terreno			LONGITUD - OESTE	74°06'56.4"W
	Escarpada (11% a 45%)	0% del terreno		Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS	
Colindantes del predio:	**NORTE:**	CALLE 26		**ESTE:**	CARRERA 75	
	SUR:	CALLE 25G		**OESTE:**	PREDIO 3M COLOMBIA SAS	
Amenazas y Riesgos:	NO			Fuente de los linderos:	Escritura Pública	
Afectaciones:	**NO**			Unidad Contable terreno:	**DIJIN**	

OBSERVACIONES 1:

Los linderos se toman del predio de todo el complejo policial DIJIN, donde se encuentra el espacio a arrendar para el servicio de cafetería.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	**(VER ANEXO 1)**
Valor M2 adoptado de Terreno:	**NO APLICA**	Valor Total de Terreno:	**NO APLICA**

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							
2							
3							

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN		VETUSTEZ	UNID. CONTA.
A	Espacio para el funcionamiento de Cafetería dentro de la DIJIN	92,75	M2	1	BUENA (2)	12	DIJIN
B							
C							
D							
E							

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:

No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	UBRIMIENTOS MURO	PISOS	CONSERVACIÓN
1	CONCRETO ≤ 3 PISOS	SIN MUROS	SIN CUBIERTA	BUENA	BUENA	NO APLICA	CEMENTO	BUENA
2								
3								
4								

OBSERVACIONES 2:

El espacio desiado para arrendar se compone de una zona cubierta metálica, con un espacio libre donde se instalan sillas y mesas metálicas con sombrillas.

6.4 CARACTERÍSTICAS 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	SIN COCINA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
2								
3								
4								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	CEMENTO	BUENA
B		
C		
D		

OBSERVACIONES 3:

Se aclara que el espacio a arrendar es una zona dura.

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:	COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO2)

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	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
2						
3						
4						

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID. CONTA.
A	Espacio para el funcionamiento de Cafetería dentro de la DIJIN	92,75	M2	1	$ 1.189.607,59	DIJIN
B						
C						
D						
E						

OBSERVACIONES 4:

Para el desarrollo del avalúo se tomo el área construida descubierta (placa) destianada para el funcionamiento del espacio para la cafetería, toda vez que el arrendatario debe instalar un contenedor o equipamiento para la prestación del servicio.

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:	**NO APLICA**	NO APLICA	**NO APLICA**
ZONAS DURAS:	**$ 1.189.607,59**	Un millón ciento ochenta y nueve mil seiscientos siete pesos con cincuenta y nueve centavos.	**DIJIN**
TOTAL:	**$ 1.189.607,59**		

OBSERVACIONES 5:

El presente avalúo es para fines estimativos para concertar el pago del canon de arrendamiento de un espacio destinado para el servicio de cafetería.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	Patrullero **JOSUE DANIEL ROMERO OCHOA**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 1.105.784.804 expedida en Honda (Tolima)
No. CELULAR:	3102356467
CORREO ELECTRÓNICO:	josue.romeroo@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	DECUN
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	AREAD - GUBIR
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	ANALISTA EN MANTENIMIENTO - VALUADOR CON RAA AVAL-1105784804

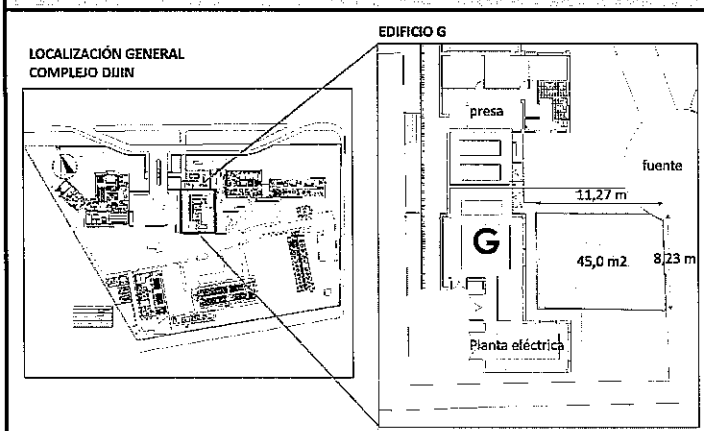
10. ANEXOS

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

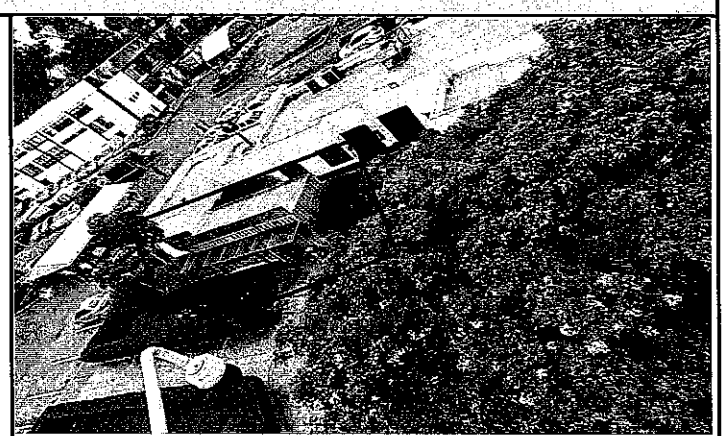
1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	1
2	Hoja de Cálculos	No. de Folios:	1
3	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	1

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

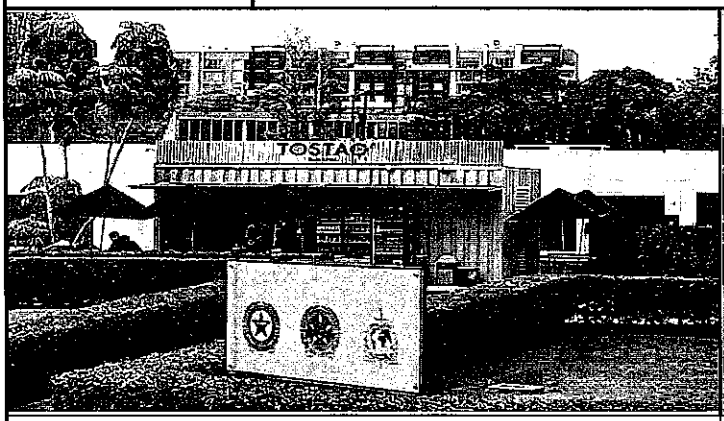
Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar mínimo 12 de fotos (donde se inlcuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos, 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.



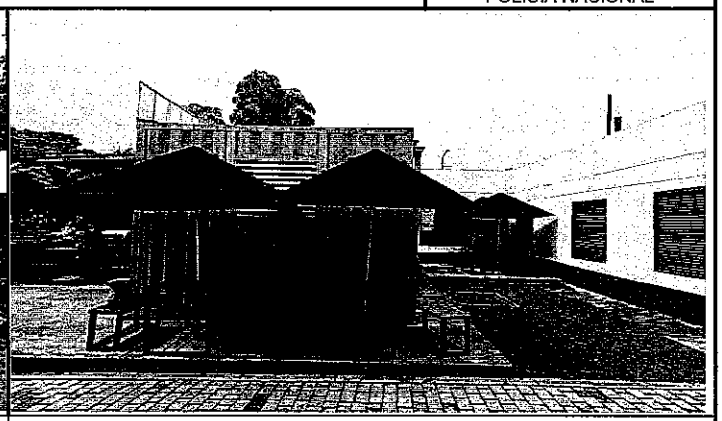
PLANO UBICACIÓN ESPACIO A ARRENDAR



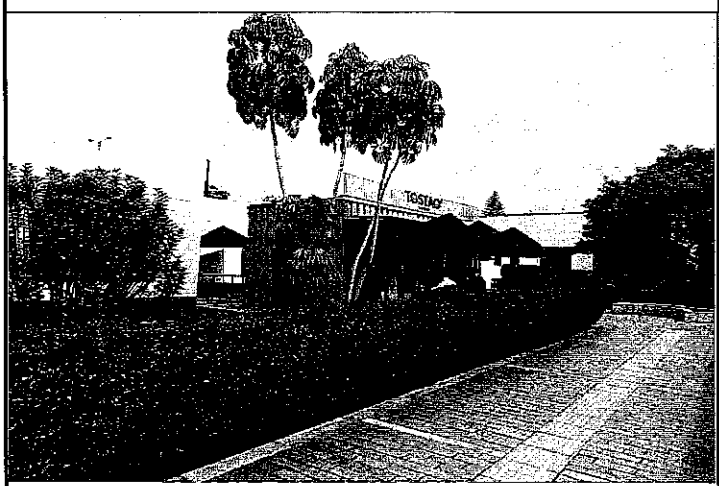
VISTA PANORÁMICA ESPACIO A ARRENDAR



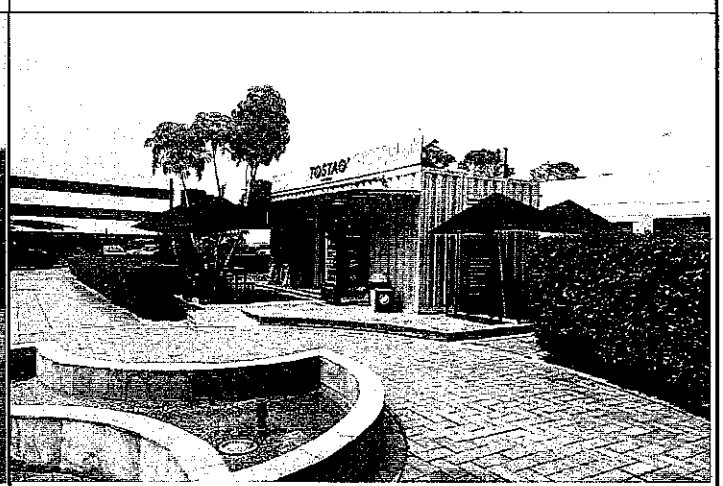
VISTA FRONTAL



VISTA PARTE POSTERIOR



VISTA LATERAL DERECHA



VISTA LATERAL IZQUIERDA

ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 7: Anexe el cuadro de cálculos del valor de las construcciones y zonas duras.

OFERTAS DE MERCADO ESPACIOS DESTINADOS PARA CAFETERIA DENTRO DE INSTLACIONES POLICIALES

No.	INMUEBLE	VALOR CONTRATO	AREA (M2)	UNIDAD	CONON MENSUAL	CANON AJUSTADO (IPC-2024)	$/M2	CONTRATO
[redacted]								

Se descartaron de lleno.

Se descartaron - ajuste justiprecio

Se tomaron para el valor final.

1. CALCULOS M2 CANON CAFETERIA TOSTAO

No.	FUENTE	AREA ARRENDADA	CANON MENSUAL	VALOR (M2)	DISTRIBUCIÓN NORMAL
1	MERCADO INMOBILIARIO	90,24	$ 1.067.615	$11.830,84	
4		86,4	$ 1.140.020	$13.194,67	
5		151,71	$ 2.040.858	$13.452,38	

No DE PRECIOS MERCADO INMOBILIARIO
3

CALCULOS			
S1	-$ 995,12	990253,5943	995,1178796
S2	$ 368,71	135950,4502	368,7145919
S3	$ 626,40	392381,0789	626,4032877

MEDIA	
X	$ 12.625,96

$$\overline{X} = \frac{\Sigma X_i}{N}$$

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	5,647151055

Tiene que ser inferior al (7,5 %)

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 711,48

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

AREA A OCUPAR	VALOR CANON MENSUAL
92,75	$ 1.189.607,59