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 47 Nro. 28 - 51	Nombre del Inmueble:	BLOQUE CAFETERIA - COMANDO DEPARTAMENTO DE POLICIA VALLE
Barrio/vereda/sector/urb.:	SANTA ISABEL	Clase de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	NO APLICA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	PALMIRA	Fecha de la visita:	07/04/2024
Departamento:	VALLE DEL CAUCA	Fecha Entrega Informe:	11/04/2024

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:	453	No. Documento Registro:	378-0046190
Fecha expedición ó firma:	25/03/1986	Fecha de Registro:	13/05/1986
Entidad que lo Expide:	NOTARIA 34	Círculo Registral:	BOGOTÁ
Titular:	NACION-POLICIA NACIONAL	Propietario:	NACION-POLICIA NACIONAL
Documento de Catastro:	FICHA PREDIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	13/05/1986	Fecha Ingreso UNIDAD:	25/03/1986
Entidad que lo Expide:	ALCALDIA MUNICIPAL PALMIRA	No.Registro SAP/SILOG:	80040700000000000001847065
Titular en Catastro:	NACION-POLICIA NACIONAL	ID_Sistema Información:	1359
ódigo Catastral:	01-02-0349-0001-000	Número Predial Nacional:	N/A

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:	3
No. Documento POT :	ACUERDO No. 028 del 2014	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Tel.Fijo.
Fecha de Aprobación:	06/02/2014	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:	**$ 4.576.958.000,00**

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**12705,00**			Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR RECTÁNGULAR
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°32'31"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA			LONGITUD - OES: 76°17'48"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA		Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS
Colindantes del predio:	**NORTE:**	calle 47 en extencion de 165,80 mts		**ESTE:**	carrera 28 en extencion de 93 mts
	SUR:	Calle 46 en extension de 160 mts		**OESTE:**	prolongacion de la carrera 30 en 82 mts
Amenazas y Riesgos:	NO			Fuente de los linderos:	Escritura Pública

OBSERVACIONES 1:

Es importante mencionar que se tiene como area total de terreno del bien inmueble donde funciona el Comando de Departamento de Policia Valle, resaltando que solo se tendra en cuenta el area aproximada de 57,12 m2 para entregar en calidad de arriendo, la cual sera ocupada para el funcionamiento de restaurante y cafeteria.

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 DEVAL - BLOQUE CAFETERIA PISO 1	57,12	M2	1	BUENA (2)	48	DEVAL

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

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

6.3 CARACTERÍSTICAS 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 Y TEJA FIBROCEM	BUENA	BUENA	ESTUCO PLÁSTIC	TRÁFICO PESAD	BUENA

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 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	PEQUEÑO	CERÁMICA	POBRE	REGULAR

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	NO APLICA	NO APLICA
E		

OBSERVACIONES 3:

Es importante resaltar que para este informe valuatorio aplica los ítem de cocina mas no zonas duras, teniendo en cuenta que el area a evaluar es para el servicio restaurante y cafeteria, bloque cafeteria del Comando Departamento de Policia Valle

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 DEVAL - BLOQUE CAFETERIA PISO 1	57,12	M2	1	$ 571.600,00	DEVAL
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 restaurante y cafeteria ubicada en el bloque de cafeteria del comando de Departamento de Policia Valle, tomada en campo durante la visita.

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:	**$ 571.600,00**	quinientos setenta y un mil seiscientos pesos	**DEVAL**
ZONAS DURAS 1:	**$ 0,00**	NO APLICA	**DEVAL**
TOTAL:	**$ 571.600,00**	**Quinientos setenta y un mil seiscientos pesos**	**DEVAL**

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,centros comerciales, clinicas , fiscalia, escuela de avicion emavi, alcaldia entre otras entidades donde tienen espacios destinados al funcionameinto de cajeros electronicos.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	**Intendente JUAN CAMILO MUÑOZ DIAZ**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 1107034855 expedida en Cali - Valle
No. CELULAR:	3172529582
CORREO ELECTRÓNICO:	juan.munoz4855@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	DEPARTAMENTO DE POLICIA VALLE
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	GRUPO BIENES RAICES
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	RESPONSABLE SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTO PREDIAL

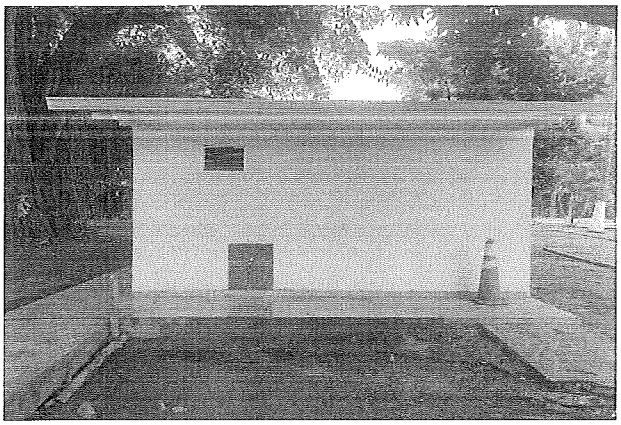
10. ANEXOS

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

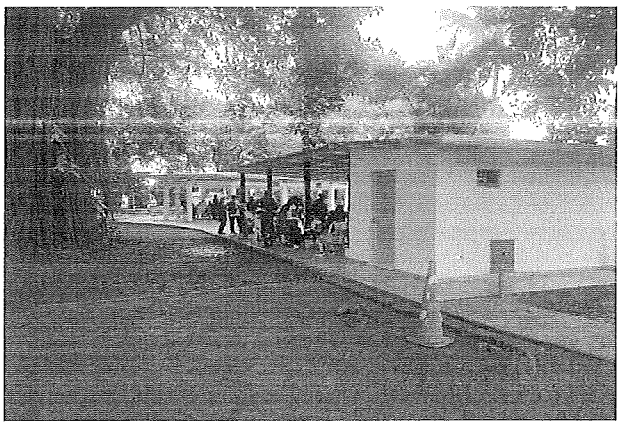
1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	
2	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	
3	Otros documentos (indique cuales)	No. de Folios:	

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

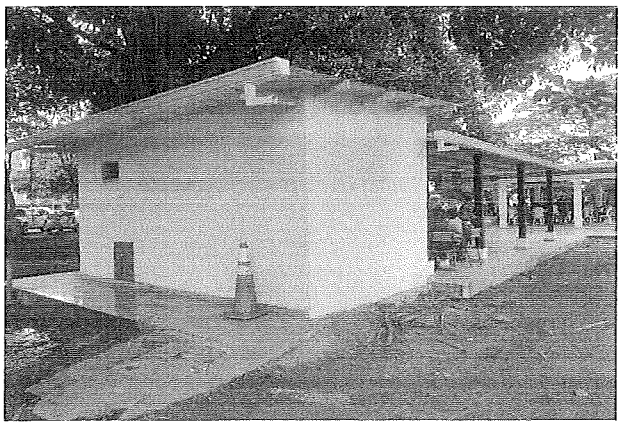
Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar minimo 12 de fotos (donde se inlcuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos,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



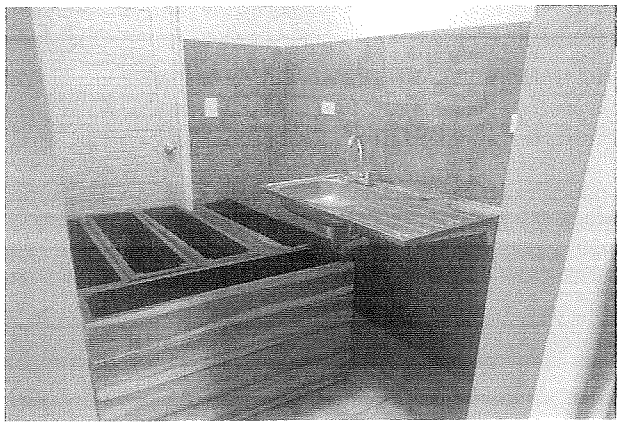
(acceso edificio torre A)



(Area para ubicación)





(Proyecto de areas)	(Posible area para instlacion)
	
(ubicación de)	(a instalar)

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.

ANALISIS PARA DETERMINAR EL VALOR DEARRENDAMIENTO INSTALACIONES PROPIAS DESTINADAS A LOS SERVICIOS DE RESTAURANTE Y CAFETERIA, DEL COMANDO DE DEPARTAMENTO DE POLICIA VALLE - FUENTE SECOP II

N°	NOMBRE ADJUDICATARIO	N° PROCESO Y/O CONTRATO	ENTIDAD	DIRECCIÓN	ÁREA M2	Valor Total	Valor Canon Mensual	Valor Canon M2
1	POLICIA METROPOLITANA SANTIAGO DE CALI	PN MECAL CD 005 DE 2024	MECAL	MEGA ESTACION YUMBO	48	$ 5.417.712,00	$ 451.476,00	$ 9.405,75
2	POLICIA METROPOLITANA SANTIAGO DE CALI	PN MECAL CD 006 2024	MECAL	CENTRO VACACIONAL JAMUNDI	42	$ 4.846.608,00	$ 403.884,00	$ 9.616,29
3	POLICIA METROPOLITANA SANTIAGO DE CALI	PN MECAL CD 024 2023	MECAL	CALLE 21 No. 1 N 65	58	$ 11.486.712,00	$ 957.226,00	$ 16.503,90
4	ESCUELA DE POLICIA DE PROVINCIA DE SUMAPAZ INTENDENTE MARITZA BONILLA	PN ESSUM CD 030 2024	ESSUM	PROVINCIA DE SUMAPAZ	61	$ 7.467.000,00	$ 622.250,00	$ 10.198,96
5	POLICIA METROPOLITANA DE CUCUTA*	PN MECUC CD 006 2024.	MECUC	AVENIDA 9 No. 21-135 BARRIO BELLA VISTA	58,96	$ 6.438.001,32	$ 536.500,11	$ 9.100,00

ÍTEM	NUMERO DE OFERTA	VALOR CANON
ANÁLISIS N° 1	1	$ 9.405,75
	2	$ 9.616,29
	3	$ 16.503,90
	4	$ 10.198,86
	5	$ 9.100,00

PROMEDIO	$ 10.964,96
DESV ESTANTAR	3122,294346
COEF VAR	28%

LIMITE SUPERIOR	$ 14.087,25
LIMITE INFERIOR	$ 7.842,67
VALOR ADOPTADO	$ 7.800,00

ÍTEM	NUMERO DE OFERTA	VALOR CANON
ANÁLISIS N° 2	1	$ 9.405,75
	2	$ 9.616,29
	3	$ 16.503,90

PROMEDIO	$ 11.841,98
DESV ESTANTAR	4038,713327
COEF VAR	34%

LIMITE SUPERIOR	$ 15.880,69
LIMITE INFERIOR	$ 7.803,27
VALOR ADOPTADO	$ 15.900,00

ÍTEM	NUMERO DE OFERTA	VALOR CANON
ANÁLISIS N° 4	1	$ 9.405,75
	2	$ 9.616,29
	4	$ 10.198,96
	5	$ 9.100,00

PROMEDIO	$ 9.580,25
DESV ESTANTAR	463,749666
COEF VAR	5%

LIMITE SUPERIOR	$ 10.044,00
LIMITE INFERIOR	$ 9.116,50
VALOR ADOPTADO	$ 10.007,00

ÍTEM	NUMERO DE OFERTA	VALOR CANON
ANÁLISIS N° 3	2	$ 9.616,29
	5	$ 16.503,90
	4	$ 10.998,96

PROMEDIO	$ 12.373,05
DESV ESTANTAR	3643,608839
COEF VAR	29%

LIMITE SUPERIOR	$ 16.016,66
LIMITE INFERIOR	$ 8.729,44
VALOR ADOPTADO	$ 8.700,00

VALORES ADOPTADO DEL ANALISIS DE OFERTAS N° 2		
AREA M2	*VALOR APROXIMADO DE RENTA M2*	*VALOR ARRENDAMIENTO*
57,12	*$10.007,00*	*$571.600,00*