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):	Carrera 26 N° 11 C - 92	Nombre del Inmueble:	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE FATIMA
Barrio/vereda/sector/urb.:	La Palma	Clase de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	No aplica	Propiedad Horizontal:	No
Municipio:	Sincelejo	Fecha de la visita:	15/01/2025
Departamento:	Sucre	Fecha Entrega Informe:	17/01/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Tipo de Título:	CESIÓN A TÍTULO GRATUITO	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
No. Documento título:	334	No. Documento Registro:	340-17792
Fecha expedición ó firma:	02/04/1971	Fecha de Registro:	25/04/1984
Entidad que lo Expide:	Notaria 2 del Circulo de Sincelejo	Círculo Registral:	340 Sincelejo - Sucre
Titular:	POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA	Propietario:	LA NACIÓN - POLICÍA NACIONAL
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:		Fecha Ingreso UNIDAD:	20/07/2012
Entidad que lo Expide:	IGAC Sincelejo (Gestor Catastral)	No.Registro SAP/SILOG:	8004070000000000003035945
Titular en Catastro:	POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA	ID_Sistema Información:	1135
Código Catastral:	700010101000005330012000000000	Número Predial Nacional:	010100000533001200000000

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Zona mixta de Industria y Comercio.
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	3
No. Documento POT :	177	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantari., Aseo, GasNat., Tel.Fijo.
Fecha de Aprobación:	16/05/2017	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:	COMERCIAL	Transporte Público:	Intermunicipal - Veredal - Interno (buses y/o taxis).
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	**$ 2.154.628.000,00**

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**17,98 (Area arrendar)**			Forma Geométrica:	POLÍGONO REGULAR
Fuente Área de terreno:	MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO			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: 9°18'33.4"N
	Ondulada (4% a 10%)	0% del terreno			LONGITUD - OESTE: 75°23'52.2"W
	Escarpada (11% a 45%)	0% del terreno		Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS
Colindantes del predio:	**NORTE:**	CALLE 11 EN MEDIO CON MEDIDA 48.50	**ESTE:**	CRA.26. CON MEDIDA DE 62.80 METROS	
	SUR:	CALLE 12, MIDE 39.10 METROS	**OESTE:**	RESTO DE LA PROPIEDAD DE URBANIZACION ROMAR LIMITADA, CON MEDIDA DE 63.50 METROS	
Amenazas y Riesgos:	NO			Fuente de los linderos:	Folio de Matrícula Inmobiliaria
Afectaciones:	**NO**			Unidad Contable terreno:	**DESUC**

OBSERVACIONES 1:

No se relacionan los valores de terreno, toda vez que el presente avalúo se realiza con el fin de determinar el canon de arrendamiento de un espacio para el funcionamiento de cafeteria para el personal que, labora y visita las instalaciones del Colegio Nuestra Señora de Fatima DESUC.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:		Soporte Cálculos:	
Valor M2 adoptado de Terreno:	$ -	Valor Total de Terreno:	#¡VALOR!

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	ESPACIO PARA CAFETERIA Y RESTAURANTE	17,98	M2	1	REGULAR (3)	17	DESUC

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras: NO APLICA

No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.
A	NO EXISTEN ZONAS DURAS A EVALUAR PARA EL PRESENTE	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B						
C						
D						
E						

6.3 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	UBRIMIENTOS MURO	PISOS	CONSERVACIÓN
1	BLOQUE Y/O LADRILLO	BLOQUE Y/O LADRILLO	PLACA SENCILLA - AZOTE	REGULAR	BUENA	ESTUCO PLÁSTICO	BALDOSIN UNIC	BUENA
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

OBSERVACIONES 2:

El espacio destinado para el funcionamiento de cafeteria, se encuentra en regular estado de conservación en lo que refiere a estructura, mobiliarios, luminarias, redes eléctricas y pintura..

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	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	NO APLICA	NO APLICA

OBSERVACIONES 3:

El espacio destinado es para el funcionamiento de la cafeteria al interior del Colegio Nuestra Señora de Fatima DESUC. Solo cuenta con una zonas duras que puedan ser de uso exclusivo del arrendador. Se podrá hacer uso de las baterias sanitarias ubicadas en el interior de las instalaciones.

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:	COMPARACION Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO3)

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	ESPACIO PARA CAFETERIA Y RESTAURANTE	17,98	M2	1	$ 529.511,00	DESUC
2	NO EXISTEN MAS CONSTRUCCIONES A VALUAR PARA ARRE	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	PRECIO FINAL	UNID. CONTA.
A	NO EXISTEN MAS ZONAS DURAS A VALUAR PARA ARRENDAR	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

OBSERVACIONES 4:

El espacio destinado para el funcionamiento del restaurante al interior del Comando DESUC, no cuenta con zonas duras que puedan ser de uso exclusivo del arrendatario.

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:	**$ 529.511,00**	QUINIENTOS VEINTINUEVEMIL QUINIENTOS ONCE PESOS	**DESUC**
ZONAS DURAS 1:	**NO APLICA**	**NO APLICA**	**NO APLICA**
TOTAL:	**$ 529.511,00**		
CONTRUCCIONES 2:	**NO APLICA**	**NO APLICA**	**NO APLICA**
ZONAS DURAS 2:	**NO APLICA**	**NO APLICA**	**NO APLICA**
TOTAL:	**$ 0,00**		
CONTRUCCIONES 3:	**NO APLICA**	**NO APLICA**	**NO APLICA**
ZONAS DURAS 3:	**NO APLICA**	**NO APLICA**	**NO APLICA**
TOTAL:	**$ 0,00**		

OBSERVACIONES 5:

NOTA: Teniendo en cuenta que el local a arrendar es para explotar una actividad de producción de bienes o servicios (restaurante) 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 que puede o no aproximarse, de acuerdo con el criterio y los términos de las partes contratantes

c. Para el presente concepto de avalúo, no se tienen en cuenta factores subjetivos de circunstancias difíciles de prever como cumplimiento de expectativas, objetivos y/o propósitos de los diferentes ofertantes y/o contratistas en caso de una negociación o transacción relacionada con el canon de arrendamiento sugerido.

CONDICIONES ESPECIALES:

a. Se debe garantizar el equilibrio económico del arrendatario, y la prestación de un servicio acorde y accesible para la comunidad flotante perteneciente a la Policía Nacional.

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 cafeteria.

c. La cafeteria no es establecimiento comercial, sino un servicio privado con destino a satisfacer las necesidades complementarias del personal que, labora y visita el Colegio Nuestra Señora de Fatima Sincelejo.

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. Es importante señalar los parámetros establecidos dentro del instructivo N° 024 DIPON DIRAF-70 del 14/08/2020 "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional", correspondientes al pago de servicios públicos, que a la letra dice:

2. Policía Nacional como arrendadora

2.2 Medidores de servicios públicos:

El inmueble, franja o área a arrendar, debe contar con un medidor o medidores independientes o derivados del del principal, por lo que la unidad policial arrendadora antes del inicio del contrato de arrendamiento, deberá hacer la instalación de cada uno, y garantizar su buen funcionamiento (Calibración del equipo mantenimiento preventivo y correctivo), con el fin de tomar la lectura veraz del consumo (KWH y M^3) de cada servicio público, para el cobro de los mismos al arrendatario así:

• La unidad asumirá el gasto de la instalación de las acometidas y la calibración de cada medidor, haciendo la programación con antelación al inicio del contrato cuando se requiera la instalación de los mismos, con el fin de lograr la ejecución normal del contrato.

• La lectura de los medidores se hará en sitio, con presencia del supervisor del contrato y el arrendatario, en la fecha de corte programada.

• En caso que el espacio arrendado requiera algún tipo de adecuación, intervención y/ó mejora a causa de revisiones por parte de los entes de control o empresas prestadoras de servicios, los tramites y costas serán asumidos por la Unidad de Policía dueña de la necesidad.

2.4 Pago de servicios públicos:

Sera responsabilidad del arrendatario, el pago de las facturas por el consumo de los servicios públicos domiciliarios y los cobros por sanciones, costas y multas generadas por la falta de pago de los mismos, los cuales deben ser consignados en la cuenta de fondos especiales de la Policía nacional

• El presente avaluó se realiza únicamente para gestiones administrativas al interior del Colegio Nuestra Señora de Fatima Sincelejo - (Avalúo con fines comerciales para contrato de arrendamiento).

• Puede existir diferencia en valores internos y una posible negociación externa, aunque el avalúo interno propone un valor objetivo, para una posible negociación externa median diferentes factores subjetivos de circunstancias difíciles de prever como habilidad de los negociantes, plazos y concesiones para el pago, tasas de interés, prisa del ofertante o *negociador, ambición del vendedor, uso o destinación específica; los elementos antes enunciados pueden distorsionar en un alto índice, hacia arriba o hacia abajo el valor dela* estimación del avaluó comercial. (información como referencia).

• La normatividad aplicada para el presente avalúo está contemplada en la Ley No. 1673 del 19/07/2013, "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones", Artículo 4, las actividades que el funcionario avaluador puede adelantar sobre bienes "Tangibles", grupo al que pertenecen los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Policía Nacional. (Información como referencia).

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	**Subintendente JEISSON ORTIZ JIMENEZ**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 1.032.429.215 expedida en Bogota
No. CELULAR:	3213709303
CORREO ELECTRÓNICO:	jeisson.ortiz@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	Region de Policia No. 8
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	Regional de Infraestructura No. 8
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	Analasta Seguimiento Proyectos

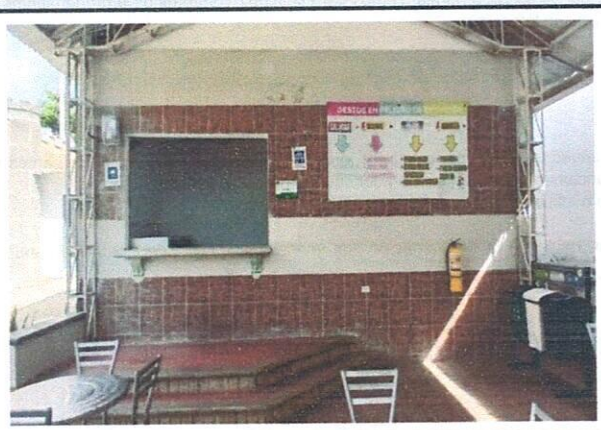
10. ANEXOS

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	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	1
3	Escritura Publica	No. de Folios:	10

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

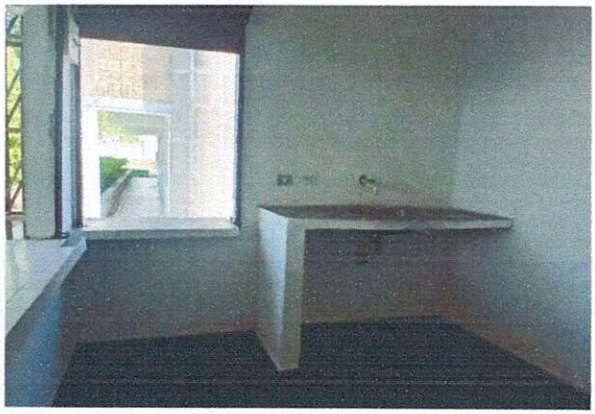
Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar minímo 12 de fotos (donde se inlcuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos,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



Fachada cafeteiria



Acceso Cafeteria



Area deservicio



Area de atencion al cliente

ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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

NO APLICA

ANEXO 3. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

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

Método de Avalúo: El valor del arriendo fue determinado de acuerdo a la resolución IGAC 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", Artículo 1º.- Método Comparación y de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

No	ENTIDAD CONTRATANTE FUENTE DE CONSULTA	OBJETO	NUMERO PROCESO	VALOR CONTRATADO	VALOR M2
1	DEPARTAMENTO DE POLICIA SUCRE	ARRENDAMIENTO INSTALACIONES PROPIAS DESTINADAS A LOS SERVICIOS DE CAFETERIA UBICADA EN LAS INSTALACIONES DEL CENTRO RECREATIVO SINCELEJO	PN DESUC CD 010 2024	$ 5.508.000,00	$ 28.500,00
2	DEPARTAMENTO DE POLICIA GUAJIRA	DAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN AREA DE 140,39 MT², PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE LA BASE DE DISTRITO ESPECIAL DE POLICIA MAICAO EN LA CARRERA 15 N° 16-17, PARA EL SERVICIO DEL PERSONAL UNIFORMADO, NO UNIFORMADO Y VISITANTES DE LAS INSTALACIONES	PN DEGUA CD 002 2024	$ 6.207.072,00	$ 30.100,00
3	POLICIA METROPOLITANA DE SANTA MARTA	ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS PARA EL SERVICIO DE CAFETERIA EN LAS INSTALACIONES DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE SANTA MARTA, LAS CUAL PRESTAN EL SERVICIO DE VENTAS DE ALIMENTOS Y MECATOS AL PERSONAL UNIFORMADO, NO UNIFORMADO Y VISITANTES	PN MESAN CD 065- 2024	$ 4.800.600,00	$ 30.500,00
4	DEPARTAMENTO DE POLICIA QUINDIO	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 54 M2 APROXIMADAMENTE, UBICADA EN LAS INSTALACIONES DEL COMANDO DE POLICÍA QUINDÍO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE	PN DEQUI CD 038 2024	$ 9.717.600,00	$ 28.700,00

MEDIA ARITMETICA	$ 29.450,00
DESVIACION ESTANDAR	998,33
COEFICINTE DE VARIACION	3,4%

No	ITEM	VALOR M2	AREA(M2)	VALOR CANON MENSUAL	UNIDAD CONTABLE
1	ESPACIO PARA CAFETERIA Y RESTAURANTE	$ 29.450,00	17,98	$ 529.511,00	DESUC