1. INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	URBANO
Dirección (nomenclatura):	KM 5 VIA CERETE	Nombre del Inmueble:	CAFETERIA COLEGIO NUSEFA MONTERIA
Barrio/vereda/sector/urb.:	MOCARI	Clase de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	N/A	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	MONTERIA	Fecha de la visita:	09/02/2025
Departamento:	CORDOBA	Fecha Entrega Informe:	09/02/2025

2. INFORMACION JURIDICA

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:	294	No. Documento Registro:	140-36874
Fecha expedición ó firma:	04/07/1972	Fecha de Registro:	4/07/1972
Entidad que lo Expide:	NOTARIA	Círculo Registral:	NOTARIA PRIMERA
Titular:	LA NACION POLICIA NACIONAL	Propietario:	POLICIA NACIONAL
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	16/01/2025	Fecha Ingreso UNIDAD:	10/04/1972
Entidad que lo Expide:	IGAC	No.Registro SAP/SILOG:	80040700000000000001914773
Titular en Catastro:	POLICIA NACIONAL	ID_Sistema Información:	4040
Código Catastral:	8455-367952-53268-0	Número Predial Nacional:	01-05-00-00-0002-0056-0-00-00-0000

3. INFORMACION ECONOMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Zona de lotes de terreno para desarrollar (construir).
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	3
No. Documento POT :	No. 003 DE MAYO DE 2021	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantari., Aseo, GasNat., Tel.Fijo.
Fecha de Aprobación:	17/05/2021	Presenta frente con vía:	SI
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Primaria (vía Nacional)
Clase Suelo Ubicación:	URBANO	Características Vía:	Asfalto
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL Ó DONACIONAL	Transporte Público:	Interdepartamental - intermunicipal - Veredal - Interno.
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	$ 4.725.046.000,00

4. INFORMACION FISICA:

Área total de terreno:	22,00			Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR RECTÁNGULAR
Fuente Área de terreno:	MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO			Ubicación en Manzana:	MEDIANERO
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado			SIN INVASIONES	Estado de Ocupación:	OCUPADO POR PARTE DE LA PONAL
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno		Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE: 211°10'53,13"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA			LONGITUD - OESTE: 1820°28'39,50"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA		Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS
Colindantes del predio:	NORTE:	en una línea mixta varios y múltiples sectores colinda con el caserío del pueblo denominado Mocarí, y por el Sur: en línea recta de seiscientos treinta metros (630 mts) colinda con el resto de la finca Nueva York o Mocarí.	ESTE:	que es el frente en una línea recta en longitud de ochenta y ocho metros con quince centímetros (80.15 mts) con zona verde y carretera que de Monteria conduce a Cereté	
	SUR:	que es la lateral izquierda en línea recta y longitud de sesenta y ocho metros (68 mts) colinda con el resto de la finca Nueva York	OESTE:	que es el fondo en línea recta y longitud de sesenta y ocho metros (68 mts) colinda con el resto de la finca Nueva York o Mocarí	
Amenazas y Riesgos:	NO			Fuente de los linderos:	Escritura Pública
Afectaciones:	NO			Unidad Contable terreno:	MEMOT

OBSERVACIONES 1:

El encargo valuatorio del presente informe es para el contrato de arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la cafeteria del colegio NUSEFA de Montería. La información fue tomada del archivo documental que reposa en el Grupo Bienes Raices de la unidad.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO1)
Valor M2 adoptado de Terreno:	$ 17.000	Valor Total de Terreno:	$ 374.000,00

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:

No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	CAFETERIA COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE FATIMA	22,00	M2	1	BUENA (2)	16	MEMOT
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

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 MAS ZONAS					
B						
C						
D						
E						

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:

No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	CUBRIMIENTOS MURO	PISOS	CONSERVACIÓN
1	METÁLICO: Lámina-Varilla	BLOQUE Y/O LADRILLO	CUBIERTA ORNAMENTAL	BUENA	BUENA	ESTUCO PLÁSTICO	BALDOSIN DECORADO	BUENA
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

OBSERVACIONES 2:

6.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	MEDIANO	BALDOSIN DECORADO	BUENO	BUENA	GRANDE	PAPEL COMÚN	BUENO	BUENA
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	NO APLICA	NO APLICA
B		
C		
D		
E		

OBSERVACIONES 3:

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 ANEXO1)

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 CONSTRUCCION O EDIFICACION	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	NO EXISTEN MAS CONSTRUCCIONES					
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
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 MAS CONSTRUCCIONES					
B						
C						
D						
E						

OBSERVACIONES 4:

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		
VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO	$ 374.000,00		MEMOT
TOTAL:	$ 374.000,00	TRECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS	MEMOT

OBSERVACIONES 5:

NOTAS ACLARATORIAS Y CONSIDERACIONES:

A diferencia del arrendamiento de vivienda urbana, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

Bajo las premisas anteriores, el valor adoptado como canon de arrendamiento en el presente avaluó, se asume como valor base de negociación que puede o no aproximarse de acuerdo con el criterio y los términos de negociación entre las dos partes. (La unidad de medida del avalúo comercial es metro cuadrado (M2) para el cálculo de las medidas tomadas en terreno, sin embargo, el valor comercial estimado para el canon de arrendamiento, podrá variar según el área final que se establezca en el negocio jurídico).

El cálculo del valor comercial del canon mensual de arrendamiento no incluye el pago de servicios públicos domiciliarios, gastos de administración y/o servicios complementarios que tenga el predio.

El método valuatorio adoptado, se rige de acuerdo con los señalado en la Resolución 620 del 23/09/2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

El valor adoptado como canon de arrendamiento en el avaluó no incluye IVA (19%) de conformidad con el impuesto a las ventas establecido en los contratos de arrendamiento analizados en el estudio de mercado, el cual, por regla general está gravado con una tarifa general del 19%, aplicable a los bienes destinados para comercio, locales, oficinas, bodegas, lotes, etc.

El objeto y alcance del presente informe está definido el Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14/09/2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICIA NACIONAL", enmarcado dentro de los principios del proceso de contratación directa establecido en el Manual de Contratación de la Policía Nacional y la Resolución No.00090 del 15/01/2018 por la cual se actualiza, modifica y complementa.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	**Subintendente SAMIR JAFET PATIÑO LONDOÑO**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	10.774.619 Montería
No. CELULAR:	3112532965
CORREO ELECTRÓNICO:	samir.patino@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	Policia Metropolitana de Monteria - MEMOT
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	Grupo Bienes Raices MEMOT
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	Responsable de Bienes Inmuebles

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:	3
3	Certificado Catastral	No. de Folios:	1

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

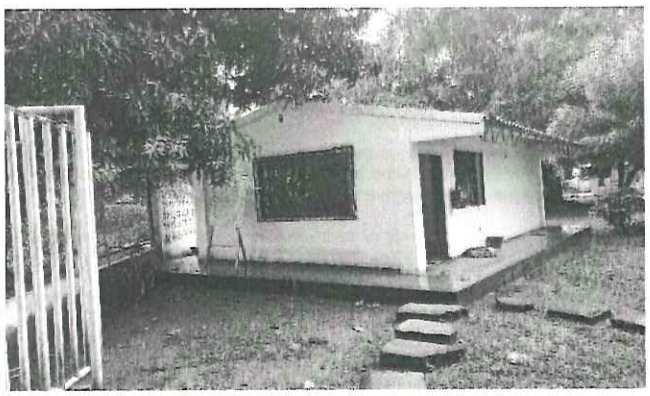
Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar minimo 12 de fotos (donde se inlcuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos,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



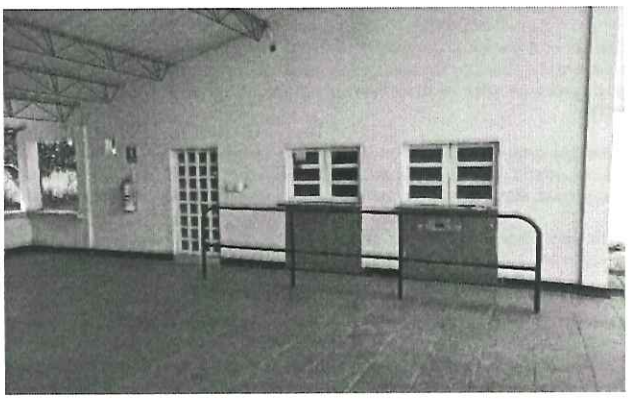
Fachada frontal Colegio NUSEFA



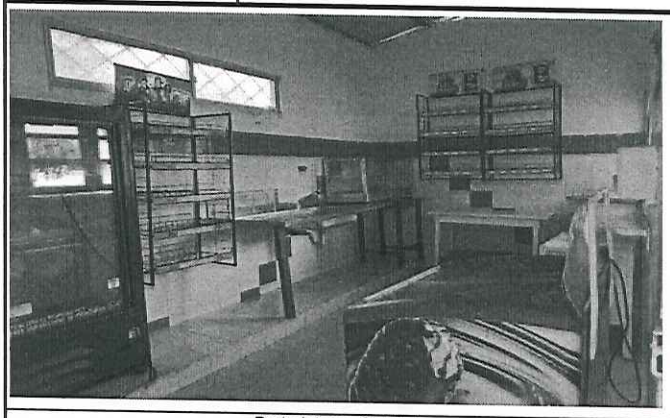
Fachada lateral Colegio NUSEFA



Guardia Colegio NUSEFA



Zona Cafeteria NUSEFA



Parte Interna Cafeteria



Parte Interna Cafeteria

ANEXO 2. CALCULOS VALOR TERRENO

ANEXO 3. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

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

1. CALCULOS VALOR ARRENDAMIENTO CAFETERIA COLEGIO

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$19.400,00	ENCUESTAS
2	$19.000,00	
3	$20.000,00	
4	$19.500,00	

No DE PRECIOS MERCADO INMOBILIARIO
4

CALCULOS			
S1	- 75,00	5625	75
S2	- 475,00	225625	475
S3	525,00	275625	525
S4	25,00	625	25

MEDIA		
X	$	19.475,00

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	1,827860188

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

DESVIACION ESTANDAR		
S	$	355,98

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

AREA	VALOR TOTAL	
22,00	$	428.450,00

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONTRUCCION	16	80	20,00%	1	11,99%	$19.475	$2.336	$17.139	$ 17.000

VALOR ADOPTADO			
$	17.000,00	22	$ 374.000,00