Pagina: 1 de 5	PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES	POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0202		
Fecha: 22/12/2024	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 3		

1. INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	URBANO
Dirección (nomenclatura):	CALLE 29 # 5 - 61 CENTRO	Nombre del Inmueble:	CAFETERIA Y RESTAURANTE COMANDO MEMOT
Barrio/vereda/sector/urb.:	CHUCHURUBI	Clase de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	N/A	Propiedad Horizontal:	SI
Municipio:	MONTERIA	Fecha de la visita:	13/04/2025
Departamento:	CORDOBA	Fecha Entrega Informe:	15/04/2025

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:	113	No. Documento Registro:	140-00023657.
Fecha expedición ó firma:	08/05/1956	Fecha de Registro:	15/07/1955
Entidad que lo Expide:	NOTARIA SEGUNDA MONTERIA	Círculo Registral:	NOTARIA PRIMERA MONTERIA
Titular:	LA NACION POLICIA NACIONAL	Propietario:	NACION POLICIA NACIONAL
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	03/10/2022	Fecha Ingreso UNIDAD:	28/08/2012
Entidad que lo Expide:	IGAC	No.Registro SAP/SILOG:	8004070000000000001914770
Titular en Catastro:	NACION POLICIA NACIONAL	ID_Sistema Información:	**3861**
Código Catastral:	4734-2022	Número Predial Nacional:	01-02-00-00-0105-0002-0-00-00-0000

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Complejos Sector Defensa.
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:	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:	Interdepartamental - intermunicipal - Veredal - Interno.
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	**$ 5.685.835.000,00**

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**113,53**		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:**	Colinda con la calle 30 y carrera 5 y 6	**ESTE:**	colinda con sede de derecho de la universida del sinu	
	SUR:	colinda con la biblioteca turbay	**OESTE:**	colinda con la carrera 6 y corporacion formar	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Plano Topográfico	
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 y restaurante de la Policia Metropolitana de Monteria. 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:	**$ 7.565,00**	Valor Total de Terreno:	**$ 858.854,45**

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 COMANDO MEMOT	60,65	M2	1	BUENA (2)	68	MEMOT
2	RESTAURANTE COMANDO MEMOT	52,88	M2	1	BUENA (2)	68	MEMOT
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	CONCRETO REFORZADO	BLOQUE Y/O LADRILLO	PLACA REFORZADA	BUENA	LUJOSA	ESTUCO PLÁSTICO	GRANITO PULIDO	BUENA
2	CONCRETO REFORZADO	BLOQUE Y/O LADRILLO	PLACA REFORZADA	BUENA	BUENA	ESTUCO PLÁSTICO	GRANITO PULIDO	BUENA
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

OBSERVACIONES 2:

6.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1								
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 CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	CAFETERIA COMANDO MEMOT	60,65	M2	1		MEMOT
2	RESTAURANTE COMANDO MEMOT	52,88	M2	1		MEMOT
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	**$ 858.854,45**		**MEMOT**
TOTAL:	**$ 858.854,45**	OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS	**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 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:	C.C/ 10774619 expedida en Montería - Cordóba
No. CELULAR:	3112532965
CORREO ELECTRÓNICO:	samir.patino@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	Policia Metropolitana de Montería - MEMOT
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	Grupo Bienes Raices
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	Analista de Mantenimiento

10. ANEXOS

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

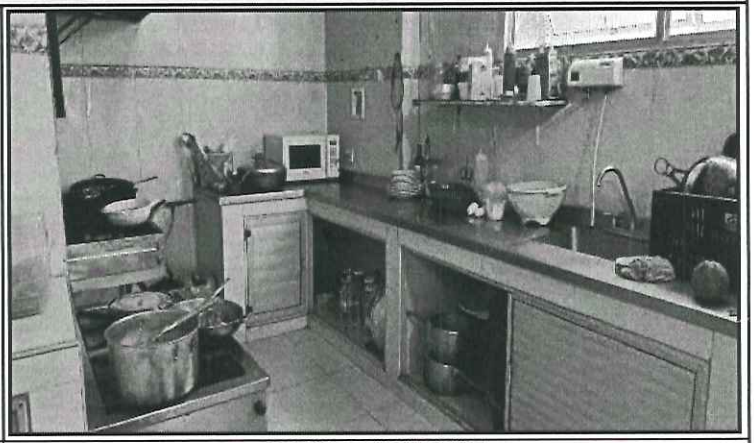
1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	1
2	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	3
3	Certificado Catastral	No. de Folios:	1

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 mínimo seis (6) fotos, agregando los campos que sean necesarios.



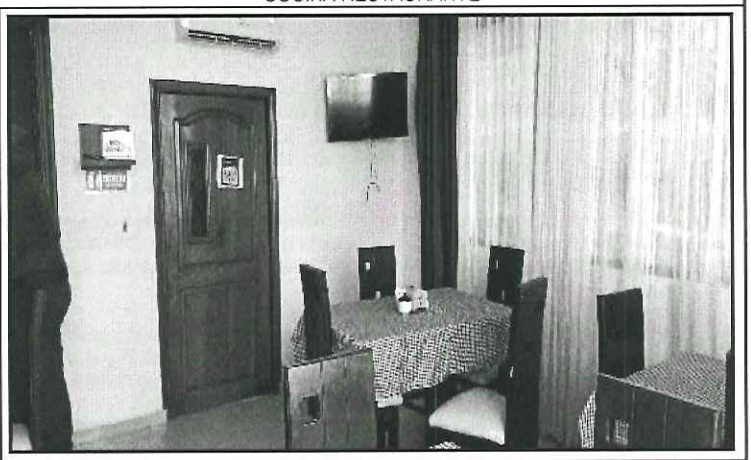
COMEDOR RESTAURANTE



COCINA RESTAURANTE



MUEBLE BAJO COCINA RESTAURANTE



Comedor Restaurante



Parte Interna Cafeteria



Parte Externa Cafeteria

ANEXO 2. CALCULOS VALOR TERRENO

ANEXO 3. CALCULOS 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 COMANDO MEMOT

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$7.800,00	ENCUESTAS
2	$7.600,00	
3	$8.000,00	
4	$7.850,00	

No DE PRECIOS MERCADO INMOBILIARIO
4

CALCULOS				
S1	-	12,50	156,25	12,5
S2	-	212,50	45156,25	212,5
S3		187,50	35156,25	187,5
S4		37,50	1406,25	37,5

MEDIA		
x	$	7.812,50

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	1,815488915

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

DESVIACION ESTANDAR		
S	$	141,84

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

AREA	VALOR TOTAL	
113,53	$	886.953,13

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	6	100	6,00%	1	3,17%	$7.813	$248	$7.565	$ 8.000