2405310751

Pagina: 1 de 5	REALIZAR AVALÚOS 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):	ARRERA 2 N° 8-98	Nombre del Inmueble:	CAFETERIA Y FRUTERIA CASETA 1
Barrio/vereda/sector/urb.:	Barrio Centro	Clase de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	No aplica	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	Santa Rosa de Viterbo	Fecha de la visita:	16/09/2025
Departamento:	Boyacá	Fecha Entrega Informe:	02/10/2025

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:	8059	No. Documento Registro:	092-003523
Fecha expedición ó firma:	15/11/1973	Fecha de Registro:	14/01/2016
Entidad que lo Expide:	Notaria Tercera de Bogota	Círculo Registral:	Santa Rosa de Viterbo-Boyaca
Titular:	NACION-POLICIA NACIONAL	Propietario:	NACION-POLICIA NACIONAL
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	17/04/2023	Fecha Ingreso UNIDAD:	1/05/2015
Entidad que lo Expide:	Oficina de registro de instrumentos publico de santa rosa	No.Registro SAP/SILOG:	80040700000000000003399682
Titular en Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	ID_Sistema Información:	842
Código Catastral:	20000201050000	Número Predial Nacional:	10000240003000

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Ganadería y Agricultura.
Documento del Plan:	DECRETO	Estrato:	2
No. Documento POT :	106	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantari., Aseo, GasNat., Tel.Fijo.
Fecha de Aprobación:	27/12/2000	Presenta frente con vía:	SI
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Secundaría (a cargo de los Dptos y Municipios).
Clase Suelo Ubicación:	RURAL - SUB-URBANO	Características Vía:	Asfalto
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL Ó DONACIONAL	Transporte Público:	Interno (buses, colectivos y/o taxis).
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	no aplica

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	16,05		Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR CUADRANGULAR	
Fuente Área de terreno:	MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO		Ubicación en Manzana:	INTERNO - SIN FRENTE A VÍA PÚBLICA	
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%)	80% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE	5°87'41.9"N
	Ondulada (4% a 10%)	10% del terreno		LONGITUD - OESTE	72°97'92.3"W
	Escarpada (11% a 45%)	10% del terreno	Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS	
Colindantes del predio:	NORTE:	Con el camino publico que conduce al municipio de floresta	ESTE:	Con predios de Agripina Angarita	
	SUR:	Con calle 8 y el camino que conduce al municipio de	OESTE:	Partiendo del centro de la puerta principal de entrada	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Escritura Pública	
Afectaciones:	NO		Unidad Contable terreno:	ESVEL	

OBSERVACIONES 1:

EL ENCARGO VALUATORIO DEL PRESENTE INFORME ES PARA INICIAR CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DESTINADO COMO CAFETERÍA DE LA ESCUELA DE POLICÍA RAFAEL REYES, SE ELABORA EL AVALUÓ CON FINES CONTABLES CON LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR PARTE DE LA SEÑORITA SUBINTENDENTE ZULAY YOMALY CASTRO CÁRDENAS, MEDIANTE COMUNICACIÓN OFICIAL GS-2025-009637-ESREY. ES DE ANOTAR QUE EL PRESENTE INFORME VALUATORIO NO CONSTITUYE UN ESTUDIO DE TÍTULOS Y NO SANEA VICIO JURÍDICO.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO 1)
Valor M2 adoptado de Terreno:	N/A	Valor Total de Terreno:	N/A

2405310751

2405310751

6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

DENTRO DEL CALCULO VALUATORIO QUE SE ESTA REALIZANDO, NO SE CONTEMPLARON LAS ZONAS DURAS, TODA VEZ QUE ESTA NO HACE PARTE DEL ESPACIO QUE SE QUIERE ARRENDAR, SINO POR LO CONTRARIO ES UN ESPACIO DE ZONA LIBRE PARA LOS ESTUDIANTES Y DEMÁS FUNCIONARIOS QUE LO REQUIERAN.

6.1 RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES: Fuente Área Construcción:

No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	CAFETERIA Y FRUTERIA CASETA 1	16,05	M2	1	BUENA (2)	NO APLICA	NO APLICA
2	NO EXISTEN MAS CONSTRUCIONES A EVALUAR						
3							

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

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

6.3 CARACTERÍSTICAS 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	CUBIERTA ORNAMENTAL	BUENA	BUENA	PAÑETE	RETAL DE MÁRI	BUENA
2	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	BUENA
3								

OBSERVACIONES 2:

ES DE ACLARAR QUE LO QUE SE ESTÁ AVALUANDO ACÁ ES UN PREDIO AL INTERIOR DE LA ESCUELA DE POLICÍA RAFAEL REYES, EL CUAL FUE DESTINADO COMO ESPACIO DE CAFETERÍA Y ACORDE A SU CONSTRUCCIÓN, ESTA EN OPTIMAS CONDICIONES PARA CUMPLIR CON SU FUNCIÓN.

6.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	MEDIANO	CERÁMICA	BUENO	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
2	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
3								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	NO APLICA	NO APLICA
B		

OBSERVACIONES 3:

Las instalciones de la cafeteria y fruteria cuentan con redes de sevicio y puntos hidrosanitarias de agua,dentro de las instalaciones del estadero de estudiantes

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 ANEXO 1)

8. RESULTADOS AVALÚO CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

SE HACE EL CÁLCULO VALUATORIO A TRAVÉS DE UN ESTUDIO DE MERCADO DE CONSTRUCCIONES SIMILARES Y QUE TENGAN LA MISMA DESTINACIÓN ECONÓMICA DENTRO DE LAS INSTALACIONES POLICIALES A NIVEL PAÍS.

8.1 RELACIÓN PRECIOS CONSTRUCCIONES:

No.	NOMBRE CONSTRUCCION O EDIFICACION	AREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	CAFETERIA Y FRUTERIA CASETA 1	16,05	M2	1	$ 333.109,64	NO APLICA
2	NO EXISTEN MAS CONSTRUCCIONES A VALUAR PARA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
3						
4						

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

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

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	NO APLICA	NO APLA
CONTRUCCIONES 1:	$ 333.109,64	TRECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO NUEVE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS.	ESVEL
ZONAS DURAS 1:	NO APLICA	NO APLICA	NO APLA
TOTAL:	$ 333.109,64	TRECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO NUEVE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS.	ESVEL

2405310751

GS-2025-175714-DECUN

2405310751

OBSERVACIONES 5:

NOTAS ACLARATORIAS Y CONSIDERACIONES:

• Como consideración especial se indica que el bien inmueble objeto del avaluó se trata de un área construida y diseñada para prestar un servicio con fin comercial, el cual se encuentra en óptimas condiciones de conservación y cuenta con los servicios básicos.

• 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, en este caso teniendo como referencia el valor plasmado en el avaluó en mención.

• Teniendo en cuenta la destinación económica del área objeto de avaluó y el tipo de contrato administrativo de alcance público, se aplicó el método de comparación de mercado a través de muestra estadística para este tipo de actividades económicas (inmuebles bodegas) con el fin de que se soporte la media para locales comerciales como áreas de bodegas del sector que se asimilen con la avaluada. No obstante, y de acuerdo a lo estipulado en 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".
• 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 ni los gastos de administración.

• 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 en 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.

• El presente avalúo se realizó únicamente con fines de establecer la base de cotización para la renta de unas instalaciones para la prestación del servicio primario de atención en salud y

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:	AUXILIAR DE CONSERVACION Y REPARACIONES - 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	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	1
3	Hoja decalculo	No. de Folios:	1

2405310751

2405310751

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

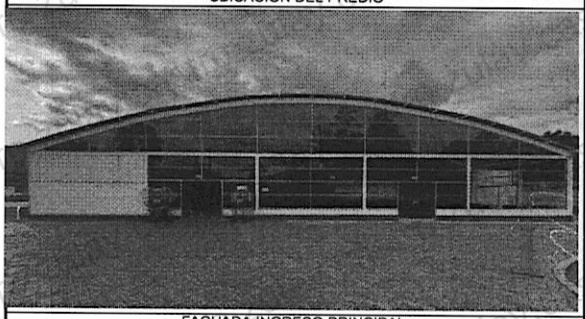
Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar mínimo 12 de fotos (donde se incuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos, cubierta,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



UBICACIÓN DEL PREDIO



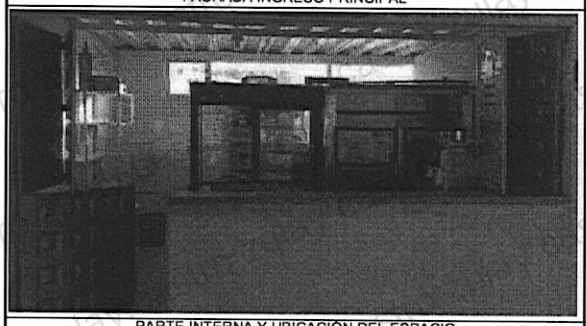
UBICACIÓN DE LA CAFETERIA DENTRO DEL ESTADERO DE ESTUDIANTES



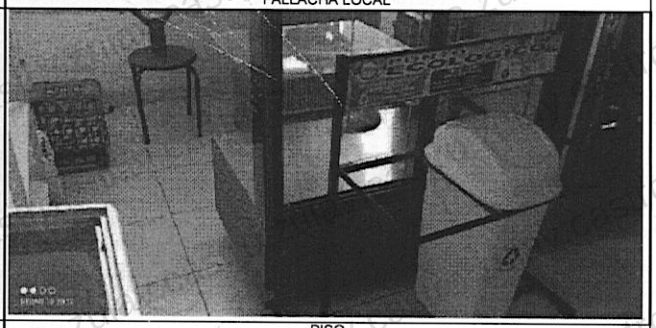
FACHADA INGRESO PRINCIPAL



FALLACHA LOCAL



PARTE INTERNA Y UBICACIÓN DEL ESPACIO



PISO



ZONA LIBRE



COMEDOR

2405310751
GS-2025-175714-DECUN

2405310751

ANEXO 2. CALCULOS VALOR TERRENO

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

1. CALCULOS M2 CANON DE ARRENDAMIENTO CAFETERIA Y FRUTERIA ESREY

No.	Estudio de Mercado	ÁREA ARRENDADA	CANON MENSUAL	VALOR (M2)	DISTRIBUCION NORMAL
1	MERCADO INMOBILIARIO UNIDADES POLICIALES	50,40	$ 970.000,00	$19.246,03	
2		40,00	$ 820.000,00	$20.500,00	
4		60,00	$ 1350.000,00	$22.500,00	

No DE FREDOS MERCADO INMOBILIARIO
3

CALCULOS			
S1	-$ 1.502,65	2257943,507	1502,645503
S2	-$ 248,68	61840,37401	248,6772487
S4	$ 1.751,32	3067131,379	1751,322751

MEDIA	
X	$ 20.748,68

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	6,458312112

Tiene que ser inferior al (7,5 %)

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

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 1.340,01

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

AREA A OCUPAR	VALOR CANON MENSUAL
16,05	$ 333.109,64

Se descartaron de lleno

Se descartaron - ajuste justiprecio

Se tomaron para el valor final

ANALISIS DE ESTUDIO DE MERCADO EN EL SECTOR CAFETERIAS

No.	DIRECCIÓN DE OFERTA	AREA EN M2	VALOR CANON MENSUA	VALOR M2
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	Carrera 5 Nro 83	50,40	$ 970.000,00	$ 19.246,03
3	Calle 9 Nro 21-56	40,00	$ 820.000,00	$ 20.500,00
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	Calle Nro. 41-07	60,00	$ 1.350.000,00	$ 22.500,00
	VALOR TOTAL MEDIA			$ 19.370,42

VALOR ESTIMADO PARA CANON DE ARRENDAMIENTO

DATO	AREA TOTAL M2	VALOR M2	VALOR ESTIMADO
1	16,05	$ 20.754,49	$ 333.109,64
		VALOR TOTAL	$ 333.109,64

ANEXO 3. CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD

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

2405310751

GS-2025-175714-DECUN