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 21 1N-65	Nombre del Inmueble:	COMPLEJO METROPOLITANA DE CALI
Barrio/vereda/sector/urb.:	PILOTO	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	NO APLICA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	SANTIAGO DE CALI	Fecha de la visita:	07/06/2026
Departamento:	VALLE DEL CAUCA	Fecha Entrega Informe:	14/06/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Tipo de Título:	DONACIÓN	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
No. Documento título:	2461	No. Documento Registro:	370-571136
Fecha expedición ó firma:	30/09/1981	Fecha de Registro:	7/03/1997
Entidad que lo Expide:	NOTARIA 16 DE CALI	Círculo Registral:	CALI
Titular:	NACION-POLICIA NACIONAL	Propietario:	NACION-POLICIA NACIONAL
Documento de Catastro:	FICHA PREDIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	27/11/1981	Fecha Ingreso UNIDAD:	10/07/1997
Entidad que lo Expide:	CATASTRO MUNICIPAL SANTIAGO DE CALI	No.Registro SAP/SILOG:	80040700000000000001687982
Titular en Catastro:	NACION-POLICIA NACIONAL	ID_Sistema Información:	2513
Código Catastral:	A047300010000	Número Predial Nacional:	760010100031300040001000000001

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:	2
No. Documento POT :	ACUERDO No. 0373 del 2014	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantari., Aseo, GasNat., Tel.Fijo
Fecha de Aprobación:	31/12/2014	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:	**$ 23.237.753.000,00**

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**7326,00**			Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR TRIÁNGULAR
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°27'30.4"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA			LONGITUD - OES 76°31'35.8"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA		Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS
Colindantes del predio:	**NORTE:**	AV. Margen derecha rio Cali	**ESTE:**		Calle 21 en extension de 121,50 mts
	SUR:	Carrera 1 en extension de 10.75 mts	**OESTE:**		Terrenos de propiedad beneficencia del Valle
Amenazas y Riesgos:	NO			Fuente de los linderos:	Escritura Pública
Afectaciones:	**NO**			Unidad Contable terreno:	**MECAL**

OBSERVACIONES 1:

Es importante mecnionar que se tiene en cuenta el area total de terreno del bien inmueble donde funciona el complejo de la Policia Metropolitana santiago de cali, resaltando que solo se tendra en cuenta el area aproximada de 3,60 m2 para entregar eb calidad de arriendo que sera ocupada por unas maquinas dispensadoras de snacks, cafe y productos de aseo.

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 MECAL - ENTRE TORRE A Y C	3,60	M2	1	BUENA (2)	1	MECAL
10							

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

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

6.3 CARACTERISTICAS 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 REFORZADA IMPE	BUENA	BUENA	ESTUCO PLÁSTIC	TRÁFICO PESAD	BUENA
10								

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 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	BANO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	SENCILLO	NO APLICA
10								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACION
A	NO APLICA	NO APLICA
E		

OBSERVACIONES 3:

Es importante resaltar que para este informe valuatorio no aplica los item de cocina y zonas duras, teniendo en cuenta que el area a evaluar es para el servicio de instalacion de maquinas dispensadoras de SNACKS, CAFE BEBIDAS CALIENTES Y PRODUCTO DE ASEO, Comando Policía Metropolitana Santiago de Cali, en el espacio que hay entre torre b piso 1 y la torre c de las instalaciones del comando de la Policía Metropolitana de Santiago de Cali.

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 MECAL - ENTRE TORRE A Y C	3,60	M2	6	$ 662.280,00	MECAL
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 instlacion de unas maquinas dispensadoras de snacks y cafe ubicadas en el primer piso del comando de la Policia Metropolitana Santiago de Cali, tomada en campo durante la visita mediante equipo Leica DISTO D2 medidor de distancias laser de 200 pies.

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:	**$ 662.280,00**	Seiscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta pesos.	**MECAL**
ZONAS DURAS 1:	**$ 0,00**	NO APLICA	**MECAL**
TOTAL:	**$ 662.280,00**	Seiscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta pesos.	**MECAL**
TOTAL:	**$ 0,00**		

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 destinados para el funcionamiento de maquinas automaticas o fines para lo mismo, en entidades estatales o privadas donde cuentan con maquinas dispensadororas.

Por otra parte, es importante resaltar que, los espacios a arrendar es para una actividad de producción de bienes o servicios (maquinas automaticas dispensadorass de productos y bebdias) por lo tanto; la normatividad que se puede aplicar en este caso es lo descrito en el código de comercio (Artículos 515 a 524). Así las cosas, es pertinente aclarar que:

a. Prima la libertad para las partes (arrendador y arrendatario) 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.

CONDICIONES ESPECIALES:

a. Se debe garantizar el equilibrio económico del arrendatario, y la prestación de un servicio acorde y accesible para el personal de planta y los diferentes apoyos que llegan a esta unidad policial.

b. El arrendatario se obliga a utilizar el area o espacio única y exclusivamente para el desarrollo de la actividad contratada consistente en la prestacion del servicio de Maquinas automaticas dispensadoras de alimentos, bebidas frias y calientes.

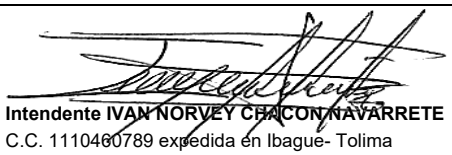
c. El servicio de maquinas automaticas es comercial con destinacion especifica a satisfacer las necesidades complementarias del personal de planta y los diferentes apoyos que llegan a esta unidad policial.

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 edificaciones policiales, es de buscar la seguridad y bienestar de los miembros de nuestra institución.

e. En el valor arrojado del presente avalúo, no incluye el pago de servicios públicos (energía, gas, acueducto y alcantarillado).

f. En el valor arrojado del presente avalúo, incluye el pago de impuestos y aranceles que sean establecidos por los entes municipales, departamentales o nacionales (IVA, entre otros).

g. El espacio de destinado al funcionamiento de las maquinas automaticas dispensadoras de alimentos, bebidas frias y calientes, cuenta con los servicios públicos domiciliarios, los cuales se suministran por medio de los contadores y/o medidor de la red principal del Comando de la Metropolitana Santiago de Cali, siendo ncesario instalar medidores testigos para registrar los consumos de estas maquinas, por lo tanto, el supervisor del contrato realizara las gestiones y el seguimiento de forma mensual a los consumos registrados este medidor testigo, de acuerdo a lo establecido en el instructivo No. 024 DIPON - DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020, “LINEAMIENTO PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL”.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	**Intendente IVAN NORVEY CHACON NAVARRETE**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 1110460789 expedida en Ibague- Tolima
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES- RAA	AVAL-1110460789
No. CELULAR:	3128609794
CORREO ELECTRÓNICO:	norve.chacon@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	METROPOLITANA SANTIAGO DE CALI
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 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.



(Comando MECAL)



(Area entre torre A y Bloque C)



(Area donde estarian ubicadas las maquinas)



(Espacio destinado a las maquinas)



(Máquina de espirales de snacks y elementos de aseo por gravedad)



(Modelo Maquina de Café)

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.

HOJA DE CALCULOS AREA PARA MAQUINAS COMANDO MECAL

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	$ 184.180,00	INVESTIGACION DIRECTA
2	$ 190.000,00	
3	$ 178.415,00	
4	$ 183.270,00	

No DE PRECIOS OFERTAS DE MERCADO
4

CALCULOS			
S1	213,75	45689,0625	213,75
S2	6033,75	36406139,06	6033,75
S3	-$ 5.551,25	30816376,56	5551,25
S4	-$ 696,25	484764,0625	696,25

MEDIA	
X	$ 183.966,25

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	2,237154683

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

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 4.115,61

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

AREA	VALOR TOTAL
3,60	**$ 662.280,00**