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:	RURAL
Dirección (nomenclatura):	Kilómetro 04 Vía Mancilla – Hacienda las Margaritas	Nombre del Inmueble:	LOCAL 6 PARA UNA CAFETERÍA Y COMIDAS RÁPIDAS EN LA - ESCAR
Barrio/vereda/sector/urb.:	Vereda Mancilla	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	NO APLICA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	Facatativá	Fecha de la visita:	19/01/2026
Departamento:	Cundinamarca	Fecha Entrega Informe:	20/01/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Tipo de Título:	COMPRA	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
No. Documento título:	3513	No. Documento Registro:	156-32303
Fecha expedición ó firma:	24/07/1992	Fecha de Registro:	24/07/1992
Entidad que lo Expide:	Notaria 14 del Circulo de Bogota D.C.	Círculo Registral:	Facatativá
Titular:	PROPIEDAD	Propietario:	Policia Nacional
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	24/07/1992	Fecha Ingreso UNIDAD:	3/09/2012
Entidad que lo Expide:	Agencia Catastral de Cundinamarca	No.Registro SAP/SILOG:	80040700000000000000672620
Titular en Catastro:	LA NACION - POLICIA NACIONAL	ID_Sistema Información:	4364
Código Catastral:	BAA001KHHE	Número Predial Nacional:	00-02-0006-0341-000.

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Ganadería y Agricultura.
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	Especial
No. Documento POT :	DECRETO 30	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantari., Aseo, GasPip., Tel.Fij
Fecha de Aprobación:	10/10/2000	Presenta frente con vía:	SI
Quien lo Expide:	CONCEJO MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Terciaría (vías veredales).
Clase Suelo Ubicación:	RURAL	Características Vía:	Asfalto
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL Ó DONACIONAL	Transporte Público:	Veredal - Interno (buses,colectivos y/o taxis).
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**NO APLICA**		Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR RECTÁNGULAR	
Fuente Área de terreno:	MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO		Ubicación en Manzana:	NO APLICA	
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%)	40% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE	4°49'33"N
	Ondulada (4% a 10%)	40% del terreno		LONGITUD - OESTE	74°20'31"W
	Escarpada (11% a 45%)	20% del terreno	Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS	
Colindantes del predio:	**NORTE:**		**ESTE:**		
	SUR:		**OESTE:**		
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Escritura Pública	
Afectaciones:	**NO**		Unidad Contable terreno:	**ESCAR**	

OBSERVACIONES 1:

"El avalúo es solicitado por el señor Teniente Coronel FRANK ALEKUS MONTOYA POLANCO Director Escuela, mediante comunicación oficial No. GS-2025-011941-ESCAR.
.- Es de tener en cuenta que la finalidad de la Policial Nacional no es el arrendamiento de inmuebles, ni el lucro como resultado de esta actividad económica, el objeto de abrir estos espacios dentro de una unidad Policial es con el fin de buscar seguridad y bienestar de los miembros de nuestra institución.
- El presente avalúo se realizó únicamente con fines de establecer, la renta de un espacio físico para el arrendamiento de un local 6 para una cafetería y comidas rápidas en la ESCAR.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	**COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO**	Soporte Cálculos:	**(VER ANEXO1)**
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:	

PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES

FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES

POLICÍA NACIONAL

No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	LOCAL 6 PARA UNA CAFETERÍA Y COMIDAS RÁPIDAS EN LA - ESCAR	15,24	M2	1	BUENA (2)	34	ESCAR
2							
3							
4							

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.
A	NO EXISTE MAS SONAS DURAS		NO APLICA			
B	NO EXISTE MAS SONAS DURAS		NO APLICA			

6.3 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	BRIMIENTOS MUR	PISOS	CONSERVACIÓN
1	BLOQUE Y/O LADRILLO	BLOQUE Y/O LADRILLO	CUBIERTA ORNAMENTAL	BUENA	BUENA	PAÑETE	CEMENTO	BUENA
2								
3								

OBSERVACIONES 2:

El inmueble corresponde a un local identificado como Local 6, destinado al funcionamiento de cafetería y comidas rápidas, ubicado al interior de la Escuela Nacional de Carabineros "Alfonso López Pumarejo" – ESCAR, con un área construida aproximada de 15,24 m², desarrollado en un solo nivel, el cual presenta estructura y muros en bloque y/o ladrillo, cubierta ornamental y acabados básicos consistentes en muros pañetados y pisos en cemento; su estado de conservación es bueno (2), con un nivel de desgaste acorde con su vetustez estimada en treinta y cuatro (34) años, sin evidenciarse afectaciones estructurales ni condiciones físicas que limiten su uso actual, y sin registrarse la existencia de zonas duras adicionales asociadas a la edificación

6.4 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	MEDIANO	BALDOSIN UNICOLOR	BUENO	BUENA	GRANDE	BALDOSIN UNICO	BUENO	BUENA
2								
3								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	NO APLICA	NO APLICA
B		

OBSERVACIONES 3:

El local dispone de un baño de tamaño mediano y una cocina de tamaño grande, ambos con enchapes en baldosín unicolor y mobiliario en buen estado, presentando un estado de conservación general bueno; así mismo, no se identifican zonas duras asociadas de uso exclusivo al inmueble, razón por la cual este componente no aplica para el análisis, sin que ello afecte la funcionalidad del espacio destinado a la prestación del servicio.

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

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	LOCAL 6 PARA UNA CAFETERÍA Y COMIDAS RÁPIDAS EN LA - ESCAR	15,24	M2	1	$ 56.639,43	ESCAR
2	NO EXISTEN MÁS CONSTRUCCIONES		NO APLICA			
3	NO EXISTEN MÁS CONSTRUCCIONES		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 MÁS ZONAS DURAS		NO APLICA			
B	NO EXISTEN MÁS ZONAS DURAS		NO APLICA			

OBSERVACIONES 4:

El valor final asignado al Local No. 6, destinado al funcionamiento de cafetería y comidas rápidas, con un área construida de 15,24 m² y ubicado al interior de la Escuela Nacional de Carabineros "Alfonso López Pumarejo" (ESCAR), se determinó con base en los resultados del estudio de mercado, considerando la media aritmética del valor por metro cuadrado obtenida de los inmuebles comparables analizados, la verificación de homogeneidad mediante la desviación estándar y el coeficiente de variación, así como la aplicación de los factores de ajuste correspondientes; el valor unitario resultante fue multiplicado por el área construida del inmueble objeto de avalúo, obteniéndose un valor final de $56.639,43, el cual refleja de manera técnica y objetiva las condiciones físicas, locativas y de mercado del bien y se encuentra acorde con el comportamiento del mercado institucional vigente.

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:			
CONTRUCCIONES 1:	**$ 863.184,84**	**OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA**	**ESCAR**

Código: 2BS-FR-0033	PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES	POLICÍA NACIONAL
Fecha: 6/12/2021	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 2		

ZONAS DURAS 1:			
TOTAL:	**$ 863.184,84**	**OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA**	**ESCAR**

OBSERVACIONES 5:

El valor final del presente avalúo se determinó mediante la aplicación del método de mercado, conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, a partir del análisis comparativo de inmuebles de uso comercial con características similares destinados al funcionamiento de cafeterías dentro de instalaciones de formación policial, considerando variables como área, localización institucional, uso, estado de conservación, comportamiento del mercado y la aplicación de factores de ajuste, validados mediante herramientas estadísticas; el presente avalúo se realizó únicamente para establecer el canon mensual de arrendamiento como valor base de negociación, sin fines de lucro para la Policía Nacional, no incluye servicios públicos, administración ni valores por IVA, no identifica ni valora terreno ni zonas duras, y corresponde exclusivamente al Local No. 6 destinado a cafetería y comidas rápidas, ubicado en la Escuela Nacional de Carabineros "Alfonso López Pumarejo", con una vigencia de un (1) año, siempre que no se presenten cambios físicos significativos en el inmueble ni variaciones relevantes del mercado, sin que la presente estimación constituya estudio de títulos ni sanee afectaciones al dominio.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	Luis Ernesto
GRADO Y POSFIRMA:	**Subintendente CORTES RODRIGUEZ LUIS ERNESTO**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 1022959928 expedida en Bogota DC - 22/08/2008
No. CELULAR:	3153836881
CORREO ELECTRÓNICO:	luis.cortes2355@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	DIRECION DE EDUCACIÓN POLICIAL DIEPO
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	GRUPO DE INFRAESTRUCTURA
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	RESPONSABLE DE SERVICIOS PUBLICOS 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:	6
2	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	1
3	Otros documentos (indique cuales)	No. de Folios:	0

nl.martinez

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.

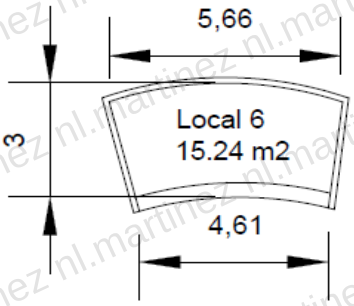












ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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.

3026499154 nl.martinez

GS-2026-001065-DIEPO

ESTUDIO DE MERCADO

						Factores de ajuste										
DATO	CONTRATO O PROCESO	INMUEBLE	VALOR CONTRATO	AREA (M2)	UNIDAD	CANON MENSUAL	Antiguedad	Area	Uso	Acceso	Ubicación	Vias de acceso	Mobiliario	Topografia	Total Ajuste (%)	Canon Ajustado ($)	VALOR METRO CUADRADO	observaciones
1	PN ESBOL CD 015 202	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PROPIEDAD DE LA POLICIA NACIONAL EN CALLE 23 NUMERO 9-14 BARRIO CENTRO LOCAL No. 1 CON DESTINO A LA INSTALACION Y PRESTACION DEL SERVICIO DE LOS DE POLICIA	$ 8.400.400,00	14,24	ESBOL	$ 708.200,00	-	-	-	-	-	-	10	0,1	10	$ 779.726,20	$ 54.756,19	El inmueble objeto de avalúo ubicado en la ESCAP presenta características de ubicación y relación frente al comparable ESBOL, no obstante, del mismo se encuentra de condiciones muy en mercado potencial superior, derivados de la evaluación comercial de nuevos y nuevas diferentes con participación de personal de otras unidades, cuenta con la ocupal cuenta que mejoran ubicación, vías de acceso, mobiliario y topografía, factores que ameritan el ajuste del canon de arrendamiento en un 10% para el periodo 2025 -2026.
2	PN ECSAN 045 2025	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO DE UNA (01) UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO DE CUATRO DE LA ESCUELA DE CUARTELES DE POLICIA "GENERAL SANTANDER" UBICADO EN LA CARRERA 7 No. 53-22 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. EN BUENO MUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE CONTRATACION DE LA ESCUELA DE CUARTELES	$ 19.907.496,00	29,49	ECSAN	$ 1.842.368,00	-	-	-	-	-	-	10	0,1	0,1	$ 1.983.990,91	$ 59.859,80	El inmueble objeto de avalúo presenta características frente al comparable ESBOL principalmente por su menor área, ubicación cercana de las vías y vínculo factores, así como por la existencia de completa de internos sin ocupal cuenta que mejoran ubicación, vías de acceso, mobiliario y topografía, factores que ameritan el ajuste del canon de arrendamiento en un 10% para el periodo 2025 -2026.
3	PN ESPOL CD 036 2025	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO PARA LA INSTALACION UN CONTENEDOR QUE PRESTA EL SERVICIO DE ALIMENTACION PARA LOS UNIFORMADOS QUE LOS ARTICULOS DE LA ESCUELA DE POLICIA MIGUEL ANTONIO LUNA PAJARO	$ 6.885.288,00	9,45	ESPOL	$ 483.600,00	10	0	-	-	-	-	-	-	0,1	4,9	$ 499.600,80	$ 57.497,30	El inmueble objeto de avalúo ubicado en la ESCAP presenta condiciones locativas similares al comparable ESPOL, encontrando en relación de las áreas, no obstante, evidencia ventajas en área y mercado potencial, derivados de la evaluación comercial de nuevos y nuevas diferentes con participación de personal de otras unidades, cuenta con la ocupal cuenta que mejoran ubicación, vías de acceso, mobiliario y topografía, factores que ameritan el ajuste del canon de arrendamiento en un 10% para el periodo 2025 -2026.
4	PN ESSUM CD 046 2025	ARRIENDO DE UNA OFICINA CON UN AREA DE 15,24 M2 UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA DE POLICIA PROVINCIA DE SUMAPAZ NOMBRADO MARTOS BONILLA PUESTO SECRETARIO DE LA ESCUELA DE POLICIA PROVINCIA DE SUMAPAZ UBICADA EN LA CIUDAD DE FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA.	$ 10.482.200,00	15,24	ESSUM	$ 671.850,00	-	-	-	-	-	-	0	0,1	0,1	$ 826.129,35	$ 54.547,98	El canon mensual ajustado se ubica a partir del análisis del Elemento comparable ubicado en la ESAMA, el cual presenta condiciones locativas similares, encontrando en relación de las áreas, no obstante, evidencia ventajas en área y mercado potencial, derivados de la evaluación comercial de nuevos y nuevas diferentes con participación de personal de otras unidades, cuenta con la ocupal cuenta que mejoran ubicación, vías de acceso, mobiliario y topografía, factores que ameritan el ajuste del canon de arrendamiento en un 10% para el periodo 2025 -2026.
5	PN ESANA CD 005-2025	ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NO. 2 CON UN AREA DE 15,75 METROS CUADRADOS UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA ESCUELA DE CARABINEROS EN CALI AL NORTE DE LA CIUDAD, DE CARACTERISTICAS PLANAS, ACABADOS ENTRADAS PLENA, LA PROPIETARIA DE DIFICULTAD	$ 7.430.880,00	15,75	ESANA	$ 619.240,00	10	-	-	-	-	-	10	0,1	20,1	$ 774.669,24	$ 56.545,20	El inmueble objeto de avalúo ubicado en la ESCAP, se encuentra en condiciones locativas similares al comparable ESANA, encontrando en relación de las áreas, no obstante, evidencia ventajas en área y mercado potencial, derivados de la evaluación comercial de nuevos y nuevas diferentes con participación de personal de otras unidades, cuenta con la ocupal cuenta que mejoran ubicación, vías de acceso, mobiliario y topografía, factores que ameritan el ajuste del canon de arrendamiento en un 10% para el periodo 2025 -2026.

CALCULOS

Media aritmética	$ 56.639,43	$\bar{X} = \frac{\Sigma X_i}{N}$
Desviación estándar	$ 2.180,62	$S = \sqrt{\frac{\Sigma (X_i - \bar{X})^2}{N-1}}$
Coeficiente de variación	3,85%	$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$

Interpretación	Comentario	Comentario técnico
Muy homogéneo	**Alta consistencia del mercado**	Existe una alta consistencia entre los valores analizados. La dispersión respecto a la media es mínima, lo cual indica que los comparables presentan características muy similares y el mercado se comporta de forma estable. Los valores obtenidos son técnicamente confiables y no se requiere depuración adicional de la muestra.

VALOR METRO CUADRADO	AREA ARRIENDO	VALOR CANON
$ 56.639,43	15,24	$ 863.184,84

CALCULOS COEFICIENTE DE VARIACION		
N° Estudio De Mercado	5	
Suma De Cuadrados	$\sum(Xi-\bar{X})2=$	19.020.375,17
Varianza Muestral	$S^2 = \frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n-1}$	4.755.093,79
Desviación Estándar	S=√S^2	2.180,62
Coeficiente de variacion	CV=S/x	3,85%

Unidad	Valor m² ($)	Media	Xi – Media	(Xi – Media)²
ESBOL	$ 54.756,19	$ 56.639,43	-$ 1.883,23	$ 3.546.561,46
ECSAN	$ 59.859,80	$ 56.639,43	$ 3.220,37	$ 10.370.812,08
ESPOL	$ 57.497,95	$ 56.639,43	$ 858,52	$ 719.993,87
ESSUM	$ 54.547,98	$ 56.639,43	-$ 2.091,44	$ 4.374.129,31
ESANA	$ 56.545,20	$ 56.639,43	-$ 94,23	$ 8.878,44

3026499154 nl.martinez

GS-2026-001065-DIEPO