PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES

FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES

POLICÍA NACIONAL

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 4 PARA UNA CAFETERÍA Y PANADERIA 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:	NO APLICA

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 presente avalúo es solicitado por el señor Teniente Coronel FRANK ALEKUS MONTOYA POLANCO, Director de la Escuela, mediante comunicación oficial No. GS-2025-011941-ESCAR; se tiene en cuenta que la finalidad de la Policía Nacional no es el arrendamiento de inmuebles ni el lucro derivado de esta actividad económica, sino la generación de condiciones de seguridad y bienestar para los miembros de la Institución, razón por la cual el presente estudio valuatorio se realizó únicamente con el fin de establecer el canon mensual de arrendamiento de un espacio físico correspondiente al Local No. 4, destinado al funcionamiento de cafetería y panadería, ubicado al interior de la Escuela Nacional de Carabineros “Alfonso López Pumarejo” – ESCAR, sin que ello implique aprovechamiento comercial con fines distintos a los institucionales.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:		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:	

3026498575

GS-2026-001065-DIEPO

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 4 PARA UNA CAFETERÍA Y PANADERIA RÁPIDAS EN LA - ESCAR	23,03	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 ZONAS DURAS		NO APLICA			
B	NO EXISTE MAS ZONAS 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 No. 4, destinado al funcionamiento de cafetería y panadería, ubicado al interior de la Escuela Nacional de Carabineros "Alfonso López Pumarejo" – ESCAR, con un área construida aproximada de 23,03 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	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	GRANDE	GRANITO	SENCILLO	BUENA
2								
3								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A	NO APLICA	NO APLICA
B		

OBSERVACIONES 3:

El inmueble no dispone de baño de uso exclusivo para el local, razón por la cual este componente no aplica dentro de la caracterización constructiva; cuenta con una cocina de tamaño grande, con enchapes en granito y mobiliario sencillo, la cual presenta un estado de conservación bueno. Así mismo, no se identifican zonas duras asociadas de uso exclusivo al inmueble, por lo cual este componente no aplica para el análisis, sin que ello afecte la funcionalidad del espacio destinado al funcionamiento de la cafetería y comidas rápidas..

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 4 PARA UNA CAFETERÍA Y PANADERIA RÁPIDAS EN LA - ESCAR	23,03	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. 4, destinado al funcionamiento de cafetería y panadería rápidas, con un área construida de 23,03 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 a las condiciones físicas, locativas y de uso del inmueble; el valor unitario resultante fue multiplicado por el área construida objeto de avalúo, obteniéndose un valor final de $56.639,43, el cual refleja de manera técnica y objetiva el comportamiento del mercado institucional vigente y sirve como base para la determinación del canon mensual de arrendamiento, sin incluir servicios públicos, administración ni otros costos asociados.

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:			

3026498575
GS-2026-001065-DIEPO

CONTRUCCIONES 1:	**$ 1.304.405,97**	**UN MILLÓN TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA**	**ESCAR**
ZONAS DURAS 1:			
TOTAL:	**$ 1.304.405,97**	**UN MILLÓN TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS CON NOVENTA Y SIETE 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 y panaderías rápidas 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 exclusivamente 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 IVA, no identifica ni valora terreno ni zonas duras, y corresponde exclusivamente al Local No. 4 destinado a cafetería y panadería rápidas, ubicado en la Escuela Nacional de Carabineros "Alfonso López Pumarejo" (ESCAR), con una vigencia de un (1) año contada a partir de su expedición, 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:	
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

3026498575

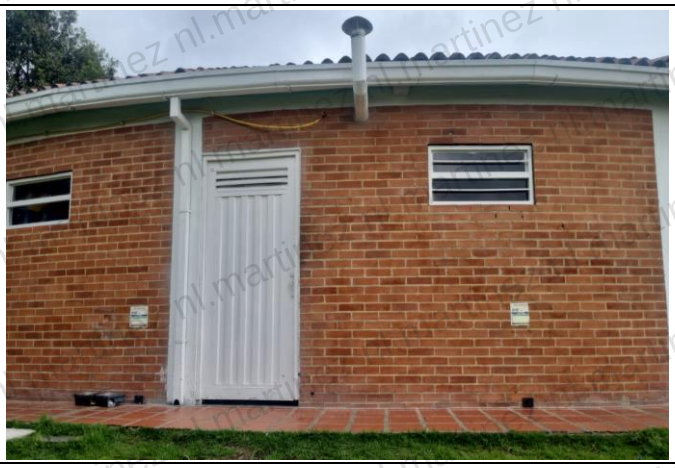
ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

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.

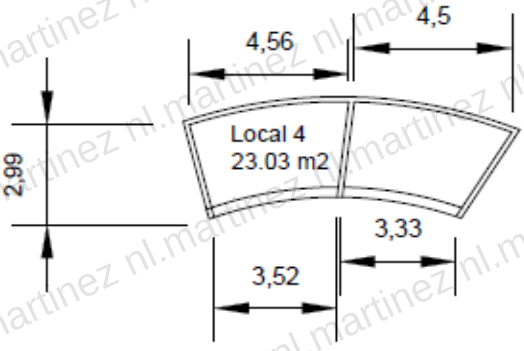












ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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.

3026498575

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		

ESTUDIO DE MERCADO

DATO	CONTRATO O PROCESO	INMUEBLE	VALOR CONTRATO	AREA (M2)	UNIDAD	CANON MENSUAL	factores de ajuste: ubicación	Área	Uso	Estado	Dotación	Normatividad	Mercado	Tiempo	Total Ajuste <30	Canon Ajustado ($)	VALOR METRO CUADRADO	observaciones
1	PN ESBOL CD 015 202	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA POLICÍA NACIONAL ESCUELA DE CARABINEROS ALEJANDRO GUTIÉRREZ LOCAL No. 3 DEL MALL DE COMIDAS DESTINADOS A LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE VENTA DE PRODUC	$ 8.498.400,00	14,24	ESBOL	$ 708.200,00	-	-	-	-	-5	-	10	5,1	10	$ 779.728,20	$ 54.756,19	El inmueble objeto de avalúo ubicado en la ESCAR presenta desventajas en ubicación y dotación frente al comparable ESBOL; no obstante, dichas condiciones se compensan con un mercado potencial superior, derivado de la realización constante de cursos y capacitaciones con participación de personal de otras unidades, razón por la cual el canon se mantiene alineado con el mercado, aplicando únicamente la actualización por IPC del 5,1 % para el periodo 2025–2026.
2	PN ECSAN 045 2025	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO DE 26,46 M² UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL ESTADERO DE CADETES DE LA ESCUELA DE CADETES DE POLICIA "GENERAL FRANCISCO DE PAULA SANTANDER", EN LA CALLE 45 A SUR 50ª - 91 BARRIO MUZU, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN SERVICIO DE CAFETERIA, FRUTERIA Y HELADERIA	$ 18.987.696,00	26,46	ECSAN	$ 1.582.308,00	-5	-5	-	-	-5	-	10	5,1	0,1	$ 1.583.890,31	$ 59.859,80	El inmueble objeto de avalúo presenta desventajas frente al comparable ECSAN, principalmente por su menor área, ubicación retirada de las aulas y dotación básica, así como por la existencia de competencia interna; sin embargo, la alta población flotante y el carácter de público cautivo mitigan parcialmente dichos factores, determinándose un ajuste global moderado y la aplicación del incremento conforme al IPC del 5,1 % para el periodo 2025–2026.
3	PN ESPOL CD 036 2025	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO PARA LA INSTALACIN DE UN CONTENEDOR QUE PRESTE EL SERVICIO DE CAFETERIA Y FRUTERIA DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA DE POSTGRADOS DE POLICIA MIGUEL ANTONIO LLERAS PIZARRO	$ 5.803.200,00	8,00	ESPOL	$ 483.600,00	-10	5	-	-	-5	-	-	5,1	-4,9	$ 459.903,60	$ 57.487,95	El inmueble objeto de avalúo ubicado en la ESCAR presenta condiciones locativas similares al comparable ESPOL al encontrarse retirado de las aulas; no obstante, evidencia ventajas en área y mercado potencial, derivadas de la presencia de varias unidades, centros sociales y cursos con personal externo, lo que genera un ajuste positivo sobre el canon de referencia, adicionalmente actualizado conforme al IPC vigente para el periodo 2025–2026.
4	PN ESSUM CD 046 2025	ARRIENDO DE UN ESPACIO CON UN ÁREA DE 15,20 METROS CUADRADOS UBICADO DENTRO DE LA ESCUELA DE POLICÍA PROVINCIA DE SUMAPAZ "INTENDENTE MARITZA BONILLA RUÍZ" DESTINADO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, FRUTERIA Y HELADERIA No. 1	$ 10.462.200,00	15,20	ESSUM	$ 871.850,00	-	-	-	-	-5	-	-5	5,1	-5	$ 829.129,35	$ 54.547,98	Partiendo del canon de referencia del inmueble comparable ECSAN y aplicando los factores de ajuste correspondientes al inmueble objeto de avalúo ubicado en la ESCAR, se obtiene un ajuste neto mínimo, resultado de la compensación entre una ubicación menos favorable y una dotación básica frente a un mercado potencial superior, además de la actualización por IPC del 5,1 %, obteniéndose un canon mensual acorde con las condiciones del mercado institucional.
5	PN ESANA CD 005-2025	ARRENDAMIENTO DEL LOCAL Nro. 6 CON UN ESPACIO FISICO DE TRECE COMA SETENTA METROS CUADRADOS (13.70m2) AL INTERIOR DE LA ESCUELA DE CARABINEROS RAFAEL NÚÑEZ, DESTINADO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIO DE	$ 7.430.880,00	13,70	ESANA	$ 619.240,00	10	-	-	-	-	-	10	5,1	25	$ 774.669,24	$ 56.545,20	El canon mensual ajustado se obtuvo a partir del análisis del inmueble comparable ubicado en la ESANA, el cual presenta condiciones equivalentes en cuanto a uso, estado físico y normatividad; sin embargo, al compararlo con el inmueble objeto de avalúo ubicado en la ESCAR, se identifica un mercado potencial superior derivado de la mayor población flotante asociada a cursos y capacitaciones permanentes, justificándose la aplicación de un ajuste positivo por factor mercado y la actualización conforme al IPC 2025–2026.

CALCULOS

Media aritmética	**$ 56.639,43**	$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$
Desviación estándar	**$ 2.180,62**	$s = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n-1}}$
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.

CALCULOS COEFICIENTE DE VARIACION		
N° Estudio De Mercado	5	
Suma De Cuadrados	∑(Xi−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 variación	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	$ 57.487,95	$ 56.639,43	$ 848,52	$ 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

VALOR METRO CUADRADO	AREA ARRIENDO	VALOR CANON
$ 56.639,43	23,03	$ 1.304.405,97

3026498575