INFORME DE VALOR COMERCIAL
US-5597-25



Carrera 9 # 10-04 a 10-78 Edificio Hotel y Teatro Aristi
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO POR:
Grupo G-50 S.A.S.

DIRIGIDO A:
Grupo G-50 S.A.S.

ENERO DE 2025.

Carrera. 3 No. 10 - 12, Piso 5
PBX: (2) 883 4700 / **Cel:** 317 667 8983
cali@inmopacifico.com.co
Cali

www.inmopacifico.com.co

Calle 98 No. 17 - 34, Oficina 207
PBX. (1) 256 7222 / **Cel.** 310 852 6185
bogota@inmopacifico.com.co
Bogotá

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

Código del Inmueble	US-5597-25
Nombre del Inmueble	Edificio Aristi
Ciudad y fecha del avalúo	Santiago de Cali, 13 de enero de 2025
Solicitante del estudio	Grupo G 50 S.A.S

INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Tipo de avalúo	Comercial
1.2 Propietario	Banco de Occidente S.A.
1.3 Clase de inmueble	Comercial
1.4 Departamento	Valle del Cauca
1.5 Municipio	Santiago de Cali
1.6 Localización	El inmueble es esquinero, se encuentra Georreferenciado con las Coordenadas 3°26'52.55"N – 76°31'58.32"O
1.7 Dirección	Carrera 9 # 10 – 04 a 10 – 78 Edificio Hotel Aristi y Teatro Aristi
1.8 Vías de acceso y transporte	Carreras 9 y calle 10 vías principales del sector.
1.9 Vías internas	Carrera 9 y las Calles 10 y 11

1.10 Ubicación en Mapa



2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 Titulación	
Escritura Pública	1943 del 26 de mayo de 2015 de la Notaria 3 del Círculo de Cali.
Vicios que afectan la propiedad	No aplica.
2.2 Identificación	
Código predial	760010100030700060001000000001
B-Avalúo catastral	
No. del Folio de la Matrícula Inmobiliaria	370-21075
2.3 Servidumbres	No aplica.

3. ASPECTOS FÍSICOS

3.1 Linderos y dimensiones del lote			
Descripción del lindero	**Norte:** Con la Carrera 9ª. **Sur:** Con la iglesia de Santa Rosa en parte y parte con el parque del mismo nombre. **Oriente:** Con edificios que son o fueron de Adolfo Aristizábal. **Occidente:** Con la Calle 10.		
Topografía	Plana		
Forma geométrica	Irregular		
Fuente de la información	1943 del 26 de mayo de 2015 de la Notaria 3 del Círculo de Cali.		
3.2 Cuadro de áreas del predio y la edificación			
Área del lote	2.671 m2	Área construida	7.678,82 m2
Áreas y coeficientes de copropiedad: No aplica			
Descripción		Área/m2	Coeficiente de copropiedad
No aplica		No aplica	No aplica
3.3 Edificación:			
Tipo de inmueble	Comercial actualmente se encuentra en obra de remodelación.		
Descripción inmueble	A la fecha de la visita ya terminaron el reforzamiento estructural. La obra está parada.		
Fachada	Parte repellada y pintada con pintura de vinilo y parte enchapada en mármol.		

Sistema estructural	Columnas y vigas en concreto
Mampostería / divisiones	Muros en ladrillo repellados, estucados y pintados con pintura de vinilo en parte y parte en cristanac.
Pisos	Por instalar
Escaleras	En ferroconcreto
Puertas	Por instalar
Ventanas	Aluminio con vidrios claros
Enchapes	Por instalar
Aparatos sanitarios	Por instalar
Otros	N/A
Estado de conservación	Edificio en remodelación. La obra está parada.
3.4 Infraestructura: Servicios públicos y vías	
Acueducto	Sí.
Alcantarillado	Sí.
Aseo	Sí.
Energía eléctrica	Sí.
Telecomunicaciones	Sí.
Vías	Sí.
Otros	Parques.
3.5 Equipamiento urbano	El equipamiento urbano del sector es muy escaso y solo se limita a elementos de nomenclatura urbana y señalización vial.
3.6 Vetustez y obsolescencia construcción.	A la fecha del presente informe, ya está terminado el reforzamiento estructural.
3.7 Normas urbanísticas	
Definición y origen de la norma	Acuerdo No. 0373 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) vigente actualmente para la Ciudad de Cali.
Área de actividad	Bien de Interés Cultural Del Ámbito Municipal Uso Institucional.
Resumen de la reglamentación	
Afectaciones	No aplica.
Usos y alturas permitidas	Uso permitido comercio.
Infraestructura	Es un sector totalmente consolidado con todos los servicios públicos en buen estado de funcionamiento.

3.8 Vulnerabilidad sísmica	El inmueble no cuenta con la norma NSR 10 (Norma de Sismo Resistencia 2010) y debe adaptarse a esta norma.

4. ASPECTOS COMERCIALES

4.1 Actividad del sector	Mixta.
4.2 Mercado potencial	Comercio
4.3 Grado comercialidad	Mediano plazo.

5. ASPECTOS ECONÓMICOS

5.1 Métodos aplicados en el avalúo	Comparativo de mercado y reposición para la construcción.
5.2 Consideraciones específicas avalúo	Se utilizó el Valor del Mercado para el lote y para la construcción con tabla de Fitto y Corvini.

ESTUDIO DE MERCADO

VALORES DEL MERCADO COMPARADO Y ANALIZADO			LOTES CENTRO DE CALI		CALI, ENERO 13 DE 2025	
No	**CODIGO INMUEBLE**	**VALOR DEL MERCADO DEPURADO**	**AREA**	**$ m2 - MEDIA**	**DISPERSION SIMPLE (D.S)**	**D.S. AL CUADRADO**
1	**COMP, 1**	**$ 3.610.000.000**	905,00	$ 3.988.950	63.688	4056110148,74
2	**COMP. 2**	**$ 1.330.000.000**	320,00	$ 4.156.250	230.987	53355142847,72
3	**COMP- 3**	**$ 2.755.000.000**	785,00	$ 3.509.554	-415.709	172813588598,78
4	**COMP. 4**	**$ 2.185.000.000**	540,00	$ 4.046.296	121.034	14649136717,54
	SUMA $ m2	$ 9.880.000.000			**SUMA DSC**	244873978312,78
	$\sum X_i$ **n** DATOS	4			$\sum (X-\bar{X})^2$ **n<10 n-1 n>10 n**	3
	$X_{\bar{X}} = \frac{\sum X_i}{n}$ **MEDIA**	$ 3.925.263	**VALORES**		**PROMEDIO DSC**	81624659437,59
	Me MEDIANA	$ 3.988.950	**LIMITE SUPERIOR**	**$ 4.190.628**	$\frac{\sum (X-\bar{X})^2}{n-1}$ **VARIANZA**	81624659437,59
	Mo MODA	#N/D	**PROMEDIO**	**$ 3.925.263**		
	Max MAXIMO	$ 4.156.250	**LIMITE INFERIOR**	**$ 3.659.897**	$S = \sqrt{\frac{\sum (X-\bar{X})^2}{n-1}}$ **RAIZ VARIANZA**	285700,30
	Min MINIMO	$ 3.509.554	**VALOR ADOPTADO**	**$ 4.000.000**	$S = \sqrt{\frac{\sum (X-\bar{X})^2}{n-1}}$ **DESVIACION ESTANDAR**	285700,30
	(Max - Min) RANGO	$ 646.696			**Cuanto Pesa DS vs Media Aritmetica COEFICIENTE VARIACION**	**7,28%**

Para determinar el valor del estado de la edificación a la fecha de la visita, donde se ha reforzado la estructura hasta el sexto piso, se tomó el valor de reposición de la fuente de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali.

EDIFICIO ARISTI EN CONSTRUCCION	
DESCRIPCION	**CONSTRUCCION**
Edad del Inmueble	1 Años
Vida Técnica	100 Años
% de Vida	1,0%
Clase del Inmueble	1,0
Valor de Reposición	$ 4.200.484, /m2
Depreciación	0,50%
Valor Depreciado	$ 4.179.587, /m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	$ 4.179.587, /m2
SE APROXIMA A	$ 4.200.484, /m2
	2

Clase	% Depreciación
1	0,50
1,5	0,53
2	3,03
2,5	8,56
3	18,51
3,5	33,54
4	52,85
4,5	75,33
5	100,00

5.3 Cuadro de Valores

Edificio Hotel y Teatro Aristi - Santiago de Cali

Ítem	Descripción	Área m2	Valor/m2	Valor Subtotal
1	Valor Lote	2671,0	$ 4.000.000	$ 10.684.000.000
2	Valor Sótanos 1 y 2	2.843,60	$ 1.100.000	$ 3.127.960.000
3	Valor piso 1	2.671,00	$ 1.500.000	$ 4.006.500.000
4	Valor pisos 2 AL 10	2.685,40	$ 4.200.484	$ 11.279.979.734
	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			**$ 29.098.439.734**

Valor en Letras: VEINTINUEVE MIL NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORREINTE

NOTAS GENERALES:

1. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial, teniendo en cuenta las características específicas del inmueble y el Mercado de Finca Raíz a la fecha en la Ciudad de Santiago de Cali.

2. Este avalúo no incluye el estudio de títulos, ni de la actual situación jurídica del inmueble.

3. INMOPACIFICO S.A.S., deja constancia que la empresa y los avaluadores que participaron en la realización del presente avalúo, no tienen interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

4. La vigencia del avalúo es de un año a partir de su elaboración.

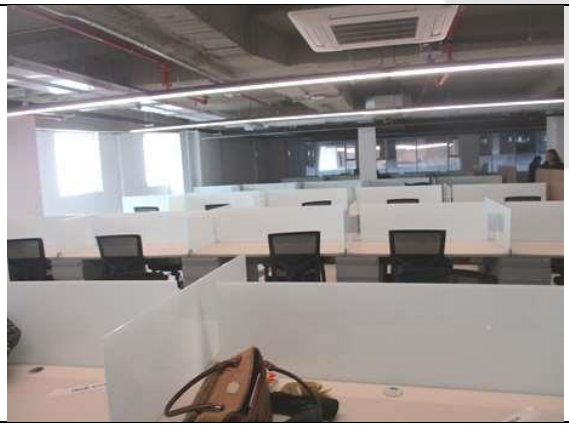
NAPOLEÓN ARBOLEDA T.
Gerente General

ARQ. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
RNA 1426, RAA AVAL-14972234

ING. MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.
R.N.A. 1760, R.A.A. AVAL-66858603
MAT 76202-73062 Valle del Cauca

ANEXO FOTOGRÁFICO	EDIFICIO HOTEL Y TEATRO ARISTI CARRERA 9 No. 10-04 CALI	US-5597-25

	
Fachada	**Carrera 9**
	
Calle 10	**Hall oficinas**
	
Oficinas	**Oficinas**

	
Oficinas	**Oficinas**
	
Oficinas	**Oficinas**
	
Oficinas	**Oficins**

	
Oficinas	**Oficinas**
	
Hall oficinas	**Terraza**
	
Terraza	

PIN de Validación: b2cc0abc

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66858603.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
06 Jul 2017	**Regímen de Transición**	**08 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
09 Mar 2018	**Regímen de Transición**	**08 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
10 Feb 2023	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Dic 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
10 Feb 2023	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
09 Mar 2018	**Regímen de Transición**	**08 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
10 Feb 2023	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
25 Oct 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0129, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0542, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2021 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0052, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Octubre de 2021 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 3 # 10 - 12 OFIC 502
Teléfono: 3155565400
Correo Electrónico: marboleda@inmopacifico.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniería Civil - La Universidad del Valle.
Especialista en Administración Concentración en Competitividad y Calidad -Universidad ICESI.
Magister en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 66858603

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b2cc0abc

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: acc10a59

https://www.raa.org.co

https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14972234, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14972234.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
24 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
09 Abr 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 6 OESTE # 4 - 220 APTO 1101

Teléfono: 3155694384
Correo Electrónico: jjuribe51@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial INTE
Arquitecto - Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14972234

El(la) señor(a) JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

acc10a59

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal