

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	URBANO
Dirección (nomenclatura):	CALLE 48A No. 90-51	Nombre del Inmueble:	HOGAR DE PASO CALI
Barrio/vereda/sector/urb.:	SENDEROS DE LILI	Clase de Inmueble:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	NO APLICA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	SANTIAGO DE CALI	Fecha de la visita:	05/04/2026
Departamento:	VALLE DEL CAUCA	Fecha Entrega Informe:	13/04/2026

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:	520	No. Documento Registro:	370-793996
Fecha expedición ó firma:	18/02/2011	Fecha de Registro:	9/04/2008
Entidad que lo Expide:	NOTARIA 21 DE CALI	Círculo Registral:	CALI
Titular:	BETSABE VALENCIA CASTRO	Propietario:	BETSABE VALENCIA CASTRO
Documento de Catastro:	FICHA PREDIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:	9/04/2008	Fecha Ingreso UNIDAD:	NO APLICA
Entidad que lo Expide:	CATASTRO MUNICIPAL SANTIAGO DE CALI	No.Registro SAP/SILOG:	NO APLICA
Titular en Catastro:	BETSABE VALENCIA CASTRO	ID_Sistema Información:	NO APLICA
Código Catastral:	K002100540000	Número Predial Nacional:	760010100177500380001000000054

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:	4
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:	Secundaria (a cargo de los Dptos y Municipios).
Clase Suelo Ubicación:	URBANO	Características Vía:	Asfalto
Clase Suelo Destinación:	RESIDENCIAL Ó HABITACIONAL	Transporte Público:	Interno (buses, colectivos y/o taxis).
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:	\$ 343.028.000,00

4. INFORMACIÓN FÍSICA:					
Área total de terreno:	87,00		Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR RECTÁNGULAR	
Fuente Área de terreno:	DOCUMENTO DEL TÍTULO		Ubicación en Manzana:	MEDIANERO	
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°22'37.21"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA		LONGITUD - OES	76°30'56.13"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA	Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS	
Colindantes del predio:	NORTE:	En 14,50 Mts con lote No. 8 Manzana C		ESTE:	En 6 mts con zona verde publica M
	SUR:	14,50 mts con el lote No. 6 manzana C		OESTE:	En 6 mts con la Calle 48A
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Escritura Pública	
Afectaciones:	NO		Unidad Contable terreno:	NO APLICA	

OBSERVACIONES 1:
Es importante indicar que para este informe valuatorio no aplica registro en los estados contables, numero SAP, teniendo en cuenta que esta vivienda es propiedad de un tercero que se enuentera en calidad de arriendo para el funcionamiento del Hogar de paso de la Metropolitana Santiago de Cali.

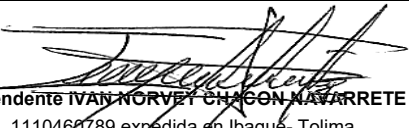
5. VALOR DEL TERRENO			
Método Valuatorio:	ACIÓN Y/O ESTUDIO DE M	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO 1)
Valor M2 adoptado de Terreno:	\$ -	Valor Total de Terreno:	\$ -

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.

Pagina: 2 de 6		PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES				 POLICÍA NACIONAL		
Código: 1LF-FR-0202								
Fecha: 22/12/2024								
Versión: 3		FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES						
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	HOGAR DE PASO (Madre María de San Luis) Cali		184,00	M2	2	BUENA (2)	18	N/A
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			
E								
6.3 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:								
No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	BRIMIENTOS MU	PISOS	CONSERVACIÓN
1	CONCRETO ≥ 4 PISOS	BLOQUE Y/O LADRILLO	PLACA REFORZADA IMPE	BUENA	BUENA	ESTUCO PLÁSTIC	TRÁFICO PESAD	BUENA
10								
OBSERVACIONES 2:								
La vivienda consta de dos pisos y una terraza cubierta, en la cual se construyeron una habitación con baño privado, un área de archivo y la zona de lavandería. Estas adecuaciones fueron realizadas por la propietaria para satisfacer las necesidades del hogar de paso. Asimismo, se aclara que para el presente informe no se realizó un análisis de mercado del terreno.								
6.4 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:								
No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	MEDIANO	CERÁMICA	BUENO	BUENA	MEDIANO	CERÁMICA	BUENO	BUENA
10								
6.5 CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DURAS:								
No.	PISOS				CONSERVACIÓN			
A	NO APLICA				NO APLICA			
E								
OBSERVACIONES 3:								
Es importante resaltar que para este informe valuatorio no aplica el ítem de zonas duras, ni terreno, teniendo en cuenta que el área a evaluar se realiza sobre la construcción actual de una vivienda para tomar en calidad de arriendo donde funciona el Hogar de Paso de la 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	HOGAR DE PASO (Madre María de San Luis) Cali		184,00	M2	1	\$ 2.778.630,00	N/A	
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 el ítem de zonas duras, teniendo en cuenta que se toman las áreas construidas cubiertas de la vivienda aclarando que no cuenta con patio, los espacios inspeccionados y medidas durante la visita de campo de 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		MECAL		
CONSTRUCCIONES 1:		\$ 2.778.630,00		Dos millones setecientos setenta y ocho mil seiscientos treinta pesos.		MECAL		
ZONAS DURAS 1:		\$ 0,00		NO APLICA		MECAL		
TOTAL:		\$ 2.778.630,00		Dos millones setecientos setenta y ocho mil seiscientos treinta pesos.		MECAL		

Página: 3 de 6	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		

OBSERVACIONES 5:
Para la determinación del valor final, se llevó a cabo un estudio de campo que contempló la identificación y depuración de ofertas de arrendamiento en la zona de influencia directa del Hogar de Paso, considerando variables como el estado de conservación, el área construida y las adecuaciones específicas del inmueble. Cabe resaltar que el estudio se realiza con el propósito de reflejar la realidad económica del sector, garantizando que el canon propuesto por la propietaria del inmueble sea coherente con la oferta y demanda actual del sector donde se ubica el inmueble.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	Intendente IVAN NORVE CHACON NAVARRETE
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 1110460789 expedida en Ibagué- 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 ámbito misional se deben agregar mínimo 12 de fotos (donde se incluya panorámica del inmueble, fachada entrada principal, guadía 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, anexas mínimo seis (6) fotos, agregando los campos que sean necesarios.



(Fachada y puesta de Acceso a Homas)

(Nomenclatura de la Vivienda)



(Comedor)

(Oficina Administración Homas)



(Cocina Homas)

(Baño Piso 1 Homas)

Página: 5 de 6	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		



(Zona de Aseo Piso 1 Homas)



(Habitación 1 Piso 1 Homas)



(Escalera de Acceso a Piso 2 Homas)



(Habitacion 202 -203 Piso 2 Homas)



(Baño Habitaciones 202-203 Piso 2 Homas)



(Terraza cubierta Piso 3 Homas)

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 HOGAR DE PASO CALI -MECAL

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	\$ 15.120,00	INVESTIGACION DIRECTA
2	\$ 14.625,00	
3	\$ 15.231,00	
4	\$ 15.429,00	

No DE PRECIOS OFERTAS DE MERCADO
4

CALCULOS			
S1	18,75	351,5625	18,75
S2	-476,25	226814,0625	476,25
S3	\$ 129,75	16835,0625	129,75
S4	\$ 327,75	107420,0625	327,75

MEDIA	
X	\$ 15.101,25

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

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	1,96277631

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

DESVIACION ESTANDAR	
S	\$ 296,40

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

AREA	VALOR TOTAL
184,00	\$ 2.778.630,00