



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.  
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



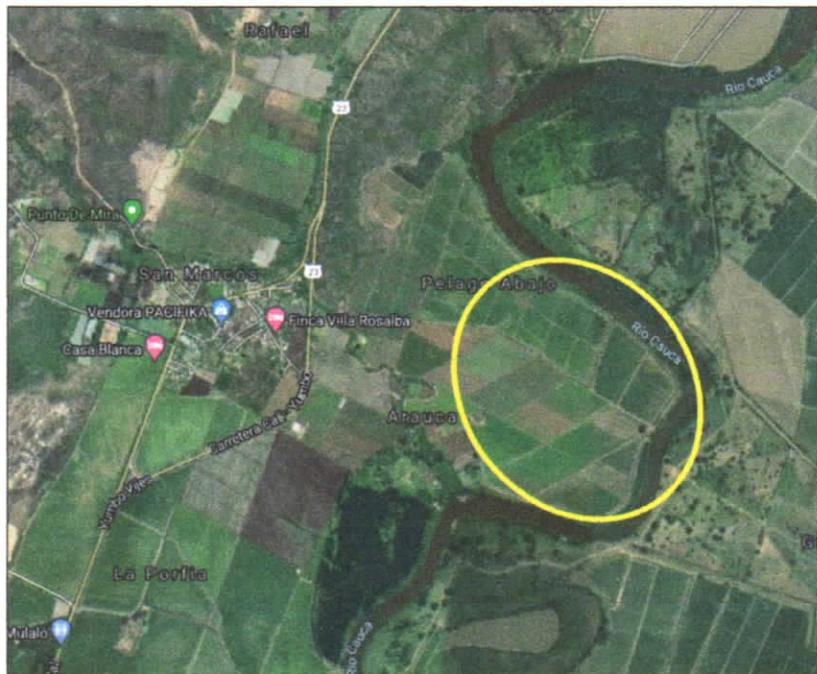
**AVALUO N° 20 – 369**

**SOLICITADO POR:**

**TOP FRUITS S.A.S.**

**DIRECCION DEL PREDIO:**

**Lote B – El Madroño  
Viñedo San Marcos  
Via Panorama – Variante San Marcos  
Corregimiento San Marcos  
Municipio de Yumbo  
Valle del Cauca**



**Cali, Diciembre 31 de 2020**

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (2) 661 8325 - Cel: 315 550 6044

[www.ahb.com.co](http://www.ahb.com.co) / [avaluos@ahb.com.co](mailto:avaluos@ahb.com.co)

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



### **CONSIDERACIONES GENERALES:**

Este estudio se propone obtener el Valor Razonable del activo analizado, que “es el precio que sería recibido al vender un activo, o pagado al transferir un pasivo, en una transacción adecuada entre agentes de mercado en la fecha de la medición” (1). Este Valor Razonable, también puede definirse como “la cuantía estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de la valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la cual las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”. Esta valuación se realiza de acuerdo con los estándares de las IVS 101, 102, y 103.

(1) NIIF 13: Valor Razonable.

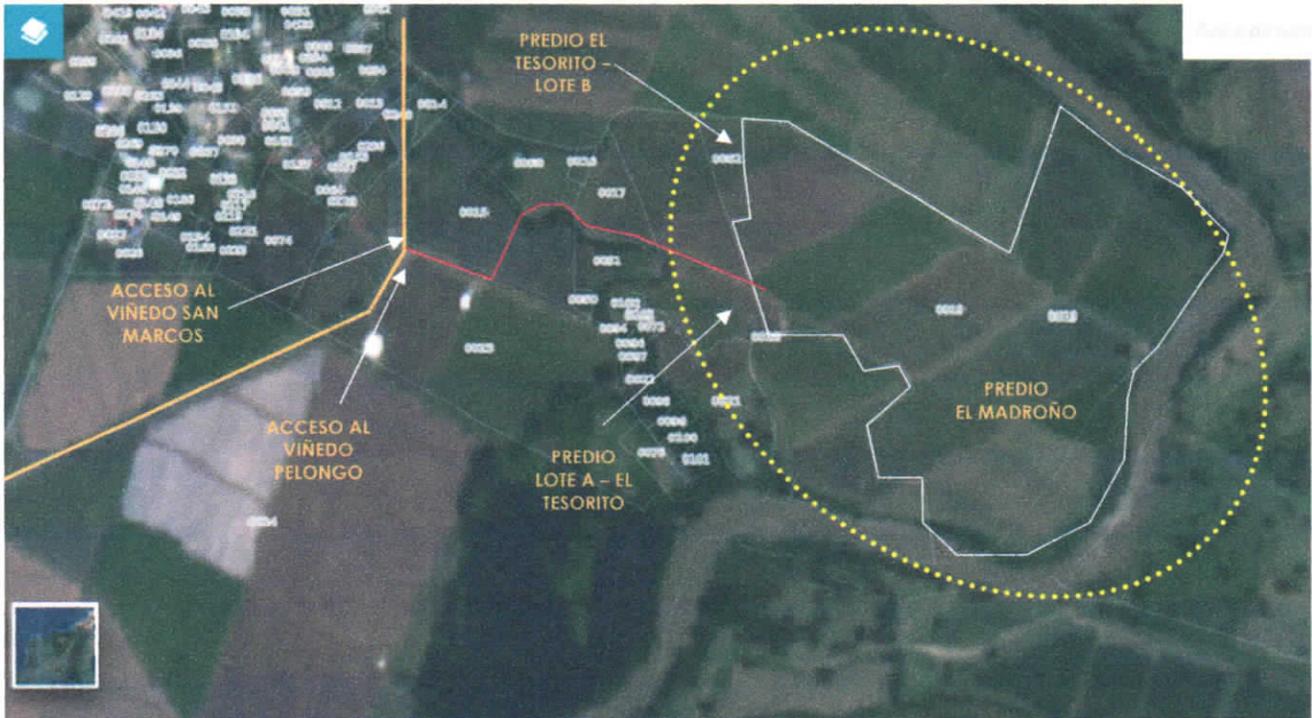
### **TIPO DE INMUEBLE:**

Lote de terreno rural cultivado en vides, y construcciones destinadas a Servicios y Casa de Habitación para Agregado.

### **UBICACION:**

**Lote B (El Madroño) – Viñedo San Marcos, Vía Panorama – Variante San Marcos, Corregimiento San Marcos, Municipio de Yumbo, Valle del Cauca.** Para llegar al Viñedo se toma la Vía Panorama en dirección al Norte pasando la intersección Mulaló – Paso de La Torre, desde la cual se cuentan 1.7 Kilómetros hasta la variante de San Marcos (donde se bifurca la carretera y queda en un tramo de doble calzada); se sigue hacia el Norte 1 kilómetro hasta encontrar las entradas de los Viñedos Pelongo y San Marcos a mano derecha yendo; contados desde la salida de Yumbo se recorren 7.2 Kms. aprox. hasta estas porterías. Tiene dos opciones de ingreso ambas atravesando el Viñedo San Marcos pues hace parte de él, una por medio de la portería principal del Viñedo, y otra por una derivación sobre la Variante ubicada 350 metros más delante de dicha portería y del puente peatonal, tomando por debajo del puente de la Variante sobre el río San Marcos; una vez se toma este carreteable que va paralelo al río se

sigue en dirección al Oriente recorriendo unos 500 metros hasta encontrar la portada finalizando este carreteable (esta vía es poco usada). En condiciones de invierno o cuando el nivel del río es alto el acceso vehicular es limitado.



**UBICACIÓN DEL PREDIO (CARRETEABLE DE ACCESO EN ROJO)**  
IMAGEN GEOPORTAL IGAC

### LINDEROS:

Según la Escritura Publica N° 3936 del 6 de Octubre de 2.015 de la Notaria 4ª de Cali, son los siguientes:

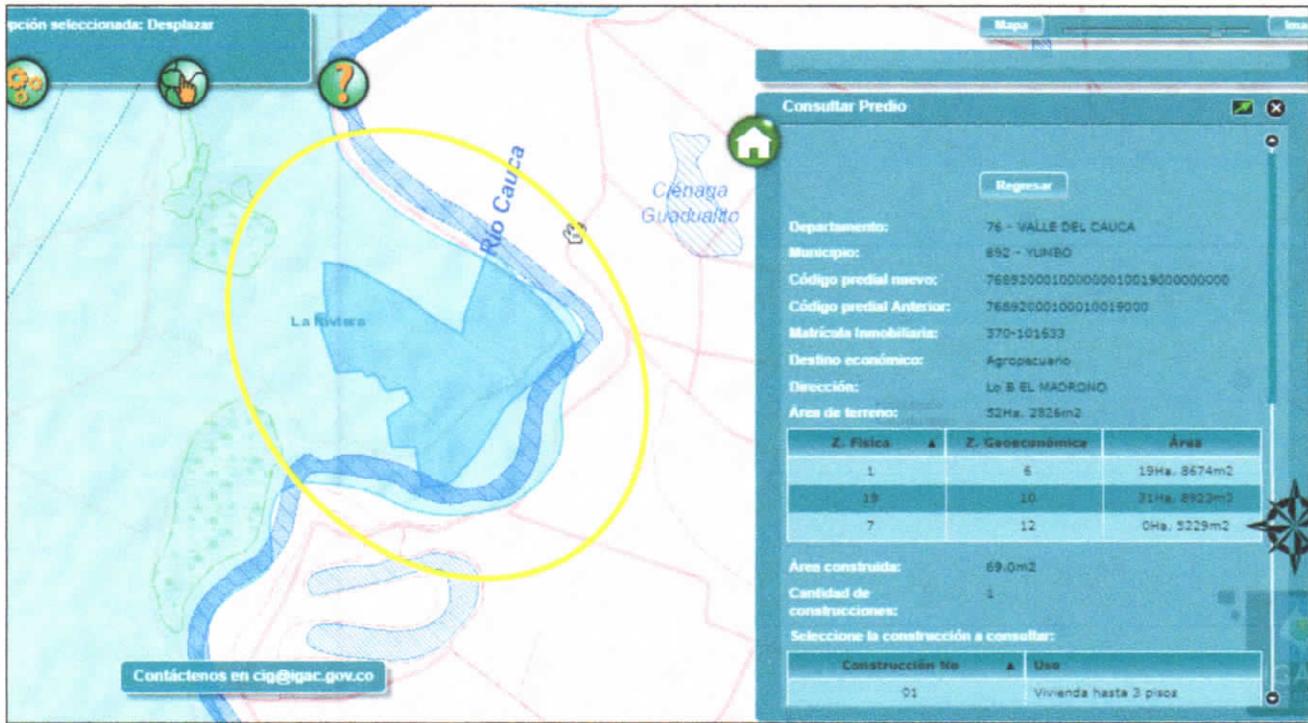
- Norte: Con Callejón de por medio con Alfredo Rodríguez en parte con Licenia Vergara hoy de Daniel Fabio Zorrilla.
- Sur: Con el río Cauca en parte y predio de Daniel Fabio Zorrilla en parte.
- Oriente: Con el Río Cauca en toda su extensión.
- Occidente: En línea irregular con predio de Daniel Fabio Zorrilla.

**Matrícula inmobiliaria: 370 – 101633**

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (2) 661 8325 - Cel: 315 550 6044

[www.ahb.com.co](http://www.ahb.com.co) / [avaluos@ahb.com.co](mailto:avaluos@ahb.com.co)

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



**INFORMACION GEOPORTAL IGAC (imagen archivo A.H.B Año 2018)**

**SECTOR:**

Comprende la zona plana de la margen izquierda del río Cauca desde Yumbo hasta Mediacanoa. Es un sector destinado a la agricultura, con una cantidad limitada de tierra debido a la estrechez entre el río Cauca y la cordillera Occidental. Ha gozado de valorización en los últimos años por la importancia creciente de la carretera Panorama, hoy en día la vía más utilizada para viajar de Cali a Buga o a las poblaciones y ciudades al Norte de Buga, y de la cual forma parte del proyecto de la Malla Vial de la Troncal del Pacífico, con variantes y trazados nuevos para mejorar la movilidad ante el volumen de tráfico existente; se incluye en esta malla el proyecto para la vía Mulaló - Loboquerrero, con lo cual se mejoraran los tiempos de desplazamiento entre la zona Industrial de Yumbo y el Puerto de Buenaventura. Este proyecto de la Malla Vial Departamental ha valorizado los predios de la zona pues quedan muy bien ubicados respecto a Cali y Buga. Actualmente la mayor parte está cultivada en Cítricos, Papaya, Viñedos, y otros



cultivos semestrales como el ají, y cultivos de la caña de azúcar, el cual tenía limitación pues por estar situados los ingenios al otro lado del río Cauca no se podían transportar las cosechas. Con el alto volumen de tráfico se han venido generando establecimientos comerciales y recreativos a lo largo de la vía.

### **NORMAS URBANISTICAS:**

Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el Municipio de Yumbo (Valle), Acuerdo N° 0028 de Septiembre 18 de 2.001, se encuentra en: **ÁREA RURAL**

**ARTÍCULO 134.- AREA DE ACTIVIDAD AGRICOLA INTENSIVA.** De acuerdo con el Documento de Diagnóstico y el Documento Técnico de Soporte, las clases agrológicas de tipo I, II y III tienen los siguientes usos. Uso principal: Agrícola intensivo. Uso compatible: Franja de seguridad alimentaria con productos diversificados de la canasta familiar, Forestal protector – productor, cultivos de flores e invernaderos. Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, y usos institucionales de tipo rural. Usos condicionados: Agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcina. Usos prohibidos: Industriales, usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcciones de vivienda.

### **CONFORMACION:**

**TERRENO:** Es un lote de forma irregular similar a una "L", y topografía en pendiente leve natural en dirección Occidente – Oriente, el cual es rodeado en tres de sus linderos por el Rio Cauca – que por cauce natural crea una forma de "U". Tiene una extensión superficial de **522.827 m<sup>2</sup> (52 Has + 2.827 m<sup>2</sup>)**. Está ocupado por cultivo de Uva en 45 hectáreas aproximadamente, siendo el resto para las construcciones de servicio y vivienda, canales de drenaje, callejones y jarillón sobre el rio Cauca. Cuenta con cercos en poste en madera y setos vivos con alambre de púas, y portada a doble nave en Tubo y Malla. Este Predio se une de hecho con el Lote A (El Tesorito) que es el que alberga las construcciones principales que sirven al proceso



productivo del viñedo, con el cual comparte parte de las adecuaciones como Canales, Callejones y Jarillón, y por ende no hay cercos entre ellos.

Consta de las siguientes construcciones:

Casa Agregado: Se ubica en el costado Oriental del predio, sobre el Jarillón. Permite tener control sobre el cultivo y monitorear el nivel del río Cauca. Consta de un corredor perimetral que a su vez sirve de Estar, y al interior salón con baño, dos alcobas, y cocineta. Tienen un **área construida de 120 m<sup>2</sup>** respectivamente.

### **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:**

- Fachada: Bloque de ladrillo a la vista y Pintura.
- Estructura: Puntual, columnas y vigas en concreto reforzado.
- Cubierta: Estructura metálica y teja térmica.
- Muros: Bloque de Ladrillo revitado, con pintura en la estría.
- Pisos: Concreto con acabado fino y color mineral.
- Puertas: Metálicas en general.
- Ventanas: Metálicas tipo reja con vidrio.
- Cocina: Mesón y muro enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable.
- Baños: Pisos y muros enchapados en cerámica, aparatos sanitarios sencillos.

Caseta de Riego: Se ubica sobre el lindero Norte. Alberga el pozo y parte de los insumos para riego. Tiene un **área de 30 m<sup>2</sup>**. Están levantados con muros en ladrillo repellido y pintado – parte superior en malla eslabonada, cubierta en teja térmica.

Baños: Se trata de una doble batería de baños múltiples, completamente enchapados en piso y muros, con aparatos sanitarios corrientes. Ocupa un **área de 30 m<sup>2</sup>**.

### **SUELOS:**

Corresponden en parte al Consociación y Conjunto RIO CAUCA (RC). Se distribuyen a



lo largo del río Cauca, desde el río Desbaratado hasta el río La Vieja, en el dique del río Cauca. Son suelos desarrollados a partir de materiales aluviales de textura franca fina, en relieve plano la ligeramente plano, con pendientes de 1 a 3%, sin evidencias de erosión; de drenaje natural imperfecto. En el Conjunto RCa la pendiente es de 0 a 3%.

Otra parte la conforman suelos de la Consociación JORDAN (JR). Se localizan preferencialmente en el área comprendida entre el río Fraile y el Municipio de Obando. El clima corresponde al piso térmico cálido moderado, con altitudes de 900 a 1.000 metros. Son suelos bien estructurados en el solum, desarrollados a partir de materiales aluviales y/o coluvio aluviales; la textura es franco-arcillosa en los horizontes superiores y franca a franco arenosa en los inferiores; el relieve es plano con pendientes de 0 a 1%; sin evidencias de erosión; el drenaje natural es imperfecto.

También hacen parte de estos suelos en menor extensión los de la Consociación PUERTO MOLINA (PU). Se encuentran hacia la parte Norte del valle geográfico del río Cauca, principalmente de Palmira hacia el Norte, en el dique del río Cauca. El clima corresponde al piso térmico cálido a moderado, con altitudes de 900 a 1.000 metros. Son suelos desarrollados a partir de sedimentos aluviales arcillosos a franco limosos; en relieve plano, con pendientes de 0 a 1%, sin evidencias de erosión; bien drenados.

### **CULTIVOS:**

La zona destinada a estos ocupa casi el 85% del total del terreno, es decir unas 45 Has., en las que hay sembradas un total de 85.000 plantas aproximadamente, de las cuales todas se encuentra en producción. Cabe destacar que la producción esperada en plena madurez del cultivo es de 12 kg por mata para variedades sin semilla, y de 18 Kg para variedades con semilla, cuando las plantas están en plena producción. Como dato de referencia estas plantas alcanzan el 100% de su producción a los 2 años de sembradas, y lo mantienen por unos 20-25



años.

La Viña cuenta con tres (3) variedades de uva de mesa, sin pepas, que son exclusivas en Colombia, cuyo material vegetal es importado de Europa y se encuentra debidamente certificado como clones que aseguran la pureza varietal y la sanidad. Las variedades sembradas son Crimson seedless, Red Globe que es la más común en la región del Valle, y Arra (nueva).

### **ADECUACIONES:**

**EMPARRADO:** Para este cultivo específicamente se requiere de un emparrado, que es una estructura de alambre templado sobre postes de madera con ángulos metálicos en el cabezal, creando una red a 2 mts de altura que sostiene el follaje de la planta y le permite extenderse horizontalmente para recibir la luz solar, vital para la producción. Este emparrado es de larga duración y por ello se construye técnicamente y con materiales de calidad. La distancia entre cada fila se hace para permitir el paso de un mini tractor, y oscila entre 1.50 y 2.00 mts. Casi la mitad de la extensión cultivada cuenta con malla de protección Antipajaro de alta densidad.

**RED DE RIEGO:** También se le ha extendido a toda el área sembradas redes enterradas para riego, fumigación y fertilización por goteo, en tubería de plástico y pvc, con válvulas e hidrantes ubicados estratégicamente para que todas las plantas reciban la fumigación, agua y nutrientes que se preparan y bombean desde la bodega de insumos, en la cual se ubican las bombas, Hydroflows y tanques de mezclas necesarios.

**CANALES DE DRENAJE:** Se localizan bordeando los cultivos y se encausan a uno de mayores proporciones que atraviesa la propiedad de Sur a Norte y continua al Oriente a buscar el Jarillón sobre el Rio Cauca muy cerca de la vivienda del agregado. En este punto llega a una especie de piscina donde se ubica la bomba eléctrica anclada a una estructura metálica y de concreto, la cual tiene capacidad para impulsar 1.000 Lps.



VIAS: Cuenta con callejones de servicio uno perimetral y de tránsito internos, que permiten recorrer toda la propiedad y facilitar el manejo de los cultivos, y la extracción y acopio de la fruta. Tienen un ancho variable según la zona, entre 3 y 6 metros, y están en triturado de piedra.

#### **SERVICIOS PUBLICOS:**

El predio cuenta con servicios de energía eléctrica con Transformador de 30 Kva (para Aljibe y bombas de riego) y de 225 Kva (para bomba de drenaje), aljibe con profundidad de 28 metros y alcantarillado por pozo séptico (Para baños y vivienda). La Vía Panorama que sirve de acceso principal se encuentra pavimentada en buen estado, siendo esta una vía importante a nivel departamental con la Variante San Marcos como el tramo referencia para el acceso. El callejón de ingreso se encuentra balastado en buen estado.

#### **EDAD DE LA CONSTRUCCION:**

Unos 7 años aproximadamente.

#### **ESTADO DE MANTENIMIENTO:**

Muy bueno en general.

#### **METODO O ENFOQUE DE VALUACIÓN:**

Para obtener el Valor Razonable de los terrenos aplicamos el Enfoque de Mercado o Comparativo. Este proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio. El primer paso consiste en considerar los precios de transacciones que se hayan dado recientemente. Si ha habido pocas también puede ser apropiado considerar los precios de activos idénticos o similares ofrecidos para la venta, suponiendo que la relevancia de esta información está establecida claramente, y se analiza críticamente. Para los predios rurales y según el caso este valor se incrementa o se castiga teniendo en cuenta otros factores adicionales, entre ellos:

1.- Condiciones agrológicas: fertilidad, textura del suelo, aguas, topografía.



2.- Conformación: Forma de la finca, accesos, instalaciones (bodegas, casas, corrales, etc.)

3.- Adecuaciones: Nivelaciones, riegos, drenajes, pozos profundos, reservorios, jarillones, energía, etc.

4.- Ubicación: Distancia a centros urbanos, a ingenios o plantas procesadoras, a vías troncales.

5.- Tamaño.

Para las construcciones es necesario aplicar el Enfoque del Costo. Está basado en el principio según el cual el precio que un comprador en el mercado pagaría por el activo objeto de valuación no sería superior al coste de comprar o construir un activo equivalente, salvo si hay involucrados excesivos factores de tiempo, incomodidad, riesgo u otros. Con frecuencia el activo valuado será menos atractivo que el alternativo en razón a su antigüedad u obsolescencia. Con base en este último comentario aplicamos factores para evidenciar la pérdida de valor por edad, estado de mantenimiento u obsolescencia. Estos factores son tomados de las Tablas de Ross-Heidecke y/o Fitto y Corvini, que es el método de medición comúnmente utilizado a nivel mundial para valuación de construcciones.

#### **VIGENCIA DEL AVALÚO:**

Un año a partir de la fecha, hasta Diciembre 31 de 2021, mientras las condiciones del inmueble y del entorno se mantengan normales.

#### **NATURALEZA Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN BASE:**

1. El área del terreno utilizada en el avalúo fue tomada de la Escritura Publica suministrada por el Solicitante, y para las construidas de mediciones hechas en el sitio que por su naturaleza son aproximadas; dicha información sirvió de base para el avalúo realizado por nuestra Firma en Abril de 2018, la cual a la fecha no ha tenido cambios.

2. Hemos considerado que el área que ocupa el cultivo es de 45 Has, un 85% del área total, tomando como base las referencias de los avalúos realizados por nuestra Firma a viñedos



vecinos del mismo Propietario. Ya que el viñedo está conformado por otros predios y se maneja de forma unificada por lotes, es complejo determinar el área exacta de cultivos y la cantidad de plantas que ocupa cada predio de forma individual.

3. Los anexos de imágenes de información Catastral fueron obtenidos de la página del Geoportal del IGAC en consulta realizada a un predio vecino a inicios del 2020, ya que en la fecha de elaboración del presente informe el Geoportal no mostraba datos catastrales para el municipio de Yumbo por actualizaciones en el sistema; otra corresponde a información de archivo digital de nuestra Oficina del año 2018 la cual se anexa como referencia.

4. Los costos de adecuaciones especiales de cultivos se obtuvieron de información suministrada por el Solicitante.

5. El costo de reposición a nuevo de las Construcciones y obras especiales fue tomado de valores de presupuestos de obras similares en el mercado, de información suministrada por el mismo Solicitante en cuanto a costos de construcción, y de publicaciones especializadas como Construdata.

#### **NOTAS IMPORTANTES:**

1. **Exija siempre el avalúo en papelería ORIGINAL.**
2. **Declaración de Responsabilidad y Cumplimiento**
  - El valuador no es responsable por los aspectos legales que afecten al inmueble o sus títulos.
  - El valuador no dará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante, sólo lo hará con autorización escrita de éste, con la salvedad que sea requerida por autoridad competente.
  - Para efectuar el encargo valuatorio nos basamos en la buena fe y veracidad de la información y los documentos suministrados, por lo tanto, no somos responsables de la misma.
  - El presente informe cumple con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”.
  - El valuador no tiene ningún interés particular en el inmueble objeto de valuación.



- Para llevar a cabo el encargo valuatorio se ha realizado una visita de verificación al inmueble.
3. **Declaración de No Vinculación – Independencia:** Para llevar a cabo este estudio declaramos que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante, por tanto, no existe conflicto de interés. De igual forma se establece que el informe de valuación es completamente confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores Profesionales, y no se acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

### NOTAS RELATIVAS A LA VALORACIÓN:

1. Para llegar al valor del terreno tomamos como base el valor de tierra agrícola en el Valle, el cual en su mayor parte de ofertas se da sobre terrenos sembrados en Caña; sin embargo este es un parámetro muy importante de partida, pues este es el valor mínimo por el cual se pueden transar tierras disponibles para cultivo; además en la zona de San Marcos – Vijes y sobre este eje de la vía Panorama, son muy escasas las ofertas, o las que existen son de terrenos con características urbanas o dentro de centros poblados, y son en realidad pocas. Además, la zona ofrece unas condiciones de microclima que favorecen los cultivos de uva y es por ello que pueden obtener un valor especial.
2. Dentro de los datos de mercado podemos referenciar los siguientes, algunos de ellos en zonas con actividad agrícola de Uva como lo son Ginebra y La Unión.

ITEM	UBICACIÓN	DIRECCIÓN	FUENTE	AREA (Has)	AREA (Plz)	VALOR OFERTA	% DEP.	VALOR DEPURADO	VALOR (x Ha)	VALOR (x Plz)
1	Buga	Buga	Fincas del Valle 3114000000	70,40	110	\$7.700.000.000	5%	\$ 7.315.000.000	\$ 103.906.250	\$ 66.500.000
2	Guacari	Guacari	Fincas del Valle 3114000000	64,00	100	\$8.500.000.000	5%	\$ 8.075.000.000	\$ 126.171.875	\$ 80.750.000
3	Ginebra	Ginebra Via Pavimentada	El Acierto 3155036132	28,80	45	\$3.600.000.000	5%	\$ 3.420.000.000	\$ 118.750.000	\$ 76.000.000
4	Ginebra	Ginebra vía a Costa Rica	El Acierto 3155036132	76,80	120	\$10.800.000.000	5%	\$ 10.260.000.000	\$ 133.593.750	\$ 85.500.000
5	Palmira	Amaime	Properati Cod. 41877	15,00	23	\$1.955.000.000	5%	\$ 1.857.250.000	\$ 123.816.667	\$ 79.242.667
6	Palmira	Palmira - Rozo	Fincas del Valle 3114000000	37,12	58	\$4.000.000.000	5%	\$ 3.800.000.000	\$ 102.370.690	\$ 65.517.241
7	Obando	Obando. Hda con casa campestre y piscina	Mercadolibre.com.co 3185364436	72,32	113	\$8.475.000.000	5%	\$ 8.051.250.000	\$ 111.328.125	\$ 71.250.000
8	Obando	Obando	Fincas del Valle 3114000000	76,80	120	\$10.200.000.000	5%	\$ 9.690.000.000	\$ 126.171.875	\$ 80.750.000
9	Obando	Obando - Cartago	El Acierto 3155036132	838,40	1.310	\$103.490.000.000	5%	\$ 98.315.500.000	\$ 117.265.625	\$ 75.050.000
10	La Union	La Union	El Acierto 3155036132	256,00	400	\$26.000.000.000	5%	\$ 24.700.000.000	\$ 96.484.375	\$ 61.750.000



	Has	Plz
PROMEDIO	\$ 115.985.923	\$ 74.230.991
DESVIACION	12.117.203,79	7.755.010,42
COEFICIENTE DE VARIACION	10,45%	10,45%
NÚMERO DE DATOS	10	10
RAIZ	3,162	3,162
t(N)	1,592	1,592
LIMITE SUPERIOR	\$ 122.086.143	\$ 78.135.131
LIMITE INFERIOR	\$ 109.885.703	\$ 70.326.850

3. Para el caso que nos compete podemos definir el valor de \$120 Millones / Ha, casi cercano al límite superior de la muestra, esto por cuenta de lo mencionado en el punto N° 1, y a lo especial que pueden resultar los predios en este sector que tienen la destinación al cultivo de uva o alternativos, y a las pocas ofertas que hay.

4. Es importante hacer énfasis en que este tipo de cultivo recibe un valor por Ha. acorde con su costo y posibilidades de rentabilidad, por ser un cultivo permanente de una fruta apetecida, a una muy corta distancia del centro de consumo y distribución, con variedades cultivadas de muy alta calidad. Este valor se ve reforzado porque el período de espera del retorno de la inversión es corto frente a otros cultivos permanentes, esos sí extensivos, es decir que en una extensión como estas no se podrían desarrollar, y con alta inversión inicial como es la palma de aceite, entre otros.

5. Dada su naturaleza los equipos especiales como bombas no se avalúan por ser estos de fácil remoción o reemplazo.

6. Los valores definidos como Adecuaciones corresponden a los costos de Emparrado y Sistema de Riego. La malla de protección de Cultivos se asigna valor individual por ser un elemento adicional.

7. Es importante recordar que parte de las adecuaciones como Callejones, Canales de Drenaje y Jarillón, entre otras sirven a los dos predios Jurídicos que conforman el Viñedo San Marcos, del cual hace parte el predio que es objeto este informe. Sin embargo, las que se asientan en



este predio son de mayor envergadura que el resto del viñedo, de ahí que se note una diferencia de valores respecto a los otros.

8. Para llegar al valor de las construcciones partimos del Costo de Reposición para edificaciones de esas características, y depreciamos a partir de un factor que vincula la Vida Útil o Remanente VS el Estado de Conservación del inmueble, así:

	<b>CASA AGREGADO</b>	<b>BODEGA RIEGO</b>	<b>BAÑOS</b>
Edad del Inmueble	7 Años	7 Años	7 Años
Vida Técnica	70 Años	50 Años	30 Años
% de Vida	10%	14%	23%
Vida Útil Remanente	63 Años	43 Años	23 Años
Estado del Inmueble	2,0	2,5	2,5
Costo de Reposicion	\$ 600.000./m2	\$ 300.000./m2	\$ 420.000./m2
Depreciación	7,89%	15,43%	21,32%
<b>Valor Final Adoptado</b>	<b>\$ 555.000./m2</b>	<b>\$ 255.000./m2</b>	<b>\$ 330.000./m2</b>

9. Dada su naturaleza los equipos especiales como bombas, transformadores, entre otros no se avalúan por ser estos de fácil remoción o reemplazo. Para tal fin se requerirá de un avalúo especial de Maquinaria y Equipo.



**AVALUO N° 20 – 369**

**Lote B – El Madroño, Viñedo San Marcos, Vía Panorama – Variante San Carlos, Cgto. de San Marcos, Mpio. de Yumbo, Valle del Cauca:**

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR (\$ / Area)	TOTAL
<b>Mat. Inmobiliaria: 370 - 101633</b>			
	<b>Has.</b>		
<b>TERRENO (Ha):</b>	52,2827	\$ 120.000.000	<b>\$ 6.273.924.000</b>
<b>ADECUACIONES (Ha):</b>	45	\$ 75.000.000	\$ 3.375.000.000
Proteccion Cultivos - Malla (Ha):	22	\$ 15.000.000	\$ 330.000.000
<b>Subtotal Adecuaciones:</b>			<b>\$ 3.705.000.000</b>
<b>CULTIVOS (Ha):</b>	45	\$ 120.000.000	<b>\$ 5.400.000.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES:</b>	<b>M²</b>		
Casa:	120	\$ 555.000	\$ 66.600.000
Bodega Riego:	30	\$ 255.000	\$ 7.650.000
Baños:	30	\$ 330.000	\$ 9.900.000
<b>Subtotal Construcciones:</b>			<b>\$ 84.150.000</b>
<b>VALOR TOTAL AVALUADO:</b>			<b>\$ 15.463.074.000</b>

**SON: QUINCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL PESOS**

**IMPORTANTE: VER NOTAS EN PAGINAS N° 9 a 13, y LEER TODO EL INFORME.**

Anthony Halliday Beron S.A.S.

AVALUOS

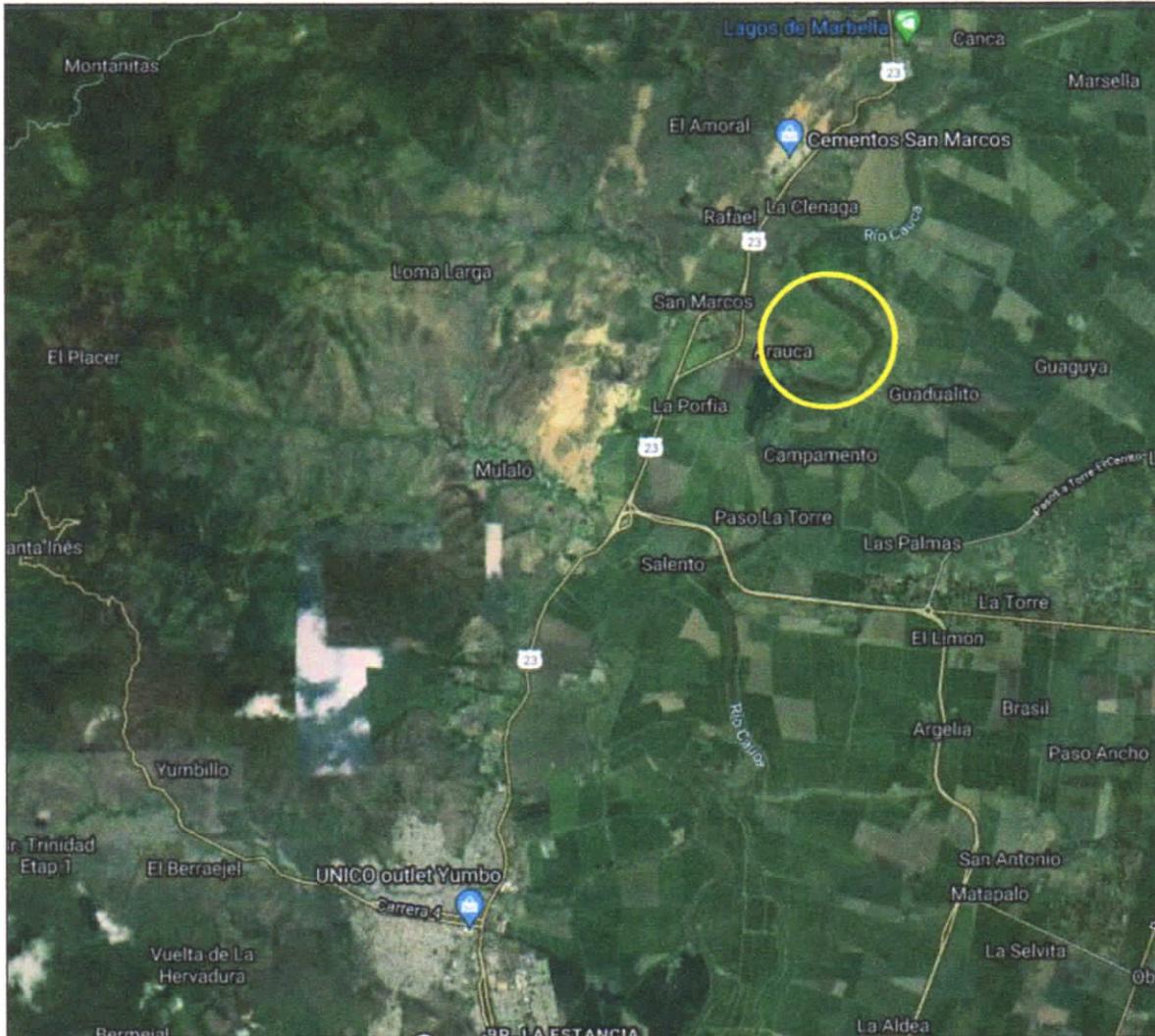
**FRANCISCO FRANCO**

Director de Avalúos  
Matricula N° 798 RNA  
RAA: AVAL-16684962

**Cali, Diciembre 31 de 2020**



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.  
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



**LOCALIZACION DEL INMUEBLE**

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (2) 661 8325 - Cel: 315 550 6044

[www.ahb.com.co](http://www.ahb.com.co) / [avaluos@ahb.com.co](mailto:avaluos@ahb.com.co)

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.  
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



LOCALIZACION – UBICACIÓN

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (2) 661 8325 - Cel: 315 550 6044  
[www.ahb.com.co](http://www.ahb.com.co) / [avaluos@ahb.com.co](mailto:avaluos@ahb.com.co)

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



**INTERIOR VIÑEDO – ZONA NORTE**



**VIÑEDO – ZONA NORTE**



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.  
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



PANORAMICA DESDE EL JARILLON EN DIRECCION AL OCCIDENTE



PANORAMICA EN DIRECCION AL NOROCCIDENTE – A MANO DERECHA RIO CAUCA

Oficina 805, Torre SigloXXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (2) 661 8325 - Cel: 315 550 6044  
[www.ahb.com.co](http://www.ahb.com.co) / [avaluos@ahb.com.co](mailto:avaluos@ahb.com.co)

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.  
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



**PANORAMICA EN DIRECCION AL SUROCCIDENTE**



**VISTA DESDE EL JARILLON EN DIRECCION AL SUR  
RIO CAUCA A MANO IZQUIERDA – PREDIO EL MADROÑO A MANO DERECHA**

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (2) 661 8325 - Cel: 315 550 6044  
[www.ahb.com.co](http://www.ahb.com.co) / [avaluos@ahb.com.co](mailto:avaluos@ahb.com.co)

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.  
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



SC-3952-1



**CASA AGREGADO**



**MEZCLAS**

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (2) 661 8325 - Cel: 315 550 6044  
[www.ahb.com.co](http://www.ahb.com.co) / [avaluos@ahb.com.co](mailto:avaluos@ahb.com.co)

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.  
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



**BOMBA Y CANAL DE DRENAJE**



**CANAL DRENAJE AGUAS LLUVIAS – PANORAMICA AL ORIENTE**

Oficina 805, Torre SigloXXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (2) 661 8325 - Cel: 315 550 6044  
[www.ahb.com.co](http://www.ahb.com.co) / [avaluos@ahb.com.co](mailto:avaluos@ahb.com.co)

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



PIN de Validación: a604a28



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) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16884962, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16884962.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen de Transición

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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a604a28



Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: AVENIDA 4N # 6N-87  
Teléfono: 3155740841  
Correo Electrónico: francoberon@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16884962. El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON 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

a604a28

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 Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a604a28



Firma:   
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

*FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON*  
*C.C. 16684962*

**R.N.A. 798**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

  
**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**Fecha de aprobación: 01/05/2018**

**Fecha de vencimiento: 31/05/2022**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.