AVALUO Nº **20 – 370**

SOLICITADO POR:

TOP FRUITS S.A.S.

DIRECCION DEL PREDIO:

Viñedo Pelongo
Via Panorama – Variante San Marcos
Corregimiento San Marcos
Municipio de Yumbo
Valle del Cauca

Cali, Diciembre 30 de 2020

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, 103.

(1) NIIF 13: Valor Razonable.

TIPO DE INMUEBLE:

Lote de terreno rural cultivado en vides, y construcciones destinadas a Servicios y bodegas de proceso de estas.

UBICACION:

Viñedo Pelongo, Km 7.3, 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 un kilómetro más, hasta ubicar el predio a mano derecha yendo, justo antes del Callejón Pelongo y del Puente Peatonal levantado sobre la variante. En total se recorren desde la salida de Yumbo 7.2 Kms. Aproximadamente hasta la Portería del Viñedo.

Por el paso de la variante Norte San Carlos el predio se parte en dos lotes, el menor de ellos se ubica a mano izquierda yendo y el mayor a mano derecha.

UBICACIÓN DEL PREDIO

LINDEROS:

Según el Certificado de Tradición y Libertad impreso el 16 de Julio de 2013 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, estos se encuentran descritos en la Escritura Publica Nº 153 del 22 de Octubre de 1988 de la Notaria Única de Vijes que corresponde a una Venta Parcial de 4 Has + 5.000 m², y en la Escritura Publica 9670 del 12 de Diciembre de 1988 de la Notaria 10ª de Cali que corresponde a una Hipoteca sobre un lote de 21 Has + 1.000 m².

Matrícula inmobiliaria: **370 – 67896**

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 via Mulaló - Loboguerrero, 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 Nº 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, alargado y topografía en pendiente leve natural en dirección Occidente – Oriente, atravesado en su zona Noroccidental por la variante San Marcos que conecta a Yumbo con Mediacanoa, lo que deja un lote menor asilado del resto del globo en la margen occidental de la Carretera (mano izquierda yendo), y el globo en mayor extensión al Oriente de esta (mano derecha yendo), el cual se extiende hasta el rio Cauca donde termina en punta. En general ocupa un área total de **200.459.95 m²** (**20 Has + 459.95 m² = 31.32 Plz**). Por sus condiciones físicas y afectaciones viales el globo se puede dividir en tres secciones o Lotes así:

Lote Nº 1: Es el lote aislado ubicado al Occidente de la Variante; tiene forma casi trapezoidal, salvo por el lado curvo producto del trazado de la mencionada vía sobre la cual tiene un frente de 278 metros. Dada su forma queda con un fondo menor por el costado Sur de 23 metros y otro mayor por el Norte de 100 metros, y cerrando el polígono al Occidente en línea recta en 230 metros. Este Lote Nº 1 tiene una extensión superficiaria de **18.987.53 m²** (**1 Ha + 8.987.53 m² = 2.96 Plz**), y está totalmente ocupado por cultivo de Uva. Cuenta con cercos en poste de cemento y alambre de púas, complementado con seto vivo, Swinglea y veraneras. Su puerta de acceso es metálica en ángulo de una sola nave.

Lote Nº 2: Ocupa buena parte del lote Oriental, y se extiende desde la Variante en dirección al Oriente en unos 400 metros siguiendo su leve pendiente natural, hasta donde el terreno presenta un fuerte declive (barranco) cambiando de nivel en casi 5 metros por debajo; tiene forma similar a un trapecio con un frente curvo de 270 metros sobre la Variante San Marcos, que se amplía en el fondo a unos 340 metros (aunque termina de forma irregular en punta por la línea de Barranco); cuenta con frente de 608 metros sobre el Callejón Pelongo que hace sus veces de lindero Norte, y por el cual se realiza el ingreso a las instalaciones de manejo y acopio del

predio, y por el costado contrario es decir el lindero Sur una extensión de 430 metros. Tiene una extensión superficiaria de **128.351.43 m²** (**12 Has + 8.351.43 m² = 20.05 Plz**). Está cultivado en Uva, salvo por los espacios ocupados por las construcciones de servicio y acopio del cultivo. Cuenta con cercos en poste de cemento y alambre de púas, complementado con seto vivo, Swinglea y veraneras, menos en la zona que da hacia el barranco.

Las **construcciones** que lo ocupan son las siguientes:

Packing House: Es una Bodega de altura y media, de muy buenas especificaciones constructivas la cual es usada como Acopio, Empaque y Almacenamiento de uva. Se ubica a mano derecha entrando al Viñedo, esquina Suroccidental. Para establecer aquí la Bodega fue necesario adecuar una porción de terreno aproximada de 5.000 m², usada como patio de maniobras para vehículos de carga.

Por la cara Sur de la Bodega se ubica el muelle para descargue y recibo de fruta en espacio cubierto abierto, con un baño para servicio al exterior; este muelle se conecta con la Bodega por medio de dos compuertas. Al interior consta de espacio en planta libre para clasificación y empaque, cuarto de materiales de empaque, cuatro cuartos climatizados (dos de enfriamiento y dos de sostenimiento), y una pre-cámara que entrega al muelle de carga y salida del producto. Todo este espacio se maneja dentro de un ambiente controlado con esclusas, controles de ingreso con código de seguridad y de temperatura. Dentro del mismo bloque están la zona administrativa la cual consta de Hall, Oficina con baño y cuarto de archivo y servidores, Cocineta, doble batería de baños múltiples y vestiers, dos cuartos de aseo (uno para Empaque y otro para Oficinas), y cuarto de planta eléctrica. Esta Bodega tiene un **área construida** de **850 m².** (Oficinas 270 m² - Bodega 540 m² - Muelle 40 m²)

A un costado de la Bodega y cerca al acceso a Oficinas está ubicado un tanque de almacenamiento de agua con capacidad de 30.000 Lts, asistido con Hidroflow.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:

Fachada: Panel tipo Sándwich con aislante térmico. Bloque de ladrillo a la vista prensado en Oficinas.

Estructura: Puntual, columnas y vigas en concreto armado, y refuerzos en perfil metálico.

Cubierta: Estructura metálica y teja térmica tipo sándwich.

Cielo Raso: Lamina con aislante térmico. Zona de oficinas en Panel yeso.

Muros: En Oficinas Bloque de Ladrillo a la vista. Bodega en Panel térmico.

Pisos: Concreto de alta resistencia con acabado fino.

Puertas: Aluminio anodizado blanco, parte con vidrio.

Ventanas: Aluminio anodizado blanco con vidrio.

Cocina: Mesón en placa de Granito, con lavaplatos en acero inoxidable. Muebles y Gabinete en MDF. Muro de salpicadero con enchape en cerámica.

Baños: Divisiones en aluminio anodizado blanco, Duchas con muros y pisos enchapados en cerámica, aparatos sanitaros línea institucional. De Oficina Finos.

Otros: Oficinas con Aire Acondicionado tipo Minisplit.

Sistema de Seguridad: Control de acceso (digital), Circuito Cerrado de TV. Detector de Humos.

Planta eléctrica de respaldo.

Cobertizo Acopio: Es la primera ubicada frente al acceso de la zona de parqueo y cargue. Es de forma rectangular, cubierta abierta, utilizada para el acopio, empaque y cargue del producto. Es de altura y media con cubierta a dos aguas, levantada sobre estructura en perfil metálico y techo en teja galvanizada, con piso sobre nivel en concreto afinado. Ocupa un **área** de **250 m².**

Servicios Complementarios: Es una construcción de un piso ubicada al lado posterior del Cobertizo (al Sur de este), y se ubican aquí el comedor en espacio cubierto abierto con mesón de

servicio, batería de baños y vestier, almacén de insumos, cuarto de equipos, y dos depósitos – uno de herramientas y otro de canastas de recolección. Ocupa un **área** de **240 m²**. Cuenta con muros en ladrillo, repellado y pintado, pisos en concreto afinado en general, baños con pisos y muros enchapados en cerámica con divisiones al interior en aluminio y acrílico, mesón de comedor en concreto esmaltado con lavaplatos en acero inoxidable y sobremesón enchapado en cerámica; la estructura general es en perfil metálico, con cubierta en teja galvanizada.

Zona Bombeo: Se localiza en el extremo Oriental de este Lote Nº 2, casi en límites del barranco y donde terminan los cultivos. Es de un piso, de características constructivas sencillas y se compone de dos cuartos, baño, cocineta, deposito, zona de bombeo y externos un baño y una ducha. Ocupa un **área** de **85 m².** Esta levantado en muros de ladrillo parte repellado y pintado, piso en cemento – zona de bombeo y baños enchapados, techo en estructura de madera y teja galvanizada, puertas metálicas y ventanas metálicas con vidrio; la zona de bombeo tiene cerramiento en malla eslabonada con tubo galvanizado.

Lote Nº 3: Corresponde al extremo oriental del globo, y es la zona ubicada por debajo del nivel del predio principal cuyo límite es el Barranco. Su forma es trapezoidal, similar a un embudo, con un lado amplio al Occidente de unos 300 metros, y uno angosto de 42 metros que da con el rio Cauca, y un fondo de 422 metros por su lindero Sur; su topografía es plana con algunas ondulaciones menores producto de afectaciones por antiguas inundaciones derivadas de crecientes del rio Cauca. Sus linderos físicos están definidos por postes de madera y alambre de púas solo en sus linderos Oriente y Sur. No posee cultivos de ningún tipo. Ocupa un **área** de **53.120.99 m² (5 Has + 3.120.99 m² = 8.30 Plz)**

CULTIVOS:

La zona destinada a estos ocupa casi el 65% del total de los Lotes 1 y 2, es decir 9.65 Has., en las que hay sembradas unas 17.164 plantas (1.780 plantas / Ha), de las cuales todas

se encuentra en producción. Cabe destacar que la producción esperada en plena madurez del cultivo es de 20 kg por mata, que serían 345 Ton/año, 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 dos (2) 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 y Red Globe que es la más común en la región del Valle.

ADECUACIONES:

EMPARRADO: Para este cultivo específicamente se requiere de un emparrado, que es una estructura de alambre templado sobre madera, 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 las 9.65 Has. 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.

VIAS: Cuenta con callejones de servicio uno perimetral y de transito 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 tierra, triturado de piedra y afirmado.

SERVICIOS PUBLICOS:

El predio cuenta con servicios de energía eléctrica con dos Transformadores de 45 (Riego) y 225 Kva (Bodega Packing), acueducto veredal y por aljibe, y alcantarillado por pozo séptico. La Vía Panorama que sirve para acceder al predio 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:

La Bodega Packing House que es la más reciente tres (3) años, diez (10) años aproximadamente el cobertizo y zona de servicios complementarios; la Zona de bombeo tiene mayor edad, pero con algunas adecuaciones.

ESTADO DE MANTENIMIENTO:

Muy bueno en general.

METODO O ENFOQUE DE VALUACIÒN:

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 en un catalogo u 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. Para efectos del avalúo el área del lote fue tomada del plano de levantamiento topográfico realizado por Mario Murgueitio Lic. 00-1946 en Julio 21 de 2012, y en el cual se establecen las áreas que ocupan las tres zonas que lo componen. Se presenta aquí una diferencia respecto a lo descrito en el Certificado de Tradición y Libertad suministrado por el Solicitante, por lo que se sugiere una aclaración; las áreas construidas corresponden a medidas tomadas en sitio. Esto se mantiene igual a lo suministrado en su momento para el Avalúo realizado en el 2015 y

2018 por parte de nuestra Firma. Para la construcción mas reciente que es el Packing House las medidas se toman de un plano digital dado por el Solicitante. Estas medidas por su naturaleza se consideran aproximadas.

2. El porcentaje de área que ocupan los cultivos respecto al globo, y la cantidad de plantas sembradas se hace con base en información del Solicitante y del personal que tiene a cargo el inmueble.

3. Los costos de adecuaciones especiales de cultivos y variedades se obtuvieron de información suministrada por el Solicitante.

4. 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, de Agremiaciones, 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 de-

claramos 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 via 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. Los valores definidos como Adecuaciones corresponden a los costos de Emparrado y Sistema de Riego.

6. La diferencia de valores de los Lotes Nº 1 y Nº 2 respecto al Nº 3, obedece a que este último no cuenta con ningún tipo de adecuación, ni cultivo, ya que al estar por debajo del nivel del terreno general es susceptible de sufrir inundaciones ante crecientes que presente el rio Cauca.

7. Para llegar al valor de la construcción 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:

	BODEGA PACKING	COBERTIZO	SERVICIOS	BOMBEO
Edad del Inmueble	3 Años	10 Años	10 Años	15 Años
Vida Técnica	50 Años	25 Años	25 Años	30 Años
% de Vida	6%	40%	40%	50%
Vida Útil Remanente	47 Años	15 Años	15 Años	15 Años
Estado del Inmueble	1,0	2,5	2,5	2,5
Costo de Reposicion	$ 2.200.000,/m2	$ 500.000,/m2	$ 600.000,/m2	$ 420.000,/m2
Depreciación	3,17%	33,83%	33,83%	42,56%
Valor Final Adoptado	**$ 2.130.000,/m2**	**$ 330.000,/m2**	**$ 395.000,/m2**	**$ 240.000,/m2**

8. La Bodega Packing cuenta con unas condiciones especiales por cuenta de sus acabados, ambiente controlado y equipos especiales necesarios para el debido funcionamiento. De ahí que el costo para ser una edificación de mediana altura sea alto.

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 – 370

Viñedo Pelongo, Vía Panorama – Variante San Marcos, Cgto. de San Marcos, Mpio. de Yumbo, Valle del Cauca:

DESCRIPCIÓN Mat. Inmobiliaria: 370 - 67896	AREA	VALOR ($/ Area)	TOTAL
TERRENO (Ha):	**Has.**		
Lote Nº 1 y Nº 2:	14,7338	$ 120.000.000	$ 1.768.056.000
Lote Nº 3:	5,312	$ 20.000.000	$ 106.240.000
Subtotal Terrenos:	20,046		**$ 1.874.296.000**
ADECUACIONES (Ha):	9,65	$ 40.000.000	$ 386.000.000
Proteccion Cultivos - Malla (Ha):	7	$ 15.000.000	$ 105.000.000
Subtotal Adecuaciones:			**$ 491.000.000**
CULTIVOS (Ha):	9,65	$ 120.000.000	**$ 1.158.000.000**
CONSTRUCCIONES:	**M²**		
Bodega Packing House:	850	$ 2.130.000	$ 1.810.500.000
Adecuacion Terreno - Patio Maniobras:	5.000	$ 130.000	$ 650.000.000
Cobertizo - Acopio:	250	$ 330.000	$ 82.500.000
Servicios Complementarios:	240	$ 395.000	$ 94.800.000
Zona Bombeo:	85	$ 240.000	$ 20.400.000
Subtotal Construcciones:			**$ 2.658.200.000**
VALOR TOTAL AVALUADO:			**$ 6.181.496.000**

SON: SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS

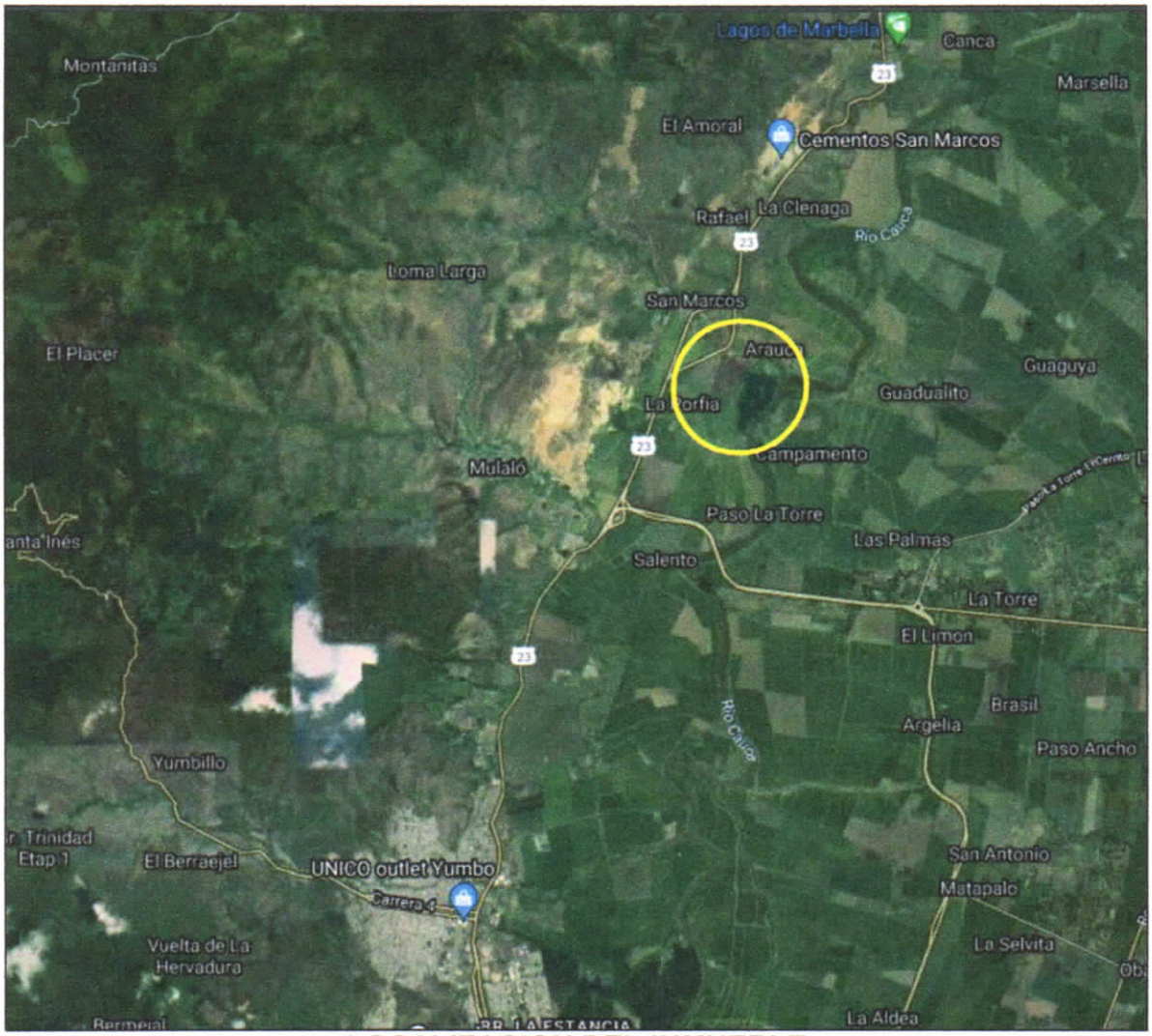
IMPORTANTE: VER NOTAS EN PAGINA Nº 10 a 14, y LEER TODO EL INFORME.

Anthony Halliday Beron S.A.S.
AVALUOS

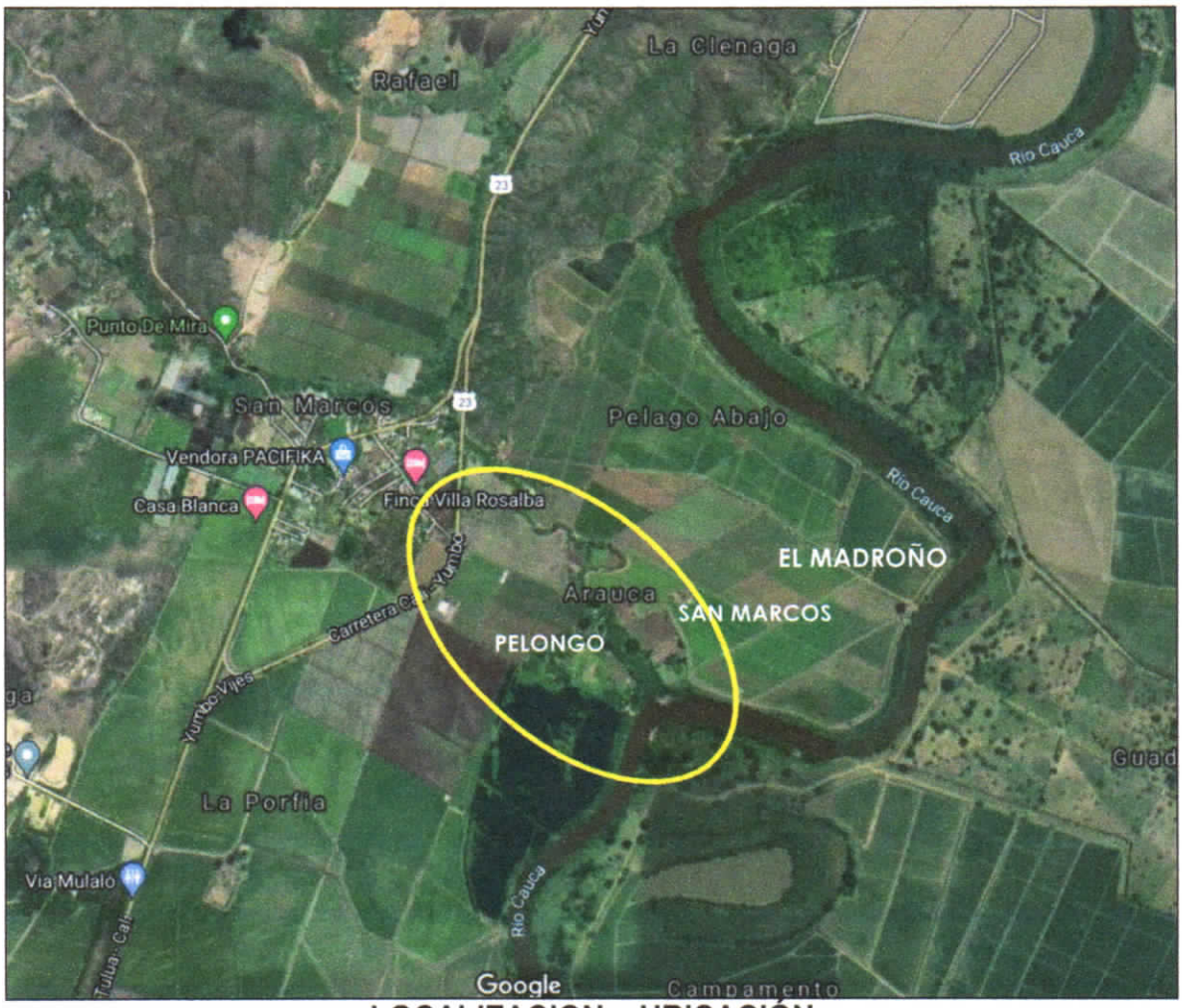
FRANCISCO FRANCO
Director de Avalúos
Matricula N° 798 RNA
RAA: AVAL-16684962

Cali, Diciembre 31 de 2020

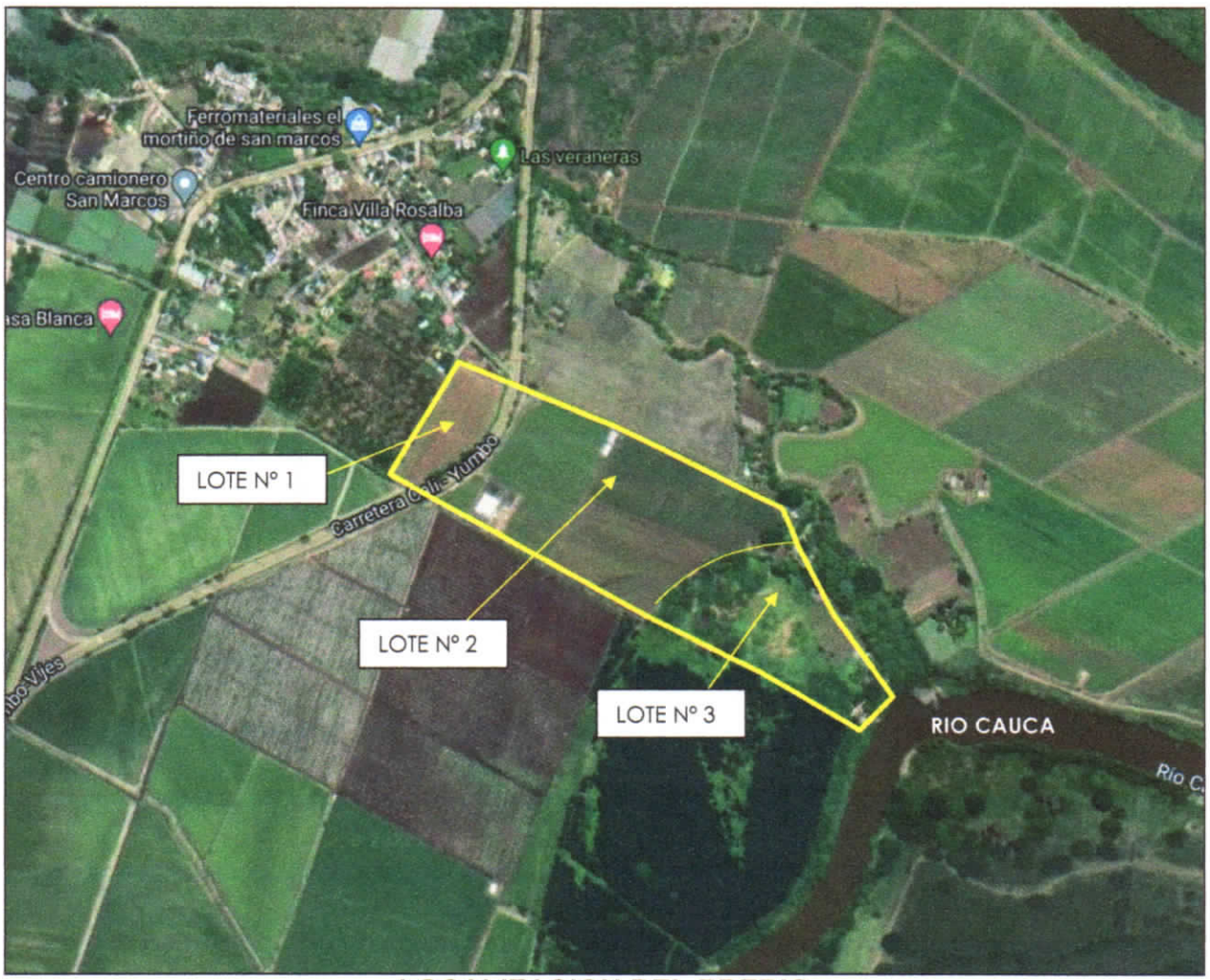
PLANO DE PREDIO



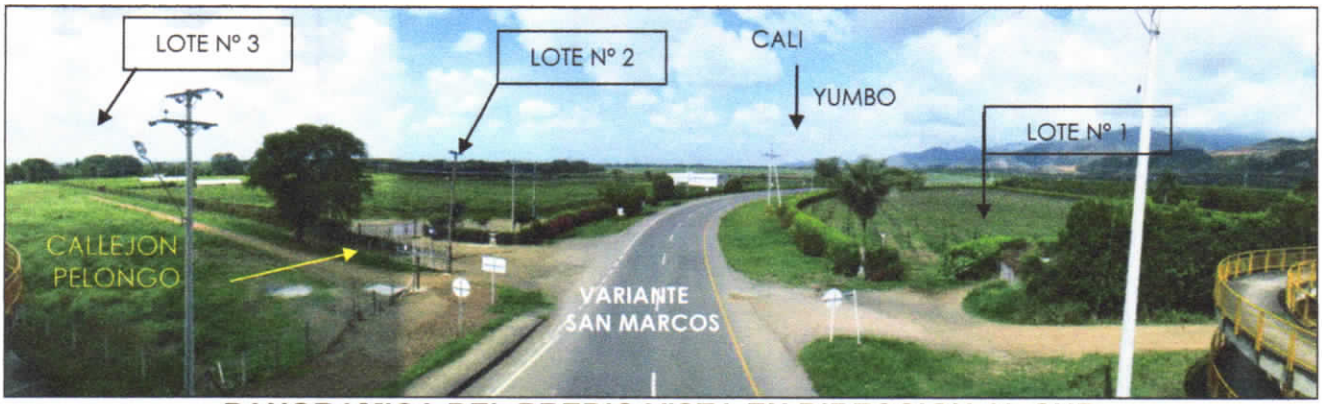
LOCALIZACION DEL INMUEBLE



LOCALIZACION – UBICACIÓN



LOCALIZACION DEL PREDIO



PANORAMICA DEL PREDIO VISTA EN DIRECCION AL SUR

PANORAMICA DESDE LA VARIANTE SAN MARCOS AL SUR

VARIANTE SAN MARCOS AL NORTE – AL FONDO PUENTE PEATONAL
LOTE Nº 1 A MANO IZQ. – LOTE Nº 2 A MANO DER.

PANORAMICA DEL LOTE N°2 (ORIENTE)
VISTA DESDE EL PUENTE PEATONAL – ABAJO ACCESO AL VIÑEDO SAN MARCOS

ACCESO AL LOTE Nº 1
VARIANTE SAN MARCOS A MANO IZQUIERDA DE LA IMAGEN

INTERIOR LOTE Nº 1

VISTA PARCIAL LOTE Nº 2 (ORIENTAL)
A MANO IZQ. CALLEJON PELONGO – A MANO DER. VARIANTE SAN MARCOS

ACCESO A LAS INSTALACIONES DEL VIÑEDO PELONGO

VIÑEDOS

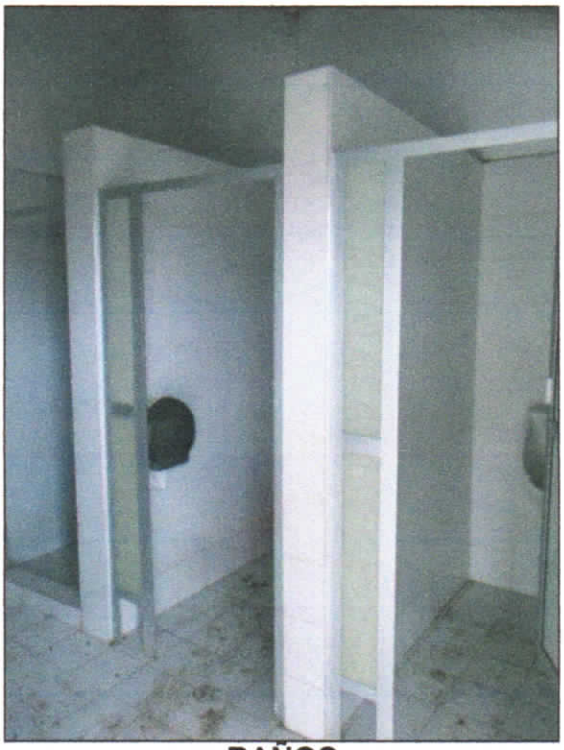
VIÑEDOS

VIÑEDO

INTERIOR LOTE Nº 2 – PROXIMO A BODEGA PACKING

COBERTIZO – ACOPIO

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS



BAÑOS

CASA BOMBEO

BODEGA PACKING – PANORAMICA SOBRE LA FACHADA NORTE

BODEGA PACKING – FACHADA SUR

FACHADA SUR MUELLE DE DESCARGUE

EMPAQUE Y CLASIFICACION

EMPAQUE Y CLASIFICACION

CUARTOS FRIOS

CUARTOS DE ENFRIAMIENTO

OFICINAS

COCINETA – COMEDOR

BATERIA DE BAÑOS

VISTA PARCIAL DEL LOTE Nº 3

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796514-2

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. 16684962, 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-16684962.

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 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	01 Jun 2018	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	01 Jun 2018	Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

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

- 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 INSCRIPCION 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-67
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. 16684962.

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

a6040a28

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.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº **RUR-0830**

CERTIFICADO AVALUADORES

REQUISITOS DEL ESQUEMA EQ/DC/01 EQ/DC/02 EQ/DC/03

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 avaluador 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
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

ACREDITADO ONAC
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008