



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



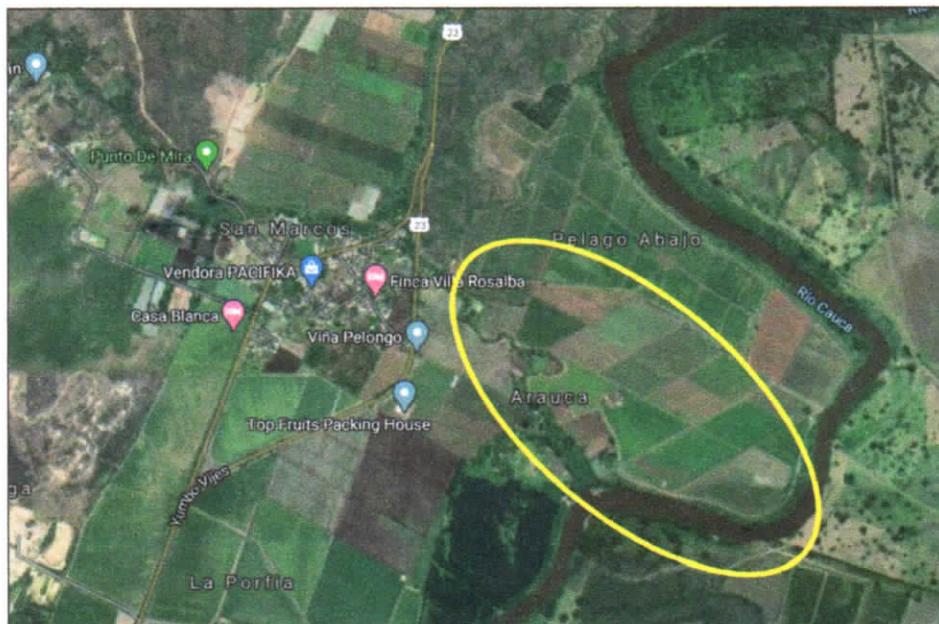
AVALUO N° 20 – 371

SOLICITADO POR:

TOP FRUITS S.A.S.

DIRECCION DEL PREDIO:

**Lote A (El Tesorito)
Lote El Tesorito – Lote B
Lote Herminda Sánchez (La Rivera)
Lote El Quejador (Villaflor)
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 / 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:

Lotes de terreno rurales cultivados en vides, y construcciones destinadas a Servicios y bodegas de proceso de estas.

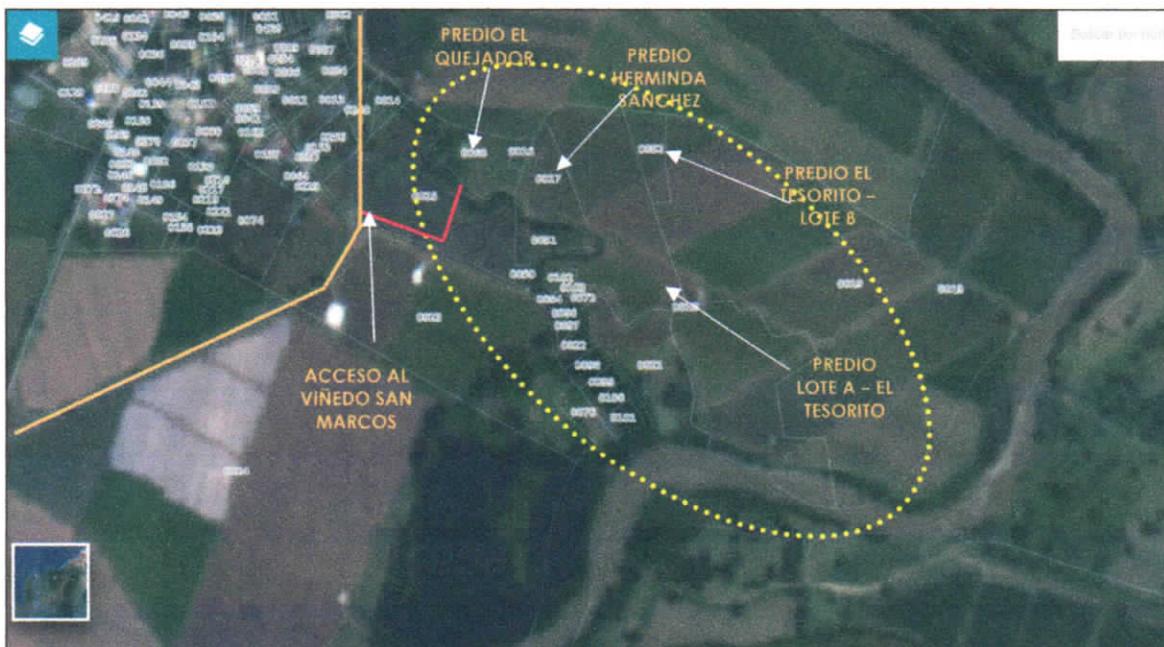
UBICACION:

Predio Lote A (El Tesorito), Predio El Tesorito – Lote B, Predio Herminda Sánchez (La Rivera), Predio El Quejador (Villaflor), 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 un kilómetro más, hasta ubicar el callejón Pelongo a mano derecha yendo (Viñedo Pelongo), y justo antes del Puente Peatonal levantado sobre la variante se encuentra la entrada y portería al Viñedo San Marcos; contados desde la salida de Yumbo se recorren 7.2 Kms. aprox. hasta la portería del Viñedo. Desde aquí se toma el carreteable interno en tierra que va paralelo al Callejón Pelongo unos 200 metros el cual gira a la izquierda en dirección al Norte recorriendo otros



150 metros hasta encontrar el cauce de la quebrada San Marcos, punto que marca el ingreso al viñedo como tal, y donde se ubican los Lotes objeto de avalúo.

A este Viñedo también se puede acceder tomando por debajo de la variante San Marcos en dirección al Oriente, por debajo del puente sobre el río San Marcos siguiendo por una vía que corre paralela a este, recorriendo unos 500 metros hasta encontrar la portada; esta vía opcional se ubica unos 450 metros más adelante del puente peatonal y del callejón Pelongo.



UBICACIÓN DE LOS PREDIOS (CARRETEABLE DE ACCESO EN ROJO)

LINDEROS:

PREDIO LOTE A EL TESORITO:

Según la Escritura Publica N° 3406 del 3 de septiembre de 2015 de la Notaria 4ª de Cali, son los siguientes:

Norte: Callejón de por medio con Alfredo Rodríguez en parte, en parte con predio que fue de Licenia Vergara hoy del doctor Daniel Fabio Zorrilla, en parte con predio de Emiliano Trujillano y quebrada San Marcos.

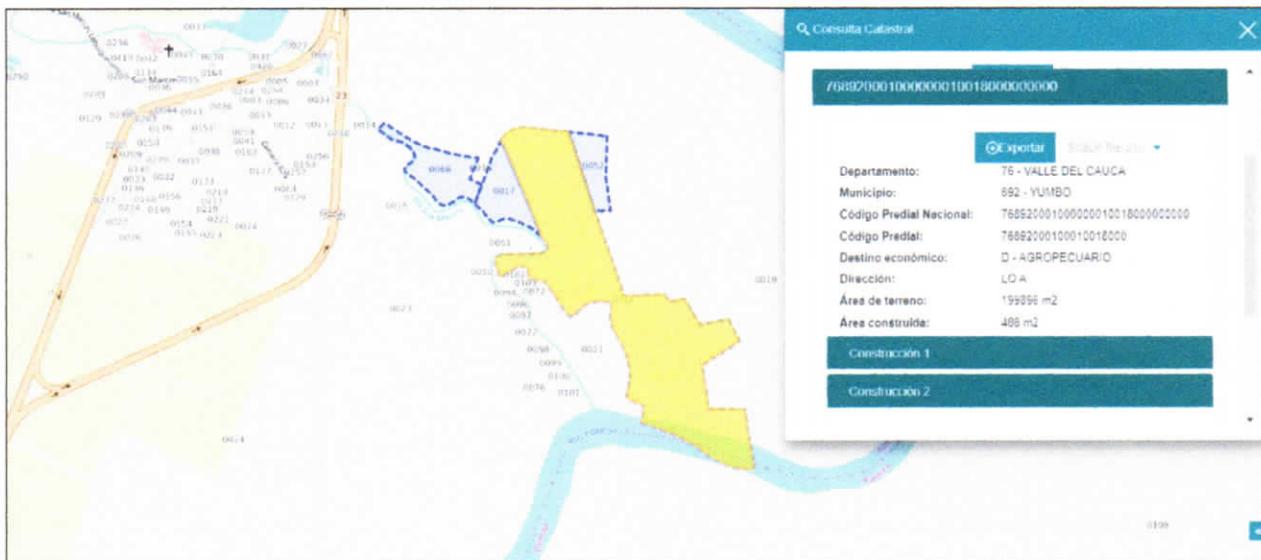


- Sur: En parte con el rio Cauca y en parte también con predio de los herederos de Hernán Vergara.
- Oriente: En parte en línea quebrada con el Lote B que se adjudicó al doctor Oscar Ernesto Delgado Becerra y con predio que fue de Licenia Vergara hoy del doctor Daniel Fabio Zorrilla.
- Occidente: en parte con predio de Emiliano Trujillano, en parte con la quebrada de San marcos y en parte también con predios de los herederos de Hernán Vergara, aclarando que este predio queda gozando del callejón que lo separa del predio de Alfredo Rodríguez en el lindero Norte, callejón que también da acceso al lote de terreno adquirido por el doctor Daniel Fabio Zorrilla por compra hecha a la señorita Licenia Vergara.

Matrícula inmobiliaria:

370 – 81047

Área: 19 Has + 9.897 m².



PREDIO LOTE A – EL TESORITO

PREDIO LOTE EL TESORITO – LOTE B:

Según la Escritura Publica N° 3405 del 3 de septiembre de 2015 de la Notaria 4^a de Cali, son los siguientes:

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

www.ahb.com.co / avaluos@ahb.com.co

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



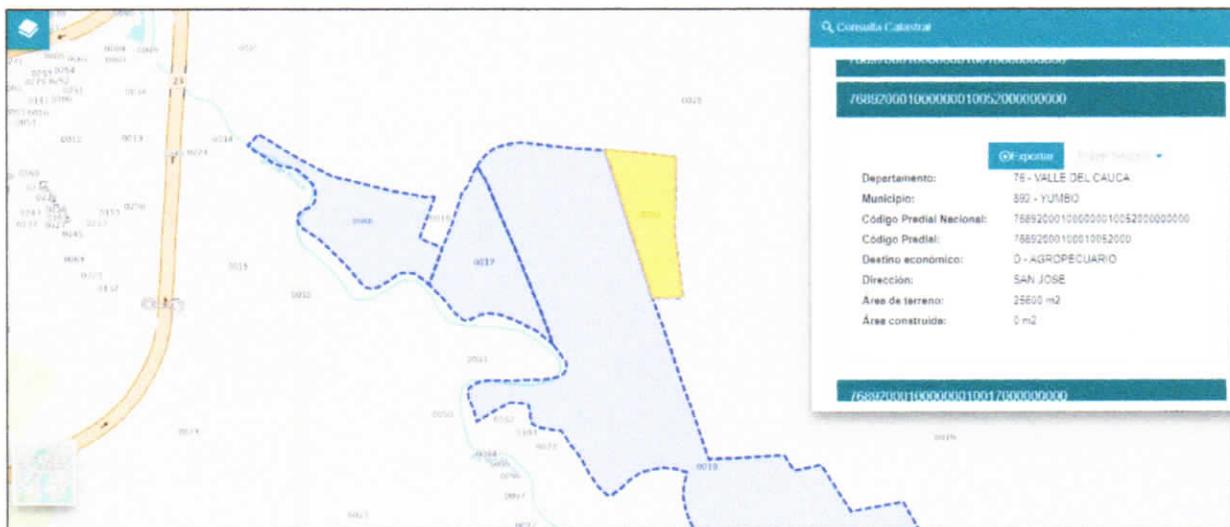
Norte: Con propiedades de herederos de Celso Vergara, hoy de propiedad de Alfredo Rodríguez, callejón de por medio.

Sur: Propiedad de Omar Ernesto Delgado B. y Daniel Zorrilla.

Oriente: Con lote de la vendedora prometido en venta a Oscar Ernesto Delgado y Daniel Zorrilla.

Occidente: Con propiedad de Ernesto Delgado B. y Daniel Zorrilla.

Matrícula inmobiliaria: 370 – 73005 Área: 2 Has + 5.600 m².



PREDIO EL TESORITO – LOTE B

PREDIO HERMINDA SANCHEZ (LA RIVERA):

Según la Escritura Publica N° 919 del 26 de marzo de 2015 de la Notaria 4ª de Cali, son los siguientes:

Noroeste: En 179,00 metros con Antonio Cajicas, detalle 4C al delta 7.

Noroeste-Norte: En 66,00 metros con carretable a San Marcos al Madroño, delta 7 al detalle 7B.

Este-Suroeste: En 409,00 metros con Daniel Fabio Zorrilla, detalle 7B al 1C.



Suroeste: En 237,00 metros con José Filadelfo Arango (Cauce seco de la Quebrada San Marcos al medio en parte), detalle 1C al 4B.

Oeste: En 34,00 metros con José González, detalle 4B al 4C.

Matrícula inmobiliaria: 370 – 364565 Área: 2 Has + 1.120 m².



PREDIO HERMINDA SANCHEZ (LA RIVERA)

PREDIO EL QUEJADOR (VILLAFLOR):

Según la Escritura Publica N° 3840 del 29 de agosto de 2016 de la Notaria 4ª de Cali, son los siguientes:

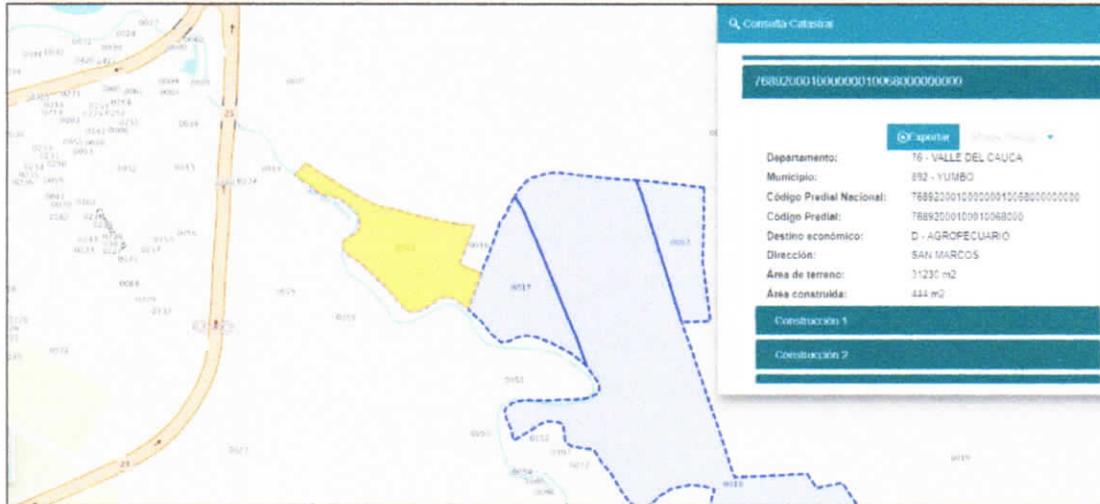
Norte: Callejón ciego que pertenece a la misma finca Quejador, hoy de propiedad de Alfredo Rodríguez, y además en 40.00 metros con lote de terreno que pertenece al señor Miguel del Castillo.

Sur: Quebrada de San Marcos de por medio con propiedad del señor José González.

Oriente: Con propiedad de herederos de Celso Vergara.

Occidente: Cerca de alambre de por medio con propiedad de herederos de Celso Vergara y además en 40,00 metros con lote de Miguel del Castillo.

Matrícula inmobiliaria: 370 – 177831 Área: 3 Has + 1.230 m².



PREDIO EL QUEJADOR (VILLAFLORES)

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 - 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 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, cuniculas y porcina. Usos prohibidos: Industriales, usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcciones de vivienda.

CONFORMACION:

Se hará una descripción general del predio pues los lotes que son unidades jurídicas independientes están unidos de hecho conformando uno de mayores proporciones, y no cuentan con demarcación física que permita su identificación de forma particular en sitio, además así es como se da el manejo administrativo del Viñedo San Marcos, al cual se suma otro predio que se denomina El Madroño. En un plano adjunto se indicará la ubicación aproximada de cada Lote para facilitar su ubicación dentro del Globo.

TERRENO: Es un lote de forma irregular, alargado, amplio en los extremos, pero estrecho en la zona media, con topografía en pendiente leve natural en dirección Occidente – Oriente; en distancias aproximadas se extiende en 1.400 metros desde la punta occidental (próximo a su acceso secundario) hasta el jarillón sobre el río Cauca en su costado Suroriental, teniendo un ancho de 250 y 300 metros en las zonas más anchas, y de escasos 40 metros en su zona media. Sumados los predios se tiene una extensión superficial de **277.847 m² (27 Has + 7.847**

m²). Parte de su lindero Occidental da con la quebrada San Marcos y parte del Sur es el Jarillón sobre el Rio Cauca. Está totalmente ocupado por cultivo de Uva, salvo por algunos espacios ocupados por las construcciones de servicio y acopio del cultivo que se concentran en su mayoría en el sector Suroccidental – cerca del acceso por el Callejón Pelongo y por el rio San Marcos. Cuenta con cercos en poste en madera y setos vivos en swinglea con alambre de púas, principalmente en la zona Occidental, Noroccidental y Sur.



PREDIOS

CONSTRUCCIONES: En su totalidad se concentran en el Lote A El Tesorito, en la zona donde se estrecha dicho predio.

Casa - Bodega: Están adosadas; la primera consta de salón con baño, dos alcobas, cocineta, y oficina con baño. La rodea un corredor perimetral que sirve como zona de estar. La bodega es de altura y media, casi doble, en planta libre y con características constructivas más sencillas a la de la casa. Tienen un **área construida de 150 y 190 m²** respectivamente.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:

Fachada: Pintura.



- Estructura: Puntual, columnas y vigas en concreto reforzado.
- Cubierta: Casa: Estructura de madera y teja de barro.
Bodega: Estructura metálica y teja de Eternit.
- Cielo raso: Malla cargada con mortero acabado en pintura con vigas de madera a la vista.
- Muros: Ladrillo, repello, y pintura.
- Pisos: Casa en Tablón de gres, Bodega cemento acabado fino.
- Puertas: Metálicas en general.
- Ventanas: Metálicas con vidrio.
- Cocina: Mesón y muros enchapados en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable.
- Baños: Pisos y muros enchapados en cerámica, aparatos sanitarios sencillos.
- Otros: Lavadero enchapado en cerámica.

Depósitos: Son dos, rectangulares en altura simple y de similares características. Están levantados con muros en ladrillo a la vista, piso en cemento afinado, puertas metálicas corredizas, ventanas tipo luceta con reja, techo en estructura metálica, cañamenuda y teja de barro. Cada depósito cuenta con un área de 120 m², para un total de **240 m²**. Paralelas están las siguientes edificaciones: Lockers y Comedor (Zona de descanso), Es cubierta abierta, con un cuarto para lockers, y el espacio abierto que sirve como zona de descanso. Ocupa un **área de 100 m²**.

Casa – Estación: Se ubica a un costado (Sur) de la anterior; cuenta con un cuarto salón usado como oficina, un estar externo y cocineta. Ocupa un **área de 40 m²**. Separado y en medio de las dos anteriores hay un Baño para trabajadores con servicios completos con área de **10 m²**, que además cuenta con lavadero en uno de sus extremos.

Pasando un cerco por el costado Oriental de estas construcciones existe una Ramada – Vestier con cerramiento en Poliuretano Verde, piso en cemento y cubierta en teja galvanizada, en la cual hay cinco (5) módulos para duchas, dos (2) lavaderos prefabricados, y el resto del espacio



es usado como vestier para el manejo de lavado de trajes; parte de la zona externa de esta ramada se ha aprovechado para parqueadero. Tiene un área cubierta aproximada de 80 m². A un lado hay una garita bajo este un tanque de reserva de agua pequeño.

Estación de Mezclas: Se localiza en dirección al oriente de las anteriores construcciones y sobre su lindero Sur, a unos 300 metros. Es de un piso, de características sencillas con cerramiento en muro repellido hasta altura de antepecho y malla en la parte superior. Área 40 m².

SUELOS:

Corresponden en parte al Consociación y Conjunto RIO CAUCA (RC). Se distribuyen a lo largo del rio Cauca, desde el rio Desbaratado hasta el rio La Vieja, en el dique del rio 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). 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 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). 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 este ocupa casi el 90% del total del terreno, es decir unas 22 Has., en las que hay sembradas unas 42.000 plantas (1.905 plantas / Ha), de las cuales la mitad es-



tán en producción y las otras en renovación. Cabe destacar que la producción esperada en plena madurez del cultivo es de 15 kg por mata, 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.

Vale la pena indicar que está pendiente la preparación de una porción de 1.8 hectáreas en el predio El Quejador para sumarse al resto del cultivo.

La Viña cuenta con variedades de uva de mesa sin pepas rojas y verdes, 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, entre estas variedades están la Crimson seedless, la Red Globe, que es la variedad 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 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 tiene 2 metros aproximadamente, y en algunas zonas 3.5 metros. 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 todas las 22 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 tránsito internos, que permiten recorrer toda el Viñedo 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 25 Kva, acueducto veredal y por aljibe ubicado en el predio el Madroño con capacidad de 98 m³/hora, que es el que abastece a todo el Viñedo, y alcantarillado por pozo séptico para la zona de construcciones. 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:

15 años la casa bodega, siendo los depósitos y complementarios de edad más reciente.

ESTADO DE MANTENIMIENTO:

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.



SC-3952-1

- 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 de las Escrituras Públicas mencionadas en el ítem linderos y suministradas por el Solicitante. Las áreas de las construcciones obedecen a mediciones hechas en sitio para el avalúo realizado por nuestra Firma en el año 2016, e inicios del 2020, con un ajuste en parte de ellas (Baño y Ramada – Vestier).
2. La localización de los predios se hizo con base en la información suministrada por el Solicitante con apoyo del Geoportal del IGAC, pues por el manejo administrativo del Viñedo no hay



límites físicos entre los predios. Esta información fue utilizada por nuestra Firma para el avalúo realizado a inicios del 2020; en la fecha de elaboración del presente informe el Geoportal no mostraba datos catastrales para el municipio de Yumbo por actualizaciones en el sistema, de ahí que se use este archivo digital.

3. La identificación por nombre se da por la forma en que lo identifican en la parte administrativa; de igual forma se incluye el nombre que figura en la información del Geoportal del IGAC;

4. 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 de cantidad de plantas que ocupa cada predio de forma individual.

5. Por petición del Solicitante las construcciones ubicadas en el predio El Quejador no serán tenidas en cuenta en el presente Avalúo, y tampoco las ubicadas en el predio Herminda Sánchez que se encuentran en adecuación para servicios complementarios.

6. De igual forma por petición del Solicitante se dará valor por separado a cada predio por ser predios jurídicos independientes, así conformen un solo globo administrativo.

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

8. 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 VALORACION:

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	Amalme	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. Como son predios jurídicos independientes se les dará valor por separado, así conformen un solo globo, y a cada cual se le asignaran los valores que le correspondan por la existencia de construcciones y adecuaciones de cultivos.

5. 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 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.

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

7. Para llegar al valor de la construcción ubicadas en el Predio El Tesorito Lote A, 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:

	CASA PPAL	BODEGA	CASA EST. DEPOST. Y COMPLEMENT	ESTACION DE MEZCLAS	RAMADA VESTIER
Edad del Inmueble	15 Años	15 Años	7 Años	7 Años	2 Años
Vida Técnica	70 Años	70 Años	70 Años	30 Años	30 Años
% de Vida	21%	21%	10%	23%	7%
Vida Útil Remanente	55 Años	55 Años	63 Años	23 Años	28 Años
Estado del Inmueble	2,5	2,5	2,0	2,5	2,0
Costo de Reposición	\$ 800.000./m2	\$ 600.000./m2	\$ 400.000./m2	\$ 200.000./m2	\$ 250.000./m2
Depreciación	20,05%	20,05%	7,89%	21,32%	6,00%
Valor Final Adoptado	\$ 640.000./m2	\$ 480.000./m2	\$ 370.000./m2	\$ 155.000./m2	\$ 235.000./m2

8. 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 – 371

Viñedo San Marcos, Variante San Marcos, Cgto. de San Marcos, Mpio. de Yumbo, Valle del Cauca:

PREDIO LOTE A EL TESORITO:

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR (\$/Area)	TOTAL
Mat. Inmobiliaria 370 - 81047			
	Has.		
TERRENO (Ha):	19,9897	\$ 120.000.000	\$ 2.398.764.000
ADECUACIONES (Ha):	17	\$ 30.000.000	\$ 510.000.000
Protección Cultivos - Malla (Ha):	10	\$ 15.000.000	\$ 150.000.000
Subtotal Adecuaciones:			\$ 660.000.000
CULTIVOS (Ha):	17	\$ 120.000.000	\$ 2.040.000.000
CONSTRUCCIONES:	M²		
Casa:	150	\$ 640.000	\$ 96.000.000
Bodega:	190	\$ 480.000	\$ 91.200.000
Casa Estac - Depost - Serv. Complementarios:	390	\$ 370.000	\$ 144.300.000
Estacion de Mezclas:	40	\$ 155.000	\$ 6.200.000
Ramada Vestier - Cultivos	80	\$ 235.000	\$ 18.800.000
Subtotal Construcciones:			\$ 356.500.000
VALOR TOTAL AVALUADO:			\$ 5.455.264.000

SON: CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS

PREDIO LOTE EL TESORITO – LOTE B:

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR (\$/Area)	TOTAL
Mat. Inmobiliaria 370 - 73005			
	Has.		
TERRENO (Ha):	2,56	\$ 120.000.000	\$ 307.200.000
ADECUACIONES (Ha):	2,30	\$ 30.000.000	\$ 69.000.000
Proteccion Cultivos - Malla (Ha):	2,30	\$ 15.000.000	\$ 34.500.000
CULTIVOS (Ha):	2,30	\$ 120.000.000	\$ 276.000.000
VALOR TOTAL AVALUADO:			\$ 686.700.000

SON: SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS.



PREDIO LOTE HERMINDA SANCHEZ (LA RIVERA):

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR (\$/Area)	TOTAL
Mat. Inmobiliaria 370 - 364565			
	Has.		
TERRENO (Ha):	2,112	\$ 120.000.000	\$ 253.440.000
ADECUACIONES (Ha):	1,90	\$ 30.000.000	\$ 57.000.000
CULTIVOS (Ha):	1,90	\$ 120.000.000	\$ 228.000.000
VALOR TOTAL AVALUADO:			\$ 538.440.000

SON: QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS.

PREDIO LOTE EL QUEJADOR (VILLAFLOR):

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR (\$/Area)	TOTAL
Mat. Inmobiliaria 370 - 177831			
	Has.		
TERRENO (Ha):	3,123	\$ 120.000.000	\$ 374.760.000
VALOR TOTAL AVALUADO:			\$ 374.760.000

SON: TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS

IMPORTANTE: VER NOTAS EN PAGINAS N° 14 a 16, y LEER TODO EL INFORME.

Anthony Halliday Beron S.A.S.

AVALÚOS

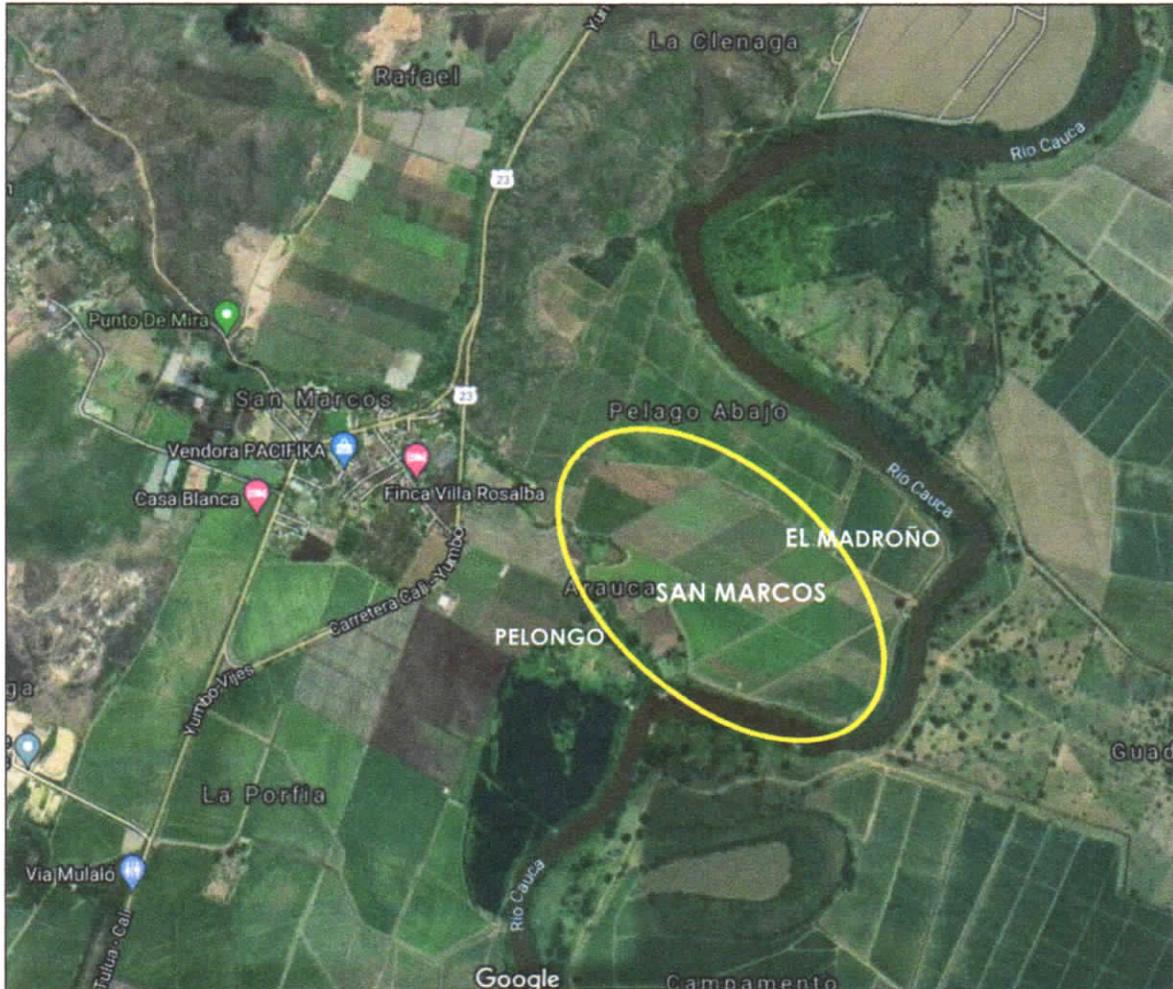
FRANCISCO FRANCO

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



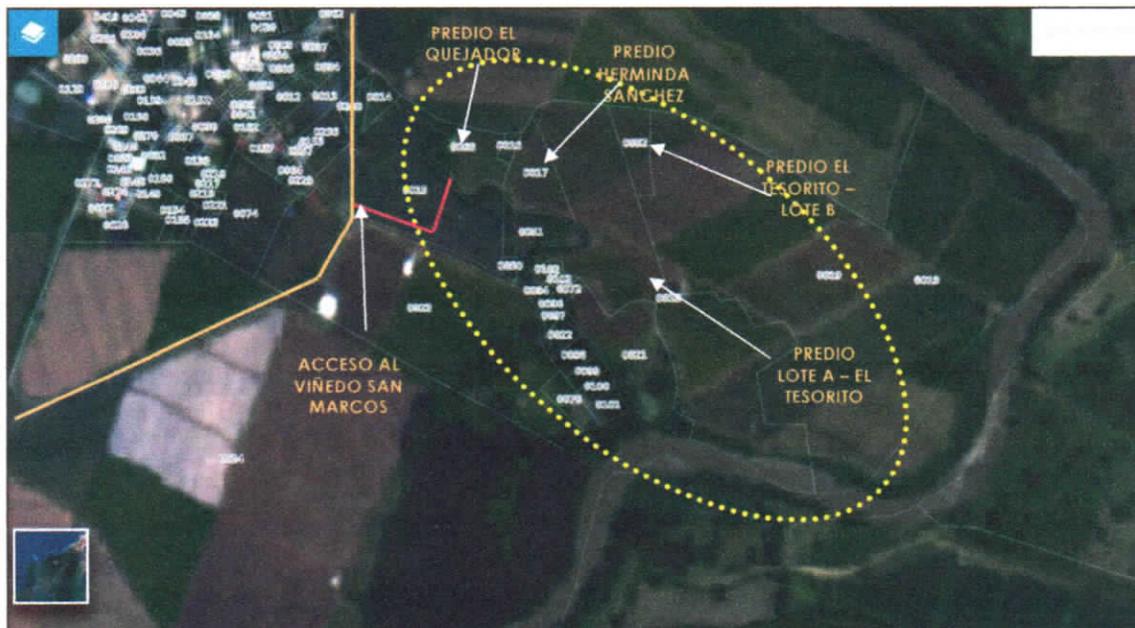
LOCALIZACION – UBICACION

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

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



ACCESO AL VIÑEDO SAN MARCOS (EN ROJO)



UBICACIÓN DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALUO



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



ACCESO AL VIÑEDO SAN MARCOS



**VISTA SOBRE EL PUENTE DE LA VARIANTE EN DIRECCION AL SUR
AL FONDO VIÑEDO PELONGO – ABAJO ACCESO AL VIÑEDO SAN MARCOS**

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



VIA INTERNA DE ACCESO AL VIÑEDO



INTERIOR VIÑEDO – VISTA EN DIRECCION AL NORTE

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

www.ahb.com.co / avaluos@ahb.com.co

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



VISTA AL ORIENTE SOBRE EL CARRETEABLE PRINCIPAL



VIÑEDO



VIÑEDO – VISTA EN DIRECCION AL OCCIDENTE



VIÑEDO



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



SC-3952-1



LINDERO NORTE DEL VIÑEDO – VISTA EN DIRECCION AL SUROCCIDENTE



VISTA EN DIRECCION AL ORIENTE DESDE EL LINDERO NORTE

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



VISTA EN DIRECCION AL SURORIENTE



VISTA EN DIRECCION AL ORIENTE

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



LINDERO SUR – VISTA PARCIAL DEL JARILLON SOBRE EL RIO CAUCA



INTERIOR VIÑEDO – EMPARRADOS, CANALES Y CALLEJONES

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

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



INTERIOR VIÑEDO – EMPARRADOS



INTERIOR VIÑEDO – EMPARRADOS



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



SC-3952-1



CASA ADMINISTRACION



SALON

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



OFICINA



COCINA

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

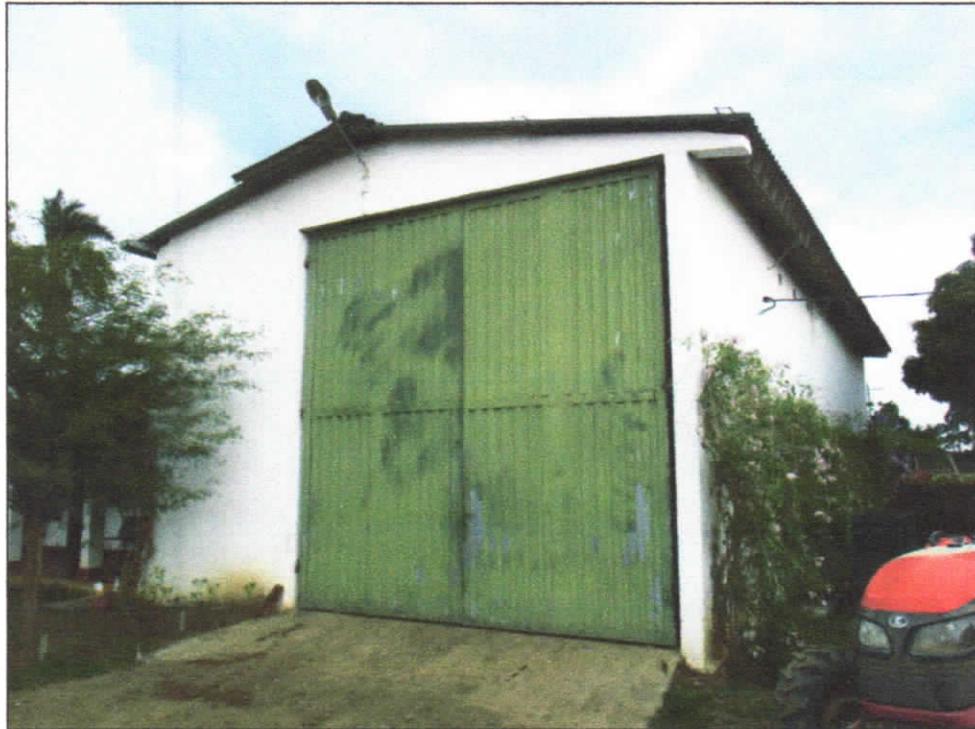
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



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



SC-3952-1



BODEGA



INTERIOR

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

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



DEPOSITOS



INTERIOR



LOCKERS Y COMEDOR



LOCKERS Y COMEDOR



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



CASA ESTACION – OFICINA



CASA ESTACION

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



RAMADA VESTIER



RAMADA VESTIER

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

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



PIN de Validación: 48244123



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

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

El señor(a) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERÓN, 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 evaluador 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>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terranos 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	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

Página 1 de 3



PIN de Validación: 48244123



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

• 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-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(a) señor(a) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16884962. El(a) 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

48040428

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.

Página 2 de 3



PIN de Validación: 48244123



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

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
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.