

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE
CALI- VALLE

CONSTANCIA

Se corre traslado a las partes del avalúo presentado por el apoderado judicial demandante. Se fija por el término de tres (3) días. Corriendo los días 24, 25 y 28 de noviembre 2022

EDWARD OCHOA CABEZAS
Secretario

RAD: 2019-198

Memorial y Anexo- Rad 2019-198 APORTANDO AVALUO PERICIAL

Carlos H. Andrade Obando <chaoabogadopreventivo@hotmail.com>

Vie 08/07/2022 16:52

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali

<j07ccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; mariourresta@gmail.com <mariourresta@gmail.com>

Señores

JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D

PROCESO: VERBAL DECLARATIVO DE RESCISION POR LESION ENORME

RADICACION: 2019-198

DEMANDANTE: CARLOS ARMANDO CABAL E HIJOS LTDA EN LIQUIDACION

DEMANDADO: GUSTAVO ALONSO MARTINEZ PINZON

Cordial Saludo,

Adjunto memorial y Anexo para su respectivo trámite.

Dr. Carlos H. Andrade O.

ESTUDIO DE ABOGADOS

Cel: 314 8144628 / 889 4353

Cali - Colombia

CONFIDENCIAL. La informaci??n contenida en este e-mail es
confidencial

y s??lo puede ser utilizada por el individuo o la compa????a a la cual
est??

dirigido. Si no es usted el destinatario autorizado, cualquier retenci??n,
difusi??n, distribuci??n o copia de este mensaje est?? prohibida y es
sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, favor reenviar
y borrar el mensaje recibido inmediatamente.

Santiago de Cali, Junio de 2022

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

PROCESO: VERBAL DECLARATIVO DE RESCISION POR LESION ENORME
RADICACION: 2019-198
DEMANDANTE: CARLOS ARMANDO CABAL E HIJOS LTDA EN LIQUIDACION
DEMANDADO: GUSTAVO ALONSO MARTINEZ PINZON

CARLOS HERNANDO ANDRADE OBANDO, Abogado Titulado y en Ejercicio, mayor de edad y vecino del Municipio de Santiago de Cali, identificado conforme aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de Apoderado Judicial sustituto de la sociedad demandante y conforme a la Audiencia llevada a cabo el día 14 de Junio de 2022, APORTO, avalúo pericial para continuar con el trámite procesal respectivo.

Anexo al presente escrito el avalúo referido.

Del señor Juez, con todo respeto,



CARLOS HERNANDO ANDRADE OBANDO
CC. No. 14.970.979 de Cali – Valle.
TP. No. 13.214 del C.S de la Judicatura



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



AVALUO N° 22 - 171

SOLICITADO POR:

**CARLOS ARMANDO CABAL E
HIJOS EN LIQUIDACION**

DIRECCION DEL PREDIO:

**Lote parte de la antigua Hacienda Corinto
Vía Cerrito - Santa Helena
Municipio El Cerrito
Valle del Cauca**



Cali, Junio 28 de 2022



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 estimarse 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:

Globo de terreno rural destinado a explotación agrícola en caña de azúcar.

UBICACION:

El lote avaluado forma parte de la antigua Hacienda Corinto, hoy hacienda La Mansión suertes 04 y 13; Municipio El Cerrito, Valle del Cauca. Para llegar al predio se toma la vía que de El Cerrito conduce al Naranjal, desde la Doble Calzada se recorren unos 1.5 km. hasta llegar al crucero, ahí se desvía a mano derecha yendo por la vía a Santa Helena y después de 1 Km. está la portada de acceso al costado izquierdo yendo.

Geo-referencia: N 3°41'24.3" W 76°17'23.4" (Portada de acceso)

LINDEROS:

Según Escritura Pública N° 2771 de Septiembre 07 de 20017, Notaria 5ª de Cali, son:

Norte: Con predio del Mayor Molinares Sinior, Rio Zabaletas al medio.

Sur: Con la carretera que de El Cerrito conduce al Corregimiento de Santa Elena.

Oriente: Hacienda “La Mansión” de propiedad de Cabal & Cia Ltda.

Occidente: Con predio de “Corinto” en la parte que se reserva para sí los vendedores.



Matricula Inmobiliaria: 373 – 21191

SECTOR:

La población de Cerrito es un importante centro agroindustrial del Valle, el cual recibe la influencia económica de los ingenios azucareros de la región, particularmente Manuelita y Providencia, y sirve de centro de comercio para otros agricultores y ganaderos. Por su localización y excelente vías de comunicación se han asentado allí varias pequeñas y medianas industrias de muebles, materiales de construcción, curtiembres y otras, las cuales dan dinamismo a la población. La red de vías lo comunican con Rozo, Palmira y Cali y la carretera Central del Valle, en su mayoría son doble calzadas. La zona está bien dotada de servicios públicos y existe abundante mano de obra.

NORMAS URBANISTICAS:

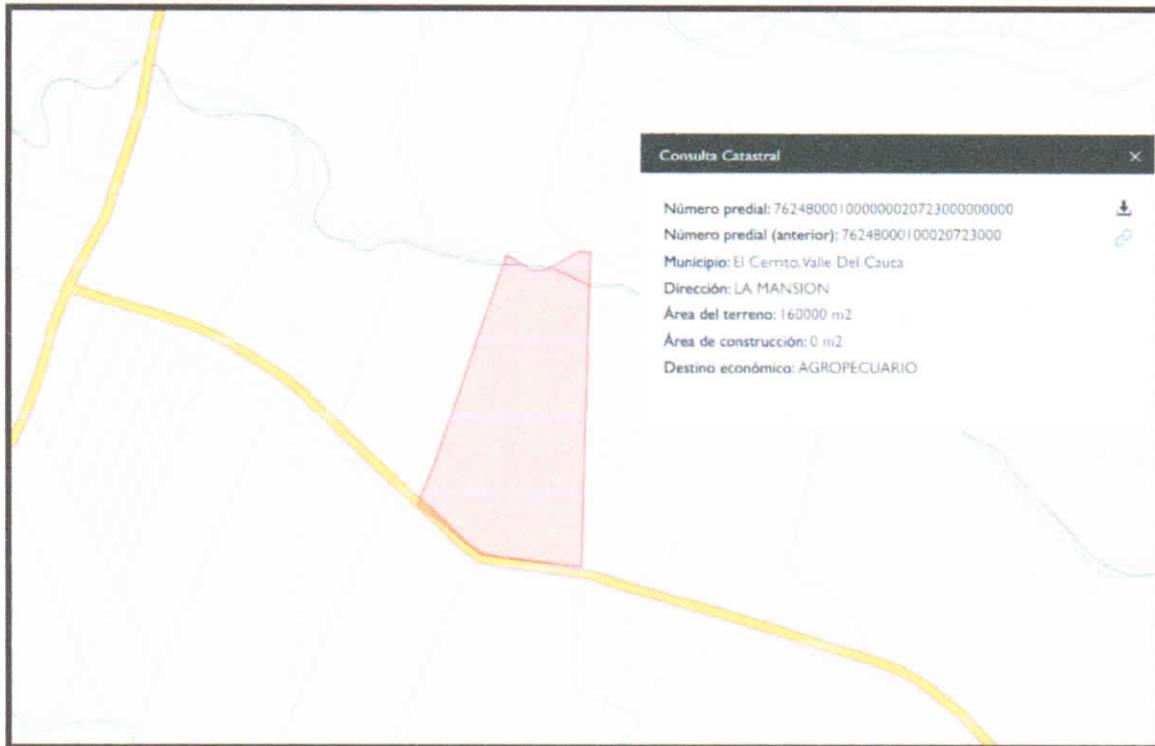
Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el municipio de El Cerrito, reglamentado por el Acuerdo N° 037 de Diciembre 24 de 2.001, el predio se localiza en:

***ARTICULO 331°.- DEL USO AGRÍCOLA.** Terrenos fértiles ocupados por cultivos agrícolas intensivos, de mayor productividad, con buenas perspectivas de mercado, que deberán contar con infraestructuras y formas de gestión adecuadas. Generalmente se trata de zonas con sistema de riego, en ocasiones protegidas en invernadero de distintos tipos, que disponen de acceso a mercados o formas de transformación industrial que les proporciona estabilidad en el tiempo.*

El objetivo en éstas áreas es el mantenimiento de su uso y aprovechamiento, pero dado que esta actividad está ligada a la utilización intensiva de importantes cantidades de agua, fertilizantes, herbicidas, pesticidas, fitosanitarios, la emisión de desechos (envases, plásticos, biomasa seca etc.) y agentes contaminantes deberá ser dotada con las infraestructuras de apoyo y los instrumentos de control que eviten los impactos ambientales que se derivan de ello.

CONFORMACION:

Es un globo de terreno con un **área bruta de 16,0 Has.**, de forma trapezoidal y topografía plana, cuenta con un frente de 390 mts. sobre la vía a Santa Elena, el cual se reduce en su parte posterior a unos 300 mts. sobre el Río Zabaletas, con fondo promedio de 600 mts. Es atravesado cerca de su lindero Norte la Quebrada Pajonales, en sentido Oriente - Occidente. Su cerramiento perimetral es parcial en madera y alambre de púas No tiene construcciones.



INFORMACION GEOPORTAL IGAC

SUELOS:

Según el estudio semi-detallado de suelos del Valle Geográfico del Río Cauca, elaborado por el **IGAC-CVC** tiene los siguientes suelos así:

Consociación Galpón: Son suelos desarrollados a partir de materiales aluviales finos y moderadamente finos; sin evidencias de erosión; el drenaje natural es imperfecto. **(GLa):** En relieve plano, con pendientes de 0 a 3%.

Consociación Florida: Su evolución ha tenido lugar a partir de materiales aluviales gruesos y moderadamente gruesos; sin evidencias de erosión; el drenaje natural es bueno a excesivo. **(FLa):** En relieve plano, con pendientes de 0 a 3%.

CULTIVOS:

Está sembrado en caña con variedades CC05-430 y CC01-1940; con un promedio de 3.5 cortes y **producción de 163 TCH/Año.**



AGUAS-RIEGO:

El predio no cuenta con aguas propias. Toma agua del Rio Zabaletas y de la Quebrada Pajonales y de un pozo profundo ubicado en un predio vecino (Finca Argelia), pero ninguno de manera oficial. Su sistema de riego es por gravedad en canales abiertos.

ADECUACIONES:

- NIVELACION: Estos terrenos han sido nivelados garantizando un riego rápido y eficiente, así como una pronta evacuación de las aguas lluvias y sobrantes del riego.
- VIAS INTERNAS: Cuenta con buenas vías de acceso y debido al diseño de las suertes tiene callejones internos con buen trazado que permiten la movilización de vehículos livianos y maquinaria agrícola pesada en cualquier época del año.
- CANALES PARA DRENAJE: Son una red de canales abiertos de diferentes capacidades que evacuan las aguas lluvias y sobrantes de riego por gravedad.

SERVICIOS PUBLICOS:

No tiene, cuenta con disponibilidad de energía eléctrica. Las vías internas se encuentran balastadas en buen estado, la vía que conduce a Santa Elena y sobre la cual el predio tiene su frente es una vía vehicular pavimentada, también en buen estado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

Un año a partir de la fecha, hasta Junio 28 de 2023, mientras las condiciones del inmueble y del entorno se mantengan normales.

METODO O ENFOQUE DE VALUACION:

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:

- Condiciones agrológicas: fertilidad, textura del suelo, aguas, topografía.
- Conformación: Forma de la finca, accesos, instalaciones (bodegas, casas, corrales, etc.)
- Adecuaciones: Nivelaciones, riegos, drenajes, pozos profundos, reservorios, jarillones, etc.
- Ubicación: Distancia a centros urbanos, a ingenios o plantas procesadoras, a vías troncales.
- Tamaño.

NATURALEZA Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN BASE:

El área utilizada en este avalúo fue tomada de la escritura pública mencionada en el ítem linderos. Las variedades y promedio de cortes se tomaron del prontuario, todo suministrado por el solicitante.

NOTAS IMPORTANTES:

1. Para cualquier tipo de negociación exija **SIEMPRE** el avalúo en papelería original.
2. La visita al inmueble se realizó el día 22 de Junio de 2022
3. **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.



4. **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:

5. Para llegar al Valor Razonable de la tierra es necesario tener en cuenta las ofertas y/o transacciones realizadas en predios con cultivos de caña de azúcar, similares a los predios en estudio. En estas ofertas **NO se incluye el valor de los activos biológicos**, pues dicho valor **cambia constantemente en el tiempo**, de tal manera que su valor a los 3 meses de sembrado y/o cortado es uno, y a los 6 o 10 meses son otros diferentes. Este dinamismo del valor del activo biológico se da como resultado obvio tanto del crecimiento de la planta como por las inversiones a realizarle al cultivo, que son mayores en los primeros tres-cuatro meses, y van disminuyendo hacia su tiempo de cosecha, cuya media es de 12 meses. La costumbre comercial es que el predio se entrega cosechado, es decir que quien vende recibe el retorno de su inversión en esa cosecha.

6. Por lo tanto, los datos de **cultivos existentes** (variedades y cortes) se mencionan únicamente con **carácter informativo**, esto por cuanto el activo biológico **NO se está valorando**, solamente se valora la tierra con sus adecuaciones permanentes.

DATOS DE MERCADO:

7. Es importante destacar que este predio NO cuenta con aguas propias, razón por la cual, y con base en la tabla adjunta, tomamos como referencia el **Límite Inferior** y lo ajustamos (por exceso) a \$118'570.000 la Hectárea. Como su área es relativamente pequeña y colinda con dos cursos de agua es posible que mediante gestiones se logre obtener una concesión que permita su explotación sin necesidad de terceros, pero a la fecha de este estudio no la tiene.



8. Para llegar al Valor del predio en el año 2022 se realiza un estudio de mercado, el cual arroja los siguientes datos:

ITEM	UBICACIÓN	DIRECCIÓN	FUENTE	VALOR OFERTA	% DEP.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO (Has)	PLAZAS	VALOR (x Ha)	VALOR (x Plz)
1	Buga	Buga	Finca Raiz El Pais 3003229115	\$18.030.000.000	10%	\$ 16.227.000.000	115,39	180	\$ 140.627.437	\$ 90.001.560
2	Guacarí	Guacarí	Fincas del Valle 3114000000	\$8.500.000.000	10%	\$ 7.650.000.000	64,00	100	\$ 119.531.250	\$ 76.500.000
3	Ginebra	Ginebra A borde de Carretera	Finca Raiz El Pais 3147600917	\$3.800.000.000	10%	\$ 3.420.000.000	25,60	40	\$ 133.593.750	\$ 85.500.000
4	Ginebra	Ginebra vía a Costa Rica	El Acierto 3155036132	\$10.800.000.000	10%	\$ 9.720.000.000	76,80	120	\$ 126.562.500	\$ 81.000.000
5	Palmira	Amairne	Properati Cod. 41877	\$1.955.000.000	10%	\$ 1.759.500.000	15,00	23	\$ 117.300.000	\$ 75.072.000
6	Florida	Florida Cerca a la población	Finca Raiz El Pais 3154870490	\$4.727.000.000	10%	\$ 4.254.300.000	37,12	58	\$ 114.609.375	\$ 73.350.000
7	Obando	Obando	Fincas del Valle 3114000000	\$10.200.000.000	10%	\$ 9.180.000.000	76,80	120	\$ 119.531.250	\$ 76.500.000

No. Datos	t-student	No. Datos	t-student
1	4,696	12	1,569
2	2,403	13	1,561
3	1,996	14	1,553
4	1,858	15	1,547
5	1,746	16	1,542
6	1,692	17	1,537
7	1,655	18	1,533

PROMEDIO Ha.	\$ 124.536.509
DESVIACION	9.540.060,43
COEFICIENTE DE VARIACION	7,66%
NÚMERO DE DATOS	7
RAIZ	2,646
t(N)	1,655
LIMITE SUPERIOR	\$ 130.504.114
LIMITE INFERIOR	\$ 118.568.903

10. Por petición expresa del solicitante anexamos aquí también el valor del predio de manera retroactiva al año 2017. Por nuestra actividad como avaluadores, la cual desarrollamos hace más de treinta años, permanentemente hacemos Estudios de mercado. La información analizada proviene de estudios de mercado hechos en el año 2017. De la misma forma como se llegó al valor del predio en el año 2022, anexamos el siguiente estudio de mercado del 2017 para otros predios, el cual arroja los siguientes datos:

ITEM	UBICACIÓN	DIRECCIÓN	FUENTE	VALOR OFERTA	% DEP.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO (Has)	PLAZAS	VALOR (x Ha)	VALOR (x Plz)
1	Buga	Buga	Fincas del Valle	\$5.504.000.000	5%	\$ 5.228.800.000	64,00	100	\$ 81.700.000	\$ 52.288.000
2	La Unión	La Unión	Inmobiliaria EFRA 3216477470	\$22.016.000.000	5%	\$ 20.915.200.000	256,00	400	\$ 81.700.000	\$ 52.288.000
3	La Virginia	La Virginia	El Acierto 3113037473	\$19.584.000.000	5%	\$ 18.604.800.000	192,00	300	\$ 96.900.000	\$ 62.016.000
4	Padilla	Padilla	El Acierto 3113037474	\$456.960.000	5%	\$ 434.112.000	4,48	7	\$ 96.900.000	\$ 62.016.000
5	Villa Rica	Villa Rica	Inmobiliaria EFRA 3216477470	\$8.602.880.000	5%	\$ 8.172.736.000	91,52	143	\$ 89.300.000	\$ 57.152.000

No. Datos	t-student	No. Datos	t-student
1	4,696	12	1,569
2	2,403	13	1,561
3	1,996	14	1,553
4	1,858	15	1,547
5	1,746	16	1,542
6	1,692	17	1,537
7	1,655	18	1,533

PROMEDIO Ha.	\$ 89.300.000
DESVIACION	7.600.000,00
COEFICIENTE DE VARIACION	8,51%
NÚMERO DE DATOS	5
RAIZ	2,236
t(N)	1,746
LIMITE SUPERIOR	\$ 95.232.646
LIMITE INFERIOR	\$ 83.367.354



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



SC-3952-1

8

11. Como ya lo mencionamos, es importante destacar que este predio NO cuenta con aguas propias, razón por la cual, y con base en la tabla adjunta, tomamos como referencia de valor el Límite Inferior y lo ajustamos (por exceso) a \$83'370.000 la Hectárea para ese año.



AVALÚO N° 22 - 171

Lote parte de la antigua Hacienda Corinto, vía Cerrito - Santa Helena, Municipio El Cerrito, Valle del Cauca.

DESCRIPCIÓN	AREA (Has.)	VALOR (\$/Ha.) 2022	TOTAL
Mat. Inmobiliaria: 373 - 21191			
LOTE DE TERRENO:	16,0	\$ 118.570.000	\$ 1.897.120.000
VALOR TOTAL AVALUADO:			\$ 1.897.120.000

SON: UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS

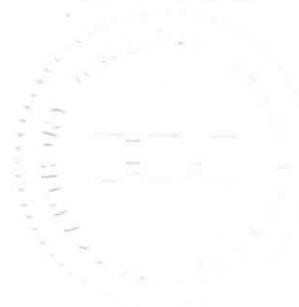
IMPORTANTE:

VER NOTAS EN PÁGINAS N° 5 a 8

A. Halliday B.

ANTHONY HALLIDAY
Gerente
Matrícula N° 150 RNA
RAA AVAL - 16607759

Anthony Halliday Beron S.A.S.
AVALUOS



F. Franco
FRANCISCO FRANCO
Director de Avalúos
Matrícula N° 798 RNA
RAA AVAL - 16684962

Cali, Junio 28 de 2022



AVALÚO N° 22 - 171 RETROACTIVO AL AÑO 2017

Lote parte de la antigua Hacienda Corinto, vía Cerrito - Santa Helena, Municipio El Cerrito, Valle del Cauca.

DESCRIPCIÓN	AREA (Has.)	VALOR (\$/Ha.) 2017	TOTAL
Mat. Inmobiliaria: 373 - 21191			
LOTE DE TERRENO:	16,0	\$ 83.370.000	\$ 1.333.920.000
VALOR TOTAL AVALUADO:			\$ 1.333.920.000

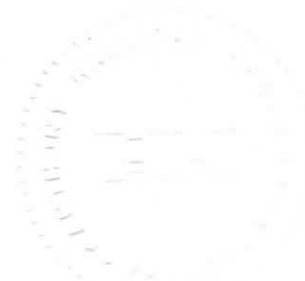
SON: UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS

IMPORTANTE: VER NOTAS EN PÁGINA N° 8

Anthony Halliday Beron S.A.S.
AVALUOS

A. Halliday B.S. 7.

ANTHONY HALLIDAY
Gerente
Matrícula N° 150 RNA
RAA AVAL - 16607759

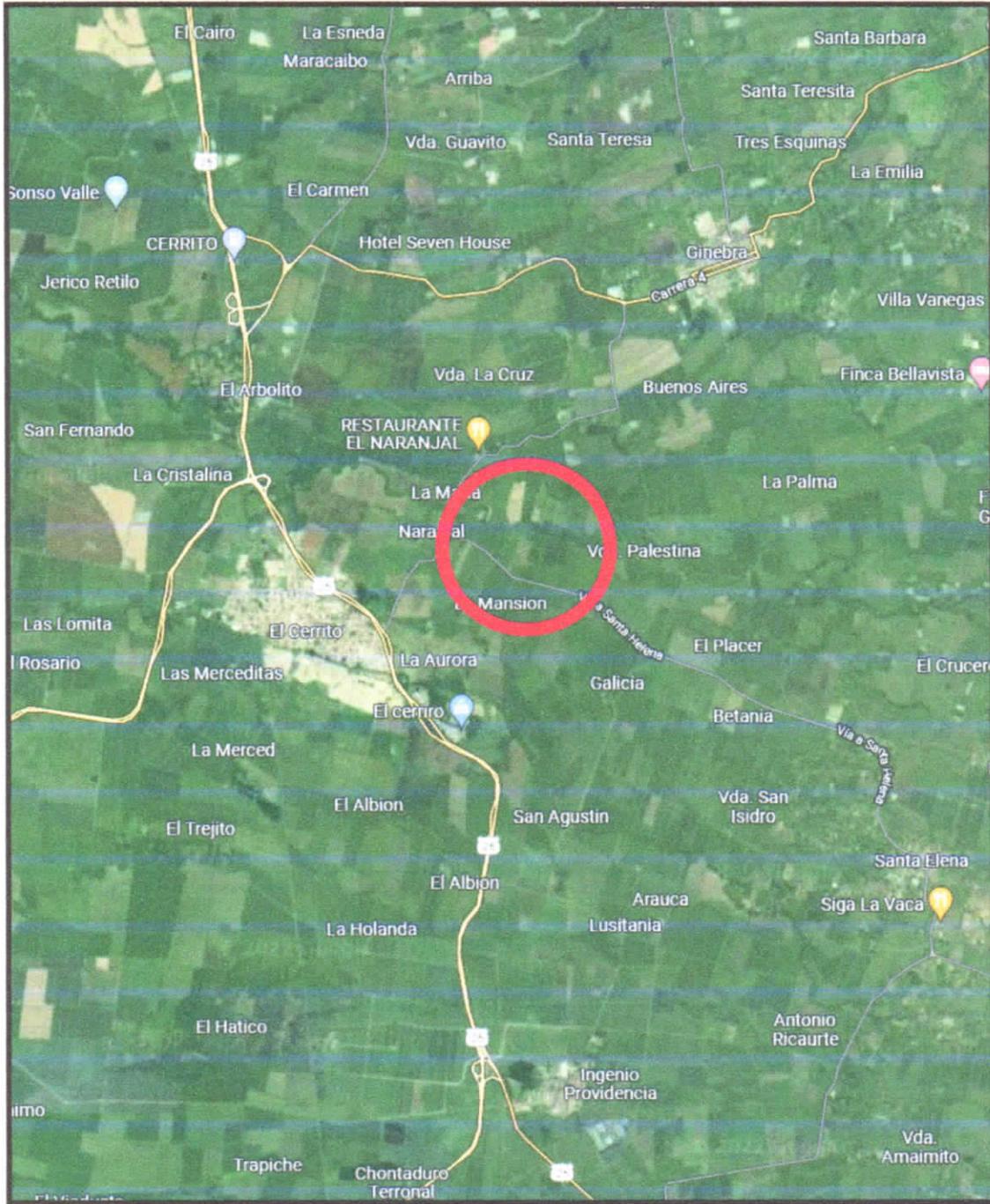


Francisco Franco
FRANCISCO FRANCO
Director de Avalúos
Matrícula N° 798 RNA
RAA AVAL - 16684962

Cali, Junio 28 de 2022



LOCALIZACION





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



VIA A SANTA ELENA – PREDIO AVALUADO COSTADO IZQUIERDO



ACCESO AL PREDIO

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



CALLEJON PRINCIPAL Y CULTIVO



CALLEJON PRINCIPAL Y CULTIVO

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



CALLEJON SECUNDARIO Y CANAL DE DRENAJE



QUEBRADA PAJONALES

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



DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo gravedad de juramento que: **PRIMERO:** Me identifico personalmente y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma. **SEGUNDO:** Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el inciso cuarto del Artículo 226 de la ley 1564 de 2012, de manera libre, espontánea e independiente de acuerdo con la certeza profesional rindo la presente declaración. **TERCERO:** Que como declarante no tengo ninguna clase de impedimento legal o moral para rendir esta declaración, asimismo no estoy en curso de las causales contenidas en el artículo 50 de la misma ley. **CUARTO:** Que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal. **QUINTO:** Que el **Avalúo N° 22-171**, presentado por el suscrito de fecha **28/Junio/2022** es la evidencia fidedigna del valor comercial actual, y del año 2017, realizado al predio localizado en el Valle del Cauca, Municipio El Cerrito, en la vía al Santa Helena, e identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 373-21191, ya que no tienen nombre conocido.

SEXTO: Que las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA
N/A	N/A

SEPTIMO: Que la lista de casos en la que he sido asignado como perito para la elaboración de Dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años son:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	APODERADOS	TEMA
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

OCTAVA: Que he sido designado en los siguientes procesos donde CARLOS ARMANDO CABAL E HIJOS EN LIQUIDACIÓN es parte:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
N/A	N/A

NOVENA: Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados son propios del ejercicio regular de mi profesión u oficio en **VALORACIÓN DE INMUEBLES RURALES** y estos no son distintos de los usados normalmente.



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



SC-3952-1

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
N/A	N/A

DÉCIMA: Este oficio lo desempeño desde el año 1982, obteniendo la Matrícula 150 del RNA Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas desde el año 1985. En Agosto de 2016 obtuve el RAA-AVAL-16607759 de la ANA, estando vigentes ambos a la fecha, tal como consta en los documentos adjuntos al informe de valuación.

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO SE ADJUNTA LAS RESPECTIVAS CERTIFICACIONES, IGUALMENTE SE INCLUYEN DOCUMENTOS E INFORMACIÓN BASE DEL DICTAMEN RENDIDO.

Manifiesto que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tales efectos se firma este documento.

A. Halliday B. J.

NOMBRE: ANTHONY RALPH HALLIDAY BERON
CÉDULA: 16.607.759
R.A.A. AVAL-16607759
TELÉFONO: 2-6618325 - CEL. 3155517029
DIRECCION: Av. 4 Nte. # 6N-67 Ofic. 805
CIUDAD: Cali, Valle del Cauca



HUELLA

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: a24c09b1



https://www.raa.org.co



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) ANTHONY RALPH HALLIDAY BERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16607759, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16607759.

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

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 17 Jul 2017 Régimen: Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <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. <p>Fecha de inscripción: 17 Jul 2017 Régimen: Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <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. <p>Fecha de inscripción: 17 Jul 2017 Régimen: Régimen de Transición</p>

Página 1 de 3



PIN de Validación: a24c09b1



https://www.raa.org.co



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0030, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2020, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Marzo de 2020 y hasta el 28 de Febrero de 2024. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 03 de Noviembre de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores - RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0024, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Marzo de 2020 y hasta el 28 de Febrero de 2024. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 03 de Noviembre de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores - RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0142, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Marzo de 2020 y hasta el 30 de Abril de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 03 de Noviembre de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores - RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: AVENIDA. 4N 6N-67 OF.805
Teléfono: 2-6618325
Correo Electrónico: gerencia@ahb.com.co

Página 2 de 3



PIN de Validación: a24c09b1



https://www.raa.org.co



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) ANTHONY RALPH HALLIDAY BERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16607759. El(la) señor(a) ANTHONY RALPH HALLIDAY 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
a24c09b1

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 Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3



EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

ANTHONY RALPH HALLIDAY BERON
C.C. 16.607.759

R.N.A 150

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NTS C 003:2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuator que realiza avalúos de bienes inmuebles rurales	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.

Fecha de otorgamiento : 01/08/2016

***Fecha de actualización : -**

Fecha de renovación : 01/08/2020

Fecha de vencimiento : 31/07/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo a lo establecido en el esquema EQ/DC/02

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

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.



PIN de Validación: b0610a76



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. 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:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 01 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <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. <p>Fecha de inscripción: 01 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <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. <p>Fecha de inscripción: 01 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición</p>

Página 1 de 3



PIN de Validación: b0610a76



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0822, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 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 con el Código RUR-0830, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 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 con el Código ESP-0244, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 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

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. 16684962. 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.

Página 2 de 3



PIN de Validación: b0610a76



PIN DE VALIDACIÓN

b0610a76

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 Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON
C.C. 166.84.962

R.N.A 798

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NTS C 003:2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuator que realiza avalúos de bienes inmuebles rurales.	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.

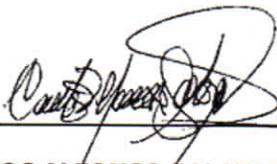
Fecha de otorgamiento : 01/05/2018

***Fecha de actualización : -**

Fecha de renovación : 01/05/2022

Fecha de vencimiento : 30/04/2025

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/02



CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

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 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.