FECHA: 07 de febrero de 2022.

Con el objeto de realizar el seguimiento al avance de la ejecución del contrato, se presenta el informe de evaluación y verificación de producto.

A continuación, se detallan los componentes del informe a la fecha de elaboración:

1. DATOS DEL CONTRATO

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO Nº PS2022188	
CONTRATANTE:	AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO – PRIVADAS APP
CONTRATISTA:	CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA
NIT O C.C:	811.016.935-3
OBJETO:	Prestación de servicios especializados de avalúo corporativo para apoyar a la AENCIA APP
VALOR DEL CONTRATO:	$2.856.000 Dos millones Ochocientos Cincuenta y Seis Mil Pesos M.L, IVA incluido.
DURACIÓN:	Cinco (5) días contados a partir de la información registrada en el campo "Fecha de inicio de contrato" del SECOP II
FECHA INICIO:	27 de enero de 2022

2. DATOS DEL EVALUADOR O APOYO A LA SUPERVISIÓN

DATOS DEL EVALUADOR O APOYO A LA SUPERVISIÓN	
NOMBRE (S)	Santiago Castro Hernández (rol técnico - coordinación)
TELEFONO	604 4 48 17 40 ext. 124
DIRECCION	Carrera 55 No 42-180, local 203, Piso 2, Edificio Plaza de la Libertad
E- MAIL(S)	santiago.castro@app.gov.co

3. TIPO DE COMPONENTE EVALUADO: Técnico

4. PRODUCTOS EVALUADOS: Avalúo Comercial Corporativo de renta realizado en el predio denominado "Feria de Ganado", identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-493295 ubicado en el barrio Plaza de Feria del municipio de Medellín. (el cual tiene como encargo la determinación del canon de arrendamiento una faja de terreno de 25.000 m² ubicados dentro del mismo predio).

Descripción sintética
Entrega No. 1: se cancelará el valor total mediante un (1) pago al finalizar la ejecución del contrato, previa entrega por parte del contratista y aprobación por parte de la Agencia APP de

todos los productos según lo planteado en la propuesta técnico económica, en esta etapa se evalúan y verifican los siguientes productos:

5. INFORME DE EVALUACIÓN Y VERIFICACIÓN

ACTIVIDADES-PRODUCTO

Una vez presentada y entregada la información requerida por el valuador al inicio del contrato, éste procedió a revisarla e indicó que se encontraba completa y era suficiente para avanzar en el desarrollo del avalúo solicitado

El 1 de febrero de 2022 el Contratista (La Lonja) remitió la información correspondiente, vía oficio con radicado 20221000055, con el informe consolidado del avalúo comercial corporativo de renta para el inmueble con matrícula 01N-493295 ubicado en el Plaza de Ferias, (el cual tiene como encargo la determinación del canon de arrendamiento una faja de terreno de 25.000 m² ubicados dentro del mismo predio), para su revisión por parte de La Agencia APP. Posteriormente se realiza reunión virtual donde se explica de manera detallada los resultados obtenidos en el estudio, en relación a los valores solicitados. Finalmente se recibe vía correo electrónico el documento digital el día 3 de febrero.

Se realizó la revisión del informe, el cual se componía de un documento de 28 páginas con la descripción de la información suministrada, descripción del sector, reglamentación urbanística, descripción del inmueble, método del avalúo, análisis de antecedentes, consideraciones generales, investigación económica y el resultado del avalúo con sus respectivos anexos.

Desde la Agencia APP, al revisarlo de forma conjunta con el equipo de apoyo de la Subdirección de Gestión Inmobiliaria no se encontraron observaciones. Las principales conclusiones del documento se muestran a continuación:

"*El alcance consiste determinar el valor de arriendo más probable de una faja de terreno de 25.000 m² ubicados dentro del predio denominado "Feria de Ganado" con matrícula inmobiliaria No. 01N-493295, así como se puede observar a través del siguiente mapa de ubicación:*



1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

Fecha de la solicitud	02 de noviembre 2021
Nombre del solicitante	Natacha Gómez Hoyos SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN INMOBILIARIA Agencia APP
Razón social solicitante	Agencia Para la Gestión del Paisaje, El Patrimonio y las Alianzas Publico Privadas - APP
Identificación solicitante	NIT: 900.623.766-1
Destinatario	Natacha Gómez Hoyos
Tipo de avalúo	Comercial Corporativo.
Tipo de bien	Lote.
Dirección	Carrera 64C #104-02 "Feria de Ganado" Barrio Plaza de Ferias
Municipio - departamento	Medellín Antioquia.
Objeto valoración	Estimación de un canon de arrendamiento para una faja de terreno de 25.000m² ubicada dentro del predio "Feria de Ganado".
Fecha de visita	8 de noviembre 2021.
Responsable de la visita	Jorge Alberto Medrano.
Fecha de aplicación del valor	19 de enero de 2022.
Fecha del informe de avalúo	31 de enero de 2022.

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se relaciona la información normativa aplicable al inmueble objeto de valoración:

Plan de Ordenamiento Territorial	Plan de ordenamiento territorial (P.O.T.) acuerdo
P.O.T.	048 de 2014 del municipio de Medellín.
Polígono	Z2_R_46 Plan Parcial Plaza de ferias. Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU 2)
Usos	
Permitidos:	Comercio y servicios
Restringidos:	Industrial
Prohibidos:	Residencial
Densidad máxima	No aplica
Índices de ocupación	No aplica
Índice de construcción	4,46 sobre área neta de la unidad urbanística de actuación.
Normas Adicionales	Decreto 2077 de 2015 – adopción del macroproyecto Río Norte.
Fuente	• Plan de ordenamiento territorial (P.O.T.) acuerdo 048 de 2014 del municipio de Medellín • Decreto 2077 de 2015 – adopción del macroproyecto Río Norte.

4.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral No. 1000011046102765, con datos vigentes a 22 de agosto de 2017.

Código Catastral	050010102050600010005000000000
Dirección Catastral	Carrera 064C 104 002 00000
Destino	Información no disponible.
Área Terreno	178.013,51 m²
Área Construcción Total	16.524,08 m²
Avalúo Catastral Total	Información no disponible.
Valor Terreno	Información no disponible.
Valor Construcción	Información no disponible.
Vigencia de la Actualización	22 de agosto de 2017.

4.4. Características Generales del Lote

Área de Terreno	• Según Certificado de Tradición y Libertad: 178.013,43 m² • Según Ficha Catastral: 178.013,51 m² • Área solicitada para el encargo: 25.000 m². Para el presente estudio, los avaluadores tomarán en cuenta el área solicitada del encargo valuatorio. **Nota:** Áreas Sujetas a Verificación por parte de la entidad peticionaria.
Topografía y relieve	El predio tiene topografía plana a ligeramente plana, con pendientes entre 1% al 3%.
Servicios públicos domiciliarios	El inmueble tiene servicios de energía, alcantarillado, acueducto, telefonía e internet.
Actividad económica	Actividad Agroindustrial.
Linderos Tomados del Certificado de Tradición y Libertad	De acuerdo al Decreto 1711 de 1984, artículo 11, están contenidos en la Escritura Pública No. 2779 del 22 de septiembre de 1987 Notaria 7 de Medellín.
Forma Relación - Frente Fondo	Predio Irregular.

Según información suministrada por el solicitante, se desea estimar el valor del canon de arrendamiento para el futuro desarrollo inmobiliario de una zona franca la cual tendrá una construcción aproximada de 50.000 m².

Para determinar el valor de renta del área solicitada del inmueble se llevó a cabo la aplicación del Método de Capitalización de Rentas o Ingresos contenida en el artículo No. 2 de la

resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi; Resolución que contiene la fórmula de Capitalización, mediante la cual se obtiene la expresión que permite determinar este canon de arrendamiento.

Una vez aplicado el Método de Capitalización de Renta o Ingresos, se pudo obtener un valor de renta de $3.750 por metro cuadrado para un área de terreno de 25.000 metros cuadrados. El valor obtenido es un valor que obedece a las condiciones en las que se encuentra actualmente, no contempla el valor de construcciones ni mejoras constructivas, corresponde solo al valor de renta potencial del terreno.

Promedio	0,277%
Desviación Estandar	0,014%
Coeficiente de Variación	5,050%
Limite Superior	0,291%
Limite Infrerior	0,263%
Coeficiente de Asimetria	0,094
Tasa de interes aplicable	0,28%

VALOR VENTA DEL LOTE/m2	$ 1.335.900
TASA DE CAPITALIZACIÓN	0,28%
VALOR RENTA DEL LOTE/m2	$ 3.741
VALOR ADOPTADO	**$ 3.750**

En general el avalúo correspondía con las condiciones del inmueble y el sector, sirviendo como base para el modelo financiero que se evalúa y desarrolla para el inmueble.

9. RESULTADO DEL AVALÚO

9.1. Valor del Canon de Arrendamiento:

DIRECCION	FERIA DE GANADO Carrera 64C #104-02 Barrio Plaza de Feria Municipio de Medellin - Antioquia			
SOLICITANTE	APEV			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área de terreno	25.000,00	m^2	$3.750	$93.750.000
			VALOR TOTAL DE RENTA	$93.750.000
			VALOR AJUSTADO A MILES DE PESOS	$ 93.750.000

Son: Noventa y Tres Millones Setecientos Cincuenta Mil Pesos Moneda Corriente.

De acuerdo con lo anterior, se informa que el avalúo corporativo realizado en el marco del contrato N° PS2022188 se encuentra completo y cumple con lo acordado entre las partes. Se recomienda a la supervisión del contrato de la Subdirección de Gestión Inmobiliaria, la aprobación y pago total del valor acordado, una vez se entreguen los documentos para el pago según corresponda. Para más detalle referirse al documento enviado.

Todos los productos fueron recibidos a satisfacción.

NOMBRE: Santiago Castro Hernández
ROL: técnico - Coordinación

FIRMA: SantiagoCastroHernández

NOMBRE: Juan Sebastián Parra Peláez
ROL: Jurídico – apoyo a la supervisión Subdirección de Gestión Inmobiliaria -

FIRMA: