



V-10-13-2580

E.S.E. Hospital Mental de Antioquia
Radicación No.: 2274-013
Fecha: 2013-10-24 09:10:49
Destino: Juan Carlos Tamayo Suárez

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

Medellín, Octubre 16 de 2.013

Señores
E.S.E. HOSPITAL MENTAL DE ANTIOQUIA
Municipio de Bello.-

V-10-13-2580

Estamos enviando avalúo comercial solicitado por usted en días pasados de los lotes 4 y 5 propiedad del ESE HOMO en el Municipio de Bello.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra Entidad así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir.

Atentamente,

Adriana So
ADRIANA SALAZAR ITURREZ
Coordinadora de Avalúos Corporativos
Registro Nacional de Avaluador N° 1610



V-10-13-2580



AVALUO COMERCIAL
V-10-13-2580

LOTES 4 Y 5

HOSPITAL MENTAL DE ANTIOQUIA ESE HOMO

MUNICIPIO DE BELLO

SOLICITANTE

E.S.E HOSPITAL MENTAL DE ANTIOQUIA

Departamento de Antioquia

Octubre de 2013

CONTENIDO

- 1. GENERALIDADES**
 - 1.1 Solicitud de avalúo
 - 1.2 Inspección ocular del inmueble
 - 1.3 Documentos suministrados
 - 1.4 Junta de Avalúos Corporativos

- 2. MEMORIA DESCRIPTIVA**
 - 2.1 El sector
 - 2.2 Infraestructura urbanística
 - 2.3 Localización particular
 - 2.4 Características del inmueble
 - 2.4.1. Del lote
 - 2.4.2. De las Construcciones
 - 2.5 Áreas
 - 2.6 Consideraciones Generales

- 3. AVALUO**
 - 3.1 Política
 - 3.2 Metodología
 - 3.3 Valores

- 4. ANEXOS**
 - 4.1 Plano de localización general.
 - 4.2 Plano de localización particular.
 - 4.3 Registro fotográfico.

1. GENERALIDADES

1.1. SOLICITUD DE AVALÚO

En días pasados el Doctor Juan Carlos Tamayo Suarez, Gerente del Hospital Mental de Antioquia, solicitó a Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia el avalúo comercial de los lotes número 4 y 5.

1.2. INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE.

El reconocimiento del inmueble a evaluar fue efectuado el día 4 de octubre del año 2013, por David Escobar Vélez quien estuvo asesorado por la coordinadora de Avalúos Corporativos de la Entidad, Adriana Salazar Itúrriz.

1.3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para efectos del avalúo fueron consultados los siguientes documentos suministrados por el solicitante:

- Levantamiento topográfico y partición del predio urbano de mayor extensión con licencia de urbanismo C2- MUZ-2911 2011, trámite 2571 de 2011 con fecha Abril 26 de 2011.
- Estudios efectuados por Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en años anteriores.

1.4. JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cuenta con una Junta de Avalúos integrada por 5 de sus miembros que estudian los diferentes avalúos solicitados a la Entidad. Dicha Mesa de Avalúos, en reunión ordinaria del 17 de octubre, estableció para los inmuebles los valores que en capítulo posterior se discriminan. Acta N° 50.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. EL SECTOR

Predio Urbano

El sector, debido a la presencia del Hospital Mental desde hace muchos años no se ha desarrollado inmobiliariamente en forma importante, sin embargo los terrenos aledaños se empiezan a consolidar en el uso residencial estrato 3, y en el sector oriental se ubican industrias como Postobón; sin embargo el uso institucional del Hospital Mental, y de sus instalaciones anteriores han determinado los usos y proyectos inmobiliarios.

El sector inmediato a los predios en avalúo se caracteriza por el uso residencial como predominante en la tipología uni, bi y trifamiliar de estrato 3, integrados a unidades

cerradas o abiertas, desarrollados en el entorno del Liceo Antioqueño, loteos espontáneos y con mejoramiento progresivo de las viviendas.

El comercio instalado en la zona es de orden barrial y el comercio más consolidado se ubica en el Parque de Bello o sobre el eje de la Autopista Norte.

El desarrollo urbano que está haciendo la constructora Capital, denominado CIUDAD DE LOS PUERTOS está logrando una renovación urbana que lógicamente beneficiará los lotes que aún tiene el Hospital Mental.

2.2 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR

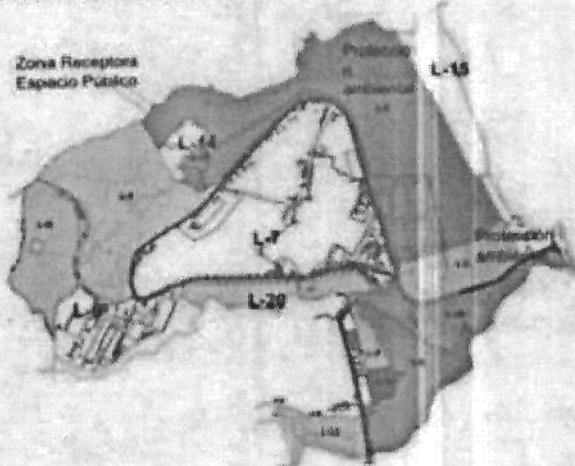
Predio Urbano

MALLA VIAL DEL SECTOR: La malla vial del sector es de buenas especificaciones, aunque es de regular diseño debido a que el sector no se ha podido desarrollar adecuadamente.

TRANSPORTE PÚBLICO: El transporte público presta un servicio bueno, con rutas que llevan a la estación del Metro.

SERVICIOS PÚBLICOS: Por estar el predio vinculado a la malla urbana, el sector y cada una de las Unidades de gestión se encuentra abastecido de todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, pavimento y andenes.

2.3. LOCALIZACION PARTICULAR





El lote 4 y 5 se ubican en la zona nor occidental del predio o globo mayor.

2.4. CARACTERISTICAS FISICAS DE LOS INMUEBLES

2.4.1 DEL LOTE

IDENTIFICACION:

Loteo: De acuerdo con la Licencia **C-2-MUZ-2911-2011 del 26 de Abril de 2011** se aprobó el loteo del predio urbano en 20 lotes;

El globo de mayor extensión 01N-168218

De esta matrícula se crearon por proceso de loteo, 3 lotes rurales y 20 lotes urbanos entre los cuales se encuentran el lote 4 y 5 identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias:

Lote 4: 01N-5329087

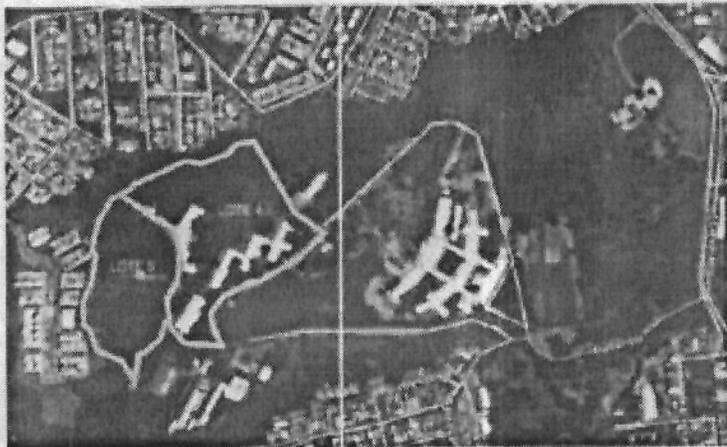
Lote 5: 01N-5329088

Lote 4

El terreno tiene forma irregular, ubicado sobre la zona noroccidental del predio de mayor extensión. Tiene varios bloques construidos que no serán tenidos en cuenta en este informe. La pendiente es en sentido descendente nor occidente – sur oriente y su inclinación aproximada es del 10%. Se accede actualmente por la vía interna del Hospital Mental. Tiene retiro de quebrada por el sector norte. Esta enmarcado dentro de la malla urbana del Municipio de Bello y presenta una claras condiciones urbanizables.

Lote 5

El terreno tiene forma irregular, ubicado sobre la zona noroccidental del predio de mayor extensión. No tiene construcciones a excepción del tanque de agua que surte al Hospital. La pendiente es en sentido descendente occidente – oriente y su inclinación aproximada es del 15%. Se accede actualmente por la vía Interna del Hospital Mental. Esta enmarcado dentro de la malla urbana del Municipio de Bello y presenta una claras condiciones urbanizables.



Forma y ubicación específica de los lotes.



2.4.1 DE LAS CONSTRUCCIONES

No serán tenidas en cuenta en este informe por petición expresa de los solicitantes.

2.5. AREAS

De los lotes (de acuerdo a los levantamientos efectuado por Industria Partista Colombiana E.U. en Febrero de 2011 y en Septiembre de 2011), teniendo en cuenta que es el levantamiento actualizado de los lotes. **Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria"**

Lote	Área Bruta m2	Área Neta m2	Retiro quebrada m2	Área via m2
4	43872,28	33572,55	6142,45	4157,28
5	24081,82	21959,36	1481,59	640,88

2.6. NORMATIVIDAD

Por medio del Acuerdo 33 de 2009 se efectuó la revisión y ajuste al POT del Municipio de Bello.

Uso Normativo de los diferentes lotes



En la figura se muestra el uso definido por el POT del Municipio de Bello quedando para cada lote así:

Zona Receptora de Espacio Público: L14, L15 y L19

Uso residencial: L-4 y L-5 (Los lotes relacionados con este informe)

Uso comercial y de servicios: L-8

Uso Dotacional e Institucional: L-6, L-7, L-9, L-10 y L-20

Zona de Actividad Especializada: L-11



Mediante el decreto No 193 de Abril 15 de 2011 se expidieron las normas específicas para el Municipio de Bello, los lotes analizados tienen la siguiente normatividad:

Cesión urbanística Obligatoria: 10% del Área Neta normativa
Cesión de zonas verdes privadas: 10% del Área Neta normativa
Equipamiento: 1.5% del área construida

Franja de Intensidad Media, por lo tanto tiene los siguientes índices:

Índice de ocupación (torre): 40%

Índice de construcción: 2.6 para lotes entre 2.000 y 6.000 m² y 2.8 para lotes con áreas superiores a 6.000 m²

Altura de la edificación: Libre

Parqueaderos

Vivienda estrato 4: Privados 1 celda/ 2 viviendas
Visitantes: 1 celda / 4 viviendas

Vivienda estrato 5: Privados 1 celda/ vivienda
Visitantes: 1 celda / 4 viviendas

Comercio 5 y 6: Privados 1 celda/ 100 m²
Visitantes: 1 celda / 50 m²

El total de las vías obligadas que deben ser objeto de cesión a título gratuito a nombre del Municipio, no podrá superar el treinta por ciento (30%) del área bruta del predio, salvo que se requieran para acceder al mismo o porque la destinación que se del predio así lo requiere.

ÁREA NETA NORMATIVA. Es la superficie comprendida dentro de un perímetro que resulta después de descontar las afectaciones viales por una obra pública, no se incluyen en ésta las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes públicas, servicios colectivos o equipamientos, áreas de protección, y otras áreas opcionales objeto de cesión.

AREA NETA URBANIZABLE. Se entiende por área neta urbanizable la que resulta de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de

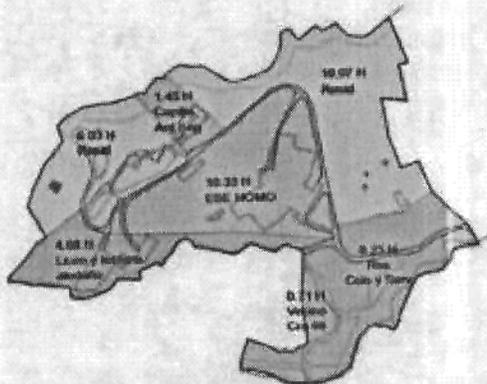
servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos (Decreto Nacional 2060 de 2004).

ÁREA NETA COMERCIAL. Es la superficie de terreno resultante luego de descontar todas las áreas de cesión obligatorias tales como: áreas para vías, zonas verdes, áreas para servicios colectivos, áreas libres públicas exteriores, y demás áreas que se ceden a la municipalidad.

ARTÍCULO 137°. SUELOS QUE NO SE CONSTITUYEN COMO ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA PARA PAGO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. No se constituyen como tales:

Los antejardines, los retiros laterales, de fondo y aislamientos entre edificaciones. Los primeros diez (10m) metros de retiros establecidos a las corrientes naturales de agua, ni el resto de los retiros a dichas corrientes cuando por su topografía y condiciones geológicas no sirvan para la conformación de parques lineales aptos para el goce y disfrute de la comunidad.

Las áreas de cesión pública por concepto de vías peatonales y vehiculares no se podrán superponer ni hacer parte de cumplimiento de Obligaciones Urbanísticas para Zonas Verdes y Equipamientos, debiendo ser totalmente independientes dichas obligaciones entre sí, según lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las Normas Básicas Municipales.



OFERTA Y DEMANDA: Aunque el Municipio de Bello se ha caracterizado por ofrecer vivienda para estratos 2 y 3, desde hace 5 años y auspiciado por el Municipio se está ofreciendo vivienda para estrato 4.

Consideramos que los terrenos del Hospital Mental, por su ubicación y extensión pueden tener un desarrollo inmobiliario muy exitoso en el Municipio de Bello, si el desarrollo es planificado adecuadamente se puede llegar a tener una oferta de vivienda, servicios y comercio ubicada entre los estratos 3 y 4.

TENDENCIA DEL SECTOR: Con la tendencia metropolitana en cuanto a normatividad y usos del suelo, es de esperarse que la necesidad de proyectos inmobiliarios para el estrato 4 exija terrenos urbanizables con buena accesibilidad y conectividad. El sector del Hospital Mental, observado no solo desde la óptica municipal sino regional del Valle del Aburrá, presenta oportunidades para generar oferta, no solo residencial sino también comercial y de servicios.

ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS

1. Escasez de tierra en Área Metropolitana.
2. Ubicación privilegiada del sector
3. Sector con buenas vías de acceso y facilidad de acceso a otros sectores de la ciudad
4. Sector urbanizado con todos los servicios de agua, energía, gas y teléfono.
5. Normatividad adecuada para lograr un buen aprovechamiento del lote.
6. Topografía, proporción y forma del lote se acomodan perfectamente a un desarrollo inmobiliario.
7. La dinámica constructiva del Municipio de Bello.
8. Los negocios realizados en lotes de estas mismas características en el mismo Plan Especial de Manejo del Hospital Mental, los cuales en la actualidad se están desarrollando con proyectos multifamiliares.

3. AVALUO

3.1. POLÍTICA

El precio que asigna Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo de Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno valuado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, no efectúa.

3.2. METODOLOGIA

Para el análisis de los inmuebles se evalúan diferentes factores tanto positivos como negativos que afectan al inmueble e influyen directamente en el valor por metro cuadrado de éste, basados en la consideración de las características físicas de topografía, forma, tamaño, afectaciones, etc. Adicionalmente se utilizan las diferentes metodologías valuatorias, que para el caso particular que nos ocupa fueron:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: Información suministrada por el análisis y realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta de inmuebles nuevos en el sector Inmediato, debidamente ordenada, verificada y homologada. Esta información es la base para el análisis residual.

No.	Proyecto	Localidad	VALOR PROMEDIO	% M2	VALOR SEPARADO	APARTAMENTO		
						AREA EN M2	VAL	
1	Piña Navarra	Navarra	\$ 74.800.000		\$ 74.800.000	47,00	\$ 1.591.468,08	
2	Quayacán	Niquia	\$ 80.151.000		\$ 80.151.000	40,00	\$ 2.003.775,00	
3	La Vida Es Bella	Bello	\$ 82.900.000		\$ 82.900.000	59,00	\$ 1.405.084,75	
4	Agua Clara	La Primavera	\$ 85.500.000		\$ 85.500.000	67,00	\$ 1.278.118,40	
5	Puerta Madera	Madera	\$ 90.570.000		\$ 90.570.000	59,00	\$ 1.535.084,75	
6	Poblado Niquia	Niquia	\$ 93.800.000		\$ 93.800.000	59,00	\$ 1.575.367,14	
7	Alpibelo	Cabrera	\$ 94.000.000		\$ 94.000.000	60,00	\$ 1.566.666,67	
8	Reserva de Bucaros	Santa Ana	\$ 101.000.000		\$ 101.000.000	61,00	\$ 1.655.737,70	
9	Puerto Nuevo	Bello	\$ 101.400.000		\$ 101.400.000	60,80	\$ 1.996.052,98	
10	Boavista	Cabañas	\$ 103.635.000		\$ 103.635.000	50,80	\$ 2.040.059,06	
11	Magenta	Niquia	\$ 105.145.000		\$ 105.145.000	61,85	\$ 1.700.000,00	
12	Nuevo Milenio	Nissa	\$ 122.900.000		\$ 122.900.000	62,00	\$ 1.982.258,06	
13	Hacienda Niquia	Niquia	\$ 124.000.000		\$ 124.000.000	62,00	\$ 2.000.000,00	
14	Ciudad Central	Cabañas	\$ 131.400.000		\$ 131.400.000	66,00	\$ 1.990.909,09	
15	Oporto	Cabañas	\$ 146.500.000		\$ 146.500.000	66,00	\$ 2.219.848,48	
							DEPRECIACIÓN ESTIMADA	\$ 1.775.930,73
							DEPRECIACIÓN DE VARIACIONES	\$ 275.102,41
							LÍMITE SUPERIOR	11%
							LÍMITE INFERIOR	\$ 2.050.969
							LÍMITE RESIDUAL	\$ 1.500.794
							COEFICIENTE DE AJUSTE	-20%

El anterior cuadro muestra el precio de venta en los proyectos nuevos en ejecución en Bello. La anterior base sirvió para realizar el ejercicio residual planteado para los análisis.

METODO RESIDUAL: Metodología que se basa en determinar el valor de la tierra como un porcentaje de las ventas totales de un proyecto inmobiliario construido según las normas vigentes definidas en el POT del Municipio de Bello. El porcentaje sobre las ventas totales es conocido como factor alfa.

En este caso, se estimaron las ventas totales para varios proyectos inmobiliarios en los lotes 4 y 5, teniendo en cuenta los usos permitidos y las condiciones de mercado.

En el lote 4 y 5 se plantean 2.022 apartamentos con área promedio de 58 m², 1.168 parqueaderos privados y 622 parqueaderos de visitantes. Valor M² apartamento: \$1'900.000.

3.3. VALORES

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el avalúo comercial del lote 4 y 5 a Octubre de 2013.

DESCRIPCION	AREA / m ²	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
LOTE N° 4	43.872,28	\$ 330.000	\$ 14.477.852.400
LOTE N° 5	24.081,82	\$ 310.000	\$ 7.465.364.200
TOTAL AVALÚO			\$ 21.943.216.600
VALOR EN LETRAS	VEINTIUN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M.L.		

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2000 y al artículo 19 del Decreto 1420 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor se conserven.

NOTAS: - Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia y el valor de una eventual negociación.

- Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc, todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo. En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

