



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	05/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 81 SUR #33-150 URBANIZACION BRIZZA P.H. NIVEL 6 APTO 605 (TIPO 3) TORRE 1-ETAPA 2	
Barrio	Pan de Azúcar	
Ciudad	Sabaneta	
Departamento	Antioquia	
Propietario	FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JUAN ESTEBAN QUINTERO CONTRERAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA** ubicado en la CALLE 81 SUR #33-150 URBANIZACION BRIZZA P.H. NIVEL 6 APTO 605 (TIPO 3) TORRE 1-ETAPA 2 Pan de Azúcar , de la ciudad de Sabaneta.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$197,580,840 pesos m/cte (Ciento noventa y siete millones quinientos ochenta mil ochocientos cuarenta).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	47.91	M2	\$4,124,000.00	100.00%	\$197,580,840.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$197,580,840</b>

Valor en letras

Ciento noventa y siete millones quinientos ochenta mil ochocientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-06 10:15:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	197,580,840.00
Proporcional	0	197,580,840	Valor asegurable	197,580,840
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación  
garantía****Observación  
calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRHIPO-10373 24547	<b>Propósito</b>	Hipotecario	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JUAN ESTEBAN QUINTERO CONTRERAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1037324547	<b>Teléfono</b>	3124321161
<b>Email</b>	juanestebanqc9305@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830.053.036-3	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 81 SUR #33-150 URBANIZACION BRIZZA P.H. NIVEL 6 APTO 605 (TIPO 3) TORRE 1-ETAPA 2				
<b>Conjunto</b>	URBANIZACION BRIZZA P.H.				
<b>Ciudad</b>	Sabaneta	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Pan de Azúcar	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Proyecto VIS en Barrio Pan de Azúcar a 140m de Cancha Pan De Azúcar y 500 m de Variante Caldas-Medellín</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la calle 82 sur y se gira en Carrera 35 vías con pavimento en regular estado, alumbrado público, parcialmente con andenes y sardineles. Constructora manifiesta que en el futuro se terminará de pavimentar y de construir el urbanismo con bahía, anden y sardineles en frente el proyecto.</p> <p>Cuenta con el servicio público de energía. Se evidencia la instalación en gabinete de todos</p>				

los contadores por piso, pero no se encuentran identificados individualmente, adicionalmente no se evidencia que se encuentren conectados ni en funcionamiento en momento de visita ya que no registran conteo.

Cuenta con el servicio público de acueducto de manera provisional estando pendiente la instalación del respectivo contador. Constructora suministró carta de compromiso de instalación para el 30/03/2025.

No cuenta con el servicio público de gas ni el contador en momento de inspección, pero se anexa registro donde está dispuesto el espacio para futuros contadores.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	6		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	52.00			
AREA PRIVADA	M2	47.91			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.91	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.91
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> PBOT Acuerdo 22 2009</p>				

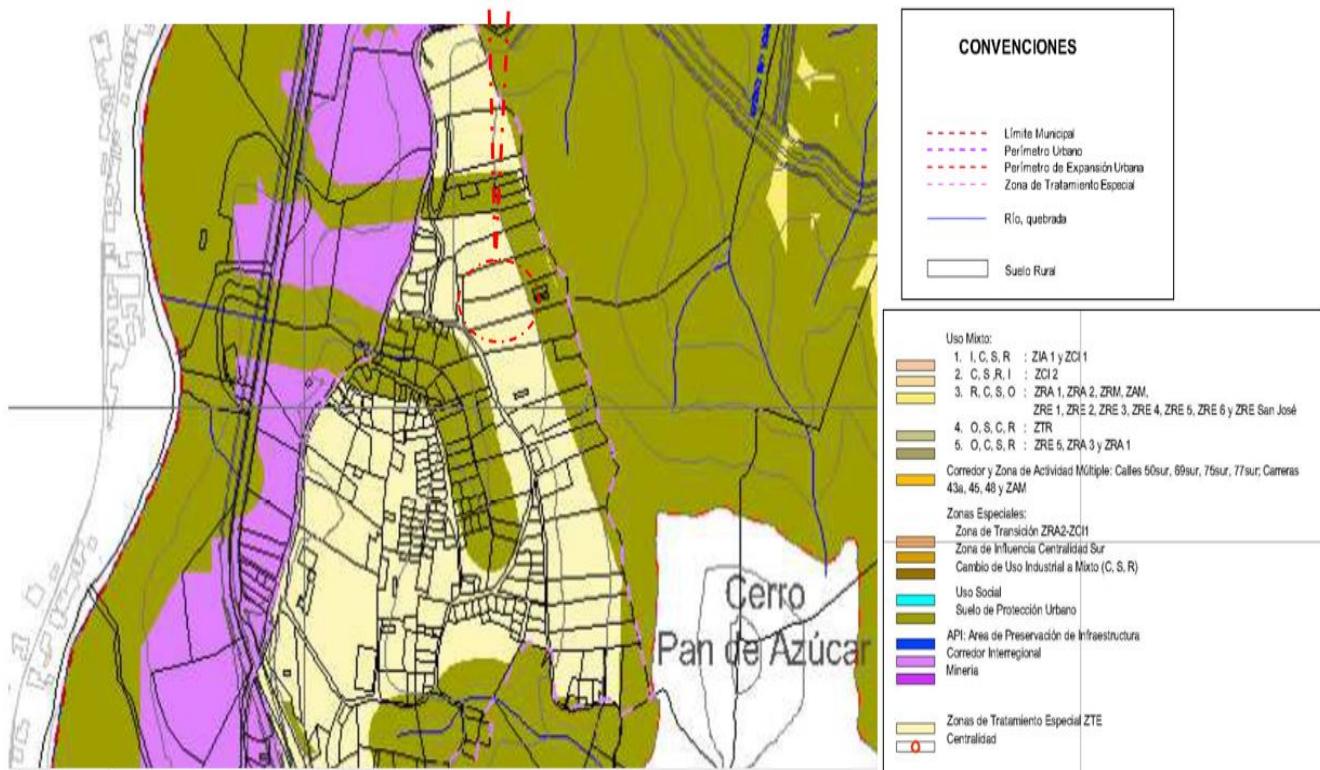
## **Consulta Catastral y/o Predial**



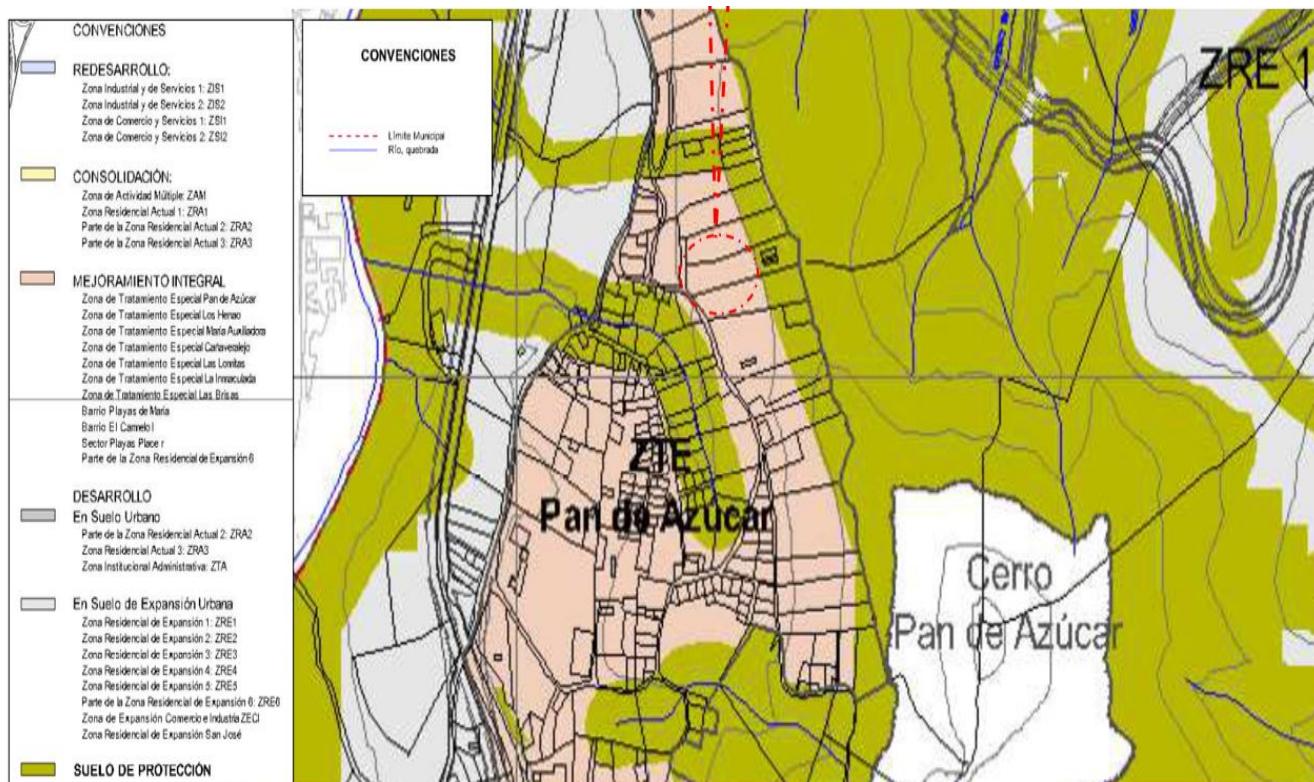
## **Plano Planeamiento Local**



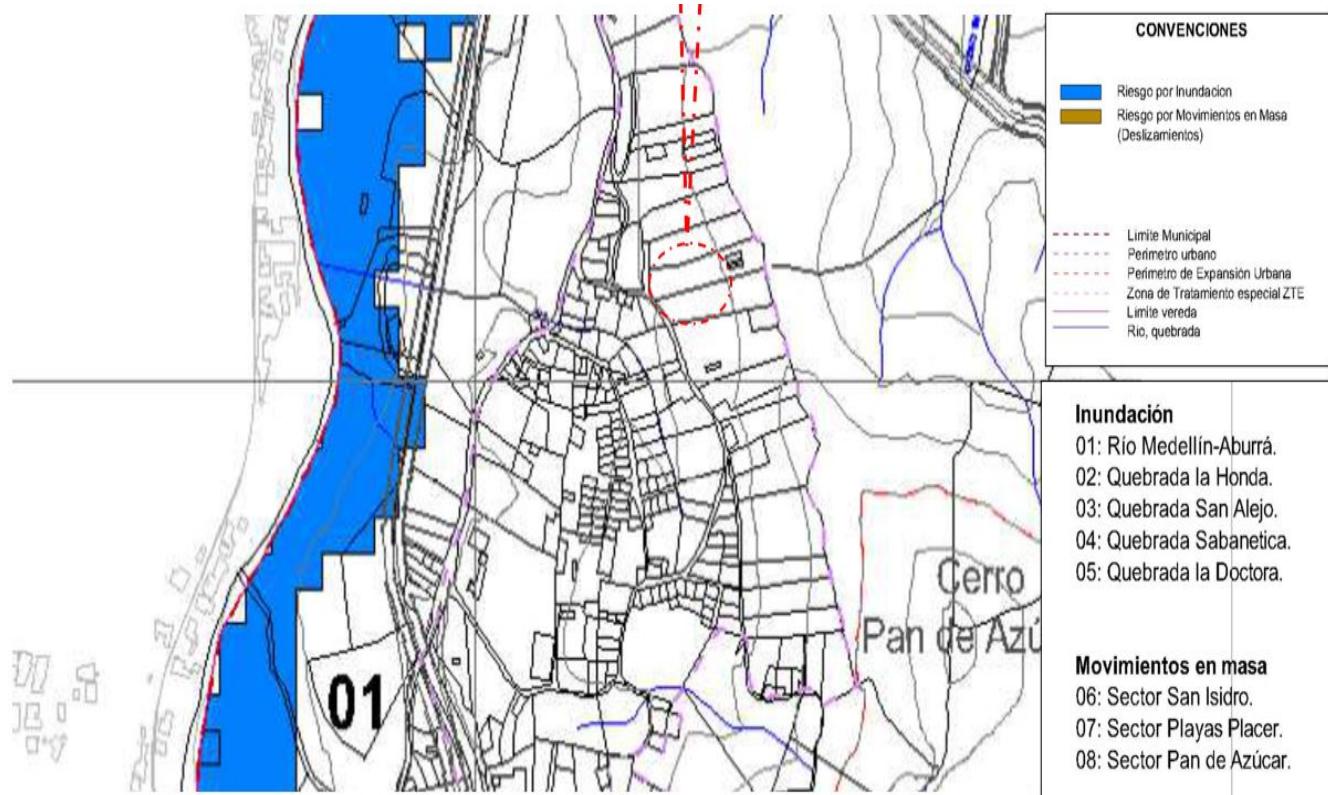
### Plano Uso de suelo-actividad



### Plano Tratamiento urbanístico



### Plano remoción masa



### Areas o Documentos

Bogotá, Colombia para uso exclusivo de copia de archivo público, no  
permite su uso para fines comerciales ni su distribución.

**Estructura:** La Torre 1 de apartamentos fue construida con un sistema porticado comprendido por columnas de diferentes medidas que cuentan con un refuerzo longitudinal de  $\frac{3}{4}$ " y trasversal de  $3/8"-1/2"$  CONCRETO DE 5000 MPa, vigas de  $45 \times 55$  y losas de .55 espesor, concreto de losas de 5000 MPa.

**Torre 2:** sistema estructural Monolítico (Muros en concreto vaciados y losa maciza). **Cimentación:** La cimentación se diseñó siguiendo las recomendaciones establecidas en el estudio de suelos realizado por la firma CONSULCIVIL S.A.S (Consultoría de obras Civiles) en cabeza del Ingeniero ALEJANDRO VELASQUEZ ALVAREZ y los diseños estructurales realizados por la firma JAR- INGENIERIA DISEÑOS ESTRUCTURALES JAA S.A.S en cabeza del Ingeniero JAIME ALBERTO ARISTIZABAL R.

El sistema de cimentación de la torre de apartamentos está conformado por pilas excavadas de 18 m y la torre de parqueaderos entre 6 y 10 m de profundidad y vigas de amarre en concreto reforzado de 0.4, 0.50 y 0.600x1.20m en torre vivienda y 0.2, 0.500x0.50m en torre de parqueaderos.

#### Estructura:

La Torre 2 de apartamentos fue construida con pantallas y losas macizas de 0.10 (sistema monolítico).

La Torre de parqueaderos fue construida con columnas, vigas (de dimensiones variables) y losas de 0.50 de alto aligeradas (sistema aporticado - tradicional).

BIGOBINGKYSUDRAS

19/10/2023

27-10-24

Colombia, Bogotá D.C.

LICENCIAMIENTO: 23

### Areas o Documentos

escobas, shut de basuras, y zona común de circulación peatonal. -----

#### C) TORRE DE PARQUEADEROS.

Pisos uno (1) al diez (10): 156 Parqueaderos vehicular, 8 Parqueaderos con útil, 55 Parqueaderos motos, 23 Cuartos útiles, salón social, cancha multipropósito, cuarto de equipos Red contra incendio (RCI) y zona común de circulación. -----

#### D) ZONAS COMUNES.

21  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1910

Carolina 26/09/2014 27-10-24

Portería, lobby, salón social, cancha multipropósito, piscina de adultos, piscina de niños, plazoleta. -----

También posee los siguientes bienes y áreas comunes: -----

- Tanques de almacenamiento de agua potable inferiores están ubicados en la torre 2 etapa 1, Los tanques superiores están ubicados en la parte superior de la torre 2 etapa 1, Los tanques superiores tienen un volumen de almacenamiento de 10 litros (4 unidades) se encuentran en la losa 19.

### Areas o Documentos

**APARTAMENTO No. 605:** (TIPO 3). Tiene acceso por LA URBANIZACIÓN BRIZZA P.H., localizado según la actual nomenclatura urbana del Municipio de Sabaneta - Antioquia, en la CALLE 81 SUR N° 33-150. Está ubicado en el nivel seis (6) de la Torre 1 de la Urbanización, cuenta con un área construida aproximada de 52,00 m<sup>2</sup> y área privada cubierta aproximada de 47,91 m<sup>2</sup>.

**Dependencias:** Consta el inmueble de sala-comedor, cocina, zona de aseo y ropas, un (1) baño social con ducha, zona para estudio que podrá ser utilizado para encerrar una tercera (3) habitación, y dos (2) habitaciones, la principal con espacio para futuro baño y vestier. El área privada está comprendida entre los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** Con muro en medio que lo separa del apartamento 604 de este nivel. **POR EL ORIENTE:** Con puerta de acceso a este apartamento, con muro en medio que lo separa de buitrón y zona común de acceso a apartamentos de este nivel. **POR EL SUR:** Con muro en medio que lo separa de escaleras de emergencia y columna que gravita sobre zona verde común. **POR EL OCCIDENTE:** Con muro en medio y columna en parte que gravita sobre zona verde común. **POR EL CENIT:** Con placa común que lo separa del apartamento 705 del nivel 7; **POR EL NADIR:** Con placa común que lo separa del apartamento 505 del nivel 5. -----

**APARTAMENTO No. 606:** (TIPO 1). Tiene acceso por LA URBANIZACIÓN BRIZZA P.H., localizado según la actual nomenclatura urbana del Municipio de Sabaneta - Antioquia, en la CALLE 81 SUR N° 33-150. Está ubicado en el nivel

< 52 /140 > ⊖ ⊕ ↪ ↫

## Areas o Documentos



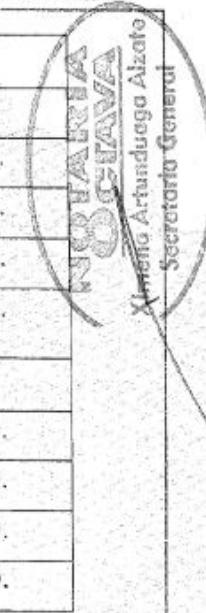
**República de Colombia**

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC



RESUMEN GENERAL DE APARTAMENTOS TORRE 1.		
APARTAMENTOS TIPO 1 DE 52 M2	72	UNID.
APARTAMENTOS TIPO 2 DE 43 M2	36	UNID.
APARTAMENTOS TIPO 3 DE 52 M2	36	UNID.
<b>TOTAL</b>	<b>144</b>	UNID.
RESUMEN GENERAL DE APARTAMENTOS TORRE 2.		
APARTAMENTOS TIPO 1 DE 52 M2	72	UNID.
APARTAMENTOS TIPO 2 DE 43 M2	72	UNID.
APARTAMENTOS TIPO 3 DE 52 M2	72	UNID.
<b>TOTAL</b>	<b>216</b>	UNID.

A) TORRE 1



## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502143226108629455

Nro Matrícula: 001-1521925

Página 1 TURNO: 2025-66783

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 06:40:01 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SABANETA VEREDA: SABANETA

FECHA APERTURA: 04-02-2025 RADICACION: 2025-3198 CON: ESCRITURA DE: 23-01-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

NIVEL 6 APTO 605 (TIPO 3) TORRE 1-ETAPA 2 CON AREA DE 52.00M2 CONSTRUIDA, 47.91M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.2543%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6191 DE FECHA 05-12-2024

EN NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)



## **Areas o Documentos**

**Alcoba o Documentos** Cuarto de baño y salida a Red contra incendio (RCI) y zona común de circulación. ----

## D) ZONAS COMUNES. -

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. - Se tiene costo para el servicio.

21

Portería, lobby, salón social, cancha multipropósito, piscina de adultos, piscina de niños, plazaleta —

También posee los siguientes bienes y áreas comunales:

- Tanques de almacenamiento de agua potable inferiores están ubicados en la torre 2 etapa 1. Los tanques superiores tienen una capacidad de almacenamiento de 10 litros (4 unidades) se encuentran en la losa 19.
  - Un cuarto de red contra incendio que cuenta con un área de 3.10 x 4.10, con almacenamiento de agua ubicado en nivel 1 de la torre de parqueaderos, tanque con capacidad de 89 mt<sup>3</sup> aproximadamente.
  - El equipo de RCI, se encuentra ubicado el un cuarto paralelo al tanque.
  - Fosos de ascensores: Dos (2) en la torre 1 de apartamentos, dos (2) en la torre 2 de apartamentos y uno (1) en la torre de parqueaderos.
  - En torre 1: Un cuarto de basuras y 19 compuertas para shut de basuras (una en cada piso de apartamento) < 22 /140 > ( - + ) compuertas para shut de basuras (una en cada piso de apartamentos).

## **Areas o Documentos**

A) TORRE 1.

- Piso uno (1): 8 apartamentos, shut y cuarto de basuras, zona común de circulación peatonal.
  - Piso dos (2) al diecisiete (17): Cada piso cuenta con 8 apartamentos, lava-escobas, shut de basuras y zona común de circulación peatonal.
  - pisos dieciocho (18): 12 apartamentos, lava-escobas, shut de basuras, escotilla de acceso a la terraza y zona común de circulación peatonal.

B) TORRE 2. -

- Piso uno (1): 6 apartamentos, 26 cuartos útiles, cuarto de basuras, cuarto eléctrico y cuarto de tanques, escotilla lateral de acceso a tanques zona común de circulación peatonal.
  - Piso dos (2): 6 apartamentos, 51 cuartos útiles, lava -escobas, shut de basuras y zona común de circulación peatonal.
  - pisos tres (3) al diecinueve (19): Cada piso cuenta con 12 apartamentos, lava-escobas, shut de basuras, y zona común de circulación peatonal.

**Areas o Documentos**

LOS ARTÍCULOS 18º. PROPIETARIO Y TÍTULOS DE PROCEDENCIA DEL DOMINIO, 19º. DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y CLASES DE BIENES) QUEDARÁN IGUAL.

EL ARTÍCULO 20 QUEDARÁ ASÍ:

**ARTÍCULO 20º. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:** -----

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS.** -----

El proyecto consta en total de dos (2) torres de apartamentos, cada una con 18 y 19 niveles, una (1) torre de parqueaderos y zonas comunes. -----

**NOMBRE:** URBANIZACIÓN BRIZZA P.H. -----

**Tipos de Apartamentos:** -----

20

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

UNIÓN COLOMBIANA

< 20 /140 >



SGO079603512



Ca512828578

**Areas o Documentos**

- Sub estación eléctrica. -----
- En torre 1: Cuartos de medida de energía comienzan en el piso 3, y se encuentran en todos pisos impares. En torre 2: Medidores de energía ubicados cada dos pisos. -----
- 1 centro de medición de acueducto, 1 centro de medidores de gas y 1 tablero de distribución de telecomunicaciones por piso de vivienda. -----
- Un lava-escobas cada 2 niveles de vivienda. -----
- Áreas de acceso y circulación en cada la torre. -----

**Especificaciones de construcción, Materiales, Condiciones de seguridad y Salubridad:** LA URBANIZACIÓN BRIZZA ha sido construida con materiales de primera calidad conforme a las especificaciones de los planos aprobados por la autoridad competente. El diseño arquitectónico fue realizado por CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en cabeza del arquitecto JULIO CESAR MADRID GUZMAN. -----

**SISTEMA CONSTRUCTIVO** < 22 /140 > ⊖ ⊕ ↻

Torre 1 - sistema constructivo

### Areas o Documentos

**ARTÍCULO 17º. DETERMINACION:** La URBANIZACIÓN BRIZZA P.H. es un Conjunto Residencial Cerrado desarrollado en dos (2) etapas, comprendiendo con tal concepto a lo largo de este estatuto que la PRIMERA ETAPA la conforman: la edificación de una (1) torre de 19 pisos de uso residencial y un edificio de parqueaderos de 10 niveles, destinados a 216 apartamentos, 156 parqueaderos vehiculares, 8 parqueaderos privados con útil, 16 parqueaderos de visitantes, 55 celdas de parqueo privadas para motos, 13 celdas de parqueo motos para visitantes, 23 cuartos útiles en torre de parqueaderos, 77 cuartos útiles en torre 2, 13 parqueaderos de motos para visitantes y zonas comunes. Por su parte, la SEGUNDA ETAPA la conforman: la edificación de una (1) torre de 18 pisos destinados a 144 apartamentos y zonas comunes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los adquirientes de las unidades de dominio privado que conforman el Conjunto denominado **URBANIZACIÓN BRIZZA – PROPIEDAD HORIZONTAL** aceptan que **CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, o quien represente sus derechos, en su calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA tendrá el derecho de adelantar la comercialización de la Urbanización. Por lo mismo, podrá mantener apartamentos modelos en la torre, mantener una oficina de promoción y ventas, colocar vallas, < 18 /140 > realizar exhibiciones,

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6191	EscrituraPH	05/12/2024	8	Medellín

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-1521925	14/02/2025	0.2543%		Apartamento

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Observación**

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil de usos privados. Según el RPH la urbanización cuenta con torre de parqueaderos de 10 niveles discriminados así: 156 parqueaderos vehiculares, 8 parqueaderos privados con útil, 16 parqueaderos de visitantes, 55 celdas de parqueo privadas para motos, 13 celdas de parqueo motos para visitantes. 23 cuartos útiles en torre de parqueaderos, 77 cuartos útiles en torre 2, 13 parqueaderos de motos para visitantes.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	vías con pavimento en regular estado, alumbrado público, parcialmente con andenes y sardineles. Constructora manifiesta que en el futuro se terminará de pavimentar y de construir el urbanismo con bahía, anden y sardineles en frente el proyecto. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.				

Escritura de Propiedad Horizontal	6191		Fecha escritura	05/12/2024	
Notaria escritura	8		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	165000	Total unidades	360	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	18	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No

<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	2
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 6191, Fecha escritura: 05/12/2024, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 165000, Total unidades: 360, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2</p> <p>En momento de visita se evidencia construcción de piscina, juegos infantiles, y zonas verdes. La cancha se adecuará en el nivel de la torre de parqueaderos. Constructora manifiesta que estas zonas comunes no esenciales se entregaran con la finalización de la etapa 2 que según ellos está en un 85 %.</p> <p>Al tratarse de un proyecto que se desarrolló como Vivienda de Interés social, la constructora realizó las entregas del hall de acceso y puntos fijos de cada nivel sin acabados, como se puede observar en registro fotográfico</p>				

<b>Estado de la conservación</b>	Optimo	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Losa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2024	<b>Edad Inmueble</b>	1 aÑos	<b>Vida útil</b>	100 aÑos
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	98		
<b>Licencia construcción</b>	Sin InformaciÃ³n				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

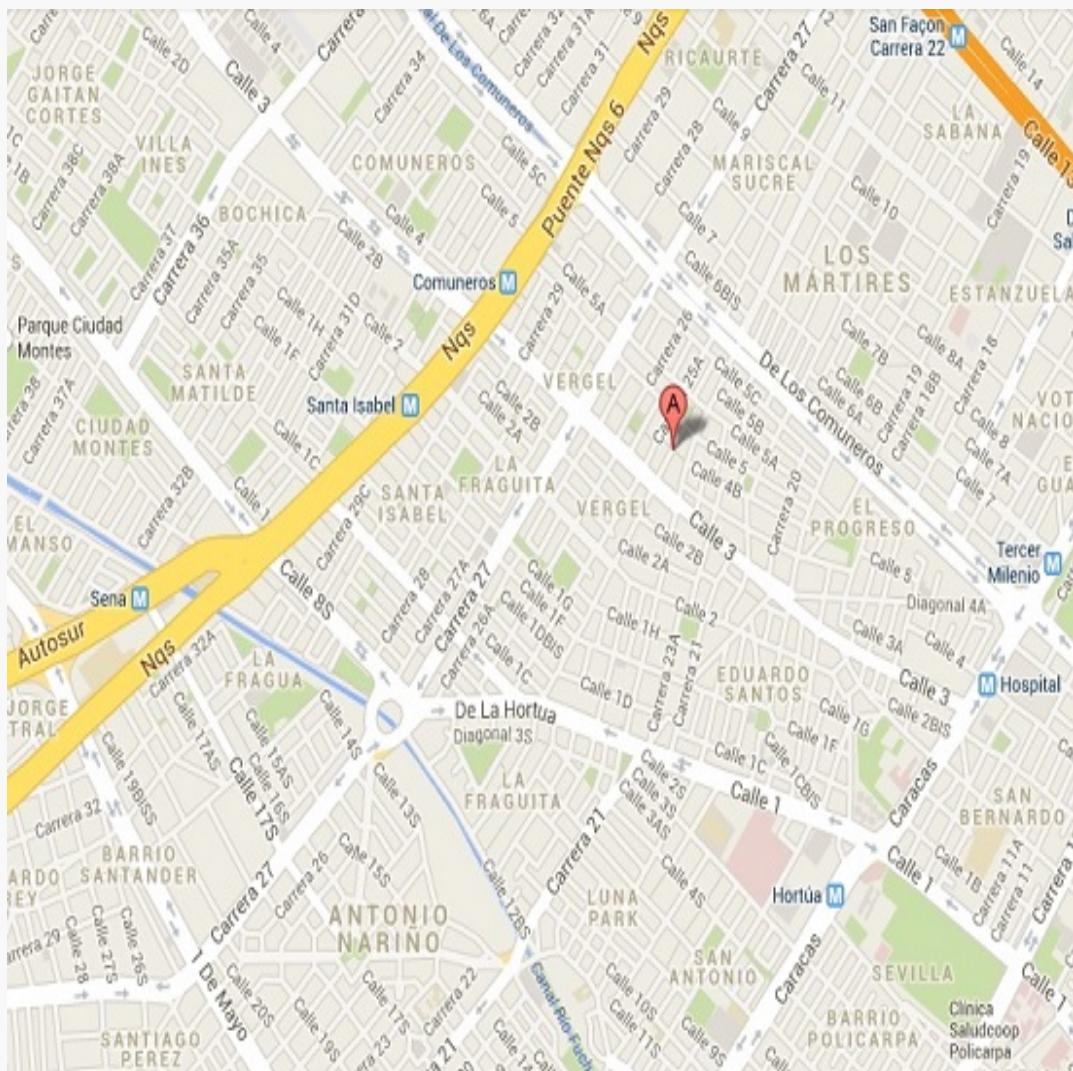
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Normal						
Estado	Bueno.							

Observación	Pisos, muros y Cubierta en obra gris sin acabados, Baño Social Sencillo con piso en cerámica, muro en cerámica de zona húmeda sin división, además se evidenció que al sanitario le hace falta conectar la manguera para el suministro de agua, no cuenta con lavamanos, y se encuentra pendiente la instalación de ducha y llave de paso. La Cocina es sencilla cuenta solo con mesón de aluminio, se evidencia que le hace falta la instalación de grifería, llaves y conexión al desagüe, además de no contar con cerámica en salpicadero. No cuenta con la zona de ropa terminada, estando pendiente el lavadero y cerámica en salpicadero El inmueble se encuentra en óptimo estado de conservación
-------------	--

**Dirección:**

CALLE 81 SUR #33-150 URBANIZACION BRIZZA P.H. NIVEL 6 APTO 605 (TIPO 3) TORRE 1-ETAPA 2 | Pan de Azúcar | Sabaneta | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.141088704111897

GEOGRAFICAS : 6° 8' 27.9204''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.62987331568199

GEOGRAFICAS : 75° 37' 47.5428''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	URBANIZACION BRIZZA P.H.	7	\$190,000,000	1.00	\$190,000,000	0	\$	0	\$	\$4,037,399.07	311 6701412
2	URBANIZACION BRIZZA P.H.	6	\$195,000,000	1.00	\$195,000,000	0	\$	0	\$	\$4,143,646.41	3223688089.
3	URBANIZACION BRIZZA P.H.	6	\$199,200,000	1.00	\$199,200,000	0	\$	0	\$	\$4,157,795.87	(604) 3223889
4	URBANIZACION BRIZZA P.H.	6	\$199,200,000	1.00	\$199,200,000	0	\$	0	\$	\$4,157,795.87	(604) 3223889
<b>Del inmueble</b>		<b>6</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1		47.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,037,399.07
2	1		47.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,143,646.41
3	1		47.91	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,157,795.87
4	1		47.91	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,157,795.87
	<b>1 a±os</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,124,159.31</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$58,223.49</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.41%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,182,382.79</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$200,377,959.47</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,065,935.82</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$194,798,985.13</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$197,580,840.00</b>		

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191604014>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191869251>

3.-<https://www.informeinmobiliario.com/apartamentos-venta-sabaneta-loma-pan-de-azucar/proyecto/1648>

4.-<https://www.informeinmobiliario.com/apartamentos-venta-sabaneta-loma-pan-de-azucar/proyecto/1648>

Plano

## APARTAMENTO TIPO 3 52.00m<sup>2</sup>

\*incluye muros y buitrones





Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala





Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ





Salón Social-CJ



Canchas-CJ



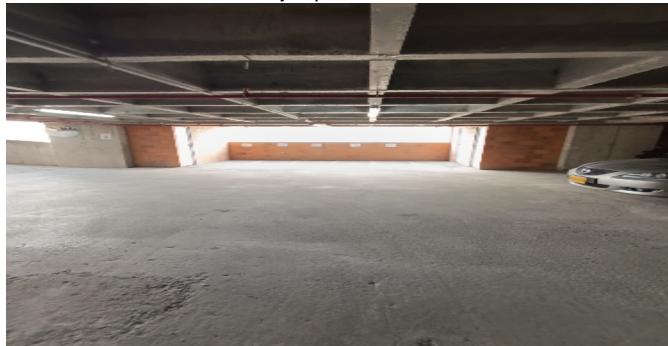
Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1037324547**



PIN de Validación: c06d0b4d



<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) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra AVAL-1299, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c06d0b4d



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D SUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mi05@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128461299

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



BIN de Validación: 0781110



### 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

c06d0b4d

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 3 de 3