



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1037324547-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN ESTEBAN QUINTERO CONTRERAS
NIT / C.C CLIENTE	1037324547
DIRECCIÓN	CALLE 81 SUR #33-150 URBANIZACION BRIZZA P.H. NIVEL 6 APTO 605 (TIPO 3) TORRE 1-ETAPA 2
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Pan de Azúcar
CIUDAD	Sabaneta
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/05/2025
FECHA INFORME	26/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA				
NUM.	6191	#NOTARIA	8	FECHA	05/12/2024
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Medellín	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 6191 del 05-12-2024 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION BRIZZA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	165000	VRxM2	3443.96
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2543%				

M. INMOB.	N°
001-1521925	NIVEL 6 APTO 605 (TIPO 3) TORRE 1-ETAPA 2
MATRICULA	NRO. GARAJE
156 PARQUEADEROS	156 PARQUEADEROS

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: 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.

Cuenta con el servicio público de energía. Se evidencia la instalación en gabinete de todos 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	SI	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sin acabado	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 199,387,430

VALOR ASEGURABLE \$ COP 199,387,430

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G.

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-23 08:56:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: PBOT Acuerdo 22 2009
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	360	
Garajes	Si tiene No .	
Tipo de Garaje	Comunales	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	47.91			
AREA CONSTRUIDA	M2	52.00			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.91	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.91

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 81 SUR #33-150 URBANIZACION BRIZZA P.H. NIVEL 6 APTO 605 (TIPO 3) TORRE 1-ETAPA 2 | Pan de Azúcar | Sabaneta | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6191, fecha: 05/12/2024, Notaría: 8 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Regular
			Transporte Público	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	300-400	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	No hay	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	100-200	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200			
Zonas recreativas	Bueno	100-200			

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	80	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Optimo	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	18	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	47.91	M2	\$4,161,708.00	100.00%	\$199,387,430.28
TOTALES					100%	\$199,387,430
Valor en letras			Ciento noventa y nueve millones trescientos ochenta y siete mil cuatrocientos treinta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$199,387,430

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: 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.

Entorno: 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, andén y sardineles en frente el proyecto. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.

Propiedad horizontal: 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 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 %. 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

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos, muros y Cubierta en obra gris sin acabados, Baño Social Sencillo con piso en cerámica, muro en cerámica de zona húmeda sin división, cuenta con lavamanos. La Cocina es sencilla cuenta con mesón de aluminio y cerámica en salpicadero, zona de ropas con cerámica en salpicadero. El inmueble se encuentra en óptimo estado de conservación 1 nomenclatura oficial instalada en fachada del conjunto y puerta del apartamento en material acrílico 2 cocina con cerámica en salpicadero, grifería y desagüe 3 zona de ropas con lavadero y cerámica en salpicadero 4 baño social con lavamanos, conexiones de acueducto, ducha y llave, enchape en cerámica en todo el piso y en muros solamente de zona húmeda.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

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.

MERCADO

#	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	\$	\$4,232,894.18	(604) 3223889
4	URBANIZACION BRIZZA P.H.	6	\$199,200,000	1.00	\$199,200,000	0	\$	0	\$	\$4,232,894.18	(604) 3223889
Del inmueble		6				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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		47.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,232,894.18
4	1		47.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,232,894.18
1	aA±os									
									PROMEDIO	\$4,161,708.46
									DESV. STANDAR	\$92,940.62
									COEF. VARIACION	2.23%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,254,649.08	TOTAL	\$203,840,237.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,068,767.84	TOTAL	\$194,934,667.30
VALOR TOTAL	\$199,387,430.28			

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>

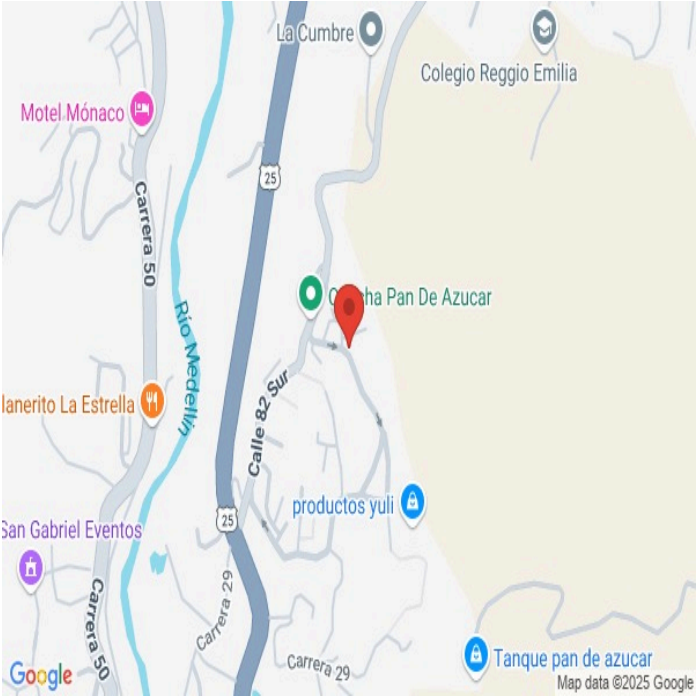
DIRECCIÓN:
CALLE 81 SUR #33-150 URBANIZACION BRIZZA P.H. NIVEL 6
APTO 605 (TIPO 3) TORRE 1-ETAPA 2 | Pan de Azúcar |
Sabaneta | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.141088704111897
Longitud:-75.62987331568199

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 8´ 27.9204´´
Longitud:75° 37´ 47.5428´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



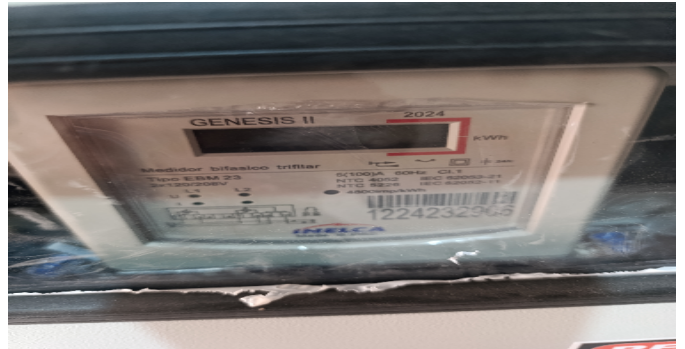
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

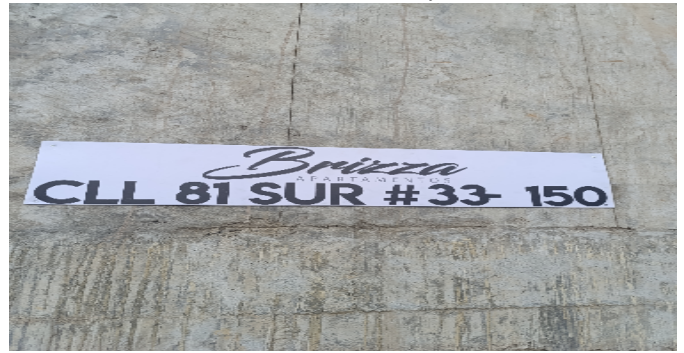


FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS: General

Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



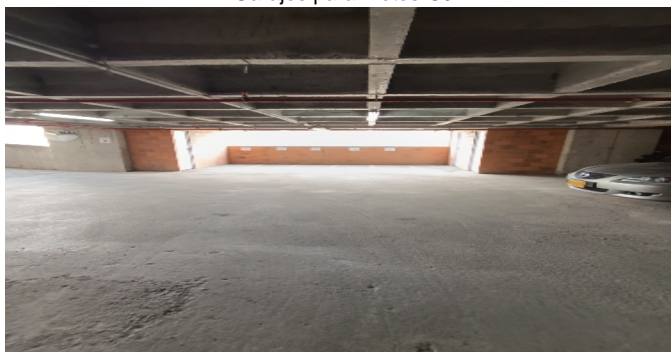
Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

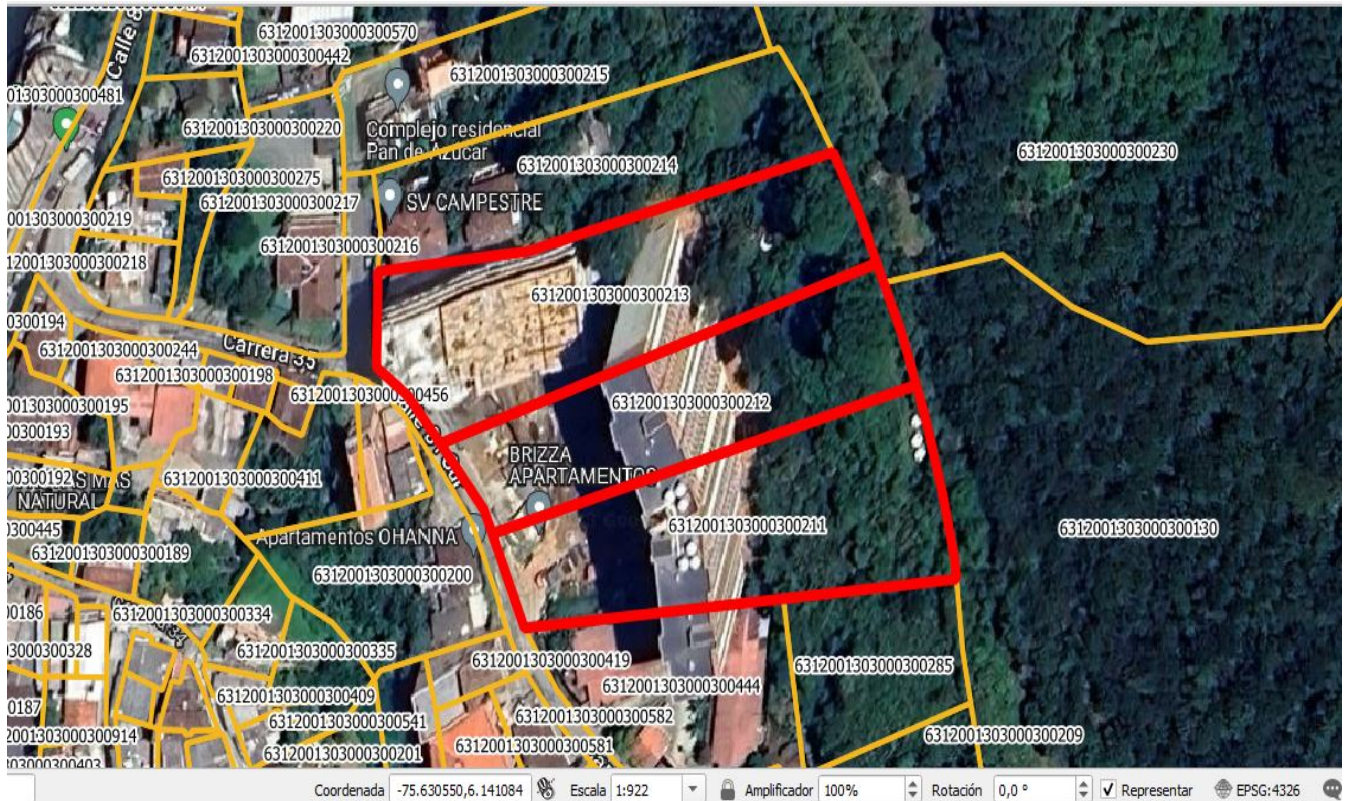


Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

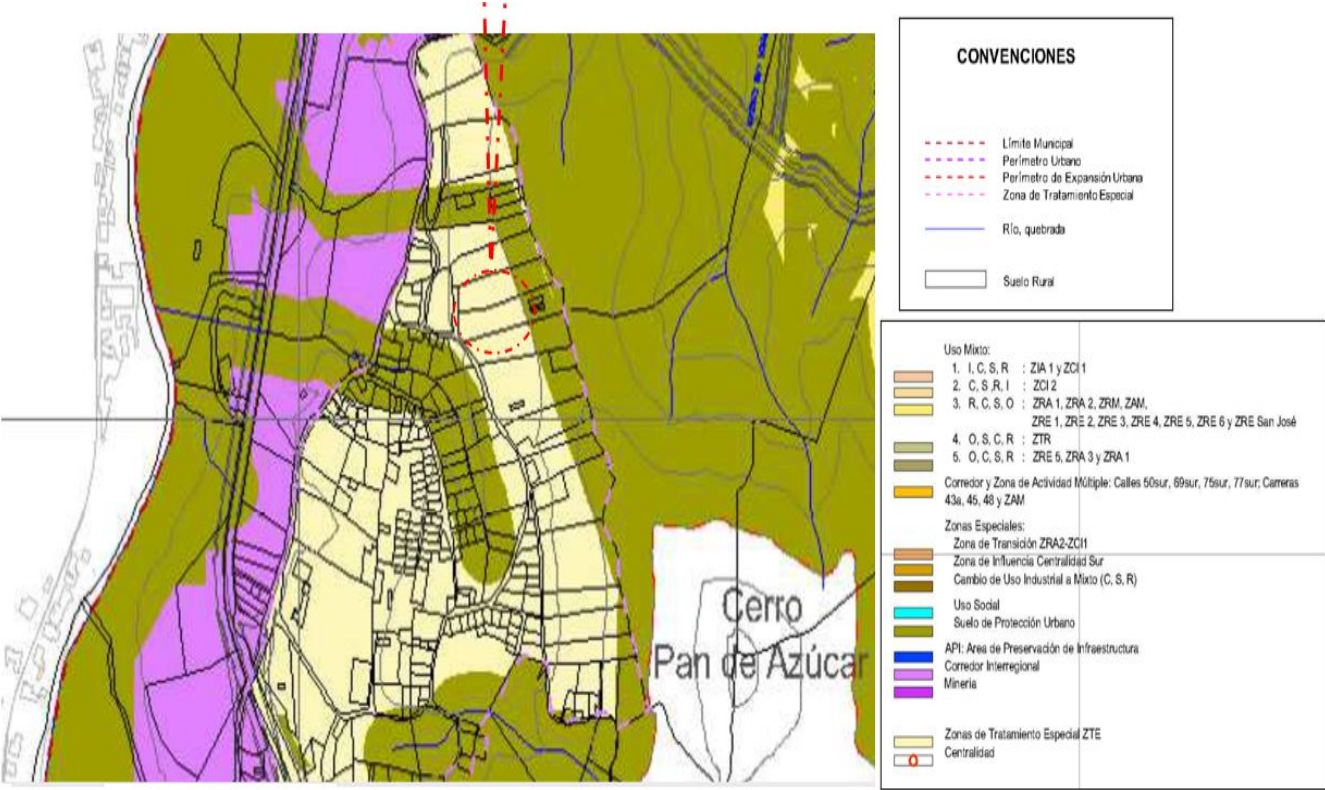
Consulta Catastral y/o Predial



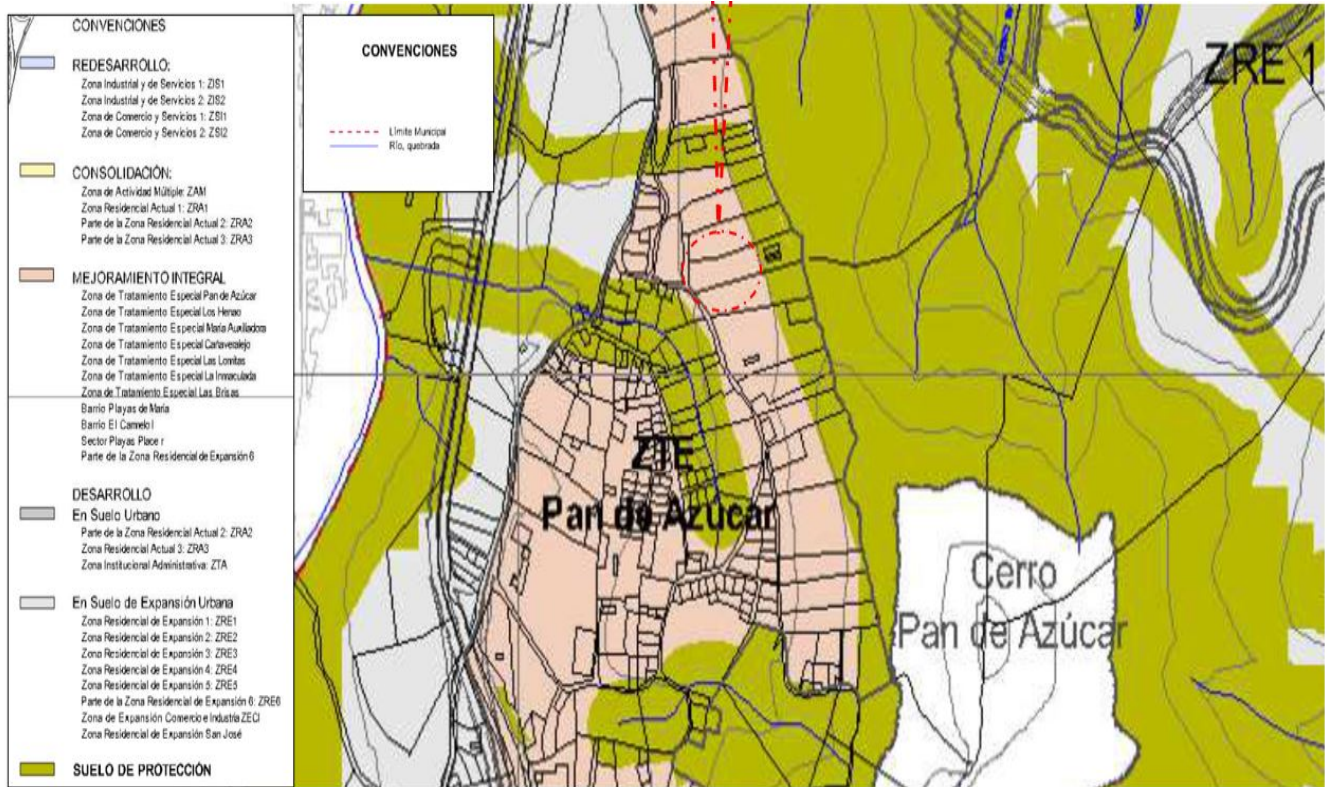
Plano Planeamiento Local



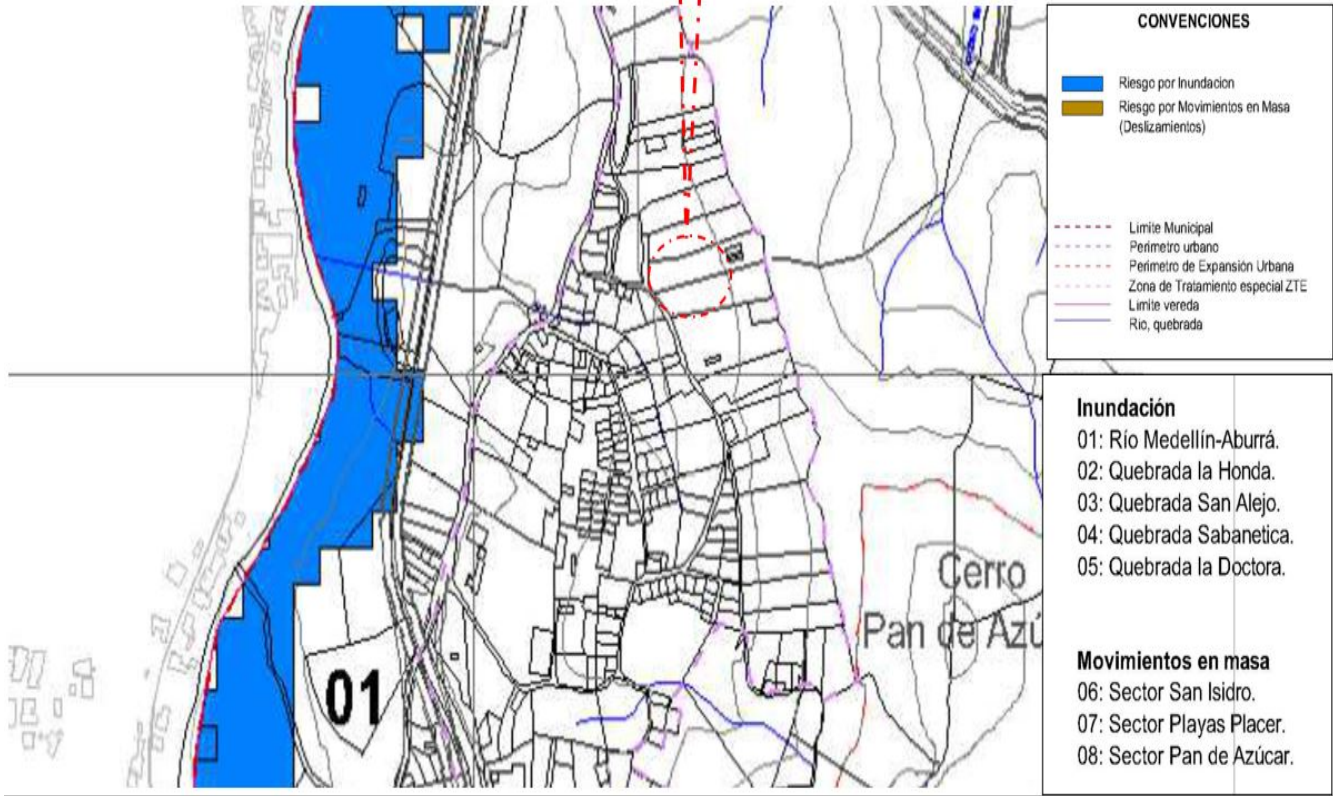
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano remoción en masa



Areas o Documentos

<p>A) TORRE 1. -----</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	
<p>B) TORRE 2. -----</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 18°. PROPIETARIO Y TÍTULOS DE PROCEDENCIA DEL DOMINIO, 19°. DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y CLASES DE BIENES) QUEDARÁN IGUAL.-----

EL ARTÍCULO 20 QUEDARÁ ASÍ:-----

ARTÍCULO 20°. 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 COLEGIO DE AVALUADORES INMOBILIARIOS - UCNC

< 20 /140 > ⊖ ⊕ ⏪ ⏩



Areas o Documentos

- Sub estación eléctrica. -----
- En torre 1: Cuartos de medida de energia comienzan en el piso 3, y se encuentran en todos pisos impares. En torre 2: Medidores de energia 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 estructural

Areas o Documentos

ARTÍCULO 17°. 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, en la oficina de promoción y ventas, colocar vallas, -----

Areas o Documentos

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 transversal de $\frac{3}{8}$ "- $\frac{1}{2}$ " CONCRETO DE 5000 MPa, vigas de 45 x 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). -----

Papel notarial para uso ----- 23 /140 ----- tiene costo para el usuario

BICOBINGKYUDRAS

19/10/2023

27-10-24

cadem. 2023/10/19

www.bicobingkyudras.com

11133NM3MFWCEV

Áreas 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

19/10/

cardinal. 27-10-24

www.igra.com.co

CSMMAMGWCEI

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 de almacenamiento de 10 litros (4 unidades) -----

< 22 /140 > ⊖ ⊕ ⏪ ⏩

Áreas 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** m² y área **privada** cubierta aproximada de **47,91** m². **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 buitón 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 en el Municipio de Sabaneta - Antioquia, en el nivel -----

< 52 /140 > ⊖ ⊕ ⏪ ⏩

Areas o Documentos

legis

República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SGC0079693512

Ca51282957

NOTARIA OCTAVA

Ximena Artunduaga Alzate

Secretaria General

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.
TOTAL	144	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.
TOTAL	216	UNID.

Areas o Documentos

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

SNR

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

la fuerza de la ley pública

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

Pagina 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 RADICACIÓN: 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)

Áreas o Documentos

cuarto de equipos Red contra incendio (RCI) y zona común de circulación. ---
D) ZONAS COMUNES. -----

21

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

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 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 mt3 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 10 compuertas para basuras (una en cada piso de apartamentos) -----
- En torre 2: Un cuarto de basuras y 10 compuertas para basuras (una en cada piso de apartamentos) -----

< 22 /140 > ⊖ ⊕ ⏪ ⏩

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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 --- **Eta**

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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 avaluador 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-V2



PIN de Validación: ba4d0b45



<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 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba4d0b45



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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CR 55 36 D SUR 25
Teléfono: 30 14 48 00 29
Correo Electrónico: jhordan.mt05@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 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

ba4d0b45



PIN de Validación: ba4d0b45



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 Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1037324547-V2 M.I.: 001-1521925

Sabaneta, febrero 27 2025


Señores

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

REFERENCIA: CARTA DE COMPROMISO DE INSTALACION DE MEDIDORES PROYECTO URBANIZACION BRIZZA P.H ETAPA 2- SABANETA

CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS, identificado con Nit 900311477-9 en calida de CONSTRUCTOR del PROYECTO URBANIZACION BRIZZA P.H ETAPA 2 ubicado en LA CALLE 81 SUR # 33-150 Vereda Pan de Azucar ,Sabaneta, se compromete a terminar la instalacion de los MEDIDORES para el proyecto para el dia 30 de Marzo de 2025.

Cordialmente,



JULIO CÉSAR MADRID GUZMÁN
Representante Legal
Creativa Diseño y Construcción S.A.S

Sabaneta, 30 de abril de 2025

EICE EDU HABITAT
Radicado: CR-0508/2025 1002
Fecha: 02/05/2025 03:21 p.m.
Interesado: Creativa Diseño Y
Construcciones S.A.S
Folios: 20 + UNA USB

Otras Solicitudes

Señores:
EDU HABITAT, OPERADOR CATASTRAL
Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
Municipio de Sabaneta
Ciudad

**ASUNTO: Solicitud descargue RPH.
Proyecto BRIZZA ETAPA 2.**

Por medio de la presente, solicitamos amablemente se descargue la información de matrículas inmobiliarias correspondientes al proyecto BRIZZA, ubicado en el sector Pan de Azúcar, calle 81 sur No. 33-150.

Se adjunta la siguiente información en medio magnético:

- 1- Planos del proyecto en dwg.
- 2- Formulario de calificación.
- 3- Copia de escritura de reglamento de propiedad horizontal.

Cualquier inquietud favor llamar a las oficinas de CREATIVA DC al número 305-2398403 o a la arquitecta ISABEL CRISTINA SANCHEZ S., en el número 300-4219600

Quedamos atentos a su pronta respuesta.

Atentamente,



JULIO CESAR MADRID GUZMAN

c.c 71.745.459

Representante Legal

Creativa Diseño y Construcciones S.A.S

Nit. 900.311.477-9



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

Pagina 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 RADICACIÓN: 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)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO FIDUIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA EL PREDIO OBJETO DE R.P.H. ASI:POR ESCRITURA 18700 DEL 28-12-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: QUINTERO RIVERA VALENTINA, A : FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA, REGISTRADA EL 15-03-2018 EN LAS MATRICULAS 421794, 421795 Y 727295.POR ESCRITURA 496 DEL 29-11-1997 NOTARIA DE SABANETA COMPRAVENTA, DE: DIAZ ACOSTA, MARIA DOLORES LUCILA, A : QUINTERO RIVERA VALENTINA, REGISTRADA EL 03-12-1997 EN LA MATRICULA 421794.-- POR ESCRITURA 4385 DEL 02-09-1997 NOTARIA 20 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: MONCADA ECHEVERRI JOSE MOISES, A : QUINTERO RIVERA VALENTINA, REGISTRADA EL 16-09-1997 EN LA MATRICULA 727295.-- P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 471 DEL 29-03-2022 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN ENGLOBE DE: FIDUIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA, REGISTRADA EL 18-05-2022 EN LAS MATRICULAS 421795/421795/727295 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 1445551 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.-- P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 471 DEL 29-03-2022 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN LOTE DE LA M.I. 001-1445551 DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA , REGISTRADA EL 18-05-2022 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-1445553 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

001 - 1445553

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-05-2021 Radicación: 2021-30726

Doc: ESCRITURA 264 del 04-03-2021 NOTARIA ONCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTROS CREDITO INICIAL

\$ 1.285.000.000.00



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

Pagina 2 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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA

X NIT: 8300530363

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-01-2023 Radicación: 2023-3904

Doc: ESCRITURA 16513 del 29-11-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RATIFICACION HIPOTECA: 0218 RATIFICACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA, CONTENIDA EN ESCRITURA 264, ANOT.3.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.

X NIT.900.311.477-9.

(CESIONARIA)

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-01-2025 Radicación: 2025-3198

Doc: ESCRITURA 6191 del 05-12-2024 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDA EN LA ESCRITURA N.752 DEL 28-03-2023, NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EN LA M.I. 001-1445552. SE CREA ETPA 2-TORRE 1.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA NIT.830.053.036-3

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-01-2025 Radicación: 2025-3198

Doc: ESCRITURA 6191 del 05-12-2024 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO QUE SE CREA ESTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA NIT.830.053.036-3

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-01-2025 Radicación: 2025-3198

Doc: ESCRITURA 6191 del 05-12-2024 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO BRIZZA NIT.830.053.036-3

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Pagina 3 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-66783

FECHA: 14-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

[Cerrar sesión](#)

¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRt2OZYwmWEC

19 Feb 2025 - 03:46 p.m.

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN

Corriente

944-020978-45

Valor enviado

\$ 300.000,00

Producto origen



Cuenta

Ahorros

843-174373-57



Compartir



Leer otro
código QR



Transferir
dinero



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y
solicitudes



Ajustes

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	segunda visita apto 605brizza etapa 2
Nombre del pagador:	creativa diseno y construccion sas
Identificación:	900311477
Valor cancelado:	102,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCOLOMBIA
Transacción CUS:	1465400244
Cód. del pedido:	1098
Id pago:	3174
Ticket:	2218101098

Fecha de pago:

07/05/2025 03:23:54.0

Imprimir


Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a GERENCIA@LOSROSALES.COM o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRHIPO-1037324547-V2
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1037324547-V2
	Hash documento:	f47700de95
	Fecha creación:	2025-05-26 08:19:31

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 916162	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.250.113.42 2025-05-23 08:56:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

