



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-20532820

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	CONSTANZA YADIRA MARTINEZ BAQUERO			FECHA VISITA	07/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	20532820			FECHA INFORME	14/05/2024
DIRECCIÓN	CALLE 25B #71-18 APARTAMENTO 901 TORRE 2 VISSANI APARTAMENTOS P.H			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 5		EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	LA ESPERANZA NORTE			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ				
IDENTIFICACIÓN	91528506				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTINEZ BAQUERO CONSTANZA YADIRA			
NUM. ESCRITURA	3055 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	28	FECHA 22/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL				
CHIP				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VISSANI APARTAMENTOS P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	330000	VRxM2 4833.75
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2478%			

M. INMOB.	Nº
L50C-2157587	Apartamento 901 Torre 2
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-2133205	332
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	29

## OBSERVACIONES GENERALES

El predio se encuentra al interior del casco urbano de la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad de Fontibón, cercano a la Calle 26 (Av El Dorado) y Avenida Boyacá.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
		PlantaElect.	Si	Golfito	No
		Gar.Visit.	Si	BombaEyectora	Si
				Cancha	No
				Citofono	Si
				Sauna	Si

VALOR COMERCIAL \$ COP 616,186,390

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 616,186,390

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 08 (Afectación a vivienda familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## NOMBRES Y FIRMAS

cc. 91528506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ  
Perito Actuante  
C.C: 91528506  
RAA: AVAL-91528506

LOS ROSALES  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
TEL: 571 900-441-334-1

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 600
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2607 del 30-09-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTÁ D.C.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, de Bogotá, mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	74.73	AREA	M2	Sin información
AREA PRIVADA	M2	68.27	AVALUO	PESOS	Sin información
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.86	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68	AREA PRIVADA VALORADA	M2	68.27
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2			

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 25B #71-18 APARTAMENTO 901 TORRE 2 VISSANI APARTAMENTOS P.H | LA ESPERANZA NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2607, fecha: 30/09/2022, Notaría: 28 y ciudad: Bogotá D.C..

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
		SI	Bueno
		SI	Bueno
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Muy Bueno	300-400	
Escolar	Muy Bueno	mas de 500	
Asistencial	Muy Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Muy Bueno	0-100	
Areas verdes	Muy Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100	

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	15
Nº de sótanos	2
Vida útil	100 años
Vida remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchaptes o fachaletas
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2022

### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	68.27	M2	\$8,557,000.00	94.81%	\$584,186,390.00
Area Privada	GARAJE 332	10.80	M2	\$2,962,963.00	5.19%	\$32,000,000.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$616,186,390</b>
Valor en letras	Seiscientos dieciséis millones ciento ochenta y seis mil trescientos noventa Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$616,186,390**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas medias

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.

Se observa que la unidad residencia en la cual se encuentra el inmueble, está aumentando su tamaño, está con nuevas torres en construcción, las cuales añadirá mediante adición al reglamento de propiedad horizontal.

### SALVEDADES

**Garaje:** El conjunto cuenta con aproximado de 500 garajes cubiertos, según lo informado en visita.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2607, Fecha escritura: 30/09/2022, Notaría escritura: 28, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 330000, Total unidades: UN: 1 / PH: 600 (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 10

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. El valor del depósito de uso exclusivo está incluido en el valor de m<sup>2</sup> de área privada de apartamento. Según escritura pública el predio cuenta con un área de balcón de 2.86 m<sup>2</sup>, se aclara que esta área está incluida dentro del área del apartamento.

### 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	GRAN RESERVA DE OPORTO	5	\$780,000,000	0.97	\$756,600,000	2	\$32,000,000	1	\$8,000,000	\$8,557,500.00	3058147138
2	VISSANI APARTAMENTOS	6	\$760,000,000	0.97	\$737,200,000	2	\$32,000,000	1	\$8,000,000	\$8,315,000.00	3102034401
3	GRAN RESERVA DE OPORTO	13	\$782,000,000	0.97	\$758,540,000	2	\$32,000,000	1	\$8,000,000	\$8,581,750.00	3123541337
4	Vissani Ph	6	\$731,477,000	0.97	\$709,532,690	1	\$32,000,000	1	\$8,000,000	\$8,369,158.63	3104761962
5	Vissani Ph	8	\$630,000,000	0.97	\$611,100,000	1	\$32,000,000	1	\$8,000,000	\$8,365,314.19	3115171655
<b>Del inmueble</b>		<b>9</b>		.	.	<b>1</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	86.5	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,557,500.00
2	1	86.5	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,315,000.00
3	1	86.5	080	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,581,750.00
4	1	86	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,369,158.63
5	1	74.73	68.27	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,365,314.19
<b>2 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$8,437,744.56</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$122,571.76</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.45%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$8,560,316.33	<b>TOTAL</b>	\$584,412,795.58
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$8,315,172.80	<b>TOTAL</b>	\$567,676,847.19
VALOR TOTAL	\$576,198,800.00			

## Observaciones:

Las ofertas tomadas son del mismo conjunto o del conjunto vecino. Todas las ofertas cuentan con balcón, cuya área está incluida en el área privada total, por lo tanto, está incluida en el valor de m<sup>2</sup>.

## Enlaces:

1-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/10320731>2-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/7697476>3-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/10157268>4-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/10694934>5-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/bogota/10577542>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 25B #71-18 APARTAMENTO 901 TORRE 2 VISSANI  
APARTAMENTOS P.H | LA ESPERANZA NORTE | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

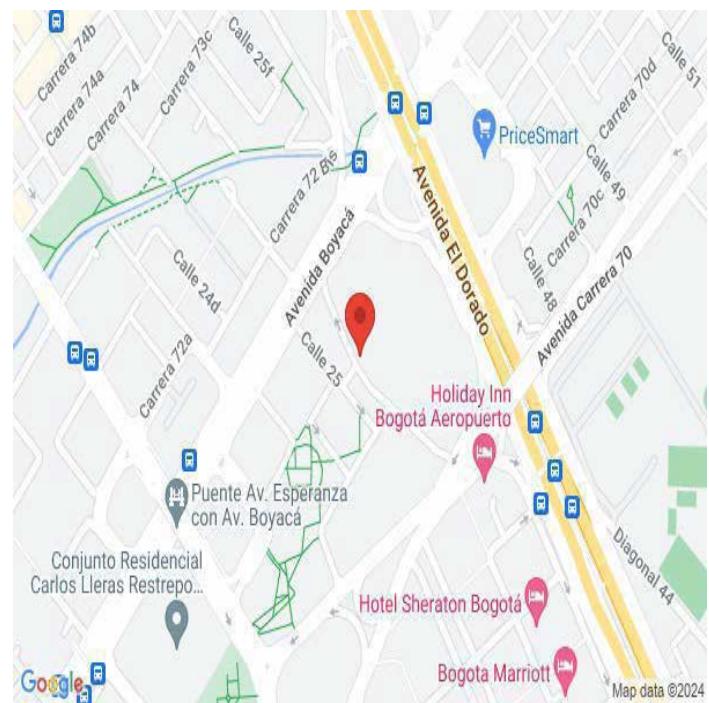
**Latitud:** 4.6634621532607925

**Longitud:** -74.11242706978823

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 39' 48.4632''

**Longitud:** 74° 6' 44.7366''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



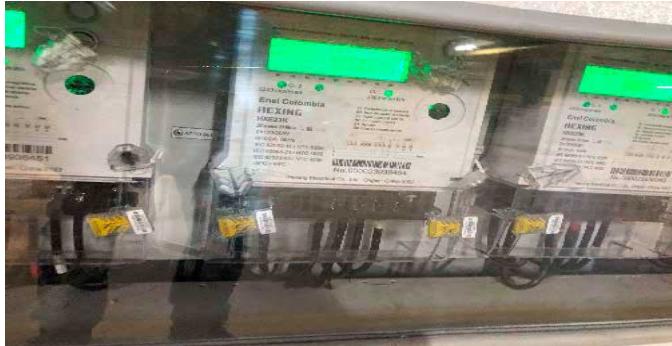
Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



## FOTOS General



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



## FOTOS General



## FOTOS General

Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



## FOTOS General



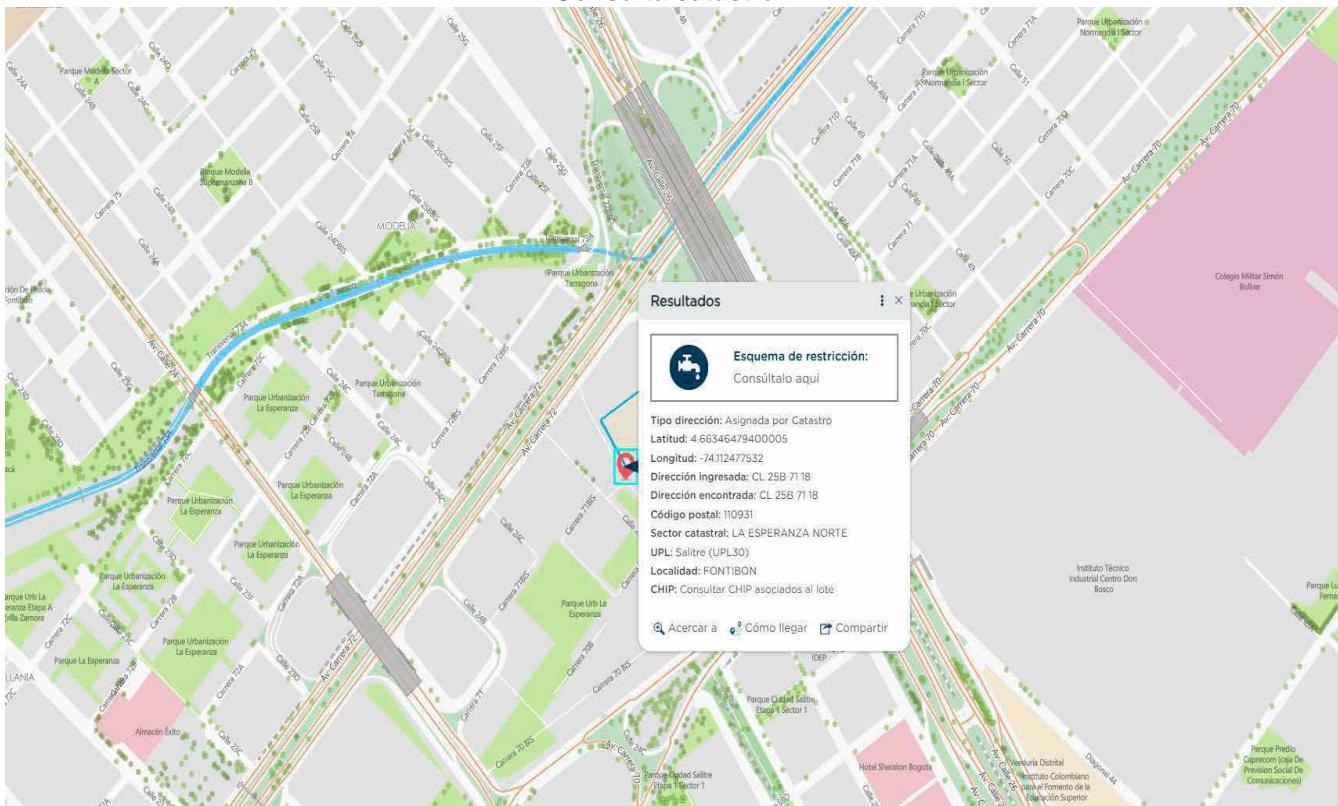
## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## Areas o Documentos

**APARTAMENTO (901) - TORRE 2.** Tiene su acceso por la Calle 25B #

71- 18 (nomenclatura provisional) de Bogotá D.C. de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C. El Apartamento está ubicado en el Noveno Piso de la torre.

Cuenta con un ÁREA CONSTRUIDA de setenta y cuatro punto setenta y tres metros cuadrados (74,73 M<sup>2</sup>); de los cuales, el ÁREA PRIVADA es de sesenta y ocho punto veintisiete metros cuadrados (68,27 M<sup>2</sup>) y cuenta con un Área Común de seis punto cuarenta y seis metros cuadrados (6.46 M<sup>2</sup>) que corresponden al área común de muros de fachada, muros divisorios, ductos, pantallas y muros estructurales los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada, no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural.

Dentro del área del Apartamento está incluida el área de Balcón Privado de aproximadamente dos punto ochenta y seis metros

Papel notarial para una exclusión en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena. **República de Colombia**  
 Daniela Buitrago RAD. 2479-2023  
 3055  
 cuadrados (2,86 M<sup>2</sup>). -----



Aa091338231

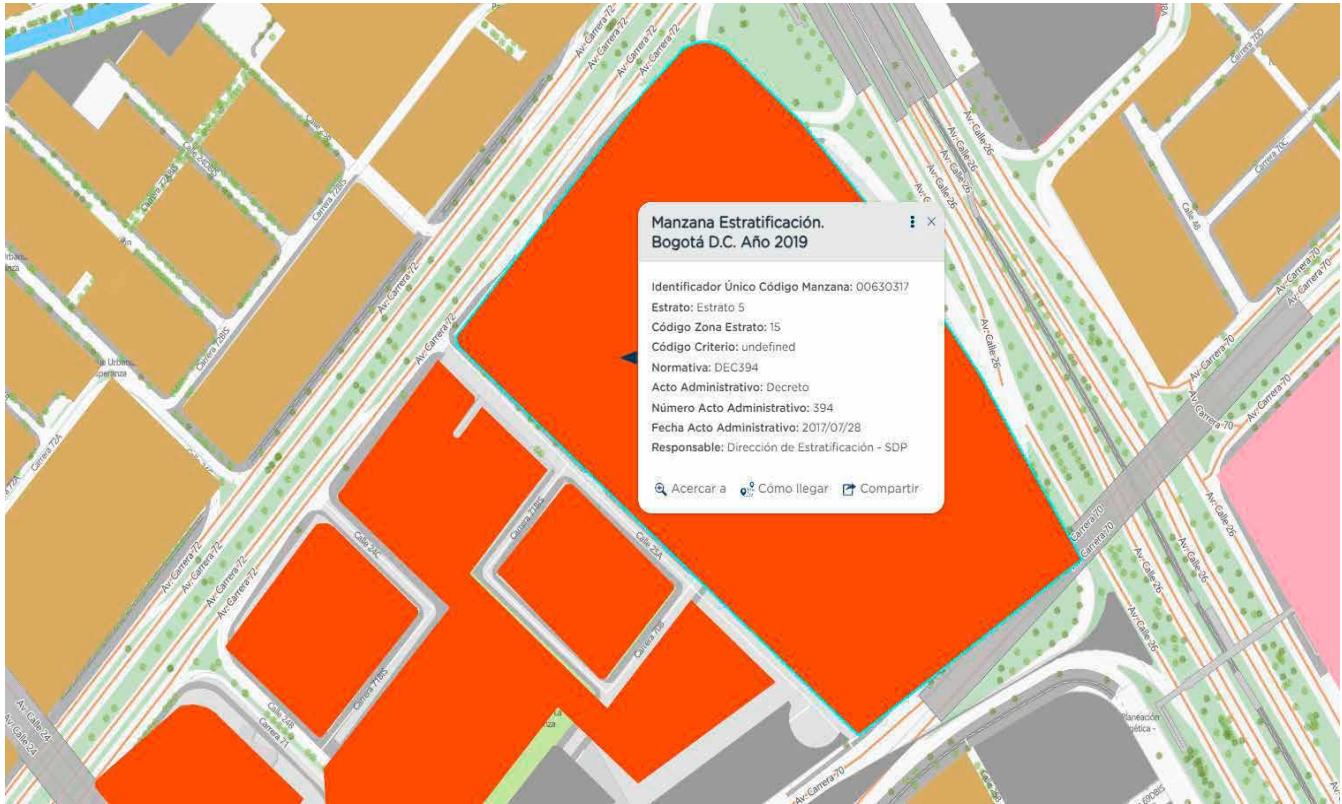
Areas o Documentos

GARAJE 332. - Tiene su acceso por la Avenida CALLE 25 B # 71- 18  
(nomenclatura provisional) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C. El Garaje se encuentra en el sótano del proyecto. ....  
Cuenta con un ÁREA PRIVADA de diez punto ochenta metros cuadrados (10,80 M2). ....

Areas o Documentos

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al APARTAMENTO NÚMERO NOVECIENTOS UNO (901) TORRE DOS (2) se le asigna el depósito común de uso exclusivo número D - VEINTINUEVE (D-29). ....  
PARÁGRAFO TERCERO: A el(los) inmueble(s) descrito(s)

### Areas o Documentos



## 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 --- **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.

## 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 valuador 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 sufren 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 él 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 LRCAJA-20532820**



PIN de Validación: aab50a4f

<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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra **Activo** y 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  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 2020**

Regimen  
**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  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 2020**

Regimen  
**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  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aab50a4f

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

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aab50a4f

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: aab50a4f



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



Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**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  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PIN de Validación: aab50a4f



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



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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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**

**aab50a4f87**

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240408858591946343

**Nro Matrícula: 50C-2157587**

Pagina 1 TURNO: 2024-236716

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 11:06:55 AM

**"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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 28-10-2022 RADICACIÓN: 2022-90147 CON: ESCRITURA DE: 06-10-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIONES

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 901 TORRE 2 CON AREA DE 68.27 M<sup>2</sup> PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.3072% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2607 DE FECHA 30-09-2022 EN NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 2220 DE 25-09-2023 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D.C., DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR E.P 2478 DE 03-11-2021 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D.C., EL COEFICIENTE ACTUAL ES: 0.2417%. SEGUN E.P 2220 DE 25-09-2023 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D.C., DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR E.P 2478 DE 03-11-2021 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D.C., EL COEFICIENTE ACTUAL ES: 0.2417%. SEGUN E.P 2915 DE 13-12-2023 NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C., DE REFORMA AL R.P.H CONSTITUIDO POR E.P 2478 DE 03-11-2021 NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C., EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 0.2417%.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

### **COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT. 800.142.383-7 FIDUBOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA S.A NIT 830.055.897-7 ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE DAIMLER COLOMBIA S.A NIT 830.044.266-2 (ANTES DAIMLERCHRYSLER COLOMBIA S.A, ANTES MERCEDES BENZ COLOMBIA S.A) MEDIANTE E.P 1499 DE 24-04-2018 NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D.C. MERCEDES BENZ COLOMBIA S.A ADQUIRIO POR COMPRA A PFEIL SCHNEIDER GOETZ POR E.P 3803 DE 24-06-1998 NOTARIA 52 SE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 28-01-1999 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1494572....\*AMMA\*....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Precio: URBANO

1) CALLE 25B #71-18 APARTAMENTO 901, TORRE 2 VISSANI APARTAMENTOS B.H.

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DETERMINACION DE LA DESTINACION ECONOMICA:

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

FOC 3143670

ANOTACION: Nro. 201 Fecha: 22-05-2010 Radicación: 2010-42050

Dsc: ESCRITURA 1802 del 14-05-2010, NOTARIA TRECE de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION LIBROTECA ABIERTA SIN LIMITE DE QUANTIA - 2010 LIBROTECA ABIERTA SIN LIMITE DE QUANTIA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240408858591946343**

**Nro Matrícula: 50C-2157587**

Página 2 TURNO: 2024-236716

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 11:06:55 AM

**"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: FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100369**

Doc: ESCRITURA 2478 del 03-11-2021 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA SA(NIT:8001423837) COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO VISSANI -FIDUBOGOTA SA- NIT:830055897-7

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-10-2022 Radicación: 2022-90147**

Doc: ESCRITURA 2607 del 30-09-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ETAPA II

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-10-2022 Radicación: 2022-90147**

Doc: ESCRITURA 2607 del 30-09-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. 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)**

A: FIDUCIARIA BOGOTA SA FIDUBOGOTA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA SA -NIT:830055897-7

X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-2023 Radicación: 2023-89243**

Doc: ESCRITURA 2220 del 25-09-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 3A VISSANNI APARTAMENTOS PH(SOLICITUD REGISTRO PARCIAL)

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.NIT 800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VISSANI-FIDUBOGOTA S.A. NIT.830055897-

7

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-01-2024 Radicación: 2024-4795**

Doc: ESCRITURA 3055 del 22-12-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$617,103,292





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240408858591946343**

**Nro Matrícula: 50C-2157587**

Página 4 TURNO: 2024-236716

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 11:06:55 AM

**"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: 2024-236716      FECHA: 08-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR

  
**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240426678293638268**

**Nro Matrícula: 50C-2133205**

Página 2 TURNO: 2024-293652

Impreso el 26 de Abril de 2024 a las 03:46:45 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

X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100369**

Doc: ESCRITURA 2478 del 03-11-2021 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA SA (NIT:8001423837) FIDUBOGOTA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI -FIDUBOGOTA SA- NIT:830055897-7 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100369**

Doc: ESCRITURA 2478 del 03-11-2021 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. 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)**

**A: FIDUCIARIA BOGOTA SA(NIT:8001423837)FIDUBOGOTA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADAORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO  
DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI -FIDUBOGOTA SA- -NIT:830055897-7 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-10-2022 Radicación: 2022-90147**

Doc: ESCRITURA 2607 del 30-09-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ETAPA II

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-2023 Radicación: 2023-89243**

Doc: ESCRITURA 2220 del 25-09-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 3A VISSANNI APARTAMENTOS PH(SOLICITUD REGISTRO PARCIAL)

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.NIT 800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VISSANI-FIDUBOGOTA S.A. NIT.830055897-7

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-12-2023 Radicación: 2023-106547**

Doc: ESCRITURA 2915 del 13-12-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR MEDIO DEL CUAL SE CREAN 5 UNIDADES PRIVADAS (5 GARAJES) Y SE MODIFICAN COEFICIENTES



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240426678293638268

Nro Matrícula: 50C-2133205

Pagina 3 TURNO: 2024-293652

Impreso el 26 de Abril de 2024 a las 03:46:45 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 BOGOTA SA(NIT:8001423837) COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO VISSANI -FIDUBOGOTA SA- NIT:830055897-7

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-01-2024 Radicación: 2024-4795**

Doc: ESCRITURA 3055 del 22-12-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$617,103,292

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 01005 TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCION DE APORTE

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

DE: FIDUBOGOTA SA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA SA -NIT:830055897-

7

A: MARTINEZ BAQUERO CONSTANZA YADIRA

CC# 20532820 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-01-2024 Radicación: 2024-4795

Doc: ESCRITURA 3055 del 22-12-2023 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION PARCIAL: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECARIA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUBOGOTA SA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

DENOMINADO EIDEICOMISO VISSANI EIDUBOGOTA SA -NIT:830055897-

π

NBC TOTAL DE ANOTACIONES: 100

**SALVEDADES:** (Información Anterior o Corregida)

\* \* \* \* \*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240426678293638268**

**Nro Matrícula: 50C-2133205**

Página 4 TURNO: 2024-293652

Impreso el 26 de Abril de 2024 a las 03:46:45 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: 2024-293652      FECHA: 26-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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