



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1051210234

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YULI PAOLA APERADOR UMBA
NIT / C.C CLIENTE	1051210234
DIRECCIÓN	CALLE 19 A 120 - 09 APARTAMENTO 1411 TORRE 5 BELLA LUNA APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR	Urbano
BARRIO	Bella Luna
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
IDENTIFICACIÓN	91528506

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/10/2025
FECHA INFORME	09/10/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO BELLA LUNA VIS			
NUM. ESCRITURA	3127	#NOTARIA	62	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH		07/10/2024	
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	110010164091300990026905140011			
CHIP	AAA0296XKSK			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	BELLA LUNA APARTAMENTOS			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.06400%			

M. INMOB.	N°
50C-2251357	APARTAMENTO 1411 TORRE 5

## OBSERVACIONES GENERALES

**Distribución del inmueble:** Sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, alcoba auxiliar, alcoba principal con baño privado ( para instalar, ya que no tiene ni enchapes, ni puerta, ni muebles sanitarios)

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (gas); NO TIENE LOS CONTADORES NI DE AGUA NI DE ENERGÍA.

## ACABADOS

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

## DEPENDENCIAS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 213,524,985

VALOR ASEGURABLE \$ COP 213,524,985

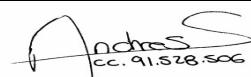
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS


 GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ  
Perito Actuante  
C.C: 91528506 RAA: AVAL-91528506  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-09 16:30:00


 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1630
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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:** 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
AREA CONSTRUIDA	M2	53.01
AREA PRIVADA	M2	48.46

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	48.46
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin informacion

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.46

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 19 A #120 - 09 APARTAMENTO 1411 TORRE 5 BELLA LUNA APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL | Bella Luna | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3127, fecha: 07/10/2024, Notaría: 62 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar		
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
		NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	18
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2024

## 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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	48.46	M2	\$4,406,211.00	100.00%	\$213,524,985.06
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$213,524,985</b>
Valor en letras	Doscientos trece millones quinientos veinticuatro mil novecientos ochenta y cinco Pesos Colombianos					
						<b>TOTAL COMERCIAL \$213,524,985</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>						

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

## SALVEDADES

**Garaje:** La unidad residencial posee una razonable cantidad de parqueaderos, pero al momento de la inspección no se logró determinar la cantidad exacta, ya que estos no han sido demarcados aún. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3127, Fecha escritura: 07/10/2024, Notaría escritura: 62, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0, Total unidades: 1630, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5

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

**Acabados:** El apartamento se entrega en obra gris. Al momento de la visita se encontró un hueco a en el suelo en lo que es la sala. Según la explicación, fue por un daño locativo, pero próximamente estaría en proceso de reparación.

## 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	Bellaluna	4	\$190,000,000	1	\$190,000,000		\$		\$	\$4,523,809.52	3212569485
2	Bellaluna	10	\$165,000,000	1	\$165,000,000		\$		\$	\$4,459,459.46	3158013156
3	Bellaluna	7	\$213,525,000	1	\$213,525,000		\$		\$	\$4,406,211.31	009121770
<b>Del inmueble</b>		<b>14</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0		42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,523,809.52
2	0		43	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,459,459.46
3	0		53.01	48.46	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,406,211.31
	1 años									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,463,160.10</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$58,886.38</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.32%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,522,046.48	<b>TOTAL</b>	\$219,138,372.27
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,404,273.72	<b>TOTAL</b>	\$213,431,104.30
VALOR TOTAL	\$213,524,985.06			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-fontibon-bogota/192797692>2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-fontibon-bogota/11096519#>3-<https://www.estrenarvivienda.com/bellaluna/42633>

**DIRECCIÓN:**

CALLE 19 A #120 - 09 APARTAMENTO 1411 TORRE 5 BELLA LUNA APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL | Bella Luna | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

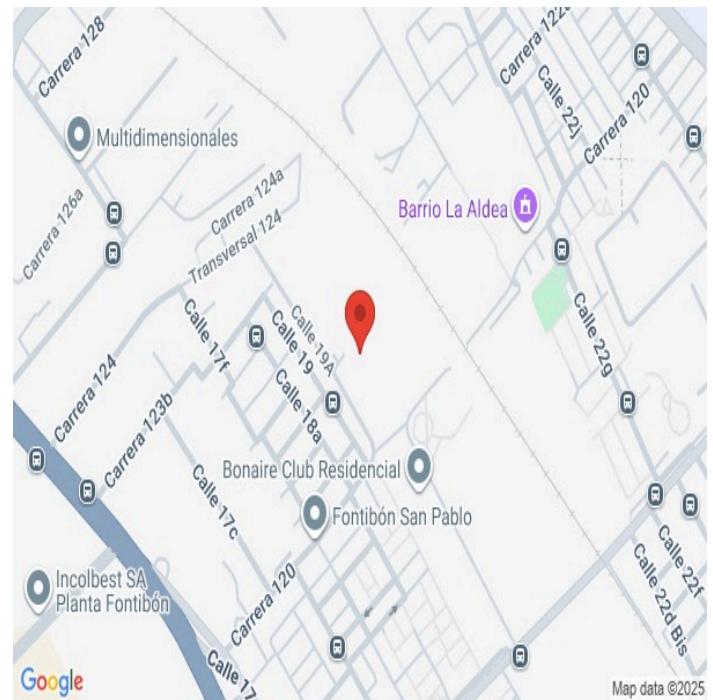
Latitud: 4.689175

Longitud: -74.155133

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 41' 21.0294''

Longitud: 74° 9' 18.4788''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas Verdes



Ascensor-CJ



## FOTOS: General

Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## 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 valuador 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 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 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 LRHIPO-1051210234



PIN de Validación: abd509e8

<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 Avaluado 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 2018Régimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
12 Oct 2020Régimen  
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 2018Régimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
12 Oct 2020Régimen  
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 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: abd509e8

<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 2020Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020Régimen  
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 2020Régimen  
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 2018Régimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
12 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: abd509e8



<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

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: abd509e8



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



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
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

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**



PIN de Validación: abd509e8



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

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 dia 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 verificación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación, debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

abd509e8

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



Bogotá, 26 de Junio de 2025

Señor(a):  
**A QUIEN INTERESE**  
Ciudad

**ASUNTO: CARTA COMPROMISO INSTALACIÓN MEDIDORES SERVICIO  
ENERGÍA, AGUA Y GAS NATURAL.**

**PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL BELLALUNA – TORRE 4 Y 5.**

Cordial saludo,

En atención a la confirmación de la fecha de la instalación de los medidores del servicio de energía, agua y gas natural del proyecto Bellaluna ubicado en la Calle 19 A No. 120 – 09 de la ciudad de Bogotá; nos permitimos informar que la Constructora actualmente se encuentra en el debido proceso para cumplir a satisfacción con la instalación de los medidores.

Para el servicio de energía, se tiene proyectado la instalación y en funcionamiento para la torre 4 en el mes de agosto de 2025 y para la torre 5 en el mes de octubre del 2025. Para el servicio de agua, se tiene proyectado la instalación de las torres 4 y 5 en el mes de febrero del 2026 y para el servicio de gas natural, se tiene proyectado la instalación de la torre 4 en el mes de agosto de 2025 y torre 5 en el mes de septiembre de 2025, dado que a la fecha nos encontramos en proceso de recibo ante las entidades de servicios públicos.

Por parte de Inversiones Alcabama, es importante la tranquilidad de los residentes y considerando este servicio fundamental para bienestar de la comunidad.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "ALEXANDRA GOMEZ CARDENAL". The signature is fluid and cursive, with a small arrow pointing to the right at the end of the line.

**ALEXANDRA GOMEZ CARDENAL**  
**Representante Legal para efectos Administrativos**  
INVERSIONES ALCABAMA S.A.  
NIT. 800.208.146-3  
[www.alcabama.com](http://www.alcabama.com)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL - SIIC

RESOLUCIÓN No. : 2025 - 53165 RADICACION No. : 2025 - 820392

EL (LA) SUBGERENTE DE INFORMACION FISICA Y JURIDICA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD, en uso de sus facultades legales, y en especial las que le confiere el Acuerdo Distrital 257 de 2006, modificado por el Acuerdo Distrital 761 de 2020, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, la Resolución No. 1040 de 2023 del IGAC con sus modificaciones, el numeral 4 del artículo 25 del Acuerdo No. 004 de 2021 expedido por el Consejo Directivo de la UAECD, y demás normas concordantes y relacionadas.

### C O N S I D E R A N D O

Que para mantener actualizada la información catastral se hace necesario actualizar en el archivo magnético el siguiente predio. Por lo expuesto, este Despacho :

### R E S U E L V E

**ARTÍCULO PRIMERO:** Inscribir el predio con Dirección: CL 19A 120 09 TO 5 AP 1411 - Código postal: 110921, Con direcciones secundarias/Incluye: \*\*\*\*\* , Identificado con la cédula catastral : 006413992600514011 , Matriz : 0064139926000000000 , Chip: AAA0296XKSK , Código del Sector: 006413992600514011 , Número Predial Nal: 110010164091300990026905140011, Vigencia Formación 1997 , Procesos de actualización : 2002 , 2006 , 2010 , 2011 , 2012 , 2013 , 2014.

#### PROPIETARIOS: 1

Propietarios	T	Identificación	%Copr.	Esc.	Fecha	Not/Juz
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO BELLA LUNA VIS	N	8300537006	100,000	735	02-04-25	72

### I N F O R M A C I Ó N A C T U A L

Círculo: 1	SANTAFE DE BOGOTA	Matrícula: 050C02251357	Propiedad PARTICULAR
Destino: 01	RESIDENCIAL		Estrato: 3
USO	UNIDAD	DESCRIPCIÓN USO	ÁREA (M2)

038 A HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL 48,46 66

Tipo: 1 PH Coef. PH:064 Area Com. Terr: 0 Area Priv. Terr: 12,42

Area Terreno (M2)	Area Conts (M2)	Valor Avalúo	Vig.
12,42	48,46		2026

El avalúo vigencia 2026 estará sujeto al incremento de ley.

#### Observaciones:

**SE REALIZA REFORMA PH INCORPORACIÓN ETAPAS 2 Y 3 TORRES 5, 6, 7 Y 8 DE ACUERDO CON ESCRITURA NO 735 DEL 02/04/2025 NOTARIA 72**

Que la inscripción del predio, ordenada en la presente resolución se tramita con base en lo dispuesto en el Artículo 105 de la resolución del IGAC No. 70 del 2011 y según los siguientes datos Jurídicos: Escritura: 735 de Fecha: 02/04/25 , Notaría: 72 .

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar personalmente y subsidiariamente por aviso, el contenido de esta decisión administrativa al interesado de las resultas de la presente actuación, en los términos establecidos en el Artículo 67 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO TERCERO:** Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y Apelación que deberán presentarse ante el (la) Subgerente de Información Física y Jurídica, y de los cuales habrá de hacer uso por escrito en diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de

RCMUT35. Elaboró Código: 53108630

Page 154 of 201

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL - SIIC

**RESOLUCIÓN No. : 2025 - 53165 RADICACION No. : 2025 - 820392**

publicación, según el caso, de acuerdo con los artículos 76 y 77 de la ley 1437 de 2011

**Importante:**

Si con la actualización realizada al predio se presentan diferencias en sus obligaciones tributarias, de acuerdo con el Artículo 4° de la Ley 601 de 2000, se sugiere que una vez se notifique de la presente Resolución, se acerque a los puntos de atención de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá, para que gestione los ajustes a que haya lugar.







**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2508049942118819753**

**Nro Matrícula: 50C-2251357**

Página 3 TURNO: 2025-574297

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 12:22:02 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: 2025-574297      FECHA: 04-08-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

## Pago exitoso

Número de autorización 350202

Martes, 5 de agosto de 2025, 1:34:05 p. m.

### Detalle

**\$302.000**

Valor Pagado

IVA incluído: \$0

Pago a: Portal Zona Pagos BBVA

Débito desde: Cuenta de Ahorros \*7809

Descripción: Avaluo

---

Fecha y hora inicio transacción 2025-08-05 13:32:24

NIT del comercio 860003020

Número de factura 4517701252

Código Único de Seguimiento 1680187311

Dirección IP: 191.156.181.60

---

Referencia 1: 02

Referencia 2: 900441334

Referencia 3: 4290



ARCHIVO: LRHIPO-1051210234

avalsign.com

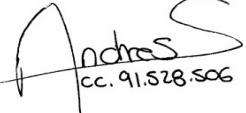
### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1051210234
	<b>Hash documento:</b>	5da67d9128
	<b>Fecha creación:</b>	2025-10-09 23:16:23

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado en AvalSign. Token: 636990</p>	 cc. 91.528.506
<p><b>Puntos:</b> Email: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 152.203.163.56   2025-10-09 16:30:00</p>	

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>

