



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial oficina Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LR-CT-35319366

Fecha del avalúo	18/05/2023	Fecha de visita	11/05/2023
Dirigido a	Gloria Stella Parada de Grijalba		
Dirección	CL 91 19C 62 UN 205		
Barrio	El virrey		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA		
Nit/CC	35319366		
Consecutivo del bien	-		

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 18/05/2023

Señor(es):

Gloria Stella Parada de Grijalba

Avalúo solicitado por: Gloria Stella Parada de Grijalba

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA** ubicado en la CL 91 19C 62 UN 205 El virrey, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$283,662,244.77 pesos m/cte (Doscientos ochenta y tres millones seiscientos sesenta y dos mil doscientos cuarenta y cuatro).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSULTORIO 205	24.51	M2	\$11,573,327.00	100.00%	\$283,662,244.77
TOTALES					100%	\$283,662,244.77

Valor en letras

Doscientos ochenta y tres millones seiscientos sesenta y dos mil doscientos cuarenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO

RAA Nro: AVAL-30050594

C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	10,845,046	Valor del avalúo en UVR	934,229.48
Proporcional	0	283,662,245	Valor asegurable	283,662,245
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	15

Observación

Inmueble ubicado en CL 91 19 C 62 UN 205CENTRO MÉDICO EL VIRREY, cuenta con el garaje N.^o 31 de uso exclusivo. Cuenta con servicio de luz y agua.

NOTA 1: Se da una un valor agregado a la terraza de 22.66 M2, con la cual cuenta el consultorio;

- ✓ Las terrazas o áreas de cubierta del primer piso, advirtiendo que las unidades anexas tienen el derecho al uso exclusivo de esta propiedad común.

NOTA 2: en el presente informe se liquida área privada registrada en documentos.

NOTA 3: La oficina sin terraza tiene un valor comercial de 246'662.831 pesos. Se liquidó dando el valor agregado por la terraza, con la que cuenta.

GENERAL

Código	LR-CT-35319366	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Gloria Stella Parada de Grijalba				
Tipo identificación	NIT.	Documento	35319366	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	Gloria Stella Parada de Grijalba				
Tipo identificación	C.C.	Documento	35319366	Teléfono	3127316714
Email	odontologiaespecializada205@gmail.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA				
Nit/CC	35319366				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	35319366	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 91 19C 62 UN 205				
Conjunto	CENTRO MEDICO EL VIRREY				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	El virrey	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Consultorio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en CL 91 19 C 62 UN 205 CENTRO MÉDICO EL VIRREY, cuenta con el garaje N.º 31 de uso exclusivo y terraza común de uso exclusivo, terraza descrita de acuerdo a la escritura de propiedad horizontal, página 54. Cuenta con servicio de luz y agua. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	205		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	24.51	AREA	M2	24.51
AREA PRIVADA	M2	24.51	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	169.749.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	24.51	AREA PRIVADA VALORADA	M2	24.51
TERRAZA	M2	22.66			

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas
Actualidad edificadora	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura.
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 alta, y se considera que la demanda es alta.
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3944	EscrituraDePropiedad	28/11/2013	69	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1667822	30/03/2023	AAA0195EUJZ	1.55%	0083080104001	Consultorio 205 02005

Observación

ESCRITURA:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/480120230510215115ESCRITURA%20PUBLICA.pdf>

CERTIFICADO:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/834620230510215059CERTIFICADO%20TRADICION%20Y%20LIBERTAD%2030-03-2023.pdf>

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
31	Común uso exclusivo	N/A	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

Observación

El consultorio cuenta con un cupo para parqueo de uso exclusivo ubicado en el sótano del edificio.

HOJA DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1667822

CEDULA CATASTRAL: 008308010400102005

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (-)

DIRECCION DE LOS INMUEBLES: OFICINA NÚMERO DOSCIENTOS CINCO (205) Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NÚMERO TREINTA Y UNO (31) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO DE OFICINAS Y SERVICIOS "CENTRO MEDICO EL VIRREY" - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO ACTUALMENTE EN LA CALLE NOVENTA Y UNA (CL.91) NÚMERO DIECINUEVE C SESENTA Y DOS (19C-62) ANTES CALLE NOVENTA Y UNO (CI.91) NÚMERO VEINTIUNO SESENTA Y DOS-SETENTA (21-62-70) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS		AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO		VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
				Conservación

Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía		concreto flexible.
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores con uso mixto, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	6039		Fecha escritura	03/11/2006	
Notaria escritura	24		Ciudad escritura	Bogotá	
Valor administración	966900	Total unidades	48	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	7	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje	No	Golfito	No

		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sótanos	1				
Observación	Escritura: 6039, Fecha escritura: 03/11/2006, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 966900 , Total unidades: 48, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 7, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2006	Edad Inmueble	17 años	Vida útil	83
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Consultorio. Consta de: sala: 1, Baño privado: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Consultorio Consta de: Área de atención al público, área de desinfección, área de trabajo, baño privado, una terraza. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área
TERRAZA	No aplica	22.66

ACABADOS

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

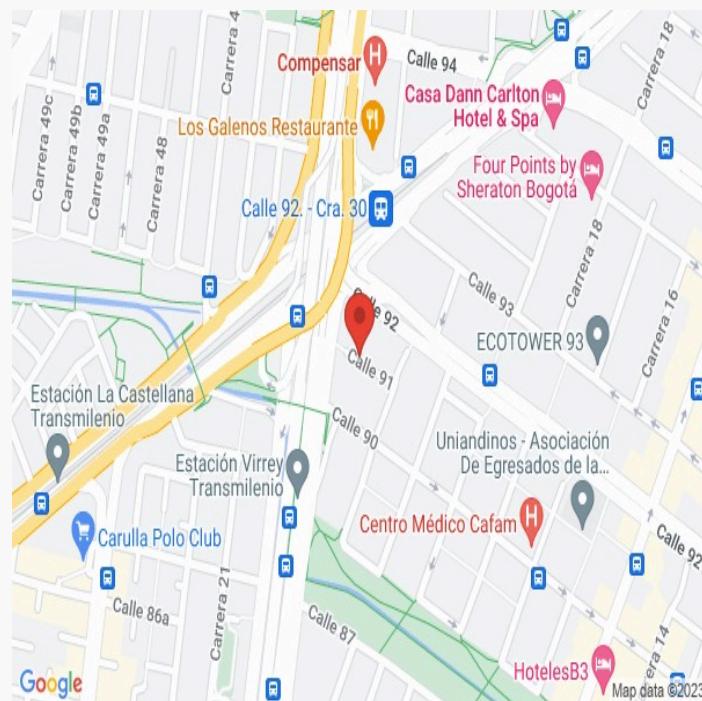
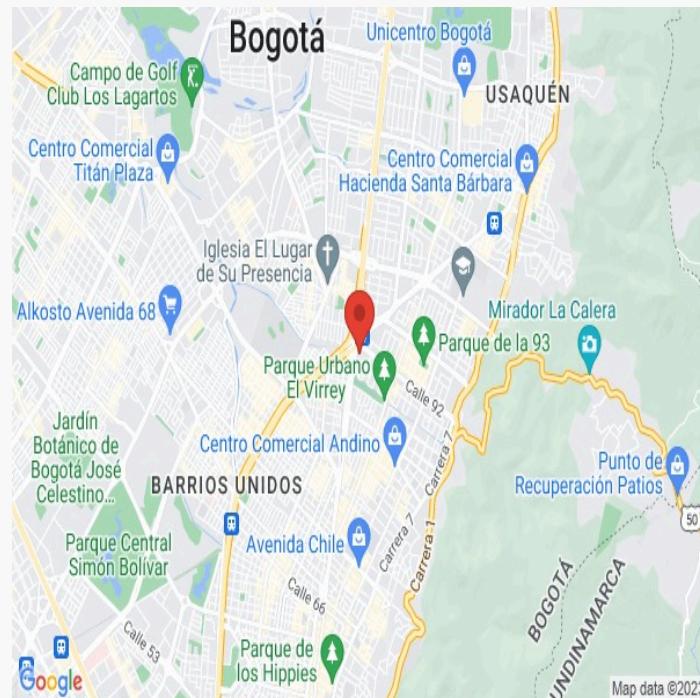
Observación

ACABADOS
 PISOS: Pisos en porcelanato y cerámica
 MUROS: Pintados y pañetados.
 BAÑO: Piso en porcelanato, muro pintado y pañetado, batería de baño y lavamanos en cerámica.
 PUERTAS Y VENTANAS: Puerta principal en madera y vidrio, puerta interior en madera, ventana corrediza de vidrio y metálica
 TERRAZA: Pisos en cerámica, muros en ladrillo a la vista.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CL 91 19C 62 UN 205 | El virrey | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.67777664099998
GEOGRAFICAS : 4° 40' 39.9966''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.057776883
GEOGRAFICAS : 74° 3' 27.9972''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CENTRO MEDICO EL VIRREY	6	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$0		\$0	\$10,795,454.55	3124400606
2	CENTRO MEDICO EL VIRREY	4	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$0		\$0	\$9,895,833.33	3143630263
3	CENTRO MEDICO EL VIRREY	3	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$0		\$0	\$9,500,000.00	3102875783
Del inmueble		205				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17	22	22	1.0	1.0	1.0	1.15	1.0	1.15	\$12,414,772.73
2	17	24	24	1.0	1.0	1.0	1.15	1.0	1.15	\$11,380,208.33
3	17	29	24	1.0	1.0	1.0	1.15	1.0	1.15	\$10,925,000.00
	17 años									
								PROMEDIO		\$11,573,327.02
								DESV. STANDAR		\$763,430.95
								COEF. VARIACION		6.60%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$12,336,757.97	TOTAL	\$302,373,937.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$10,809,896.07	TOTAL	\$264,950,552.63
VALOR TOTAL		\$283,662,244.77		

Observaciones:

Se da una afectación positiva en tamaño, para darle un valor agregado a la terraza de 22.66 M2, con la cual cuenta el consultorio, la cual es común de uso exclusivo, no tiene carácter de privado.

Enlaces:

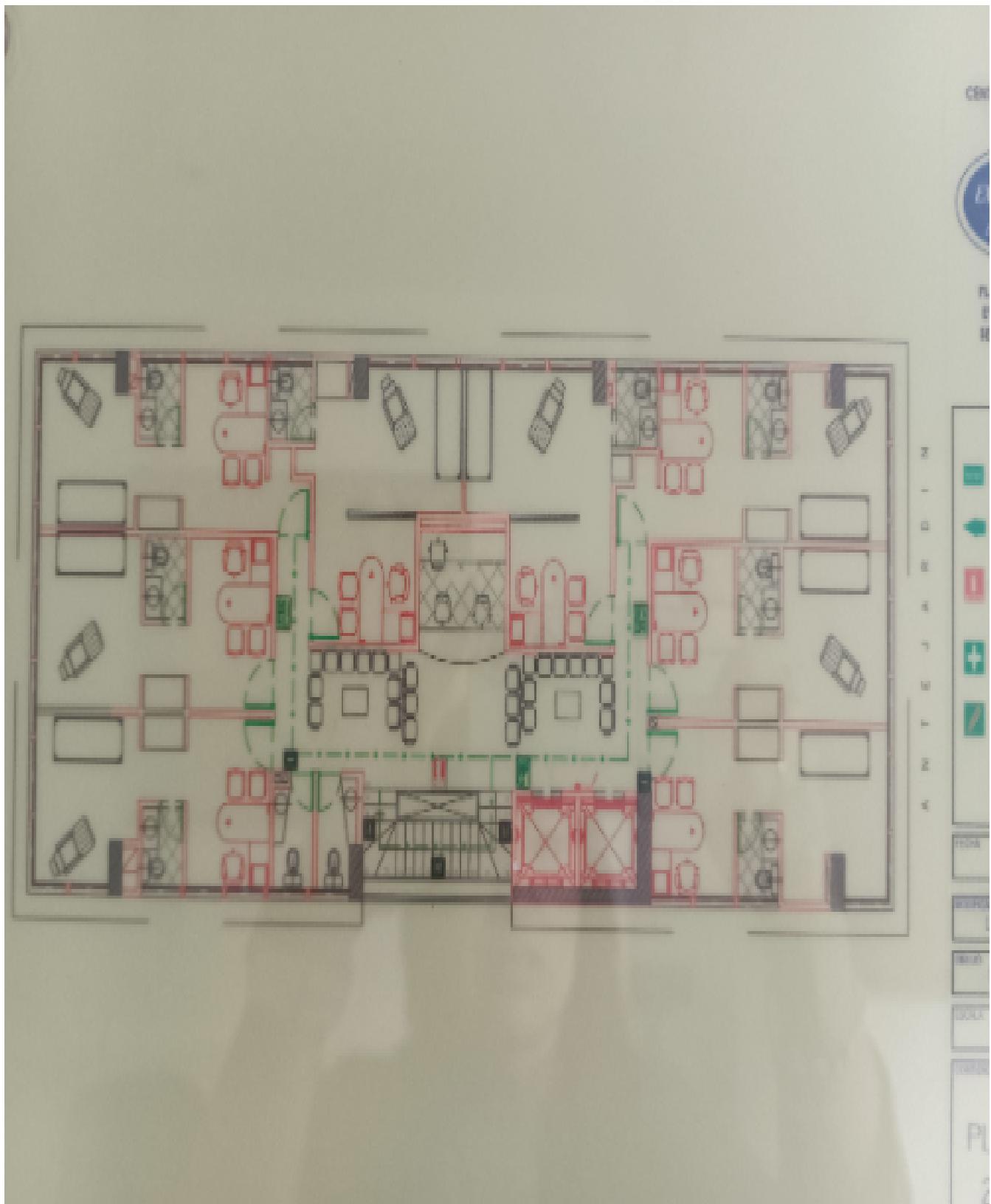
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11007_archivopdflinks.html

2-<https://www.fincaraz.com/colinmueble/consultorio-en-venta/clipco-google/8932646>

3-<https://www.fincaraz.com/colinmueble/consultorio-en-venta/clipco-google/7276105>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



AREA PRIVADA CONSTRUIDA: 24,51m²

AREA APROX DE TERRAZA: 22,65m²

FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



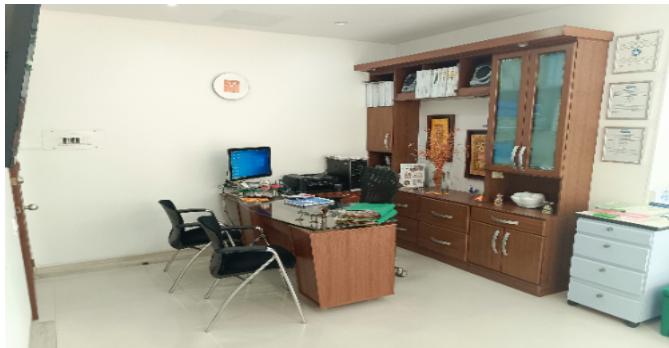
Contador de Agua



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS 3

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Baño Privado



Baño Privado



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS 3

Garaje



AscensorCJ



AscensorCJ



Escalera comn CJ



planta electrica



Recepcion de piso



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

----- **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 recibido del 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 LR-CT-35319366



PIN de Validación: a8e00a3d



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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
23 Mayo 2018

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8e00a3d



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



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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: a8e00a3d



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



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, 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: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a8e00a3d



PIN DE VALIDACIÓN

a8e00a3d

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 diez (10) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Constancia de Declaración y/o pago Referencia de Recaudo:
del Impuesto Predial

Formulario No. 2021201041617098761

21018399848

AÑO GRAVABLE 2021

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0195EUJZ	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01667822	3. Cédula Catastral 008308010400102005	4. Estrato 0
	5. Dirección del Predio CL 91 19C 62 UN 205		

B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO

6. Área de terreno en metros 13.01	7. Área construida en metros 24.51	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES
9. Tarifa 8	9.1 Porcentaje de exención 0 %	

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA	11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 35319366
---	--

12. Número de Identificación de quien efectuó el pago

CC 35319366

E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO

13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	154,763,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU	1,238,000
15. SANCIONES	VS	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS		
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	1,238,000
G. SALDO A CARGO		
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	1,238,000
H. PAGO		
19. VALOR A PAGAR	VP	1,238,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	124,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0
22. INTERESES DE MORA	IM	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	1,114,000
24. APORTE VOLUNTARIO	AV	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	1,114,000

INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO

FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN	15/06/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO	CONSECUITIVO TRANSACCIÓN	075710200720822
NOMBRES Y APELLIDOS GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA	VALOR PAGADO:	1,114,000
cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCOLOMBIA
	TIPO FORMULARIO:	Factura

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

AÑO GRAVABLE
2023



**FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO**

No. Referencia

23011891907

401

Factura
Número:

2023001041818918408

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0195EUJZ	2. DIRECCIÓN CL 91 19C 62 UN 205	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01667822
---------------------	----------------------------------	--

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	35319366	GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA	100	PROPIETARIO	CL 135 7 42 TO 5 AP 203	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 169.749.000	13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y RU	14. TARIFA 8	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 1.358.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO 1.358.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	12/05/2023	HASTA	14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP		1.358.000		1.358.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		136.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		1.222.000		1.358.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		136.000		136.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		1.358.000		1.494.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

BOGOTA SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856(8020)23011891907115551088(3900)00000001358000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23011891907104426167(3900)00000001494000(96)20230714

PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

HASTA 14/07/2023



(415)7707202600856(8020)23011891907096817046(3900)00000001222000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23011891907031486923(3900)00000001358000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SEÑAL

CONTRIBUYENTE



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

Certificado generado con el Pin No: 230330867674651999

Nro Matrícula: 50C-1667822

Página 2 TURNO: 2023-223911

Impreso el 30 de Marzo de 2023 a las 10:17:44 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

Doc: ESCRITURA 112 del 15-01-2007 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESCRITURA 6039 DE 03/11/2006 NOTARIA 24 DE BTA EN CUANTO A QUE POR ERROR SE CITO QUE LA OF 307 TENIA USO EXCL DEL GJ 40 SIENDO LO CORRECTO QUE EL USO EXCL DEL GJ 40 CORRESPONDE A LA OF 407. ACLARA ART 21. INDICES DE COPROPIEDAD.

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

A: CENTRO MEDICO EL VIRREY S.A.

NIT# 9000274947

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-02-2007 Radicación: 2007-17216

Doc: ESCRITURA 7523 del 28-12-2006 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$74,237,766

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CENTRO MEDICO EL VIRREY S.A.

NIT# 9000274947

A: GRIJALBA PARADA ASTRID JOHANA

CC# 52375741 X

A: GRIJALBA PARADA YANKA MILENA

CC# 52111619 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-03-2007 Radicación: 2007-29684

Doc: ESCRITURA 1793 del 14-03-2007 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESCRITURA 6039 DE 03/11/2006 NOTARIA 24 DE BTA EN EL SENTIDO QUE POR ERROR INVOLUNTARIO SE OMITIO TRANSCRIBIR ART 73.74.75.

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

A: CENTRO MEDICO EL VIRREY S.A. EN LIQUIDACION NIT 900027494-7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-07-2008 Radicación: 2008-67292

Doc: ESCRITURA 1274 del 01-07-2008 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$37,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: GRIJALBA PARADA YANKA MILENA

CC# 52111619

A: PARADA DE GRIJALBA GLORIA

CC# 35319366 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-12-2013 Radicación: 2013-115460

Doc: ESCRITURA 3944 del 28-11-2013 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$48,209,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%

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

DE: GRIJALBA PARADA ASTRID JOHANA

CC# 52375741

A: PARADA DE GRIJALBA GLORIA

CC# 35319366 X DEL 50%



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

Certificado generado con el Pin No: 230330867674651999

Nro Matrícula: 50C-1667822

Pagina 3 TURNO: 2023-223911

Impreso el 30 de Marzo de 2023 a las 10:17:44 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-07-2015 Radicación: 2015-59134

Doc: ESCRITURA 3450 del 11-06-2015 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 6039

DE 25-06-2008 NOTARIA 48 BOGOTA EN CUANTO AL ESTATUTO EXISTENTE

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

A: CENTRO MEDICO EL VIRREY PROPIEDAD HORIZONTAL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-223911 FECHA: 30-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Janet Finsley

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA 69 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
CÓDIGO: 1100100069
ESCRITURA PÚBLICA N° 1274
MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO

FECHA DE OTORGAMIENTO: PRIMERO
(01) DE JULIO DE DOS MIL OCHO (2008).

HOJA DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1667822

CEDULA CATASTRAL: 008308010400102005

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO RURAL

DIRECCION DE LOS INMUEBLES: OFICINA NÚMERO DOSCIENTOS CINCO (205) Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NÚMERO TREINTA Y UNO (31) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO DE OFICINAS Y SERVICIOS "CENTRO MEDICO EL VIRREY - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO ACTUALMENTE EN LA CALLE NOVENTA Y UNA (CL.91) NÚMERO DIECINUEVE C SESENTA Y DOS (19C-62) ANTES CALLE NOVENTA Y UNO (CI.91) NÚMERO VEINTIUNO SESENTA Y DOS-SETENTA (21-62-70) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CÓDIGO ESPECIFICACIÓN VALOR ACTO

0307 VENTA DERECHO DE CUOTA DEL 50%

\$ 37.000.000,00

AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI NO

PERSONAS QUE INTERVIENEN

IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR(A-ES):

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Notaría Setenta y Nueve Círculo de Bogotá
MARIA THIES PONCE

YANKA MILENA GRIJALBA PARADA

C.C 52.111.619

COMPRADOR(A-ES):

GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA

C.C 35.319.366

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, al primer (01) día del mes de JULIO, del año dos mil ocho (2008), comparecieron ante mí, **CARLOS ALBERTO RAMÍREZ PARDO, NOTARIO SESENTA Y NUEVE (69)-ENCARGADO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.** se otorgó la escritura pública de **COMPROVENTA DE DERECHO DE CUOTA**, que se consigna en los siguientes términos:

Comparecieron, de una parte: **YANKA MILENA GRIJALBA PARADA**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número **52.111.619** expedida en Bogotá D.E. de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio y quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**; y de otra parte, **GLORIA STELLA PARADA DE GRIJALBA**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número **35.319.366** expedida en Fontibón, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA COMPRADORA**, y manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: SITUACIÓN DEL INMUEBLE RESPECTO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. - Manifiesta **LA VENDEDORA** que el derecho de



cuota del cincuenta por ciento (50%) del inmueble que procede a transferir, lo adquirió siendo de estado casada con sociedad conyugal vigente, y a título oneroso según se consigna más adelante.

SEGUNDA: OBJETO..- Que mediante el presente instrumento público **LA VENDEDORA**, transfiere a título de **venta**, real y efectiva a favor de **LA COMPRADORA** sobre un derecho de cuota equivalente al cincuenta por ciento (50%) del dominio, propiedad y posesión vinculado al siguiente bien inmueble:---

OFICINA NÚMERO DOSCIENTOS CINCO (205) Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NÚMERO TREINTA Y UNO (31) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO DE OFICINAS Y SERVICIOS "CENTRO MEDICO EL VIRREY" -PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO ACTUALMENTE EN LA CALLE NOVENTA Y UNA (CL.91) NÚMERO DIECINUEVE C SESENTA Y DOS (19C-62) ANTES CALLE NOVENTA Y UNO (CL.91) NÚMERO VEINTIUNO SESENTA Y DOS SETENTA (21-62-70) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., cuyos linderos, cabida y demás especificaciones son los siguientes:

UNIDAD PRIVADA (205): Hace parte del proyecto "CENTRO MEDICO EL VIRREY". Tiene su acceso por la Calle Noventa y uno (CL.91) número veintiuno sesenta y dos setenta (21-62-70) Antes, hoy Calle Noventa y uno (CL.91) número diecinueve C sesenta y dos (19C-62).-

Un área total construida de veinticuatro metros cuadrados con cincuenta y un centímetros de metro cuadrado (24.51 M²). Los linderos del área privada construida son:-----

Initiaria Susana y Alvaro del Círculo de Bogotá
MARIA ANTONIA PANTOJA PONCE

POR EL SUR: Desde el punto diecinueve (19) al veinte (20) lindera con muro común que separa de área privada de la Unidad doscientos seis (206) y área común de recepción en línea quebrada sucesiva de un metro sesenta y dos centímetros (1.62 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), y tres metros con nueve centímetros (3.09 mts).

POR EL OCCIDENTE: Desde el punto veinte (20) al diecinueve (19) lindera con muro común que separa de área común de sala de espera y recepción en línea quebrada sucesiva de tres metros con diez centímetros (3.10 mts), Un metro con treinta y siete centímetros (1.37 mts).

POR EL NORTE: Desde el punto diecinueve (19) al diecisiete (17) lindera con muro común que separa de área privada de la unidad doscientos cuatro (204) y área común de recepción en línea quebrada de dos metros cuarenta y cuatro centímetros (2.44 mts), y dos metros setenta y cinco centímetros (2.75 mts).

POR EL ORIENTE: desde el punto diecisiete (17) al dieciocho (18) lindera con muro común , columna común y ducto común en línea quebrada sucesiva de tres metros con ochenta y nueve centímetros (3.89 mts), cincuenta y ocho centímetros (0.58 mts), y un metro veinticinco centímetros (1.25 mts), con muro común que separa de área de cubierta plana común de uso de la misma unidad de la cual solo tiene acceso la unidad doscientos cinco (205) en los términos del artículo 22 de la Ley 675 de 2001 .

CENIT: Placa común al medio con el tercer piso.

DEPENDENCIAS: Vestíbulo, baño auxiliar, nicho con mueble empotrado y unidad privada .

NADIR: Placa común al medio con el primer piso.



Altura dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts).-----

Tiene además, al Unidad doscientos cinco (205) el derecho al uso exclusivo del garaje común número treinta y uno (31) localizado en el sótano.-----

A este inmueble le corresponde el folio de Matrícula inmobiliaria número 50C-1667822 de la oficina de registro de Instrumentos públicos zona Centro y la Cédula Catastral número 008308010400102005 -----

EL EDIFICIO DE OFICINAS Y SERVICIOS "CENTRO MÉDICO EL VIRREY" -PROPIEDAD HORIZONTAL. Está ubicado en la nomenclatura urbana actual calle noventa y una (cl.91) número diecinueve c sesenta y dos (19c-62) antes calle noventa y uno (cl.91) número veintiuno sesenta y dos setenta (21-62-70) Manzana 02 Lote No 9 de la Urbanización El Chico de Bogotá D.C.-----

1) El lote de terreno se singulariza y determina por los siguientes factores de área y linderos. Lote distinguido con la Cédula catastral 91 21 10 . El lote tiene un área superficial de seiscientos treinta y nueve metros cuadrados con dos centímetros cuadrados (639.02 M²) y sus linderos son:-----

NORTE: En extensión de dieciocho metros (18.00 mts), con el lote número tres (3) de la misma manzana y urbanización.---

SUR: En extensión de dieciocho metros (18.00 mts), con la Calle noventa y una (Cl.91).-----

ORIENTE: En extensión de treinta y cinco metros con cincuenta centímetros (35.50 mts), con el lote número diez (10) de la misma manzana.-----

OCCIDENTE: En extensión de treinta y cinco metros con

cincuenta centímetros (35.50 mts), con el lote número ocho (8) de la misma manzana.

PARÁGRAFO PRIMERO.-No obstante la descripción de área y linderos anotada, la venta del cincuenta por ciento (50%) se hace como cuerpo cierto, e incluye todas las mejoras presentes y futuras, las anexidades, los usos, las costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan, y así lo acepta LA COMPRADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- LA COMPRADORA, declara conocer plenamente y aceptar expresamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de la presente compraventa, así como las especificaciones materiales del inmueble que por este instrumento compra como cuerpo cierto y el estado material en que es transferido.

TERCERA.-REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble aquí descrito e identificado, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido sino el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento, sobre los bienes comunes del **EDIFICIO DE OFICINAS Y SERVICIOS "CENTRO MEDICO EL VIRREY-PROPIEDAD HORIZONTAL"**, con el lleno de las exigencias legales, protocolizado y elevado a escritura pública mediante el instrumento seis mil treinta y nueve (6.039) del tres (03) de noviembre de dos mil seis (2006), aclarada por la escritura pública número ciento doce (112) del quince (15) de Enero de Dos mil siete (2007), aclarada nuevamente por la escritura pública número mil setecientos noventa y tres (1.793) del catorce (14) de Marzo del Dos mil siete (2007), todas



otorgadas en la notaría veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C. debidamente registradas en la oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona Centro.

PARAgraFO TERCERO.- la entrega del inmueble como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del edificio, por acceder éstos a los primeros. Las áreas comunes del **EDIFICIO DE OFICINAS Y SERVICIOS "CENTRO MEDICO EL VIRREY - PROPIEDAD HORIZONTAL"** Se entenderán recibidos desde la firma de la presente escritura pública de compraventa.

CUARTA: TRADICIÓN.- LA VENDEDORA adquirió el derecho de cuota equivalente al cincuenta por ciento (50%) del inmueble antes identificado, por compra que del mismo hizo en común y proindiviso con la señora ASTRID JOHANA GRIJALBA PARADA, efectuada al **CENTRO MEDICO EL VIRREY S.A.**, mediante escritura pública número siete mil quinientos veintitrés (7.523) del veintiocho (28) de Diciembre de Dos mil seis (2006) de la notaría veinticuatro (24) del círculo de Bogotá D.C. debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá D.C. - zona Centro, al folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1667822.

QUINTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA VENDEDORA garantiza que el derecho de cuota del cincuenta por ciento (50%) objeto del presente contrato, es de la exclusiva propiedad, que no han sido enajenados ni prometidos en venta por acto anterior al presente, y que en la actualidad los

Notaría veinticuatro del Círculo de Bogotá
INSTRUMENTOS PANTOJA PONCE

posee en forma regular, pacífica y pública y que el inmueble sobre el cual radican dichos derechos, se halla libre de demandas civiles, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, embargos, hipotecas, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias y en general, de cualquier otro gravamen y limitaciones de dominio. En todo caso, LA VENDEDORA saldrá al saneamiento de lo vendido, en los casos previstos en la Ley.

SÉXTA : LA VENDEDORA transfiere el derecho de cuota del cincuenta por ciento (50%) estando el inmueble sobre el cual radica, a paz y salvo con la Tesorería Municipal y Nacional por impuestos, tasas y contribuciones liquidados hasta la fecha de la presente escritura. Los impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos domiciliarios, y cualquier otro gravamen que se liquide, reajuste o cause posteriormente, será de cargo exclusivo de **LA COMPRADORA.**

SEPTIMA - PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio total de los derechos de cuota sobre los inmuebles ya mencionados es de **TREINTA Y Siete MILLONES PESOS (\$ 37.000.000,00) M/CTE.** que LA COMPRADORA ha pagado en su totalidad a LA VENDEDORA al momento del otorgamiento de esta escritura pública.

OCTAVA. - Que LA VENDEDORA hace la entrega del derecho de cuota del cincuenta por ciento (50%) objeto de esta compraventa, junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres, que legal y naturalmente le correspondan, sin reserva ni limitación alguna, en la fecha de