



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial oficina Urbano



AVALUO: LR-35319366-2

Fecha del avalúo	19/11/2025	Fecha de visita	12/11/2025
Dirigido a	Gloria Stella Parada de Grijalba		
Dirección.	CL 91 19C 62 UNIDAD PRIVADA -205 CENTRO MEDICO EL VIRREY		
Barrio	EL CHICO		
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	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 19/11/2025

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 UNIDAD PRIVADA -205 CENTRO MEDICO EL VIRREY EL CHICO, 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 \$273,351,525 pesos m/cte (Doscientos setenta y tres millones trescientos cincuenta y un mil quinientos veinticinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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	\$11,152,653.00	100.00%	\$273,351,525.03
TOTALES					100%	\$273,351,525

Valor en letras
Doscientos setenta y tres millones trescientos cincuenta y un mil quinientos veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAANro: AVAL-60394693 C.C: 60394693

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

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	10,845,046	Valor del avalúo en UVR	759,864.07
Proporcional	0	273,351,525	Valor asegurable	273,351,525
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p>General: 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.</p> <p>Garaje: El consultorio cuenta con un cupo para parqueo de uso exclusivo ubicado en el sótano del edificio.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. Se da 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. Si esta no existiera, el valor del consultorio sería aproximadamente 245 millones en función de su área privada.</p> <p>Se cuenta en Los Rosales, con un informe de avalúo del año 2023, la medición de valor, se encuentra que se mantiene en el tiempo, no se aprecia ni se deprecia, con un mercado estable.</p>			

GENERAL

Código	LR-35319366-2	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 UNIDAD PRIVADA -205 CENTRO MEDICO EL VIRREY				
Conjunto	CENTRO MEDICO EL VIRREY				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	EL CHICO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Consultorio	Tipo subsidio	No VIS	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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	205																				
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>24.51</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>24.51</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	24.51	AREA PRIVADA	M2	24.51	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>24.51</td></tr><tr><td>AV CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>185.198.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	24.51	AV CATASTRAL 2025	PESOS	185.198.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	24.51																					
AREA PRIVADA	M2	24.51																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	24.51																					
AV CATASTRAL 2025	PESOS	185.198.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>24.51</td></tr><tr><td>TERRAZA</td><td>M2</td><td>22.66</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	24.51	TERRAZA	M2	22.66	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>24.51</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	24.51			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	24.51																					
TERRAZA	M2	22.66																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	24.51																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias																						
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 media y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	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 de 29 de diciembre de 2021																						

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	12/11/2025	AAA0195EUJZ	1.55%	0083080104001 02005	Consultorio 205

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 6039 de fecha 03-11-2006 en NOTARIA 24 de BOGOTA D.C. UNIDAD PRIVADA -205 con area de TOTAL CONSTRUIDA 24.51 M2 con coeficiente de 1.55% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
31	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	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.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI

AMOBILAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
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	1329000	Total unidades	48	Terraza comunal	Si

Ubicación		# Pisos edificio	7	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	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, Citéfono: 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	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa 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	19	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

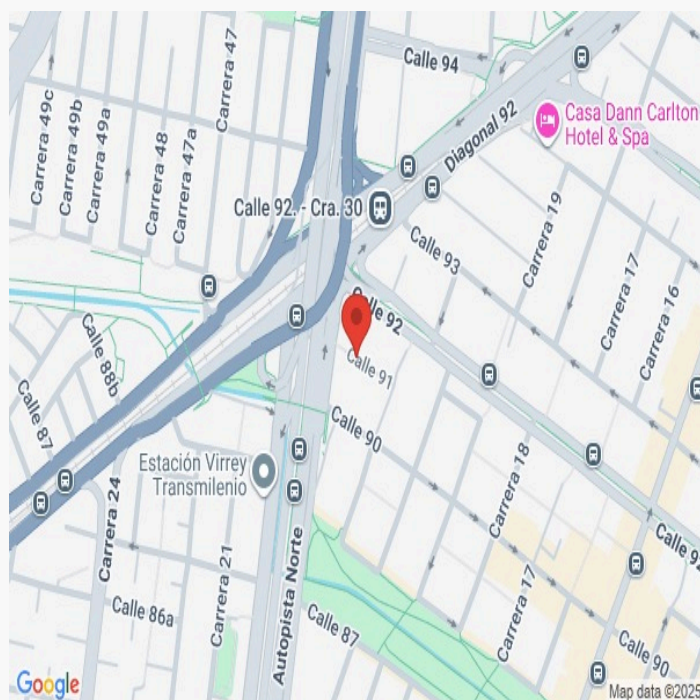
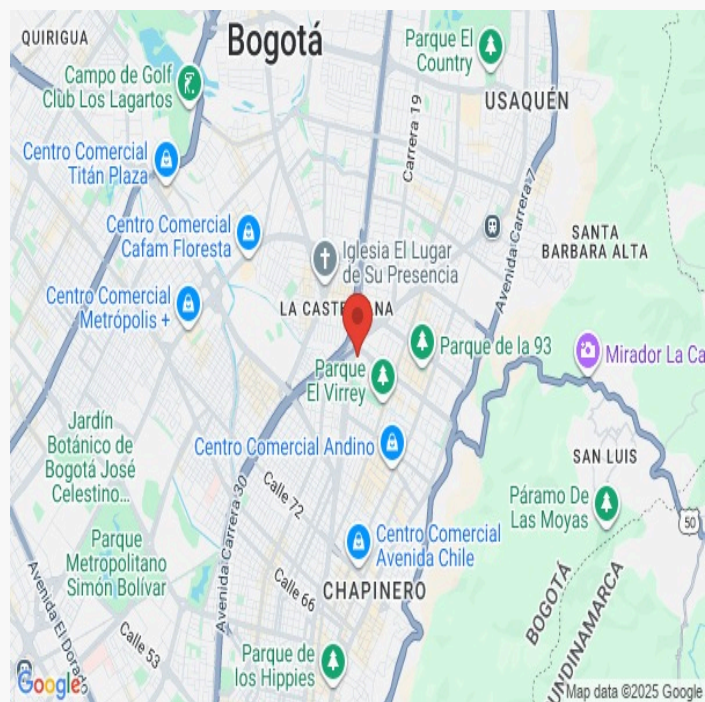
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Consultorio. Consta de: , Patio interior: 1, Baño privado: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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 UNIDAD PRIVADA -205 CENTRO MEDICO EL VIRREY | EL CHICO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.677752386149114
GEOGRAFICAS : 4° 40' 39.9066''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.05781925226576
GEOGRAFICAS : 74° 3' 28.1478''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	COSULTORIO EN EL ED	6	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$		\$	\$9,500,000.00	3124400606
2	COSULTORIO EN EL ED	7	\$550,000,000	0.90	\$495,000,000	1	\$		\$	\$9,900,000.00	3107799823
3	COSULTORIO EN EL ED	4	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$		\$	\$9,693,877.55	3115149622
Del inmueble		205		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	25	25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.15	1.15	\$10,925,000.00
2	19	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.15	1.15	\$11,385,000.00
3	19	24.5	24.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.15	1.15	\$11,147,959.18
	19									
									PROMEDIO	\$11,152,653.06
									DESV. STANDAR	\$230,035.92
									COEF. VARIACION	2.06%

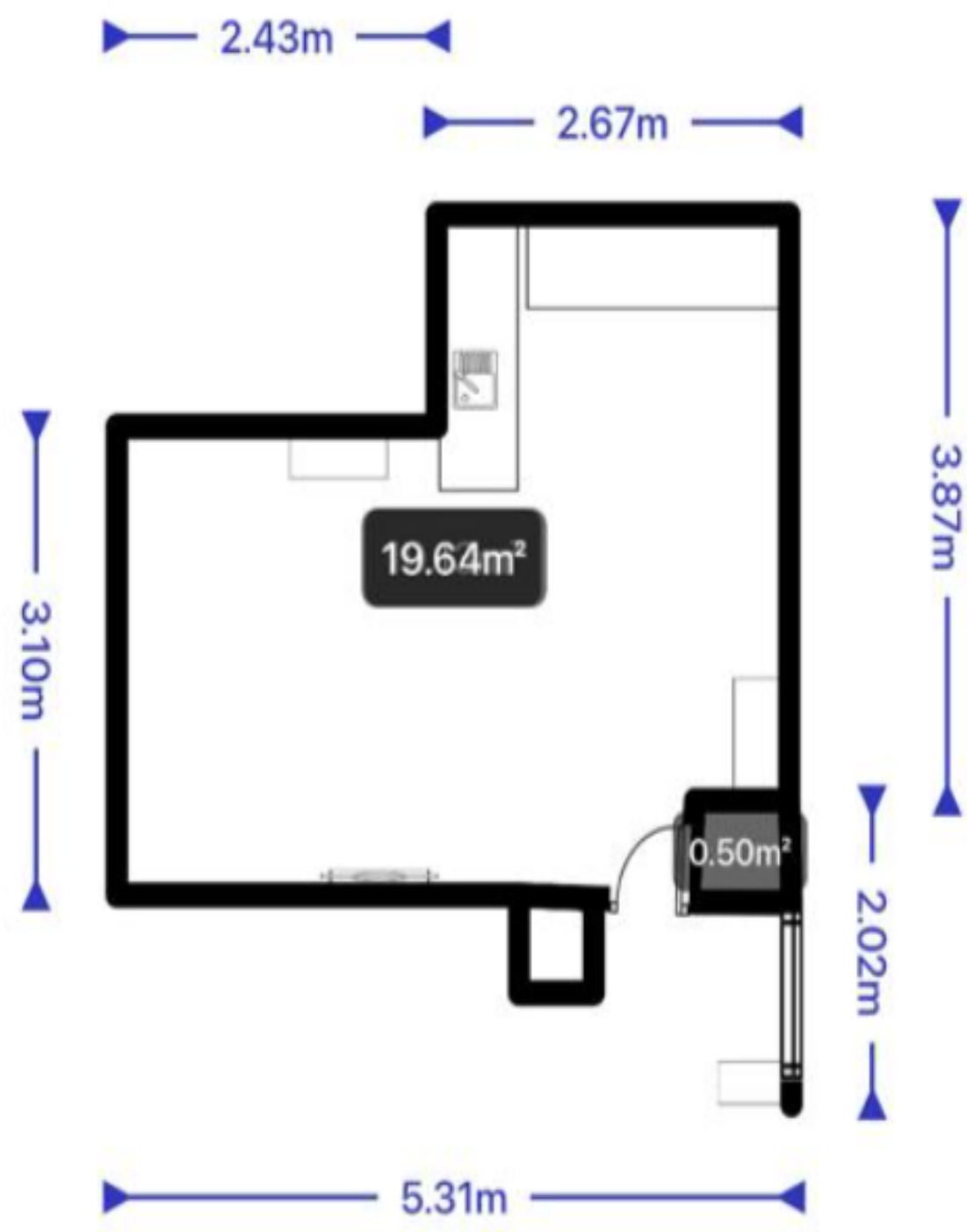
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$11,382,688.98	TOTAL	\$278,989,706.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$10,922,617.14	TOTAL	\$267,713,346.11
VALOR TOTAL	\$273,351,525.03			

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.

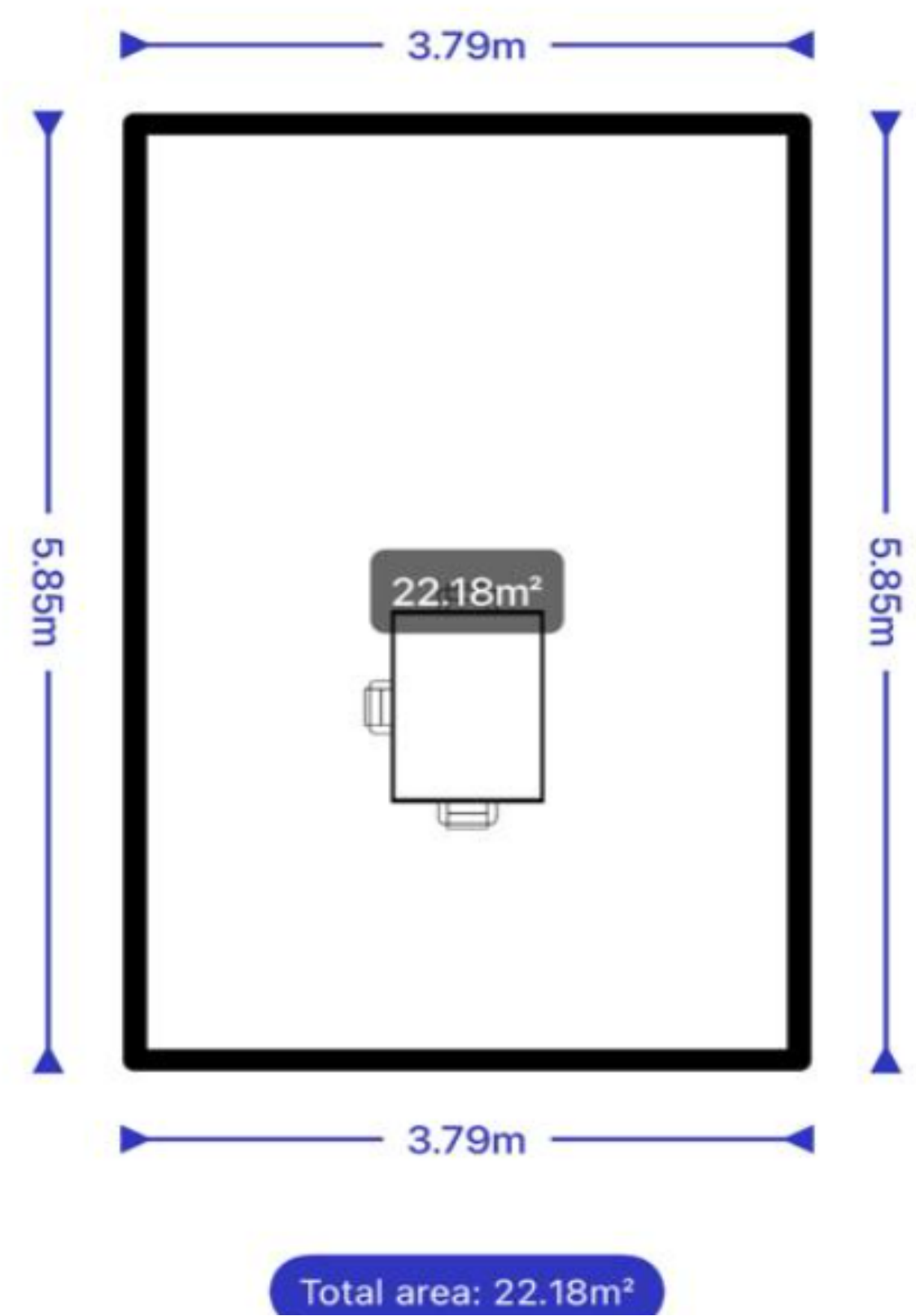
Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Consultorio



FOTOS General

Consultorio



Consultorio



Consultorio



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



FOTOS General

Ascensor-CJ



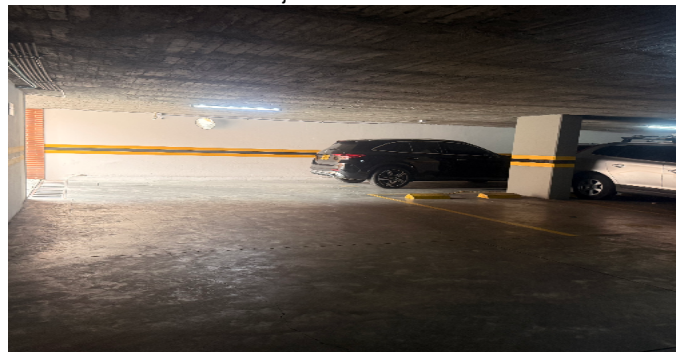
Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



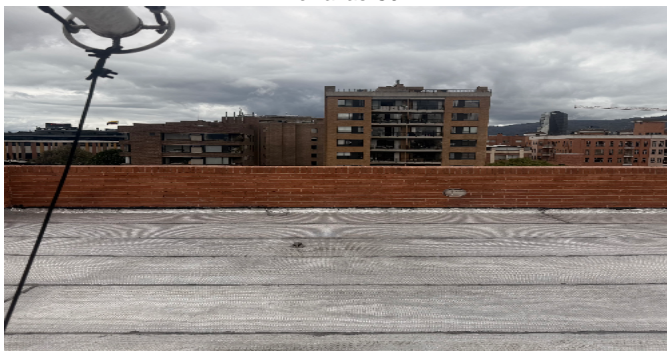
Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



FOTOS General

Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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-35319366-2



PIN de Validación: aa310a02



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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra actualizado y cuenta 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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa910a02



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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LR-35319366-2 M.I.: 50C-1667822

Categoría 5 Edificación, conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
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
19 Mayo 2020

Régimen
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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa310a02



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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Colección, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa910a02



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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LR-35319366-2 M.I.: 50C-1667822

Categoría 13 Intangibles - Propiedad

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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2
Teléfono: 3246813964
Correo Electrónico: ruthvdj1@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60394693.

El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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: aa910a02



PIN DE VALIDACIÓN

aa910a02

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LR-35319366-2 M.I.: 50C-1667822

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: 2511123448124511845

Nro Matrícula: 50C-1667822

Pagina 1 TURNO: 2025-828320

Impreso el 12 de Noviembre de 2025 a las 05:44:58 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-12-2006 RADICACIÓN: 2006-117428 CON: ESCRITURA DE: 08-11-2006

CODIGO CATASTRAL: AAA0195EUJZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 6039 de fecha 03-11-2006 en NOTARIA 24 de BOGOTA D.C. UNIDAD PRIVADA -205 con area de TOTAL CONSTRUIDA 24.51 M2 con coeficiente de 1.55% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE LA SOCIEDAD CENTRO MEDICO EL VIRREY S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A CARLOS IVAN, RAUL EDUARDO, VICTORIA EUGENIA, ALFONSO JOSE SENIOR PAVA POR ESCRITURA 4410 DE 05-10-2005 NOTARIA 24 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-10-2005 AL FOLIO 50C-557660. ESTOS ADQUIRIERON ASI: PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A LA SOCIEDAD SENIOR PAVA HERMANOS Y COMPA/IA LTDA SENIOR PAVA LTDA POR ESCRITURA 1762 DE 29-04-2005 NOTARIA 24 DE BOGOTA. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A ALFONSO SENIOR QUEVEDO POR ESCRITURA 1665 DE 26-06-91 NOTARIA 26 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO JUNTO CON LOS SENIOR PAVA POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE INES PAVA DE SENIOR POR SENTENCIA DEL 30-05-66 JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 91 19C 62 UN 205 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 91 #21-62/70 UNIDAD PRIVADA -205 CENTRO MEDICO EL VIRREY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 557660

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-11-2006 Radicación: 2006-117428

Doc: ESCRITURA 6039 del 03-11-2006 NOTARIA 24 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)**A: CENTRO MEDICO EL VIRREY S.A.****NIT# 9000274947 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-01-2007 Radicación: 2007-7398

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2511123448124511845****Nro Matrícula: 50C-1667822**

Pagina 2 TURNO: 2025-828320

Impreso el 12 de Noviembre de 2025 a las 05:44:58 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

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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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 NOT 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: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA 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: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA 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: 2511123448124511845

Nro Matrícula: 50C-1667822

Pagina 3 TURNO: 2025-828320

Impreso el 12 de Noviembre de 2025 a las 05:44:58 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

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

Radación: 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: 2025-828320

FECHA: 12-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL