



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.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

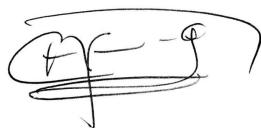
LIQUIDACIÓN

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



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

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.

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

-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.

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.

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 | <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 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.</p> | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 24.51 | AREA AV CATASTRAL | M2 | 24.51 |
| AREA PRIVADA | M2 | 24.51 | 2025 PESOS | | 185.198.000 |
| 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 |
| 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 | Consultorio 205 02005 |

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

INFORMACI“N 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 | | | 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 |
| Estrato | Comercial | Barrio legal | Si | Topografia |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | |
| EQUIPAMENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | Andenes | SI |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI |
| 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 |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro |
| 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 | Citófono | 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, 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 | 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 ropa | 0 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardín | 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 | | | | |

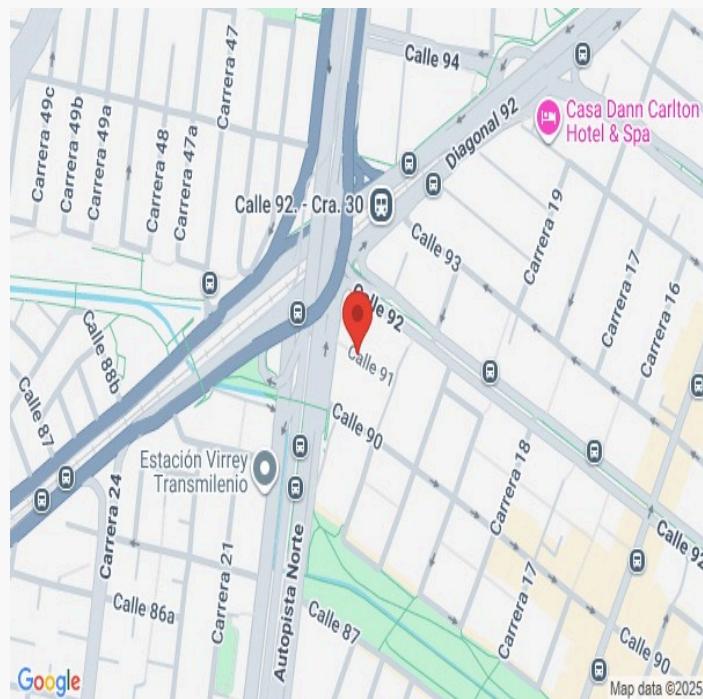
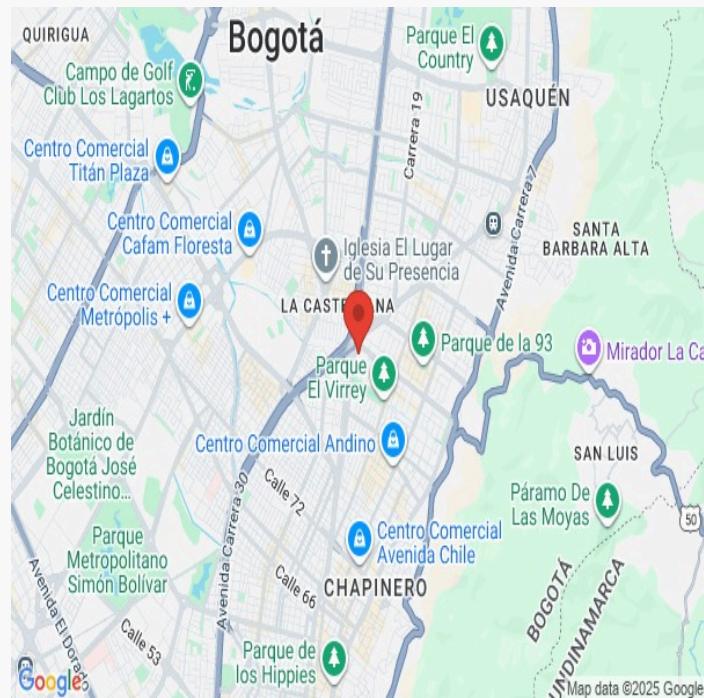
ACABADOS

| | 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 TAMAÑO | 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 | | | |

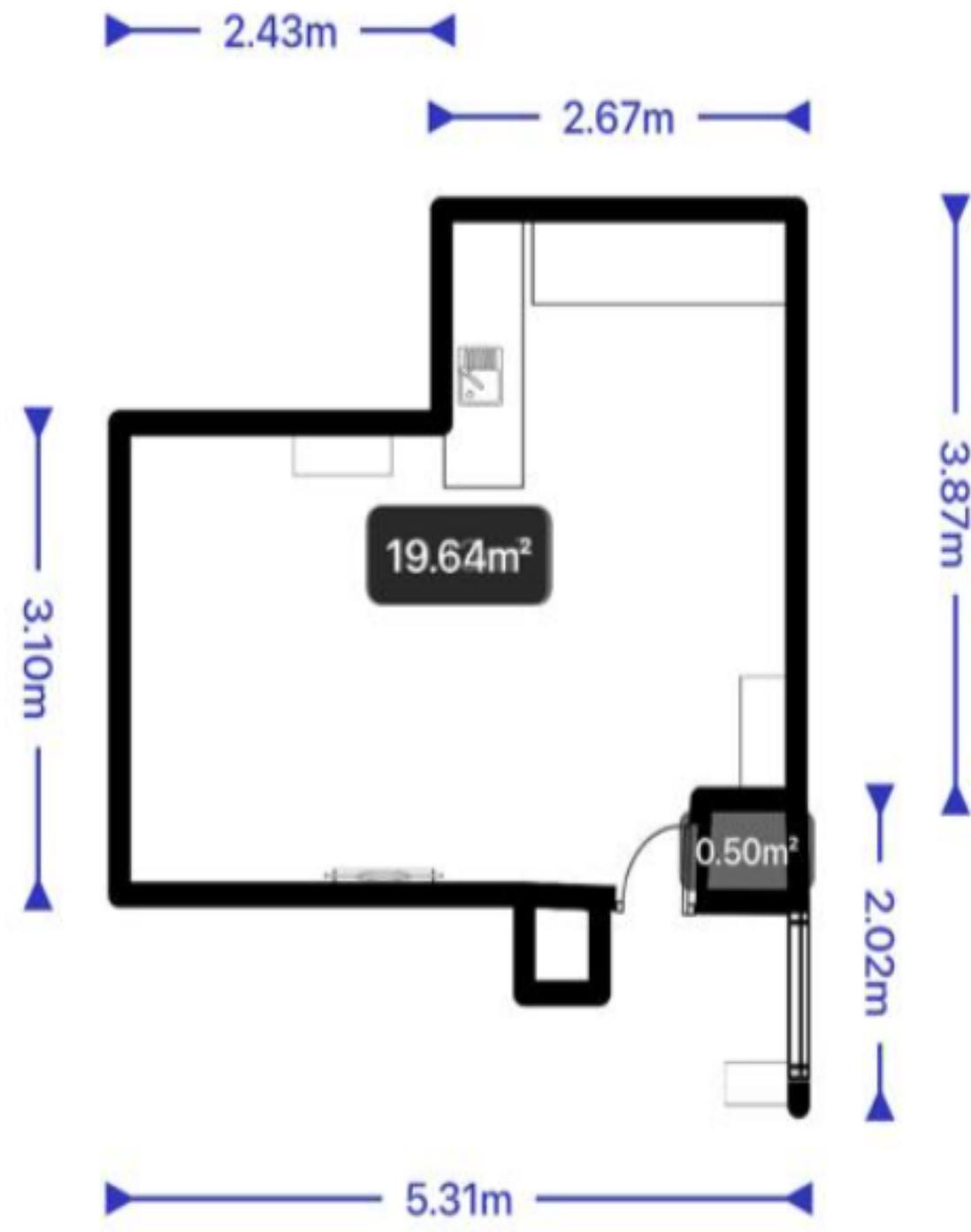
Observaciones:

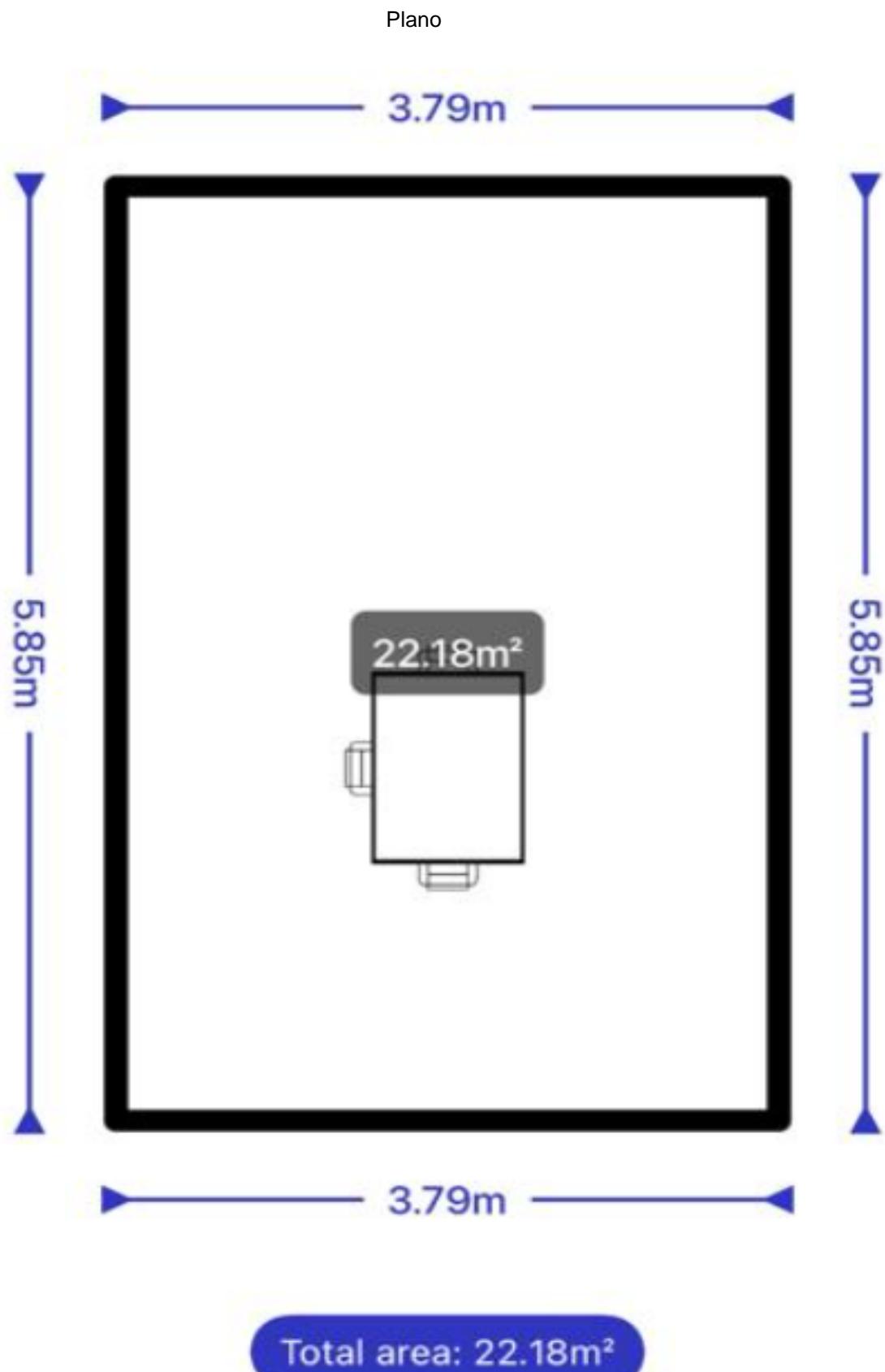
Se da una afectación positiva en tamaño, para darle un valor agregado a la terraza de 22.66 M2, con la cual cuenta el consultorio, la cual es común de uso exclusivo, no tiene carácter de privado.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





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



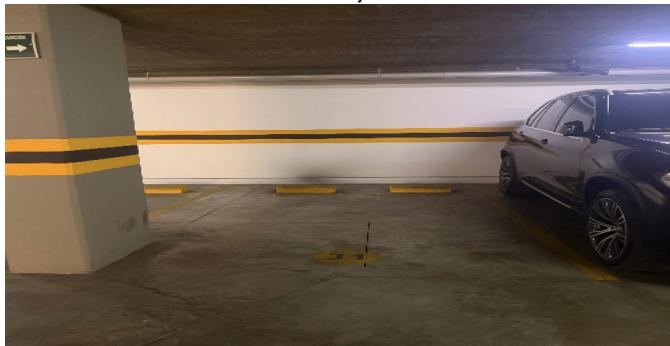
Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



FOTOS General

Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Terrazas CJ

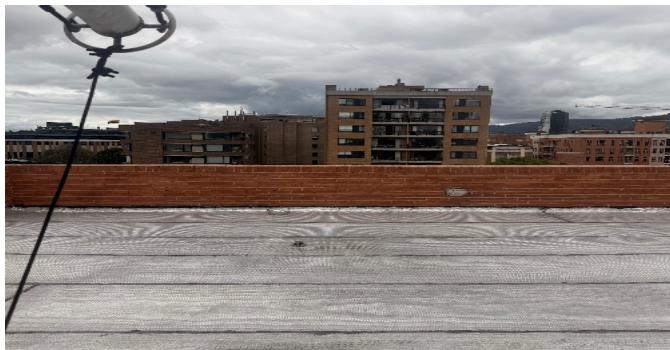


Terrazas CJ



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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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: aa910a02



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 ~~Autorizado~~ 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
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



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica 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: aa910a02



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
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



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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.

Avaluo: LR-35319366-2 M.I.: 50C-1667822
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2511123448124511845

Nro Matrícula: 50C-1667822

Página 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: 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 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: 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 PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511123448124511845

Nro Matrícula: 50C-1667822

Página 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

**SUPERINTENDENCIA
& REGISTRO
de la Republica**

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 RES.

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