



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1017139700

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--------------------------------------|-----------|--|------------------|---|
| CLIENTE | HECTOR NOLASCO MENES VILLA | | | FECHA VISITA | 01/02/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1017139700 | | | FECHA INFORME | 05/02/2024 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 65B # 52B SUR - 54 INT. 1021 | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 3 | | EDAD (AÑOS) | 12 años |
| BARRIO | San Antonio de Prado | | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Medellín | | | OCCUPANTE | Propietario |
| DEPARTAMENTO | Antioquia | | | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | | | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | |
| VALUADOR | CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 98635223 | | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|--------------------------------|-------------|---------|------------------|
| PROPIETARIO | Maria Arnobia Mejía Muñoz | | | |
| NUM. ESCRITURA | 427 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | Séptima | FECHA 25/02/2014 |
| CIUDAD ESCRITURA | Medellín | | DEPTO | Antioquia |
| CEDULA CATASTRAL | 0500-1020880000440118901100021 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | Sin información | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Urb. Mirador de la Hacienda | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | Tiene | MENSUALIDAD | 124000 | VRxM2 3200 |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD | 0.203 | | | |

| M. INMOB. | N° |
|-------------|------------|
| 001-1126635 | Apto. 1021 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en la Urbanización Mirador de la Hacienda Corregimiento de San Antonio de Prado, sector Barichara Municipio de Medellín, es una unidad residencial con zonas comunes como piscina, juegos infantiles, cancha múltiple, portería 24 horas, ascensores. Es una zona residencial con acceso vehicular, transporte público, con acceso a comercio barrial y mediana superficie.

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

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Salá | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 129,333,317

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,333,317

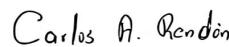
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN

Perito Actuante
C.C: 98635223
RAA: AVAL-98635223



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|---------------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 630 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 3240 del 16-11-2012 NOTARIA SEPTIMA
de MEDELLIN.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 42 | AREA | M2 | |
| AREA PRIVADA | M2 | 38.75 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 38.75 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 38.75 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 65B # 52B SUR - 54 INT. 1021 | San Antonio de Prado | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3240, fecha: 16/11/2012, Notaría: Séptima y ciudad: Medellín.

SECTOR

| | | | |
|-----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | |
| | | | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | |
| Estacionamientos | Regular | 0-100 | |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | |
| Zonas recreativas | Bueno | mas de 500 | |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción) | 100 % |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 17 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 88 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | adobe |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | Apartamento Interior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | concreto texturizado |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2012 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Apto. 1021 | 38.75 | M2 | \$3,337,634.00 | 100.00% | \$129,333,317.50 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$129,333,317 |

Valor en letras

Ciento veintinueve millones trescientos treinta y tres mil trescientos diecisiete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$129,333,317

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en la Urbanización Mirador de la Hacienda Corregimiento de San Antonio de Prado, sector Barchara Municipio de Medellín, es una unidad residencial con zonas comunes como piscina, juegos infantiles, cancha multiple, portería 24 horas, ascensores. Es una zona residencial con acceso vehicular, transporte público, con acceso a comercio barrial y mediana superficie. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: Garajes comunitarios de motos en la parte de afuera de la Urbanización

Entorno: Es una zona residencial, con urbanizaciones de estas mismas características, acceso vehicular, transporte público y comercio en general.

Propiedad horizontal: Escritura: 3240, Fecha escritura: 16/11/2012, Notaría escritura: Séptima, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 124000, Total unidades: 630, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona de copas: 1. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno.

Acabados: El inmueble tiene piso en porcelanato, muro en adobe, revoque y pintura, techo en concreto, baño enchapado con cabina en vidrio templado, cocina con mesón en acero inoxidable.

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 35, No. 4, December 2010
DOI 10.1215/03616878-35-4 © 2010 by The University of Chicago

EXPLICACION METODOLOGIA UTILIZADA

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|----------------|-----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | Apto. Hacienda | 1 | \$135,000,000 | 0.97 | \$130,950,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,379,354.84 | 3014733249 |
| 2 | Apto. Hacienda | 15 | \$135,000,000 | 0.97 | \$130,950,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,379,354.84 | 3163879195 |
| 3 | Apto. Hacienda | 10 | \$130,000,000 | 0.97 | \$126,100,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,254,193.55 | 3104289911 |
| Del inmueble | | 10 | . | . | . | 0 | . | 0 | . | . | . |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 10 | 38.75 | 38.75 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,379,354.84 |
| 2 | 10 | 38.75 | 38.75 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,379,354.84 |
| 3 | 10 | 38.75 | 38.75 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,254,193.55 |
| | 12 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,337,634.41 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$72,261.90 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 2.17% | |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,409,896.31 | TOTAL | \$132,133,482.19 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,265,372.51 | TOTAL | \$126,533,184.59 |
| VALOR TOTAL | \$129,333,317.50 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1436227>2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1346279>3-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1420657>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 65B # 52B SUR - 54 INT. 1021 | San Antonio de Prado
| Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

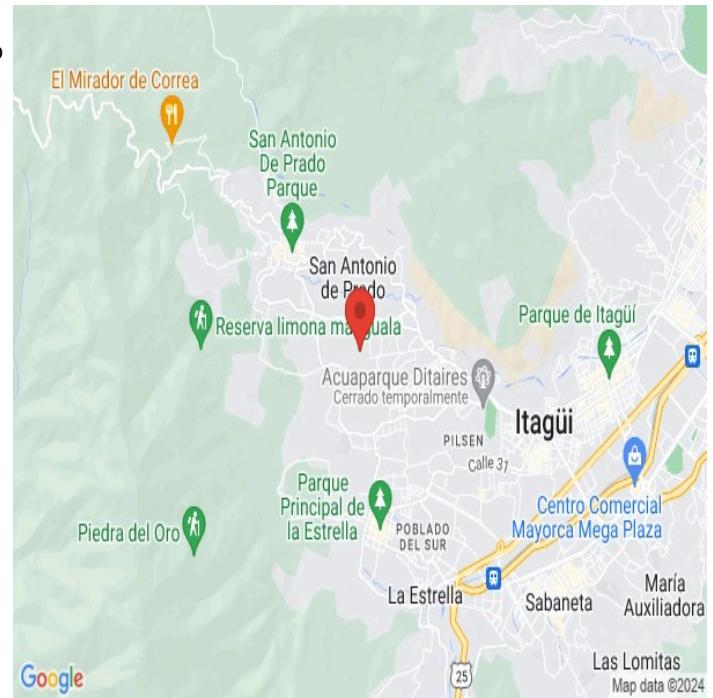
Latitud: 6.1750950

Longitud: -75.6463600

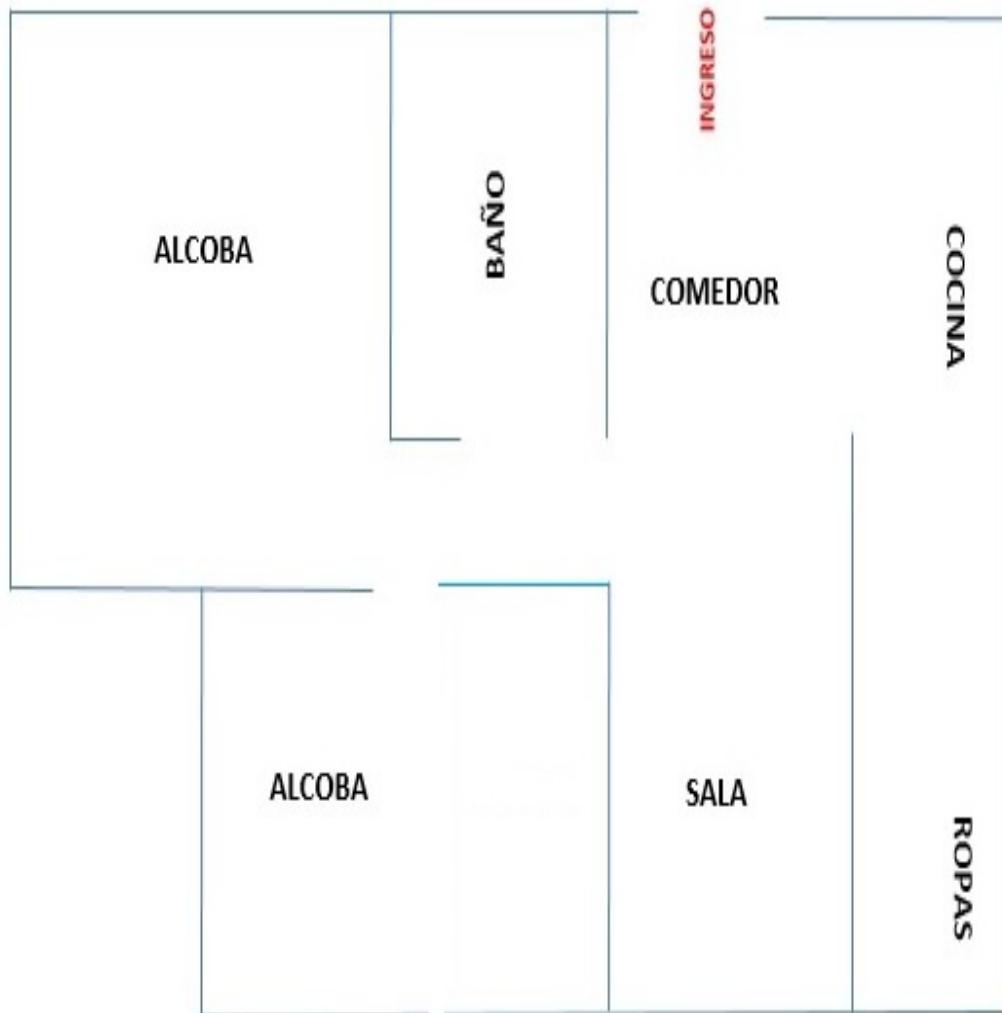
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 10' 30.3414''

Longitud: 75° 38' 46.896''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



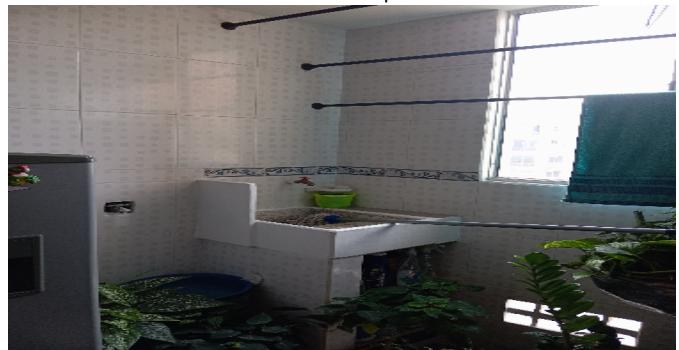
Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1017139700



PIN de Validación: b5100a82



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 9000870027-5

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

El señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98635223, se encuentra inscrit(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-98635223.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5100a82

**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
12 Sep 2019Régimen
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, móndems 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
12 Sep 2019Régimen
Régimen Académico**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
12 Sep 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5160a82



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO: LRCAJA-1017139700 M...
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AQUÍ FIRMADOS, 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: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA
 Dirección: CRA 58 NO. 14 SUR - 40 APTO. 1704
 Teléfono: 3113136951
 Correo Electrónico: crendon60@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|---|---|----------------|
| Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV | 02 Ago 2019 |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98635223 El(La) Señor(a) **CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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 Autoreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b5160a82



PIN DE VALIDACIÓN

b5160a82

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 veintiuno (21) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240128775188373855

Nro Matrícula: 001-1126635

Pagina 1 TURNO: 2024-31350

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 06:02:35 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN SUR

FECHA APERTURA: 22-01-2013 RADICACIÓN: 2013-646 CON: ESCRITURA DE: 10-01-2013

CODIGO CATASTRAL: AAB0061JZDB COD CATASTRAL ANT: 050010208800000440118901100021

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPTION CARD AND NUMBER

DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 3663 de fecha 26-12-2012 en NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN PISO 10 APARTAMENTO 1018 TORRE 4 con area de 38.75
M2 PRIVADA CONSTRUIDA con coeficiente de 0.203% (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 : %

COMPLEMENTACIONES

ADQUIRIO ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI:ADQUIRIO POR ESCRITURA 1635 DEL 30-06-2012 NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN, ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. , ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA , A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA , REGISTRADA EL DIA 11-10-2012 EN LA MATRICULA 001-1115346.--ADQUIRIERON CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. Y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEO POR ENGLOBE ASI:LOS LOTES CON MATRICULA 001-1083828 A 001-1083831 ASI:ADQUIRIO POR SCRITURA 637 DEL 20-03-2012 NOTARIA 22 DE MEDELLIN, CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. , A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA , REGISTRADA EL DIA 22-03-2012 EN LAS MATRICULAS 001-1083828 A 001-1083831.LOS LOTES CON MATRICULA 001-1083828 A 001-1083860 ASI:ADQUIRIO CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. EL PREDIO OBJETO DE LOTEO POR COMPRA A INSTITUTO DE LOS MISIONEROS DE LA DIVINA REDENCION SEGUN ESCRITURA 2429 DE 28-12-2009 NOTARIA 28 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19-01-2010 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0186656.-ADQUIRIO INSTITUTO DE LOS MISIONEROS DE LA DIVINA REDENCION POR COMPRA A RAUL ECHAVARRIA E. Y INES TORO DE ECHAVARRIA SEGUN ESCRITURA 3932 DE 30-07-71 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-08-71 EN EL LIBRO 1. CORRESPONDIENTE HOY FOLIO DE MATRICULA 001-0186656 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 2600 DEL 30-09-2011 NOTARIA 22 DE MEDELLIN LOTEO DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. , REGISTRADA EL DIA 12-10-2011 EN LA MATRICULA 001-186656 GENERANDOSEN LAS MATRICULAS 001-1083828 A 001-1083860 OBJETO DEL PRESENTE ENGLOBE. S E R V I D U M B R E S : POR ESCRITURA 2928 DEL 30-12-2011 NOTARIA 8 DE MEDELLIN, SE CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. , A : EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P. , REGISTRADA EL DIA 24-01-2012 EN LA MATRICULA DE MAYOR EXTENSION.POR ESCRITURA 2928 DEL 30-12-2011 NOTARIA 8 DE MEDELLIN SERVIDUMBRE DE AGUA PASIVA DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. , A : EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P. , REGISTRADA EL DIA 24-01-2012 EN LA MATRICULA DE MAYOR EXTENSION.P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 1635 DEL 30-06-2012 NOTARIA 22 DE MEDELLIN ENGLOBE DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. , ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA , REGISTRADA EN LAS MATRICULAS 001-1083828 A 1083860 GENERANDOSE LA MATRICULA 001-1114857 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 1635 DEL 30-06-2012 NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN, SE REALIZO LOTEO DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. , ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA ,REGISTRADA EL DIA 11-10-2012 EN LA MATRICULA 001-1114857 GENERANDOSE LA MATRICULA 001-1115346 OBJETO DE LA PRESENTE ADICION AL REGLAMENTO.

DIRECCION DEL INMUEBLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240128775188373855

Nro Matrícula: 001-1126635

Página 3 TURNO: 2024-31350

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 06:02:35 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 005 Fecha: 10-01-2013 Radicación: 2013-646

Doc: ESCRITURA 3663 del 26-12-2012 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO SE ADICIONA LA SEGUNDA ETAPA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-11-2013 Radicación: 2013-86409

Doc: ESCRITURA 2940 del 29-10-2013 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE POR ADICION DE LA TERCERA ETAPA,CAMBIA SU COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD.

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

DE: URBANIZACION MIRADOR DE LA HACIENDA P.H. (PERSONA JURIDICA).

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-03-2014 Radicación: 2014-21203

Doc: ESCRITURA 427 del 25-02-2014 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$520,967

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA ESC. 1636, ANOT. 3.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-03-2014 Radicación: 2014-21203

Doc: ESCRITURA 427 del 25-02-2014 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$43,120,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO.

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA

A: MEJIA MU/OZ MARIA ARNOBIA CC# 43060559 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-03-2014 Radicación: 2014-21203

Doc: ESCRITURA 427 del 25-02-2014 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MEJIA MU/OZ MARIA ARNOBIA CC# 43060559 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240128775188373855

Nro Matrícula: 001-1126635

Página 4 TURNO: 2024-31350

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 06:02:35 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR OFP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-315 Fecha: 29-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-2544 Fecha: 09-07-2014
SE INCLUYE (CORREGIDO) NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2014-2559 Fecha: 09-07-2014
SE INCORPORA (CORREGIDA) NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOLUCION # 1 DE 2014 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: C2015-2713 Fecha: 09-07-2015
SE INCLUYE (CORREGIDO) NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 5 Radicación: C2018-5229 Fecha: 13-10-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O NUMERO CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL, RESOLUCION 201850020949 DE 06 DE MARZO DE 2018 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 6 Radicación: Fecha: 15-06-2020
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, 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: 2024-31350 FECHA: 28-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

PAULA ANDREA BUSTAMENTE PEREZ

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)