



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	30/04/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 2 SUR # 4 I - 104 CO ANTONIA SANTOS AHORRADORES ET II MZ 4 BL 4 AP 204	
Barrio	Antonio Santos	
Ciudad	Tunja	
Departamento	Boyaca	
Propietario	PEDRO ANTONIO FLOREZ BAUTISTA   ROMERO TIBADUIZA LESLY YOMARA	

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ANSELMO FIRAVOTOBA ARERO

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 **PEDRO ANTONIO FLOREZ BAUTISTA | ROMERO TIBADUIZA LESLY YOMARA** ubicado en la CL 2 SUR # 4 I - 104 CO ANTONIA SANTOS AHORRADORES ET II MZ 4 BL 4 AP 204 Antonio Santos, de la ciudad de Tunja.

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 \$152,360,996 pesos m/cte (Ciento cincuenta y dos millones trescientos sesenta mil novecientos noventa y seis).

Atentamente,



**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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	48.44	M2	\$3,145,355.00	100.00%	\$152,360,996.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$152,360,996</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y dos millones trescientos sesenta mil novecientos noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE  
 RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-05-09 16:00:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 C.C.:88229287  
 RAA : AVAL-88229287

## VALORES/TIPO DE AREA.

## INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,145,355	Valor del avalúo en UVR	152,360,996.20
Proporcional	0	152,360,996	Valor asegurable	152,360,996
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación  
garantía

No Favorable

Observación  
calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Para subsanar: debe instalar en la fachada de la torre la nomenclatura registrada en el certificado de tradición: CL 2 SUR # 4 I - 104. Sin quitar lo que ya está instalado. Con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento de 100 mil pesos, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

## Observación

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

**Garaje:** El inmueble no cuenta con parqueadero privado, la urbanización cuenta con parqueaderos comunales donde los residentes parquean en el espacio que se encuentre disponible sin ningún tipo de asignación o cuota mensual, de acuerdo a lo que informan en visita.

**Entorno:** El entorno esta comprendido por inmuebles multifamiliares de hasta 5 pisos de altura de uso residencial con presencia de comercio tipo 1. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4885, Fecha escritura: 24/05/2016, Notaría escritura: 38, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: \$15.000, Total unidades: 20, Ubicación:

Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento cuenta con pisos en cerámica, cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable, baño enchapado en cerámica con división en cortina, muros en bloque estructural a la vista.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

<b>Código</b>	LRCAJA-11167 77343-3-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ANSELMO FIRAVOTOBIA ARERO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1116777343	<b>Teléfono</b>	3103900952
<b>Email</b>	anselmofiravotoba2@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	PEDRO ANTONIO FLOREZ BAUTISTA   ROMERO TIBADUZA LESLY YOMARA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1049615051   1049629024	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 2 SUR # 4 I - 104 CO ANTONIA SANTOS AHORRADORES ET II MZ 4 BL 4 AP 204				
<b>Conjunto</b>	Antonia Santos				
<b>Ciudad</b>	Tunja	<b>Departamento</b>	Boyaca	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Antonio Santos	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> La Urbanización Antonia Santos al sur de la ciudad de Tunja</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> El ingreso principal se realiza por la calle 1A Sur para luego tomar la Carrera 4 H y finalmente tomar vía interna de la urbanización</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Sala - Comedor, cocina semi-integral, área de ropa, tres habitaciones, baño general.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2 Piso		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO</b>: 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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	48.44	AREA	M2	48
AREA CONSTRUIDA	M2	54.02	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$33.085.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.44	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.44
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	Vivienda multifamiliar residencial de hasta 5 pisos de altura.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo Municipal 0016 del 2014</p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
398	EscrituraDePropiedad	16/02/2017	Segunda	Tunja

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-216787	28/04/2025	5%	0103000013810904 900000080	MZ 4 BLQUE 4 APTO 204

**Observación**

El inmueble se encuentra libre de afectaciones jurídicas.  
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Observación**

El inmueble no cuenta con parqueadero privado, la urbanización cuenta con parqueaderos comunales donde los residentes parquean en el espacio que se encuentre disponible sin ningún tipo de asignación o cuota mensual, de acuerdo a lo que informan en visita.

**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	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El el entorno esta comprendido por inmuebles multifamiliares de hasta 5 pisos de altura de uso residencial con presencia d comercio tipo 1. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	4885		<b>Fecha escritura</b>	24/05/2016	
<b>Notaria escritura</b>	38		<b>Ciudad escritura</b>	BogotÁi	
<b>Valor administración</b>	15000	<b>Total unidades</b>	20	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	Si	<b>Sauna</b>	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 4885, Fecha escritura: 24/05/2016, Notaría escritura: 38, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: \$15.000, Total unidades: 20, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	mampostería reforzada-dovelas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2016	<b>Edad Inmueble</b>	9 años	<b>Vida útil</b>	100 a±os
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	S/I.				
<b>Observación</b>	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.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0

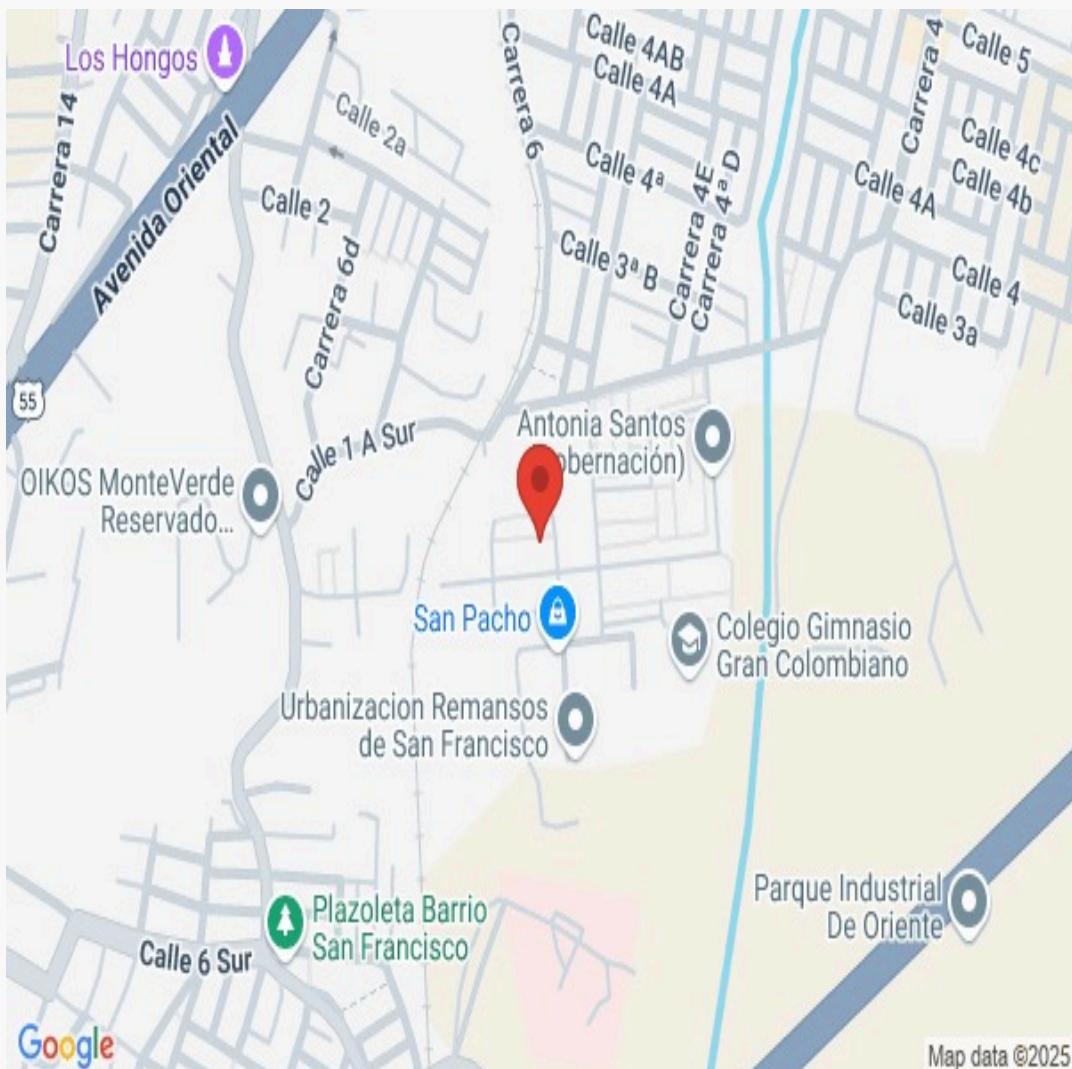
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	Si	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	El apartamento cuenta con pisos en cerámica, cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable, baño enchapado en cerámica con división en cortina, muros en bloque estructural a la vista.
--------------------	--

**Dirección:**

CL 2 SUR # 4 I - 104 CO ANTONIA SANTOS AHORRADORES ET II MZ 4 BL 4 AP 204 | Antonio Santos | Tunja | Boyaca



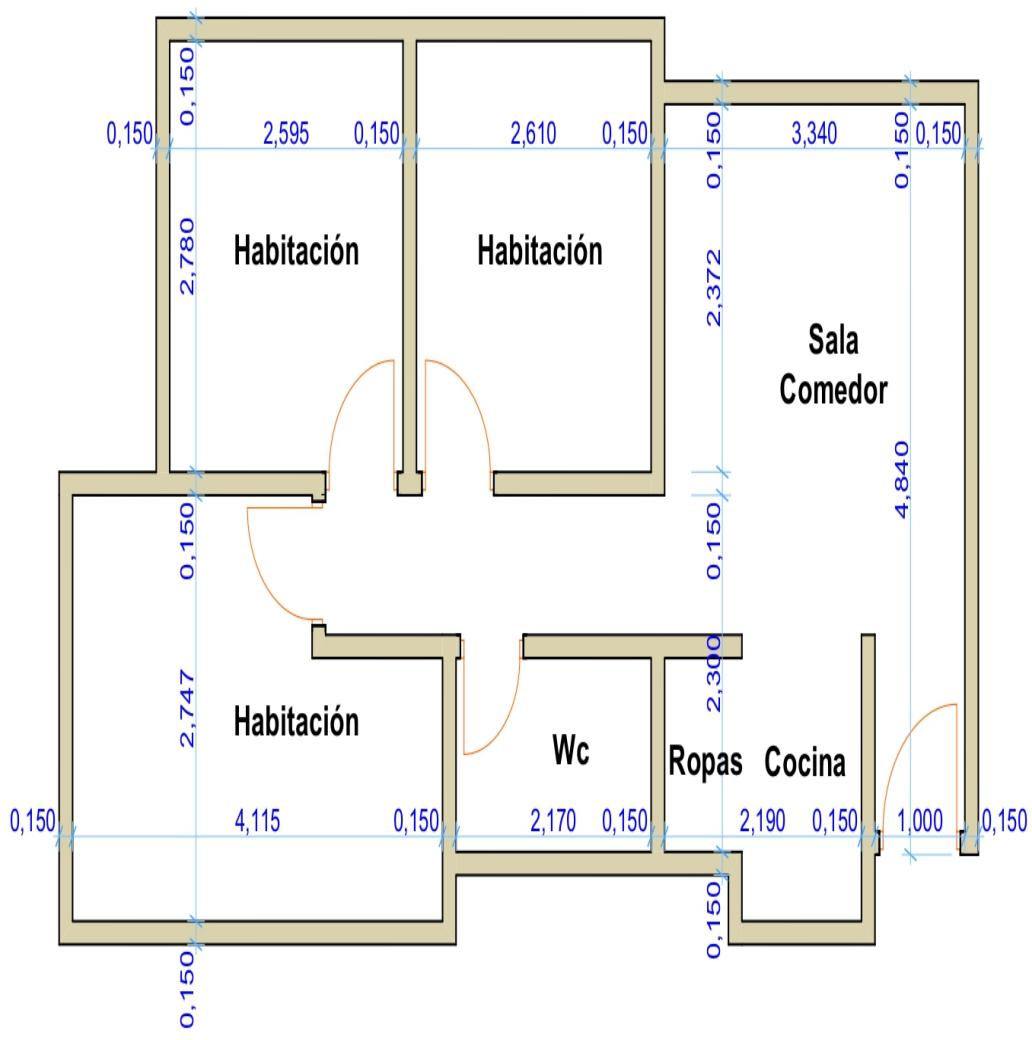
**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.512556  
GEOGRAFICAS : 5° 30' 45.2016''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.364904  
GEOGRAFICAS : 73° 21' 53.6538''

Plano



0.

Plano Apto

1:50

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



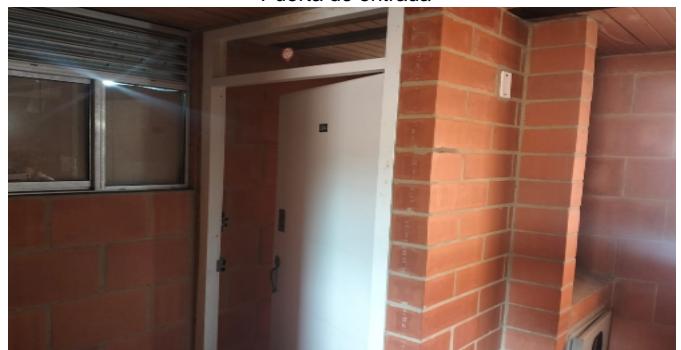
Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



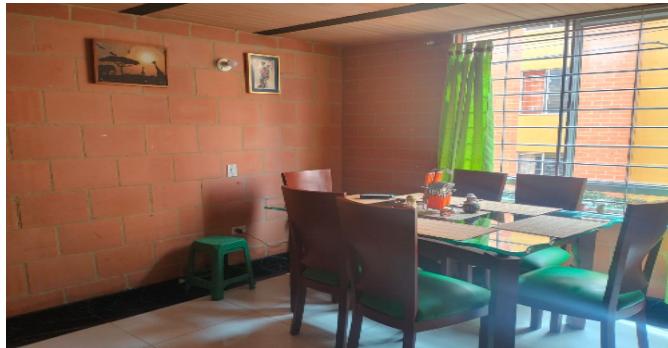
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



**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.

**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.

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 LRCAJA-1116777343-3-V2**



PIN de Validación: adc20a52



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE 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  
08 Jun 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ  
Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317  
Teléfono: 3108 16 1315  
Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

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) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378.

El(la) señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE 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.



PIN de Validación: adc20a52



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**

adc20a52

El presente certificado se expide en la República de Colombia y es válido con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504281558113238835**

**Nro Matrícula: 070-216787**

Página 1 TURNO: 2025-070-1-42430

Impreso el 28 de Abril de 2025 a las 10:01:11 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: RUNTA

FECHA APERTURA: 10-06-2016 RADICACIÓN: 2016-070-6-7722 CON: ESCRITURA DE: 24-05-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 4 BLOQUE 4 APARTAMENTO 204 con area de 48.44 M2 coeficiente de propiedad 5% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4885, 2016/05/24, NOTARIA TREINTA Y OCHO BOGOTA D.C.. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. CON NIT.9005204847 ACTUANDO COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI ANTONIA SANTOS ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01.- MEDIANTE ESCRITURA 4831 DEL 23/5/2016 DE LA NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 31/5/2016 REALIZARON ACLARACION DE AREAS EN LA MATRÍCULA 070-215702.--02. ¿MEDIANTE ESCRITURA 3928 DEL 29/4/2016 DE LA NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 4/5/2016 SE CONSTITUYO URBANIZACION EN LA MATRÍCULA 070-215702.--03. ¿ ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL OTORGADA POR LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA- ECOVIVIENDA MEDIANTE ESCRITURA 1521 DEL 25/2/2016 DE LA NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 29/2/2016 EN LA MATRÍCULA 070-204421.--04.-LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA- ECOVIVIENDA ADQUIRIO POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO DE TUNJA MEDIANTE ESCRITURA 1994 DEL 9/11/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 13/11/2015 EN LA MATRÍCULA 070-204421.--05.-EL MUNICIPIO DE TUNJA ADQUIRIO POR RESTITUCION PARTE RESTANTE DE BIEN FIDEICOMITIDO (LEY 1537 DE 2012) DEL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO FIDEICOMISO TUNJA -CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS MEDIANTE ESCRITURA 1798 DEL 23/7/2015 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/8/2015 EN LA MATRÍCULA 070-204421.--06.-MEDIANTE ESCRITURA 895 DEL 25/4/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 29/4/2014 EL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO FIDEICOMISO TUNJA -CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS REALIZO DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-204421.--07.-EL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO FIDEICOMISO TUNJA -CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS ADQUIRIO LOS INMUEBLES DEL ENGLOBE UNA PARTE MEDIANTE RESOLUCION 0010 DEL 16/1/2013 DE LA ALCALDIA MAYOR DE TUNJA REGISTRADA EL 22/3/2013 POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO DE TUNJA EN LA MATRÍCULA 070-53493.--08.-MEDIANTE ESCRITURA 468 DEL 6/3/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 7/3/2013 EL MUNICIPIO DE TUNJA REALIZO ACLARACION EN LA MATRÍCULA 070-53493.--09.-EL MUNICIPIO DE TUNJA ADQUIRIO POR COMPROVENTA A LILIA ALBA DE MEDINA MEDIANTE ESCRITURA 1325 DEL 13/7/2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 18/7/2012 EN LA MATRÍCULA 070-53493.--10. - LILIA ALBA DE MEDINA ADQUIRIO POR COMPROVENTA A BLANCA MARY BERNAL AMEZQUITA MEDIANTE ESCRITURA 1635 DEL 26/6/1989 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 27/6/1989 EN LA MATRÍCULA 070-53493.--Y LA OTRA PARTE 11.- POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO DE TUNJA MEDIANTE RESOLUCION 0010 DEL 16/1/2013 DE LA ALCALDIA MAYOR DE TUNJA REGISTRADA EL 22/3/2013 EN LA MATRÍCULA 070-195789.--12.-MEDIANTE ESCRITURA 2265 DEL 12/9/2012 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 14/9/2012 EL MUNICIPIO DE TUNJA REALIZO DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-195789.--13.-EL MUNICIPIO DE TUNJA ADQUIRIO POR COMPROVENTA A ANA CELMIRA QUINTERO DE TORRES MEDIANTE ESCRITURA 1656 DEL 13/7/2012 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 18/7/2012, EN LA MATRÍCULA 070-195233.--14.-QUINTERO DE TORRES ANA CELMIRA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON TORRES MUÑOZ TITO, MEDIANTE ESCRITURA 3622 DEL 23/07/1993 DE LA NOTARIA VEINTE DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20/08/1993 EN LA MATRICULA 070-69844.--



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2504281558113238835**

Nro Matrícula: 070-216787

Pagina 2 TURNO: 2025-070-1-42430

Impreso el 28 de Abril de 2025 a las 10:01:11 AM

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

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

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 2º SUR CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS AHORRADORES ETAPA II MANZANA 4 BLOQUE 4 APARTAMENTO 204  
2) CL 2 SUR # 4 I - 104 CO ANTONIA SANTOS AHORRADORES ETAPA II MZ 4 BLQUE 4 APTO 204

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 215702

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-06-2016 Radicación: 2016-070-6-7722

Doc: ESCRITURA 4885 DEL 24-05-2016 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTÁ, D.C VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGIMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. CON NIT 9005204847 ACTUANDO COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAL ANTONIA SANTOS NIT

9005312927

x

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-07-2016 Radicación: 2016-070-6-10955**

Doc: ESCRITURA 2444 DEL 15-07-2016 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 4885 DEL 24/05/2016 OTORGADA EN LA NOTARIA 38 DE BOGOTA EN EL SENTIDO DE INDICAR LA NOMENCLATURA CORRECTA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE CORRESPONDE A LA CALLE 2° SUR N° 4I-104 MANZANA 4 BLOQUE 4 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS AHORRADORES ETAPA II

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. CON NIT 9005204847 ACTUANDO COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAL ANTONIA SANTOS NIT

0005312027

Y

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-070-6-3054

Doc: ESCRITURA 0398 DEL 16-02-2017 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$46.457.650

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIA PARA AHORRADORES VIPA-  
SUBSIDIADA POR FONIVIENDA NIT 8301212085



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504281558113238835**

**Nro Matrícula: 070-216787**

Página 3 TURNO: 2025-070-1-42430

Impreso el 28 de Abril de 2025 a las 10:01:11 AM

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

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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A CON NIT 900.520.4847 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO FIDEICOMISO FAI ANTONIA SANTOS NIT 900.531.2927

A: FLOREZ BAUTISTA PEDRO ANTONIO

CC# 1049615051 X

A: ROMERO TIBADUZA LESLY YOMARA

CC# 1049629024 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-070-6-3054**

Doc: ESCRITURA 0398 DEL 16-02-2017 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: FLOREZ BAUTISTA PEDRO ANTONIO

CC# 1049615051 X

DE: ROMERO TIBADUZA LESLY YOMARA

CC# 1049629024 X

A: A FAVOR DE ELLOS Y LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-070-6-3054**

Doc: ESCRITURA 0398 DEL 16-02-2017 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA

NIT# 8301212085

A: FLOREZ BAUTISTA PEDRO ANTONIO

CC# 1049615051 X

A: ROMERO TIBADUZA LESLY YOMARA

CC# 1049629024 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-070-6-3054**

Doc: ESCRITURA 0398 DEL 16-02-2017 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA

NIT# 8301212085

A: FLOREZ BAUTISTA PEDRO ANTONIO

CC# 1049615051 X

A: ROMERO TIBADUZA LESLY YOMARA

CC# 1049629024 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-070-6-3054**

Doc: ESCRITURA 0398 DEL 16-02-2017 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504281558113238835

Nro Matrícula: 070-216787

Página 5 TURNO: 2025-070-1-42430

Impreso el 28 de Abril de 2025 a las 10:01:11 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-070-1-42430

FECHA: 28-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



9.90 230901 EMVCO

**Redeban**

ABR 28 2025 14:37:18 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**BARRIO CENTRO TUNJA 26  
CL 18 10 101, CENTRO**

C. UNICO: 3007070618 TER: UV008360

RECIBO: 054615      RRN: 066296  
APRO: 488113

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001116777343

**VALOR**

**\$ 315.000**

TU CORRESPONSAL BÁNCRIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquesse al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\*\*\* CLIENTE \*\*\*\*\*