

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

Radicado 54172-4089-001-2021-00158-00

Chinácota, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

De conformidad con el artículo 444 inciso segundo del Código General del Proceso, del avalúo y su complemento de los bienes inmuebles identificados como LOTE MODELO 1 CABAÑA 3 y LOTE MODULO A CABAÑA 4 ubicados en el área Tayrona 1 de Chinácota de propiedad de la parte ejecutada JAVIER SOTO URBINA, identificados con matrícula inmobiliaria No. 264-9308 y 264-9309 presentado por la parte ejecutante JORGE ELIECER MALDONADO VILLAMIZAR por valor de \$5.460.000 y \$4.410.000 respectivamente **visto a folios 307 a 324, 329 y 330**, córrase traslado a la referida parte demandada por el término de diez (10) días, dentro del cual podrá presentar las observaciones que considere pertinentes.

NOTIFÍQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA  
Juez





GEYSA DELENY PINEDA MENDOZA

ABOGADA

T.P.: 327.409 del C. S. de la J.

307

San José de Cúcuta, 28 de noviembre de 2022

Señores:

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE CHINACOTA, N.S**

E. S. D.

Ref.: **MEMORIAL ALLEGA AVALUO CATASTRAL Y COMERCIAL**

**Rad. 2021-0158**

**Dte. JORGE ELIECER MALDONADO VILLAMIZAR.**

**Ddo. JAVIER SOTO URBINA.**

**GEYSA DELENY PINEDA MENDOZA** abogada en ejercicio, mayor y vecina de la ciudad de Cúcuta, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderada del señor **JORGE ELIECER MALDONADO VILLAMIZAR**, identificado con cedula de ciudadanía No. **88.245.489** de Cúcuta, N. de S, mayor y residente en el municipio de Cúcuta, N. de S., por medio del presente escrito allego el avalúo catastral de los bienes inmuebles objeto del presente proceso, identificados con matrícula inmobiliaria numero 264-9308 y 264-9309.

Ademas, se allega el avaluo comercial de los mismos realizados por el perito **JAIRO ENRIQUE YARURO**, el cual conforme al documento aportado se evidencia que está por un valor de (\$9.870.000 M/CTE) **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL PESOS**, muy por debajo del avaluo catastral.

Lo anterior para conocimiento del honorable despacho y el respectivo traslado teniendo en cuenta el artículo 444 del Código General del Proceso.

Atentamente,

**GEYSA DELENY PINEDA MENDOZA**

C.C. No 1.090.496.211 expedida en Cúcuta,

Tarjeta Profesional No. 327.409 del C. S. de la J.

Calle 4 BN # 15 E – 30 Barrio San Eduardo Cúcuta N.S

Celular: 3209026658 Email: gdpm\_15@hotmail.com

308

 Alcaldía de Chinacota	<b>CERTIFICACION</b>	<b>PA-GA-B5-F03</b> <small>nº</small>	
		<b>FECHA</b> 08/03/2018	<b>VERSION</b> 1
		Página 1 de 1	

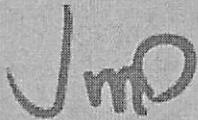
**LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA Y DEL TESORO  
 DEL MUNICIPIO DE CHINACOTA, N. DE S.**

**CERTIFICA:**

Que, el avalúo para el predio identificado con la cédula catastral número  
 5417200000004084200 dirección **MODULO 1 CABANA 3 LA VICTORIA**, de propiedad  
 de **SOTO URBINA JAVIER**, identificado con la cédula 13495820, del año 2022.

VIGENCIA	AVALÚO
2022	\$ 8.295.000,00

En constancia de lo anterior se firma en Chinacota, a los diez y seis (16) días del mes de septiembre de  
 2022.



**LISSETH YADIRA RAMIREZ VERA**  
 Secretaria de Despacho  
 Secretaria de Hacienda y del Tesoro

Elaborado Lisseth Yadira Ramirez Vera Cargo: Secretaria de Hacienda	Revisado Lisseth Yadira Ramirez Vera Cargo: Secretaria de Hacienda	Aprobado Lisseth Yadira Ramirez Vera Cargo: Secretaria de Hacienda
---	--	--

**Juntos por el Progreso**

Carrera 4 No. 4-01 Palacio Municipal B. Centro - Telfs. 5 86 4150, 5 864108, fax 5 86 5610  
[alcaldia@chinacota-nortedesarander.gov.co](mailto:alcaldia@chinacota-nortedesarander.gov.co), [sec.general@chinacota-nortedesarander.gov.co](mailto:sec.general@chinacota-nortedesarander.gov.co)  
[www.chinacota-nortedesarander.gov.co](http://www.chinacota-nortedesarander.gov.co), Código Postal 541070

 Alcaldía de Chinacota	CERTIFICACION	PA-GA-BS-F03 <small>nipp</small>	
		FECHA 08/03/2018	VERSIÓN 1
		Página 1 de 1	

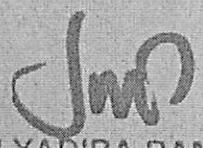
**LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA Y DEL TESORO  
 DEL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA, N. DE S.**

**CERTIFICA:**

Que, el avalúo para el predio identificado con la cédula catastral número 5417200000004084200 dirección **MODULO 1 CABANA 4 LA VICTORIA**, de propiedad de **SOTO URBINA JAVIER**, identificado con la cédula 13495820, del año 2022:

VIGENCIA	AVALÚO
2022	\$ 8.280.000,00

En constancia de lo anterior se firma en Chinacota, a los diez y seis (16) días del mes de septiembre de 2022.



**LISSETH YADIRA RAMIREZ VERA**  
 Secretaria de Despacho  
 Secretaría de Hacienda y del Tesoro

Elaborado Lisseth Yadira Ramirez Vera Cargo: Secretaria de Hacienda	Revisado Lisseth Yadira Ramirez Vera Cargo: Secretaria de Hacienda	Aprobado Lisseth Yadira Ramirez Vera Cargo: Secretaria de Hacienda
---	--	--

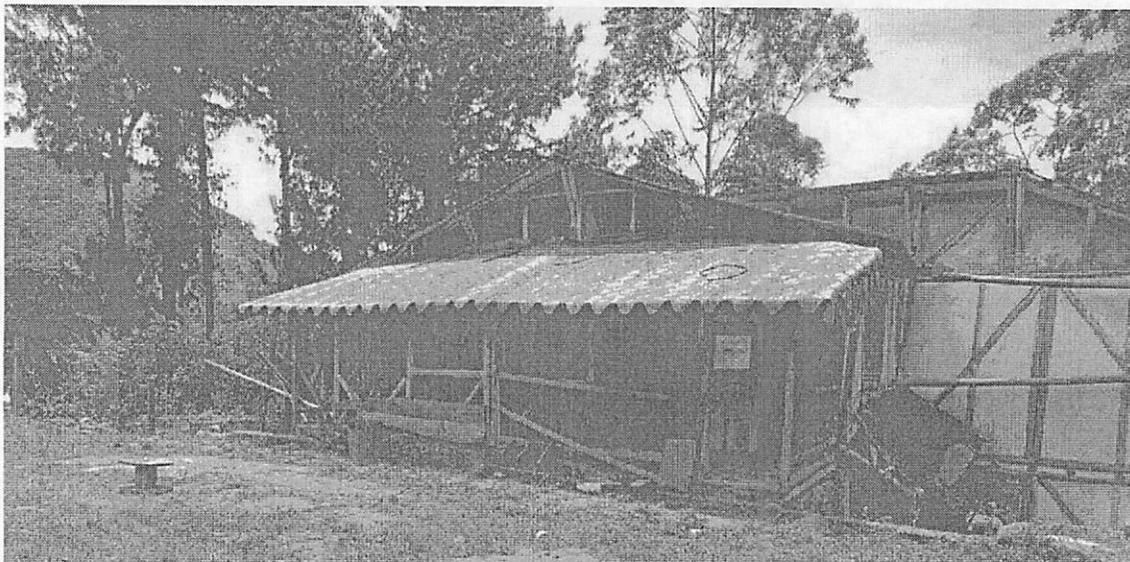
**Juntos por el Progreso**

Carrera 4 No. 4-01 Palacio Municipal B. Centro – Telfs. 5 86 4150, 5 864108, fax 5 86 5610  
[alcaldia@chinacota-nortedesantander.gov.co](mailto:alcaldia@chinacota-nortedesantander.gov.co), [sec.general@chinacota-nortedesantander.gov.co](mailto:sec.general@chinacota-nortedesantander.gov.co)  
[www.chinacota-nortedesantander.gov.co](http://www.chinacota-nortedesantander.gov.co), Código Postal 541070



# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520



Cl. 22 #203, Chinácota, Norte de Santander, Colombia

Chinácota

Norte de Santander

Colombia

2022-09-28(mié) 12:12



22°C

72°F

Celular. 3208353110-3143900089

Dirección: carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

Correo electrónico: Jairoyaruro10@gmail.com

311

1

*Jairo Enrique Yaruro*

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

AVALÚO PREDIO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHINACOTA  
NORTE DE SANTANDER

**AVALÚO PREDIO**  
**Chinácota /Norte De Santander**  
**MODULO 1 CABAÑA 3 Y 4 LA VICTORIA**

**Perito Avaluador**

*Jairo Enrique Yaruro*

**REGISTRO- MATRICULA**

**Miembro activo del Colegio Nacional de  
Avaluadores**

RAA. Aval 13810520, Resolución ANAV 0688  
Resolución 0639 IGAC 2020

*Celular.* 3208353110-3143900089

*Dirección:* carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota  
*Correo electrónico:* Jairoyaruro10@gmail.com

312

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

## AVALÚO DE PREDIO

Casa para uso mixto (habitación, comercio) de un nivel, actualmente en ruinas

## UBICACIÓN

El predio se encuentra ubicado en:

Modulo 1 cabañas 3 y 4 la Victoria según secretaria de hacienda municipal, recibo predial y complementario

Ubicada en la zona Tairona 1 de la zona turística de Santa María de la Sierra, cuyo acceso se obtiene a través de la Urbanización Santa María, a una altura sobre el nivel del mar de 1361 metros y en las siguientes coordenadas:

N 07° 35" 39.2"      W 072° 35" 51.5"

N 07° 35" 39.1"      W 072° 35" 51.6"

N 07° 35" 39.2"      W 072° 35" 52.2"

N 07° 35" 38.9"      W 072° 35" 51.8"

## MUNICIPIO

De Chinácota

## DEPARTAMENTO

Norte De Santander

## PERITO AVALUADOR

*Jairo Enrique Yaruro*

## REGISTRO- MATRICULA

RAA. Aval 13810520, Resolución ANAV 0688, Resolución 0639 IGAC 2020  
C.C. 13.810.520.

*Miembro del Colegio Nacional de Avaluadores.*

**Cel:** 3115432996 - 3143900089,

**Dirección:** carrera 1ª Casa 9 Manzana H de Chinácota

**Correo electrónico:** Jairoyaruo10@gmail.com

## SOLICITANTE

Jorge Eliezer Maldonado Villamizar

## IDENTIDAD

C.-C. 88.245.489

*Celular. 3208353110-3143900089*

*Dirección: carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota*

*Correo electrónico: Jairoyaruro10@gmail.com*

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

## DESTINO AVALÚO

Juzgado Promiscuo Municipal de Chinàcota  
PROPOSITO DEL AVALÚO  
Averiguar el precio comercial del predio

## IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Predio "Casa" ubicado en el casco urbano del municipio de Chinácota.(en ruinas)

## PROPIETARIOS

Javier Soto Urbina

## IDENTIFICACIÓN

C.C. 13.495.820

## NÚMERO CATASTRAL

541720000000000040842000 cabaña 4

541720000000000040843000 cabaña 3

## TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública de Hipoteca No. 0512 del 26 de febrero de 2013 de la Notaria 7ª de Cúcuta

## FECHA DE VISITA

26 de septiembre de 2022

## FECHA DE ENTREGA DEL ENCARGO

24 de octubre de 2022

## ASPECTOS JURÍDICOS

No son materia del presente avalúo, el Avaluador deja constancia que el avalúo no es un estudio de títulos, ni hace revisión sobre la situación jurídica, del bien materia del presente avalúo.

## SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con energía eléctrica, vías.

## VÍAS DE ACCESO

La calle 20-21. Carrera 2 y circundantes cubiertas en adoquín sobre la urb. Santa María, vía sin pavimentar hasta el predio en regulares condiciones, en la actualidad no acta para tráfico vehicular

Celular. 3208353110-3143900089

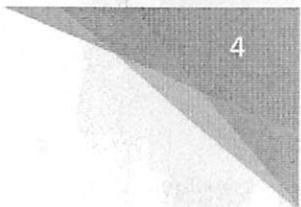
Dirección: carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

Correo electrónico: Jairoyaruro10@gmail.com

314

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520



## SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

En la fecha de la visita se observó una sana calma, por la tranquilidad y comodidad con que se adelantó la inspección, situación que se viene viviendo de años atrás, en el sector urbano.

## PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN SEGÚN EL E.O.T.

Las vías públicas del sector pavimentadas.  
El actual no proyecta obras para el sector

## USO PREDOMINANTE DEL ENTORNO

Residencial, comercial en baja escala, recreacional deportivo, educacional

## CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Plano, pendiente de 1250 asnm. A 1361 asnm.

## RELIEVE CONDICIONES AMBIENTALES

El sector con relieve topográfico mixto Planos y leve inclinación, estructura de servicios públicos en buenas condiciones de uso.

## ANÁLISIS GENERAL DEL SECTOR

El sector sobre la Urbanización Santa María se destaca las construcciones de uno y dos pisos con buenos acabados y uso mixto residencial y comercial, recreacional, educativo, religioso.

## RIESGOS

En términos generales el terreno no presenta amenazas de fallas geológicas que se pudieran detectar en la visita, la construcción elaborada en guadua de tres niveles la cual se encuentra en ruinas adjunto fotos

## DETERMINACIÓN FÍSICA

LINDEROS OBSERVADOS EN LA VISITA. Cabaña 3

DIRECCIÓN	LINDERO
NORTE	Predio cabaña 4
SUR	Predio cabaña 4

Celular. 3208353110-3143900089

Dirección: carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

Correo electrónico: Jairoyaruro10@gmail.com

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

ORIENTE	Predio cabaña 1
OCCIDENTE	Predio carretable del área Tayrona

### LINDEROS CATASTRALES. Cabaña 3

DIRECCIÓN	LINDERO
NORTE	5417201000040842000
SUR	5417201000040842000
ORIENTE	5417201000040844000
OCCIDENTE	54172010000408 000

### LINDEROS OBSERVADOS EN LA VISITA CABAÑA No. 4

DIRECCIÓN	LINDERO
NORTE	Predio cabaña 3
SUR	Área Tayrona
ORIENTE	Predio cabaña 2
OCCIDENTE	Área Tayrona

### LINDEROS CATASTRALES.

DIRECCIÓN	LINDERO
NORTE	541720100004084200
SUR	5417201000040841 000
ORIENTE	5417201000040842 0000
OCCIDENTE	5417201000484000 -

### FRENTES SOBRE LA VÍA

Sobre la

*Celular.* 3208353110-3143900089  
*Dirección:* carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota  
*Correo electrónico:* Jairoyaruro10@gmail.com

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

## ÁREA DE CONSTRCCION NO DE TERRENO DE CADA UNO DE LOS PREDIOS

Según título escriturado	53.50 M2
Según Catastro	53.50 M2
Según medidas y plano	M2

## ÁREA CONSTRUIDA

Según recibo predial y complementario y certificación de la secretaria de hacienda de la alcaldía de Chinácota da valor catastral pero da áreas ni de terreno ni de construcción cada una de las cabañas, en ruinas.

## CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

Zona mixta residencial, educativa, recreacional, comercial

## CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACIÓN

- ⚡ Iluminación buena
- ⚡ Ventilación Buena
- ⚡ Vista exterior Buena

## COMPOSICIÓN DEL PREDIO

No aplica

## VETUSTEZ

La construcción no aplica por deterioro total

## CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS

No aplica

## FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular

## ZONAS HOMOGÉNEAS

Suelos

De acuerdo al esquema de ordenamiento territorial EOT del municipio de Chinácota y según el artículo 25 de la ley 388 de 1997, zonas de recreación Turística eco-turísticas, área especial que por factor ambiental se destina a la recreación turística guiada, turismo ecológico y terrenos aptos para la construcción como está establecido en el E.O.T. del municipio. Y licencia de la oficina de control urbano municipal.

## RECURSOS HÍDRICOS

*Celular.* 3208353110-3143900089

*Dirección:* carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

*Correo electrónico:* Jairoyaruro10@gmail.com

317

7

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

Para el consumo humano el sector del área Chibcha por nacientes naturales suministra agua a la zona, con servicios de energía eléctrica y demás de higiene ambiental pozo séptico.

## NORMAS URBANISTICAS

Las contenidas en el plan de ordenamiento territorial E-O-T. Del municipio.

## SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con la infraestructura vial en buen estado y de los servicios públicos domiciliarios, luz, internet, transporte público y privado en gran escala.

## MÉTODO VALUATORIO

Este avalúo se ha practicado mediante el método de aproximación por comparación en mercado de libre oferta y demanda teniendo en cuenta las características, estado, de deterioro propias del inmueble materia de este avalúo, en la zona circundante que se puede calificar de homogénea.

ÁREA	METROS	VALOR M2	SUB-TOTAL
Terreno cabaña 3	36.40m2	\$150.000	\$5.460.000
Terreno cabaña4	29.40m2	\$150.000	\$4.410.000
		<b>Total</b>	<b>\$9.870.000</b>

**SON :NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE**

## ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

- ✦ La proyección y uso del suelo
- ✦ Circunstancias económicas actuales
- ✦ Características generales del sector
- ✦ La medida de ancho y fondo
- ✦ La ubicación dentro del casco urbano
- ✦ La demanda inmobiliaria del sector
- ✦ La vista panorámica
- ✦ Rentabilidad y valorización

Celular. 3208353110-3143900089

Dirección: carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

Correo electrónico: Jairoyaruro10@gmail.com

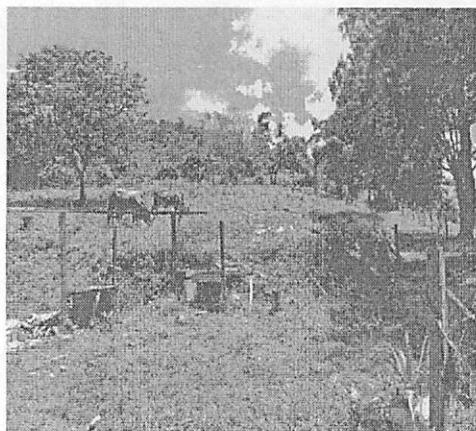
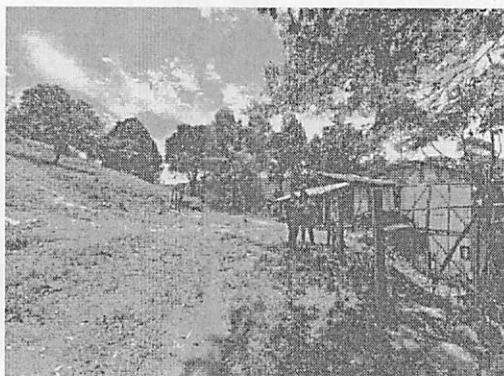
# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

✦ Estado actual del predio

## INFORME FOTOGRÁFICO

Frente, izquierdo y derecho



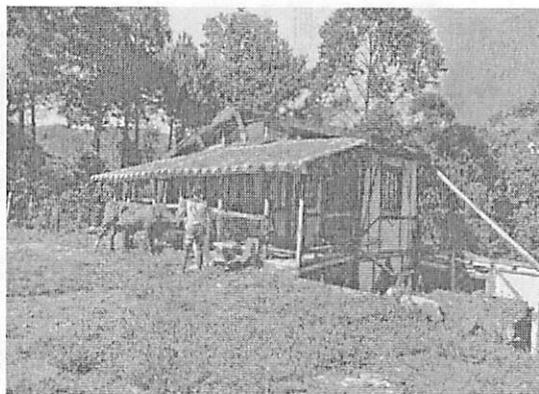
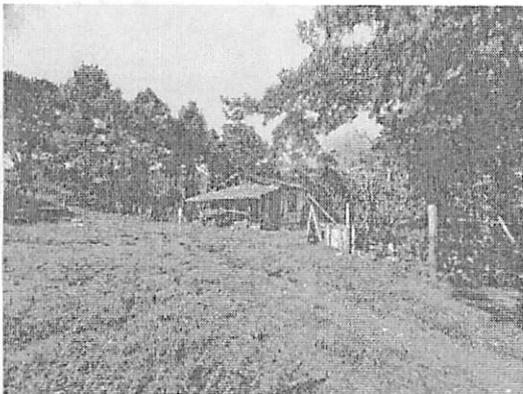
Celular. 3208353110-3143900089

Dirección: carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

Correo electrónico: Jairoyaruro10@gmail.com

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520



*Celular.* 3208353110-3143900089

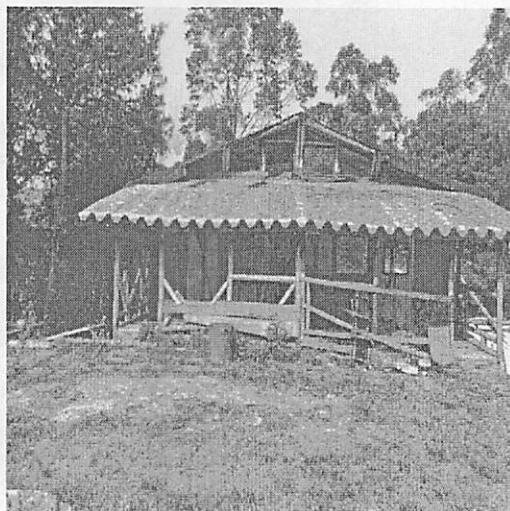
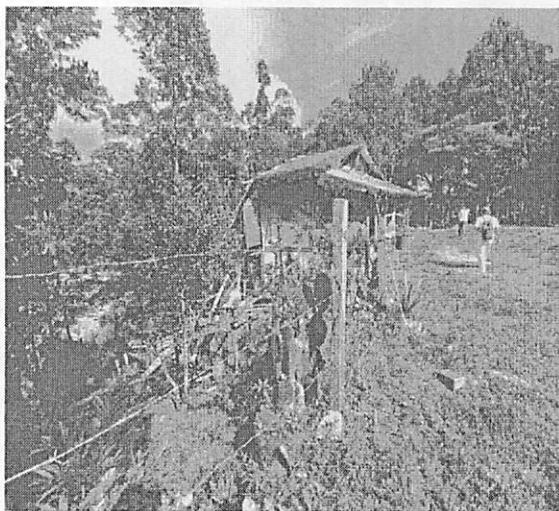
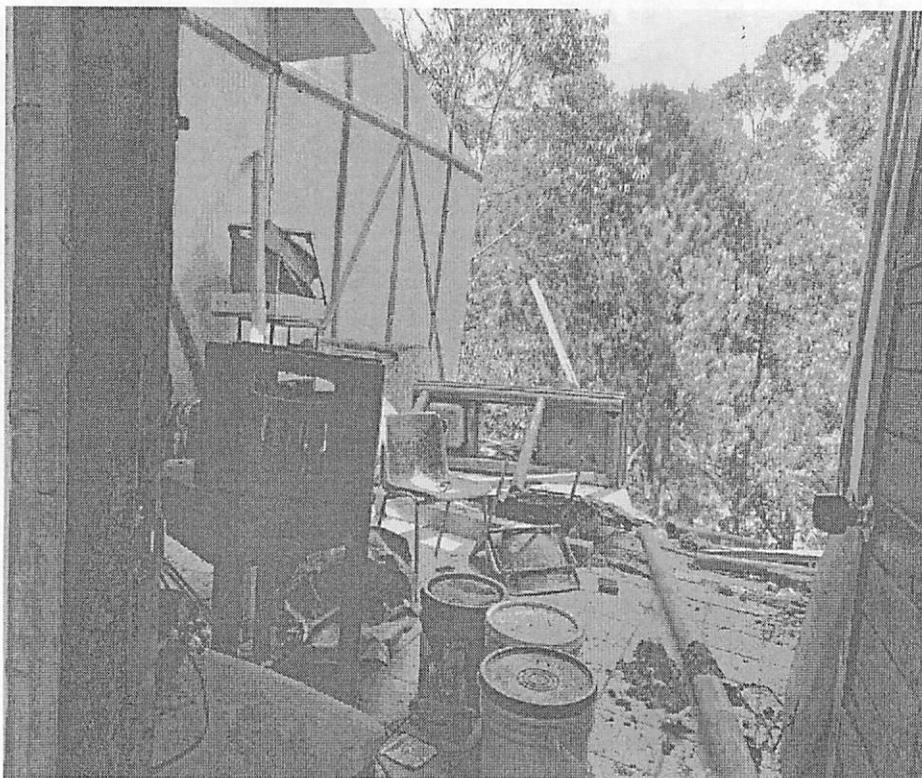
*Dirección:* carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

*Correo electrónico:* Jairoyaruro10@gmail.com

320

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520



*Celular.* 3208353110-3143900089

*Dirección:* carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

*Correo electrónico:* Jairoyaruro10@gmail.com

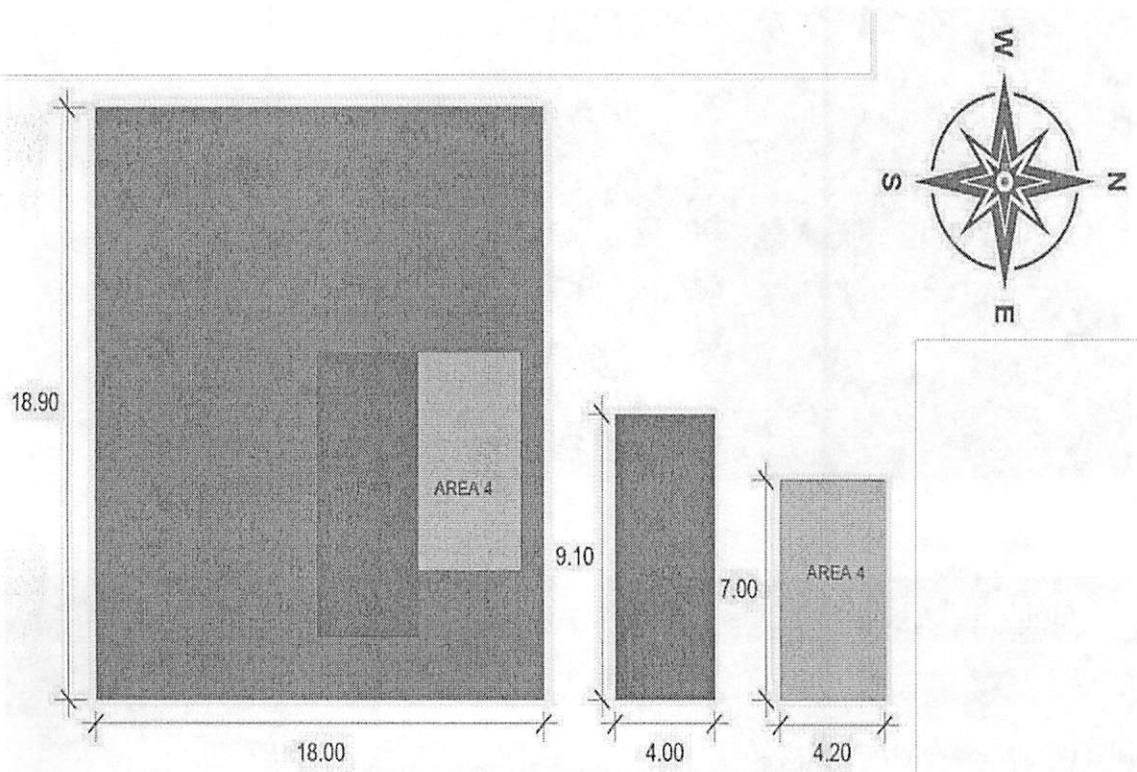
321

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

## INFORMACION DEL PREDIO

AURORA LA VICTORIA



CUADRO DE AREAS	
DESCRIPCION	AREA
AREA 3	36.40 M2
AREA 4	29.40 M2
AREA TOTAL	65.80 M2

Celular. 3208353110-3143900089  
 Dirección: carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota  
 Correo electrónico: Jairoyaruro10@gmail.com

322

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520



INFORMACION DEL PREDIO AREA 3	
MUNICIPIO	CHINÁCOTA N.DS
DIRECCIÓN:	LA VICTORIA
AREA DEL PREDIO	36.40 M2
DESTINO ECONOMICO	HABITACIONAL

INFORMACION DEL PREDIO AREA 4	
MUNICIPIO	CHINÁCOTA N.DS
DIRECCIÓN:	LA VICTORIA
AREA DEL PREDIO	29.40 M2
DESTINO ECONOMICO	HABITACIONAL

Celular. 3208353110-3143900089

Dirección: carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

Correo electrónico: Jairoyaruro10@gmail.com

# Jairo Enrique Yaruro

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

## OBSERVACIONES DEL AVALUADOR

**PRIMERO:** El presente Avalúo tiene una vigencia de UN AÑO (1), contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable (Dec. 422/2000).

**SEGUNDO:** He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.

**TERCERO:** No tengo interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.

**CUARTO:** No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.

**QUINTO:** Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

**SEXTO:** He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones, son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

**SEPTIMO:** El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.

**OCTAVO:** Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como Avaluador Profesional por más de 15 años.

**NOVENO:** Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.

**En la elaboración del presente informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:**

1. Hago constar que la fuente de los datos legales aquí consignados fueron tomados de los documentos suministrados por el solicitante. Por lo tanto, no asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Acepto que el título de propiedad consignado en la escritura y matricula inmobiliaria es correcto, también toda información, contenida en los documentos suministrados por el interesado por lo tanto no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
3. Presumo que no existe factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo en las estructuras allí erigidas. No asumo responsabilidad alguna por cualquier condición que no estuvo a nuestro alcance determinar u observar.

*Celular.* 3208353110-3143900089

*Dirección:* carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

*Correo electrónico:* Jairoyaruro10@gmail.com

324

## Jairo Enrique Yaruro

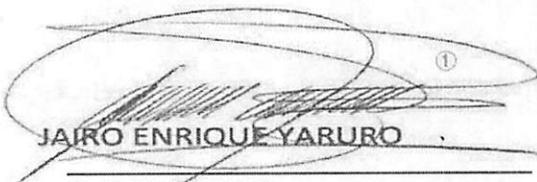
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRIPCIÓN ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520

14

4. He asumido que el propietario ha cumplido con todas las reglamentación es de carácter nacional, departamental, o municipal, y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente análisis.
5. Hago constar que he visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
6. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos urbanísticos y de mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
7. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. El valor de la negociación puede intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposible de proveer tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

*“De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.”*

Atentamente,



JAIRO ENRIQUE YARURO

C.C.13.810.520.  
Celular 3115432996.

Celular. 3208353110-3143900089

Dirección: carrera 1ª Maz, H casa 9 barrio San Nicolás Chinácota

Correo electrónico: Jairoyaruro10@gmail.com

32d

**JAIRO ENRIQUE YARURO**  
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALUOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES  
INSCRICION ANAV RESOLUCION 00688- 2020- RAA AVAL 13810520



**DOCTORA  
YOLANDA NEIRA ANGARITA  
JUEZ PROMISCOO MUNICIPAL DE  
CHINACOTA NORTE DE SANTANDER.**

**Rad. 54-172-4089-001-2021-000158-00**  
**Proceso – Hipotecario de mínima cuantía**  
Demandado Javier Soto Urbina  
Demandante Jorge Eliecer Maldonado Villamizar.

Respetada Doctora:

El avalúo realizado en el predio de Santa María modulo 1 cabaña 4 y 3 su valor comercial esta por debajo del valor catastral que se observa en el recibo predial y complementario de la oficina de la secretaria de Hacienda municipal, toda vez que el precio asignado en el avalúo es motivado a la destrucción de la edificación que estaba construida en guadua.

Por lo tanto, el suscrito considera que valor potencial dejo de tener destino que es el valor de la actividad económica predominante de explotación de un predio en su conjunto terreno y construcción, el valor asignado es al espacio de terreno ocupado por dichas cabañas, de donde partía el área construida de 53 m2, construcción que representaba dos niveles, las medidas que se encontraron en la visita son cabaña 4 así norte 7 metros, oriente 4,20 para un área de 29.40 m2 cabaña 3 con las siguientes medidas norte 9.10 occidente 4 metros para un área de 36.40 m2, el valor establecido es el estudio de mercadeo para un área de 65.80 m2 en la zona con las características observadas.

En consecuencia, se estima el valor del avalúo comercial para los predios mencionados, modulo1 cabaña 3 \$5.460.000 y cabaña 4 \$4.410.000 para un total de \$9.870.000, valor que se calcula conforme a la destrucción de las cabañas y al terreno que se encuentra en malas condiciones y demás, conforme a lo expresados con antelación.

Señora Juez considero que con lo anterior queda aclarado de mi parte el valor del predio y por qué se le queda por debajo del valor catastral.

Atentamente,

  
JAIRO ENRIQUE YARURO

RECIBIDO  
2021  
SEP 15

330

**JAIRO ENRIQUE VARURO**

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIA EN AVALUOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES  
INSCRICION ANAV RESOLUCION 00688-2020-RAA AVAL 13810520