

A despacho de la señora Juez, hoy 7 de noviembre de 2023, dejando constancia de que tanto la titular del Juzgado como el secretario realizaron labores de escrutinio del 29 de octubre al 3 de noviembre de 2023 y; del 29 de octubre al 2 de noviembre respectivamente; con motivo de las Elecciones Territoriales del 29 de octubre del año en curso, según designación realizada mediante Acuerdo 004 del 29 de septiembre de 2023, proferido por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira (Art. 157 del Decreto Ley 2241 de 1986 “*Por el cual se adopta el Código Electoral*”).



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ
Secretario.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Pereira, Risaralda, siete (7) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

Para los efectos de lo consagrado en el artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015 y 228 del C.G.P., se ordena correr traslado por el término de tres (3) días a las partes, del avalúo presentado por los peritos designados, obrante en el archivo digital 115.

Notifíquese,

(con firma electrónica)

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Jueza

nmr

Firmado Por:
Olga Cristina Garcia Agudelo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil
Pereira - Risaralda

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e7953ee38f4455558120dcdf335d5c3cf20c97e39f2d7dd5b8c3d40f3947c4**

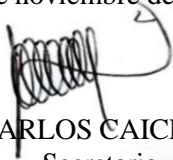
Documento generado en 07/11/2023 02:04:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 169 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 08 de noviembre de 2023.



JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

Entrega informe pericial servidumbre eléctrica

Corporación Jueces de Paz Pereira Risaralda <corjupaz@gmail.com>

Vie 27/10/2023 15:57

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

■ 1 archivos adjuntos (5 MB)

Avalúo Servidumbre Eléctrica final Guadalajara 27102023 (2)-3.pdf;

Señores

juzgado primero civil del circuito de Pereira

Proceso

En atención a su solicitud remito el AVALUO SERVIDUMBRe ELÉCTRICA al predio localizado en el sector de Cerritos , vereda el Tablazo o Cantadelicia en el municipio de Pereira.

Proceso especial de imposición de servidumbre eléctrica legal de conducción de energía eléctrica con ocupación permanente (66001310300120200099000

Proyecto.Segundo refuerzo de red del área oriental , línea de transmisión La virginia -Nueva Esperanza.

Demandante: Transmisora Colombiana de Energia SAS ESP

Demandados: Anibal Osorio y otros.

Atentame

Fabio Augusto Salazar Rivera
Avaluador

Edgar Elias Bueno Morales
Avaluador

Corporación Jueces de Paz de Pereira y Departamento de Risaralda

Carrera 8 # 18-60 oficina 505 Calle 14 # 5-20 oficina 207 Pereira .

Tel 312-7158869--310-5176642

corjupaz@gmail.com

whatsapp 3127158869

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

Doctora

OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO

JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

Atendiendo su solicitud nos permitimos hacer llegar el informe pericial que nos fue asignado y que hace referencia al proceso especial de imposición de servidumbre legal de conducción, ocupación de energía eléctrica con ocupación permanente en el predio Balcón de los Vientos hoy Guadalajara, hoy Guadalajara; identificado con matrícula inmobiliaria **290-68770** de la oficina de instrumentos públicos de Pereira, ficha catastral **66001000200000001001500000000** ubicado en la vereda el Tablazo o Cantadelicia del municipio de Pereira.

REFERENCIA: Proceso Especial de imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica con ocupación Permanente.

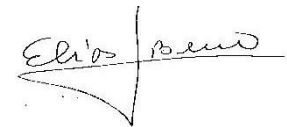
PROYECTO: Proyecto segundo refuerzo de red del área Oriental, Línea de transmisión la Virginia –Nueva Esperanza 500 kv Convocatoria UPME 07-2016

DEMANDANTE: Transmisora Colombiana de Energía S.A.S.E.S.P. Nit 901030996-7

DEMANDADOS; Aníbal Osorio y Otros.

EXPEDIENTE: 660013103001-2020-00099-000


FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA
RAA 10275296 Arquitecto


EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

**INFORME DE AVALÚO - SERVIDUMBRE ELECTRICA
PREDIO RURAL SUB URBANO -VEREDA EL TABLAZO –CANTADELICIA**

**KILOMETRO 7 VIA CERRITOS LA VIRGINIA
MUNICIPIO DE PEREIRA RISARALDA-**

FOTOS TOMADAS DEL EXPEDIENTE Y FOTOGRAFÍAS POR EL VALUADOR



A SOLICITUD DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

EXPEDIENTE: 660013103001-2020-00099-000

OCTUBRE DE 2.023

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL.**
- 2. OBJETO Y DESTINACIÓN DE LA VALUACIÓN**
- 3. INFORMACIÓN CATASTRAL.**
- 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.**
- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA**
- 6. FAJA SOLICITADA PARA SERVIDUMBRE.**
- 7. METODOS DEL AVALÚO**
- 8. CALCULOS IMPOSICION DE SERVIDUMBRE**
- 9. RESULTADOS DEL AVALUO -INDEMNIZACIÓN**
- 10. CONSIDERACIONES GENERALES**
- 11. CONSTANCIA Y CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 CGP**
- 12. ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES**

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL

1.1. **SOLICITANTE:** Juzgado primero Civil del Circuito de Pereira.

1.2. **EXPEDIENTE:** 660013103001-2020-00099-000

1.2. **PROPIETARIOS:**

Anibal osorio Osoroio	10.091.057	66,66%
Maria Teresa Osoroio osorio	42.067.124	16,67%
Gladys osorio osorio	24.945.585	39,51%

1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Predio Rural

1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Cálculo de daños y perjuicios por servidumbre Eléctrica.

1.5. **DEPARTAMENTO:** Risaralda

1.6. **MUNICIPIO:** Pereira

1.7. **COMUNA/CORREGIMIENTO:** Vereda el Tablazo- Cantadelicia-Corregimiento Caimalito

1.8. **DIRECCIÓN:** Vereda el Tablazo- Cantadelicia- Corregimiento Caimalito

1.9. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Explotación Agropecuaria

1.10. **FECHA DE VISITA:** Octubre 10 de 2023

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



2. OBJETO DE LA VALUACIÓN PERICIAL

El objeto cálculo de daños y perjuicios con la imposición de la servidumbre legal de conducción de energía eléctrica con ocupación permanente.

2.1 DESTINATARIO Y APLICACIÓN DEL AVALÚO: Juzgado primero Civil del Circuito de Pereira.

3. INFORMACIÓN CATASTRAL

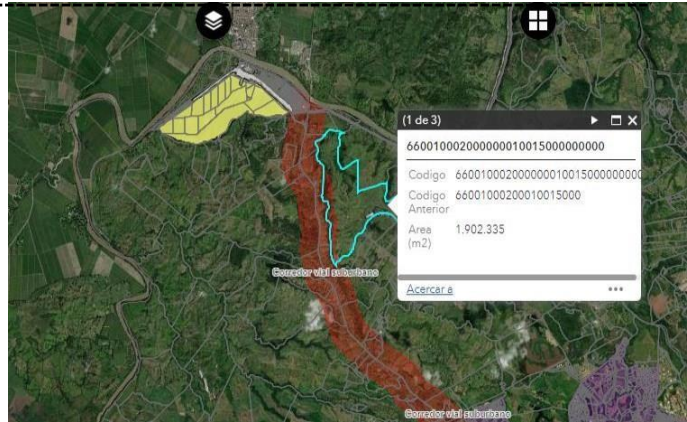
Ficha catastral: No.66001000200000001001500000000

Matricula inmobiliaria: No. 290-68770 oficina de instrumentos públicos de Pereira

Dirección: Vereda el Tablazo- Cantadelicia-Corregimiento Caimalito

FABIO AUGUSTO SALAZAR
 RAA 10275296 Arquitecto
 Especialista Derecho urbano
 icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
 RAA 15915166 Avaluador
 corjupaz@gmail.com---3127158869



3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

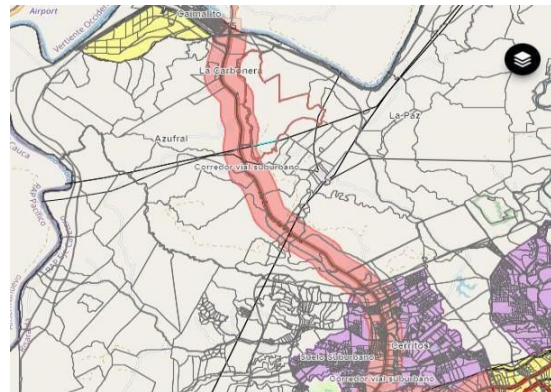
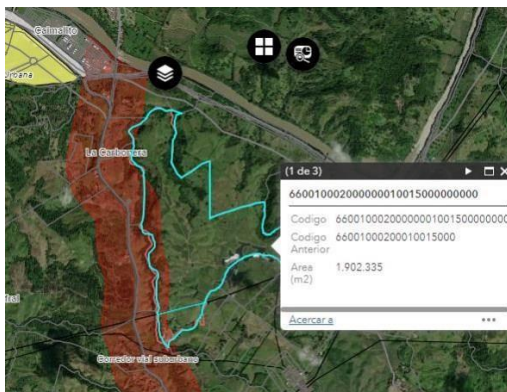
- Copia de certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 290-68770
- Escritura y demás documentos extraídos del proceso 660013103001-2020-00099-000
- Recibo de predial ficha catastral 660010002000000010015000000000
- Área del predio según catastro 1.862.400 m2 (186.24 hectáreas)

3.2 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.3 PROPIETARIOS:

Anibal osorio Osorio	10.091.057	66,66%
Maria Teresa Osorio osorio	42.067.124	16,67%
Gladys osorio osorio	24.945.585	39,51%

LOCALIZACION DEL PREDIO EN EL CORREDOR VÍAL SUBURBANO



FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El predio fue adquirido mediante escritura pública # 3434 de fecha 13 de octubre de 1993 de la notaria 5 de Pereira y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 290-68770.

3.3 MATRÍCULAS INMOBILIARIA : 290-68770 de la oficina de instrumentos de Pereira

3.4 LINDEROS DEL PREDIO: Contenidos en la escritura # 1850 de fecha 26/09/1995 de la notaria quinta de Pereira.

INFORMACION JURÍDICA:

En la anotación 021 de fecha 17/08/2016 tiene registrada la escritura 547 del 21 06 de 2016 de la notaria séptima de Pereira, y corresponde y una servidumbre de acueducto pasiva de Aníbal Osorio y otros a Empresa de acueducto y alcantarillado de Pereira s.a. esp.

En la anotación 025 del certificado de fecha 13/11/ 2020 con oficio 565 de 12/11/2020 del juzgado primero civil del circuito de Pereira, tiene una medida cautelar, demanda en proceso de servidumbre en proceso especial de imposición de servidumbre legal de conducción con ocupación permanente radicado 2020-0099-sociedad transmisora Colombiana de energía sas. nit 901030996-7

En la anotación 26 de fecha 07/05/2021 aparece la escritura # 872 de fecha 27/04/ de 2021 de la notaría sexta de Pereira, corresponde a Fidecomiso civil sobre el derecho de cuota del 66.67%, Terra alta s.a.s. nit 9009754721

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR: El sector de ubicación del predio corresponde a un terreno rural localizado a un lado de la vía que del Corregimiento de Cerritos va hacia el municipio de la Virginia, también colindante con el corregimiento de Caimalito terrenos de topografía plana, con dedicación a la producción agrícola y pastos para ganado, es importante reconocer que el predio Balcón de los Vientos hoy Guadalajara. está rodeado de parcelaciones con dedicación a casas campestres esto por estar cercano al corredor

vial suburbano.

3.5 INFRAESTRUCTURA RURAL SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía la cual es suministrada por la empresa de energía de Pereira y el agua es suministrada por el acueducto de cerritos o aguas y aguas de Pereira.

VIAS DE ACCESO: Al predio se puede llegar desde Pereira a través de la vía que, de Pereira, conduce al municipio de la Virginia, es una vía de dos carriles de que a la vez se conecta con el corregimiento de Caimalito zona rural de Pereira, el sector cuenta con buen servicio de transporte, al predio se accede en el kilómetro 7 vía Ceritos la Virginia.

4.5 NIVEL SOCIO ECONOMICO; El predio Balcón de los Vientos hoy Guadalajara. se encuentra en una zona de nivel socio económico 9 agropecuario.

4.6 TOPOGRAFÍA; El predio tiene una forma irregular y topografía en su mayoría plana.

4.7 AREAS CONSTRUIDAS; En el predio materia de avalúo se observan varias construcciones, viviendas también instalaciones agropecuarias.

Uso actual del predio; el predio tiene sembrado de caña, pasto para ganado, y cultivos de cítricos

4.8 CONDICIONES AGROCOLÓGICAS: De acuerdo con el Plan de ordenamiento de Pereira, acuerdo 35 de 2016 el suelo para el sector corresponde a suelos clase IV, Son suelos que presenta limitación en su uso, restringen la elección de cultivos, este terreno para poder ser cultivados requiere un mayor cuidado para el manejo y conservación. Son suelos con poca profundidad, baja retención de humedad y muy baja fertilidad natural con problemas de sobre saturación y requieren de drenajes

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



5.0 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Pereira, acuerdo 35 de 2016 y demás parámetros y regulaciones de la CARDER.

El predio tiene una faja de terreno en el corredor vial suburbano y otra mayor parte del terreno está en zona rural (fichas normativas CDR 06 y CP 08 del plan de ordenamiento de Pereira), suelo rural corredor vial y zona rural categoría Agroforestal sostenible.



FABIO AUGUSTO SALAZAR
 RAA 10275296 Arquitecto
 Especialista Derecho urbano
 icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
 RAA 15915166 Avaluador
 corjupaz@gmail.com---3127158869

Líneas de alta tensión que pasan por la finca

Clase de suelo			
#	Clasificación del suelo	Zona	Área(m²)
1	Suelo Rural	Suelo Rural	1.934.610,31

Espacio público efectivo propuesto (Zonas receptoras)			
#	NOMBRE	Identificador	Área(m²)
1	Parque Mirador del Cauca	No hay datos	550.610,36

Lineas de alta tensión				
#	Tipo de linea	Nombre de la linea	Tensión de la linea	Longitud(m)
1	No hay datos	Esmeralda - Yumbo	230	1.115,75
2	No hay datos	San Carlos - La Virginia	500	344,62



FABIO AUGUSTO
SALAZAR

RAA 10275296 Arquitecto

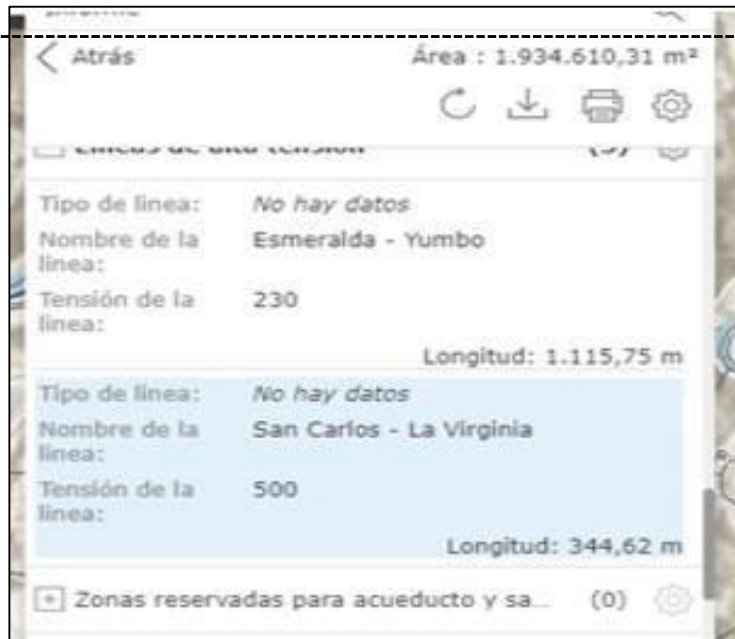
Especialista Derecho urbano

icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES

RAA 15915166 Avaluador

corjupaz@gmail.com---3127158869



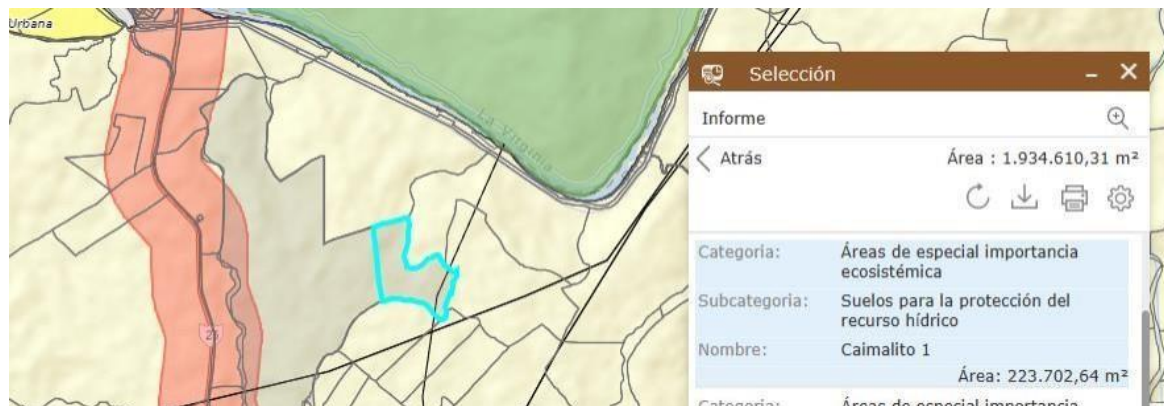
SUELO SUBURBANO (FICHA NORMATIVA CDR 06 Y CP 08 DEL POT)



FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

SUELO PROTECCIÓN RECURSO HIDRICO. SECTOR DE CAIMALITO



ZONAS DE PRODUCCION SOSTENIBLE FORESTAL

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

Fichas Normativas Suelo Rural
Categorías de Protección

ZPS Agroforestal
CP 08

ZONA NORMATIVA **Zona de Producción Sostenible Agroforestal**

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

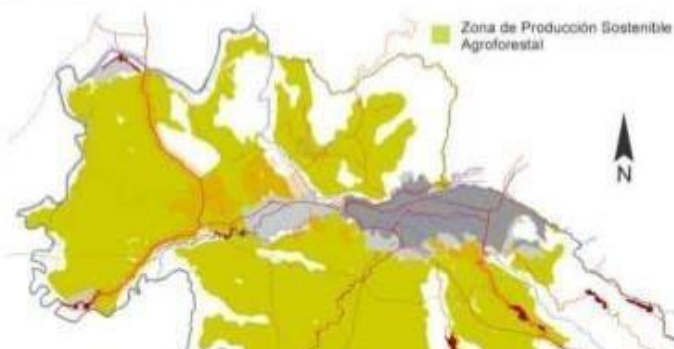
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagropecuaria y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



FABIO AUGUSTO SALAZAR
 RAA 10275296 Arquitecto
 Especialista Derecho urbano
 icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
 RAA 15915166 Avaluador
 corjupaz@gmail.com---3127158869

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal

Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagropecuaria y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

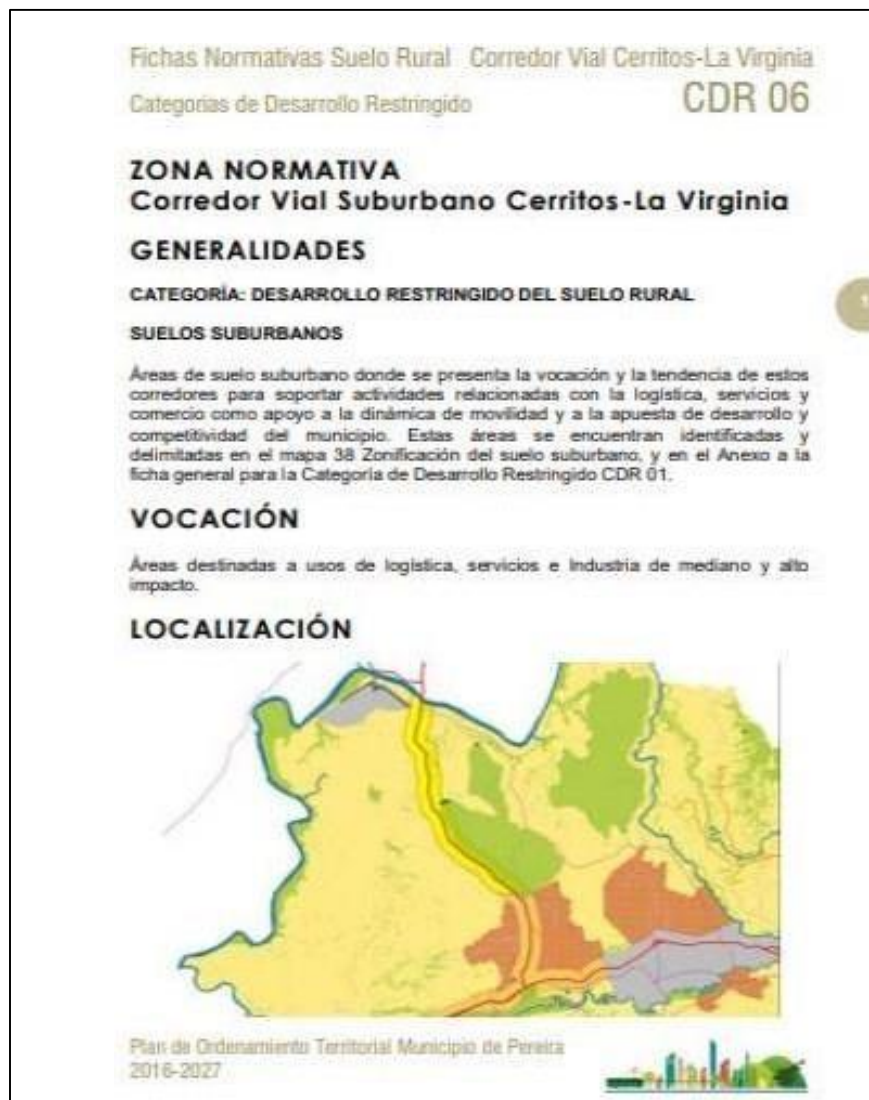
Grupo	Nivel	CIIU	Descripción	Observaciones
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.	Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de almacenamiento y depósitos temporal colectivo de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.	
		Sección H, Div. 52 Grupo 522	Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.	
Ra	2	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	
I	2	Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32, Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana de productos textiles, prendas de vestir, Artículos de cuero, Transformación de la madera y fabricación de productos de madera, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de productos metalúrgicos básicos, Fabricación de muebles, Otras industrias manufactureras.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
I	2	Sección C Grupo 222 y Clase 2821	Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.
C6	2	Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665	Recuperación de Materiales, Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)	Solo en predios que linden y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental). Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos Ficha 6.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
 2016-2027



FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

Fichas Normativas Suelo Rural Corredor Vial Cerritos-La Virginia

Categorías de Desarrollo Restringido

CDR 06

NORMA URBANÍSTICA

Las normas urbanísticas y disposiciones generales sobre usos, restricciones y condicionantes se debe consultar la Ficha Normativa Rural General para la Categoría de Desarrollo Restringido CDR 01.

Se debe verificar las áreas de reserva, secciones y perfiles viales definidos en el anexo del Componente Rural "Secciones y perfiles de las vías rurales" en concordancia con los mapas 03 Jerarquía Vial del Suelo Rural, y 05 "Proyectos del Sistema Vial del Suelo Rural" los cuales hacen parte integral del POT.

- Unidad Mínima Actuación 2 ha (20.000m²).
- Unidad Mínima Actuación
Para conjuntos, conglomerados o
parques industriales, comerciales y
de servicios: 6 ha (60.000m²).
- Área mínima de predio: 2.500m².
- Área mínima de predio para vivienda: 2ha (20.000m²).
- Índice de Ocupación: 30% máximo del área neta urbanizable
- Altura máxima: 15m
- Altura máxima para vivienda: 2 pisos más altillo o 7m
- Retiros Mínimos laterales para
Todos los usos: frontal 5m, demás costados 10m
- Parqueaderos: Consultar Ficha General CDR 01

Los retiros son zonas libres de construcción por lo tanto serán medidos a partir de todas las áreas bajo cubierta en primer piso incluyendo zonas de parqueo, kioscos y áreas recreativas.

Para equipamientos, usos dotacionales, e infraestructura de servicios públicos

- Área Mínima de Predio: 500 m²
- Frente mínimo de predio: 15m.
- Índice de Ocupación: 50%
- Altura Máxima: 15m

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira

2016-2027

5.1 UNIDADES FISIOLÓGICAS EN EL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.

De acuerdo con la visita se puede considerar que el predio es de forma irregular con inclinaciones suaves y otra parte es plana donde se encuentran los lagos.

5.2 USO ECONÓMICO ACTUAL DEL PREDIO:

El predio actualmente está utilizado para la agricultura y la ganadería, pero es un predio que dada la cercanía con la vía arteria de Cerritos a la Virginia el suelo y los predios colindantes están siendo parcelados o con dedicación para casas campestres.

6.0 FAJA O ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:

De la visita al predio se puede apreciar que el área solicitada para la imposición de la servidumbre eléctrica tiene los siguientes usos. Áreas de acuerdo con la pretensión en la demanda.

ÁREAS Y COBERTURAS- TOMADAS DEL EXPEDIENTE EN LA DEMANDA		
Descripción		m2
Bosque nativo		10.941
Caña de azucar		10.913
Pastos brachiaria		5.895
TOTAL DE LA FAJA		27.750

6.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DEL TERRENO DE SERVIDUMBRE

Se trata de una faja de terreno contenida en la finca de nominada según Catastro Guadalajara, Balcón de los Vientos hoy Guadalajara, ubicada en la vereda el Tablazo o Cantadelicia, predio con ficha catastral en mayor extensión 66001000200000010015000000000 y matricula inmobiliaria 290-68770. la faja de terreno en su mayor porción es plana, donde la empresa de energía tiene hoy instalada una torre que soporta las redes eléctricas que atraviesan parte de la finca, la finca está sembrada en pasto, tiene cultivo de caña de azúcar, bosque nativo y también contiene dos lagos donde se proporciona agua al ganado.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

De acuerdo con el expediente analizado las siguientes son las coordenadas para el predio materia de avalúo.

“Partiendo del Pto1 con coordenadas 1029822.6N y 802951.5E y en una longitud de 25.38 mts en línea recta hasta llegar al Pto2 con coordenadas 1029842.3N y 802935.5E, de aquí continuando en línea recta en una longitud de 25.35 mts en línea recta hasta llegar al Pto3 con coordenadas 1029856.2N y 802914.3E, de aquí continuando en línea recta en una longitud de 20.6 mts en línea recta hasta llegar al Pto4 con coordenadas 1029864.4N y 802895.4E, de aquí continuando en línea recta en una longitud de 3.62 mts en línea recta hasta llegar al Pto5 con coordenadas 1029865.9N y 802892.1E, de aquí continuando en línea recta en una longitud de 202.46 mts en línea recta hasta llegar al Pto6 con coordenadas 1030066.3N y 802920.9E, de aquí continuando en línea recta en una longitud de 218.35 mts en línea recta hasta llegar al Pto7 con coordenadas 1030267.3N y 803006.2E, de aquí continuando en línea recta en una longitud de 25.08 mts en línea recta hasta llegar al Pto8 con coordenadas 1030261.5N y 803030.6E, de aquí continuando en línea recta en una longitud de 40.65 mts en línea recta hasta llegar al Pto9 con coordenadas 1030241N y 803065.7E, de aquí continuando en línea recta en una longitud de 208.9 mts en línea recta hasta llegar al Pto10 con coordenadas 1030048.7N y 802984.1E, de aquí continuando en línea recta en una longitud de 228.44 mts en línea recta hasta llegar al Pto1, punto de partida y encierra. Adicionalmente dentro de los linderos descritos anteriormente, se ubica un área de servidumbre terrestre correspondiente a la estructura T005”

FABIO AUGUSTO SALAZAR
 RAA 10275296 Arquitecto
 Especialista Derecho urbano
 icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
 RAA 15915166 Avaluador
 corjupaz@gmail.com---3127158869

Cuadri de Coordenadas				
	Coordenadas		Distancias	
puntos	norte (m)	Este (m)	Lado	metros
Punto 1	1029822,6	802951,5	Punto 1-punto 2	25,38
Punto 2	1029842,3	802935,5	Punto 2-punto 3	25,35
Punto 3	1029856,2	802914,3	Punto 3-punto 4	20,6
Punto 4	1029864,4	802895,4	Punto 4-punto 5	3,62
Punto 5	1029865,9	802892,1	Punto 5-punto 6	202,46
Punto 6	1030066,3	802920,9	Punto 6-punto 7	218,35
Punto 7	1030267,3	803006,2	Punto 7-punto 8	25,08
Punto 8	1030261,5	803030,6	Punto 8-punto 9	40,65
Punto 9	1030241,0	803065,7	Punto 9-punto 10	208,9
Punto 10	1030048,7	802984,1	Punto 10-punto 1	228,44

ficha predial 66001000200000010015000000000

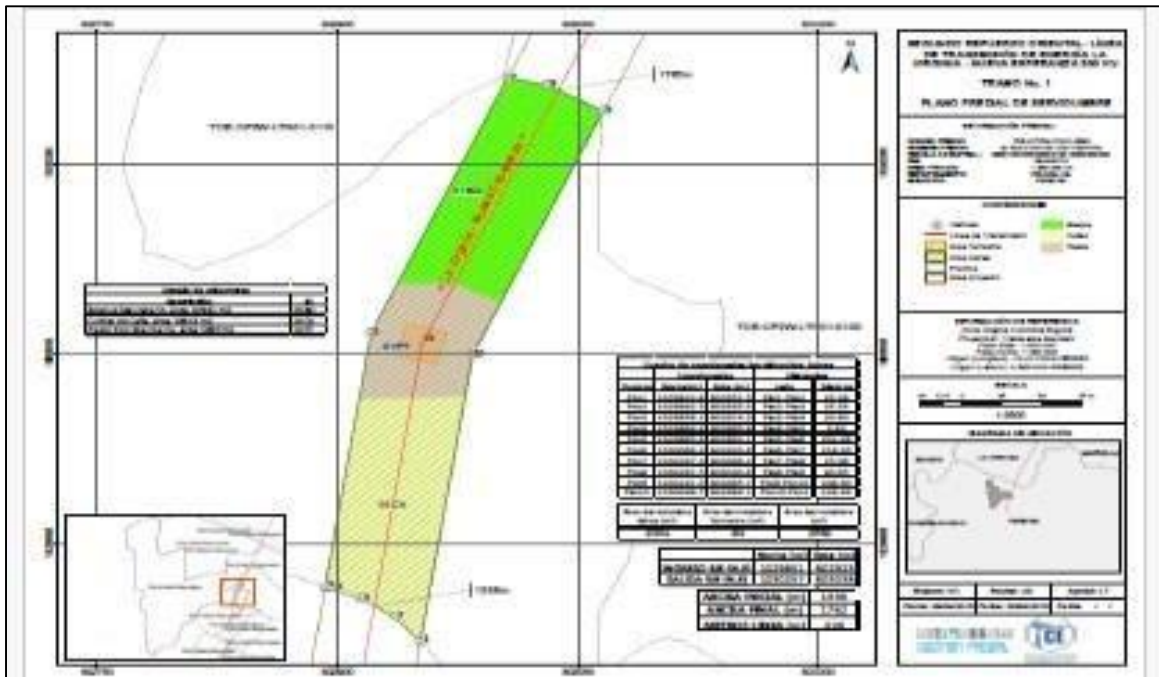


FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



La faja de terreno solicitada corresponde a un área de 27.750 m² de acuerdo con plano suministrado por la Transmisora Colombiana de Energía SAS ESP (gestión predial).



7.0 MÉTODOS DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del predio objeto de este avalúo, y determinar el valor del área de servidumbre más el daño emergente y lucro cesante por la imposición de la servidumbre eléctrica se utilizaron los siguientes métodos, establecido por la Resolución N°620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

ARTÍCULO 1o. 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.

La Ley 99 de 1993 determinó que uno de los principios generales de la política ambiental colombiana es el de fomentar la incorporación de los costos ambientales y el uso de instrumentos económicos para la prevención, corrección y restauración del deterioro ambiental y para la conservación de los recursos naturales renovables.

7.1 MÉTODOS DEL AVALÚO

ARTÍCULO 1o. 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.

La Ley 99 de 1993 determinó que uno de los principios generales de la política ambiental colombiana es el de fomentar la incorporación de los costos ambientales y el uso de instrumentos económicos para la prevención, corrección y restauración del deterioro ambiental y para la conservación de los recursos naturales renovables.

De acuerdo con la ley 1092 del 20 de septiembre de 2002 del IGAC.

"Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública.

Una servidumbre eléctrica es un tipo de servidumbre legal que impone una obligación al predio o finca sirviente con obligación de pasar por el vuelo o subsuelo de la finca los cables necesarios para dar electricidad a una finca llamada dominante.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

La servidumbre de paso de energía eléctrica se rige por lo dispuesto en la normativa correspondiente y en la legislación propia.

Las citadas servidumbres eléctricas, vuelo o subsuelo, comprenderán, además, el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de aquellos bienes que sean necesarios para la vigilancia, conservación y reparación de las redes de telecomunicación y radiodifusión de sonidos e imágenes y de su infraestructura, así como para practicar operaciones facultativas de corta duración necesarias para la prestación del servicio público. Una servidumbre eléctrica se define también como “La carga impuesta sobre un predio para soportar las instalaciones de equipos eléctricos y técnicos necesarios para la prestación de la función transmisión o distribución del servicio de energía eléctrica” (Echeverría & Nieto, 2018).

“Es la que obliga al propietario del predio sirviente, a permitir la colocación de predios y tendido de cables en beneficio del fundo dominante. Esta servidumbre implica el derecho de tránsito de las personas, así como el de conducir los materiales para la construcción y vigilancia de las líneas; pero el dueño del predio dominante queda obligado a indemnizar al propietario del predio sirviente por todos los daños ocasionados”. (p. 577) Martínez 2002

Este avalúo se hace de acuerdo al Art. 29 de la Ley 56 de 1981

Artículo 6 de la resolución 1092 de 2.022 del IGAC **De la indemnización.** Las indemnizaciones que se causen con ocasión de la construcción de obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social comprenderán la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, entendiéndose que el pago que se hace por concepto del derecho real de servidumbre forma parte del daño emergente, así como en las demás afectaciones se debe establecer el componente de daño emergente y lucro cesante que corresponda.

Código Civil Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante

Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

ARTICULO 1615. <CAUSACION DE PERJUICIOS>. Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Comparación o de Mercado de acuerdo con lo establecido en la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

Artículo 3º.- 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.

Ley 446 de 1998, Artículo 16. Valoración de daños: Dentro de cualquier proceso que se surta ante la administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales.

Jurisprudencia al respecto:

SC168-2023

Radicación n° 11001-31-03-040-2015-00651-01

“...Eso es así porque, aunque en materia de indemnización de perjuicios rige el principio de reparación integral a la luz del artículo 16 de la Ley 446 de 1998, este no releva al lesionado del deber de demostrar fehacientemente a cuánto asciende el mismo, como se indicó en CSJ SC5142-2020 al memorar que

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

(...) aunque el daño debe ser íntegramente indemnizado, ello no significa que la víctima esté liberada de probarlo y fijar su cuantía, pues la Corte tiene dicho que:

“[c]omo de conformidad con el principio de la necesidad de la prueba (art. 174 del C. de P. Civil), toda decisión judicial debe fundarse en pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, el reconocimiento judicial de una pretensión que tenga como objeto la indemnización de un perjuicio, supone la demostración de todos y cada uno de los elementos que configuran la tutela jurídica de dicha pretensión, incluyendo, por supuesto, el daño, salvo aquellos eventos de presunción de culpa, de conformidad con la doctrina de la Corte, y la presunción de daños de acuerdo con la ley, como en los casos de los artículos 1599 y 1617 núm. 2 del C. Civil. Sin embargo, una es la prueba del daño, o sea la de la lesión o menoscabo del interés jurídicamente tutelado, y otra, la prueba de su intensidad, del quantum del perjuicio. De ahí que la doctrina haga alusión al contenido patrimonial del daño para referirse a su intensidad, es decir, a su valor en moneda legal (dinero), como patrón de referencia para determinar la mensura, por cuanto considera que dada su simplicidad y universalidad, es el que más conviene al tráfico de las reparaciones, caso en el cual opera una reparación por equivalencia o propiamente indemnizatoria, por oposición a la reparación natural que implica ‘volver las cosas al estado que tendrían si no hubiera ocurrido el hecho dañoso’” (CSJ SC, 9 agos. 1999, Rad. 4897).

La resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997, con el fin de tener procedimientos unificados, claros, actualizados y así contar con un marco único para dicha ejecución.

Se estudió la cartografía de la zona, en especial la contenida en el acuerdo 35 de 2016 (POT Municipio de Pereira) con el fin de obtener una plena localización de los bienes. Se verificó la reglamentación urbanística del Municipio de Pereira, con el fin de saber el uso correspondiente a zona de protección.

Se hizo reconocimiento de la zona, con el fin de verificar la cartografía estudiada, realizando el estudio de mercado, verificando el estado actual de la servidumbre

Para tener una mejor identificación física de la zona o de los predios, se consultaron las zonas homogéneas físicas que determina el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, las cuales suministran en forma integrada, información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, usos del suelo en la zona rural.



7.2 INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

La investigación económica se realizó de acuerdo con la jerarquía de los datos como se muestra a continuación:

7.3 DATOS OBSERVABLES NIVEL 1:

Relacionado con ofertas de bienes iguales; las cuales existen en el sector.

7.2 DATOS OBSERVABLES NIVEL 2:

Oferta de bienes similares o comparables, las cuales existen en el sector. La estandarización de precios por metro cuadrado se realiza a partir de una investigación de mercado o comparación de precios, de predios con características similares al predio

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

objeto de avalúo para llegar a un valor común aplicable en el mercado actual.

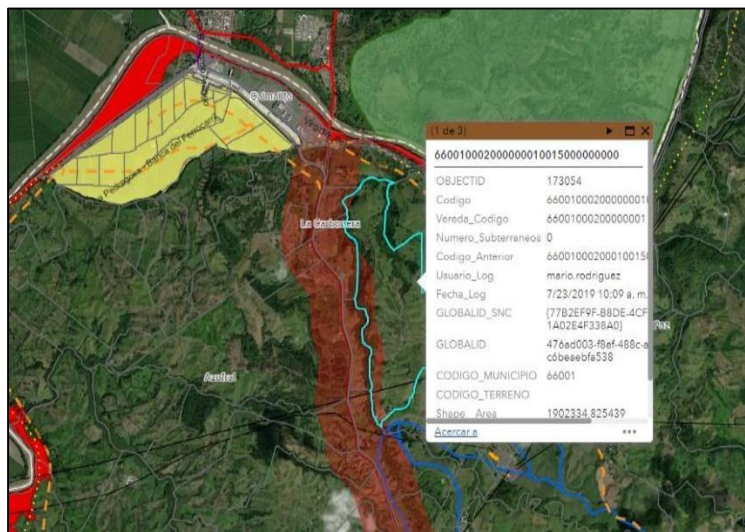
7.3 JUSTIFICACION DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA:

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Comparación o de Mercado de acuerdo con lo establecido en la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

7.3 INVESTIGACION SOCIOECONOMICA Y ESTADISTICA.

En la investigación del mercado en el sector Caimalito, La Virginia, Cerritos, se encontraron ofertas de venta transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Por lo anterior, y siguiendo las normas de la Resolución 620 de 2008 del IGAC en su Artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado, como avaluadores reconocidos con RAA., miembros de Lonjas o asociaciones; hacendados, conocedores, en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector.

Identificación del corredor vial suburbano y la zona rural



8.0 CÁLCULO DE LA IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE ELECTRICA.

Una vez visitado y recorrido el predio materia de avalúo nos damos cuenta que es un predio de vocación agropecuario, destinado a la ganadería y al cultivo de caña de azúcar,

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

pero que parte del mismo corresponde a una franja del corredor vial suburbano como se muestra en la ficha normativa anexa para el sector CDR 06 del POT de Pereira y la gran mayoría del terreno es rural, categoría agroforestal referida también en la ficha CP 08 del mismo plan de ordenamiento; con vecinos muy próximos los cuales están utilizando sus predios para parcelaciones o subdivisiones para la construcción de casas campestres, lo que efectivamente y hacia futuro cambiará el uso del suelo, y habrá desarrollos de tipo industrial o comercial, esto dado además porque el predio está muy cercano a la zona Franca Internacional en la entrada al municipio de la Virginia



CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
 RAA 10275296 Arquitecto
 Especialista Derecho urbano
 icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
 RAA 15915166 Avaluador
 corjupaz@gmail.com---3127158869

MEMORIA DE CÁLCULO												
INVESTIGACIÓN DE MERCADO- FINCAS EN CERRITOS. LA VIRGINIA CAIMALITO												
Item	Dirección	Descripción	Fuente	Valor Oferta	Tamaño (m²) Terreno	TAMAJO EN CUADRAS	DISPOSICION	Área Construcción	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación y topografía	Valor por m² Terreno
1	VENTA DE FINCA SUBURBANA-SOBRE LA VÍA PEREIRA CARTAGO	Escuela ubicada en zona de alto y ordenada urbanización. Al pie de la vía principal Pereira Cartago. Suelo suburbano con uso comercial, industrial y residencial. Ideal para desarrollar proyecto urbanístico, agroindustrial o ganadero. Cerca a restaurantes, hoteles, bodegas industriales, clubs recreativos, condominios, campamentos.	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-2563ab2-e41c23dad75-9e5e-ba8aa71-e8b77page=2&pos=35&sec=3&it=or=2&it=pdf=2&it=202b-4b4-4b3-3600-71e5e59a6659area=REVTSUPUDPVB-FUJTRVJQOW630N3	\$ 6.562.000.000	250.000	39	Inmo proyectos lida 310-3906340	0	1,00	1,20	1,20	\$ 37.797,12
2	VENTA DE FINCA, SECTOR ALTOS DEL CORTUJO, SECTOR LA VIRGINIA	ente finca GANADERA Km 9 vía La Virginia-Apiá. 187 cuadras 68 cuadras en área plana (TRACTORABLE) altura entre 940 y 954 metros snm. Casa de material con techos con embudo y balsa de buenas aguas la atraviesa el Río Mepa.	https://casas.trovit.com.co/listing/cortijo-de-alto-standing-en-venta-la-virginia-colombia-1861a184012X	\$ 14.000.000.000	1.196.800	187	Trovi casas 310-7130980	0	1,20	1,20	1,20	\$ 20.213,90
3	VENTA FINCA GANADERA SECTOR DE CAIMALITO-PEREIRA	Finca ganadera conformada por 3 lotes que suman un área 10 cuadras. Topografía semi ondulada, con ajiote que abastece ampliamente la propiedad, además de un nacimiento de agua. Cuenta con vivienda para el	https://fincaia.com.co/inmueble/finca-en-venta/caimalito/perera/10702332	\$ 5.250.000.000	640.000	100	Finca Raiz	0	1,20	1,20	1,20	\$ 14.175,00
4	VENTA FINCA GANADERA EN LA VIRGINIA	Vendo finca Ganadera por la Virginia (Risarralda) con una extensión de 160 cuadras. Topografía tendida, excelente clima, buenos pastos. Muy cerca de Pereira y con vista hacia el valle del Risarralda. El pedido es a \$30.000 cuadra	https://casas.mitula.com.co/adform/4267573-fa3b-3a28-9e25-b3a7512f1757page=2&pos=10&sec=1&it=or=2&it=pdf=41b5c163-c58-4bcb-b3b5-ec1e84bee7c5area=REVTSUPUDPVB-FUJTRVJQOW630N3	\$ 4.500.000.000	1.024.000	160	Alfonso Botero inmobiliaria	0	1,20	1,20	1,20	\$ 7.593,75
											promedio	\$ 19.944,94
											Desva Stand	12.989
											Coefic. Variaci	\$ 1,54
											Coeficiente Axi	-1,31
											Valorm2	\$ 20.000

RESUMEN VALUATORIO.

Todo lo anteriormente expresado, nos permite dar cumplimiento con lo recomendado en la norma técnica sectorial colombiana y la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, art 11 de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores: “Cuando el Coeficiente de variación sea ($= o <$) a **7.49%** e ($= o >$) al **0%**. La media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. En el caso de esta tabla de estudio de mercado el coeficiente de variación es de **1.54%**, cumpliendo con la directriz.

El valor adoptado por referencia es de **\$ 20.000 pesos** por m2 de área de terreno.

Para la servidumbre de infraestructura, de ocupación permanente se requiere un área de 27.750 mts2, en esta área es en la que se realizarán las obras de infraestructura eléctrica.

8.1 PERJUCICIO Y AFECTACION POR LA IMPOSICION DE LAS SERVIDUMBRE.

Una servidumbre eléctrica de alta tensión puede tener varios efectos negativos sobre su propiedad. Algunos de los perjuicios que puede causar son:

Pérdida de valor de la propiedad: La presencia de una servidumbre eléctrica de alta tensión puede disminuir el valor de su propiedad, ya que puede ser considerada como un riesgo para la salud y la seguridad.

Riesgos para la salud: La exposición a campos electromagnéticos generados por líneas eléctricas de alta tensión puede aumentar el riesgo de desarrollar ciertos tipos de cáncer, o enfermedades no solo en el ser humano sino en todo lo que tenga vida y que este cercano al área de influencia o por donde pasan las líneas de alta tensión. Las líneas eléctricas de alta tensión pueden ser peligrosas si se tocan o se acercan demasiado. También pueden ser un peligro para la seguridad en caso de tormentas eléctricas o fuertes vientos.

Limitaciones en el uso del suelo: Una servidumbre eléctrica de alta tensión limita el uso que se le puede dar a su propiedad. Por ejemplo, es posible que no pueda construir ciertas estructuras o plantar ciertos tipos de árboles cerca de las líneas eléctricas. Todos estos aspectos se tienen en cuenta en el presente informe pues si bien es cierto actualmente el predio es rural y de condición agrícola, su proximidad al corredor suburbano hace que en el futuro el uso de suelo se cambia para otros desarrollos.

Lo que nos conlleva a tener en cuenta que los propietarios afectados por una servidumbre eléctrica tienen derecho a recibir una indemnización por los perjuicios e incomodidades que se les causen. En el caso que nos ocupa la faja solicitada para la servidumbre se encuentra cerca al nacimiento del agua y en la zona de influencia de la bocatoma del acueducto del corregimiento de Caimalito que pasa por el bosque, que llena los lagos que a la vez sirven de bebedero para el ganado, y otro tipo fauna silvestre del sector, por esta razón se considera una afectación del 70% en el área que está siendo intervenida con las redes y torre eléctrica

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

instalada en el predio.

8.2 DURACION O TIEMPO DE LA SERVIDUMBRE.

La imposición de la servidumbre es permanente y vitalicia y legal ya que permite el paso de cables o líneas de transmisión de electricidad por el aire y dentro de la propiedad o predio Balón de los Vientos.

Según el artículo 25 de la Ley 56 de 1981, la servidumbre de conducción eléctrica obliga al propietario del predio permitir el paso, por vía aérea, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y distribución del fluido eléctrico.

Para encontrar el valor de la servidumbre se establece el valor comercial o valor por m² de la faja de tierra a utilizar y a este se aplica el porcentaje de afectación es decir que para **determinar** el valor de la indemnización por constitución de servidumbres, las empresas generadoras y distribuidoras de energía eléctrica, disponen de fórmulas, de acuerdo al tipo de suelo (rural, urbano y expansión urbana) usando diferentes variables. De acuerdo con el porcentaje de la afectación se (% AF) se aplica con el criterio del perito. (Resolución 1092 del 20 de septiembre de 2.022 IGAC)

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



TABLA DE RANGOS PORCENTAJES DE AFECTACIÓN

CATEGORÍA	OBSERVACIONES	PORCENTAJE
Baja	Limitaciones mínimas que no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte de 20 años no habrá cambio en el uso actual ni en el uso potencial del	30% --40%

FABIO AUGUSTO SALAZAR
 RAA 10275296 Arquitecto
 Especialista Derecho urbano
 icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
 RAA 15915166 Avaluador
 corjupaz@gmail.com---3127158869

	predio.	
Media	Limitaciones no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte entre 10 y 20 años habrá cambio en el uso actual o en el uso potencial del predio	50% -70%
Alta	Limitaciones que afecten el uso actual o el uso potencial futuro del predio -Urbano	90% 100 %

Se adopta un factor de afectación del 100%, esto porque ya construyeron torres en el predio, y también porque para llegar a la servidumbre debe hacerse cruzando la hacienda, como se describe en la localización de Google Earth. Esta franja se compensa con el valor hedónico, ya que limita el predio.



9.0 RESULTADOS DEL AVAÚO Y VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN

El valor adoptado por referencia es de \$ 20.000 por m2 de terreno rural

DESARROLLO DEL MÉTODO UTILIZADO RESOLUCION N° 1092(20 de septiembre de 2022)

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

"Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social."

OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial

Parágrafo 1: Cuando el grado de afectación sea total la indemnización corresponderá al 100% del valor comercial del terreno donde se ubica la franja de servidumbre, de conformidad con el artículo 11 de la presente resolución.

Parágrafo 2: Cuando el grado de afectación es parcial se continuará según lo establecido para la determinación de la valoración del derecho de servidumbre de acuerdo con la infraestructura en los términos establecidos en los artículos 13 y 14.

Parágrafo 3: Para las diferentes industrias se tendrá en cuenta su grado de afectación según su infraestructura instalada o por instalar, la cual puede encontrarse o no en el listado anterior, donde para la infraestructura enterrada o aérea será parcial y para la infraestructura superficial o a nivel de terreno será el 100%.

Parágrafo 4: Independientemente de la obra de utilidad pública e interés social, cuando la infraestructura que se instale sea aérea, la determinación de la valoración del derecho de servidumbre se realizara según los términos establecidos en el artículo 14.

Artículo 10. - Factor según la clase de suelo. Teniendo en cuenta la clasificación del suelo reglamentado en los POT, EOT o PBOT el grado de afectación aplicable a la franja de servidumbre será aplicable a la faja de terreno solicitada de acuerdo con estudio de

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

mercado para el terreno.

Artículo 11°. - Valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación total. Cuando el grado de afectación sea total, el reconocimiento de la indemnización será equivalente al 100% del valor comercial unitario de terreno determinado para la zona multiplicado por el área de la franja de servidumbre. Para la determinación del valor comercial de la zona se deberán aplicar los métodos y demás disposiciones al respecto, contenidas en la Resolución 620 de 2008 expedido por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1170 del 2015 expedido por el DANE o las normas que las modifiquen o sustituyan.

Factor área (FA): Corresponde a la relación porcentual existente entre el Área de la franja de servidumbre sobre el Área total del predio sirviente, se determinan de la siguiente forma:

AREA PREDIO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICION	1.862.400 M2
SERVIDUMBRE	27.750 M2

AREA SERVIDUMBRE	AREA FINCA	RELACION
27.750	1.862.400	1,49%

Factor Uso (FU): Se establece cuando por motivo de la constitución de la servidumbre se limita de manera parcial o total el desarrollo de la actividad que se esté realizando en la franja de terreno intervenida. Se determinan de la siguiente forma:

Afectación Baja: se presenta cuando no existan restricciones para continuar con el uso que se esté dando en la franja intervenida.

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Aérea (VSa): es el resultado del valor de la servidumbre de acuerdo con la aplicación de la fórmula del cálculo de

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

valor.

Cálculo del valor: de acuerdo con los factores determinados anteriormente se presenta la siguiente formula:

$$VSa = VC * (FT + FA + FU)$$

FACTORES	% AFECTACION	AFECTACION
TRAZADO	14%	MEDIA
AREA	4%	BAJA
USO	17%	BAJA
TOTAL	35%	

VALOR ADOPTADO POR M2	ÁREA DE LA SERVIDUMBRE SOLICITADA M2	FACTOR DE AFECTACIÓN DE LA SERVIDUMBRE	FACTOR DE AFECTACIÓN DE LAS TORRES	VALOR DEL M2 DEL SUELO DE LA SERVIDUMBRE CON AFECTACIONES	VALOR DE LA FAJA SOLICITADA
\$ 20.000,00	27.750,00	1,00	0,3	\$ 26.000,00	\$ 721.500.000

SOBRE LOS SERVICIOS AMBIENTALES: Servicios ambientales o sistémicos, son aquellos beneficios que proporcionan los ecosistemas a los seres humanos para que estos puedan desarrollarse en todas sus facetas. Estas utilidades pueden ser aceptadas en manera de valores (servicio cultural), bienes (servicios de aprovisionamiento) o de servicio (servicio de regulación).

El valor que tienen estos servicios puede verse minimizado en los núcleos urbanos y suburbanos, ya que estos servicios sistémicos no están tan presentes. En cambio, lugares como el campo o las montañas tienen una mayor concientización de estos y su importancia en la vida.

Debido a los múltiples beneficios que provienen de estos servicios y la poca recuperación que hay después, han surgido una serie de conflictos entre las organizaciones ambientalistas y las compañías que se aprovechan de forma desmedida. Un claro ejemplo de esto es la tala desmedida para producir madera sin un proyecto de reforestación posterior. El valor que tienen estos servicios puede verse minimizado en los núcleos urbanos y suburbanos, ya que estos servicios sistémicos no están tan presentes. En cambio, lugares como el campo o las montañas tienen una mayor concientización de estos y su importancia en la vida.

Debido a los múltiples beneficios que provienen de estos servicios y la poca recuperación que hay después, se identifican algunos servicios ambientales

Servicio de abastecimiento

Son aquellos materiales que son obtenidos de los ecosistemas, por las personas como:

- Agua
- Alimentos
- Medicinas
- Materias Primas

Estos servicios son indispensables para todas las formas de vida y pueden ser la única manera de subsistir de muchas poblaciones, dado a esto su valor es más alto que si se comercializaran.

Servicio de regulación

- Calidad del aire
- Secuestro y almacenamiento de carbón
- La moderación de fenómenos naturales
- El tratamiento de aguas residuales.
- La prevención de la erosión y conservación de la fertilidad de suelos.
- El control de plagas

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

Servicios de apoyo

La flora y la fauna se ven vitalizados por los espacios que el ecosistema proporciona. Asimismo, una variedad de animales y plantas de complejos que sustentan los diferentes servicios, ambientales se ven conservados.

Desde el punto de vista de la genética, una cantidad de hábitats presenta sin excepciones un mayor número de especies, con esto los hace más diversos que otros.

Teniendo en cuenta lo anterior y a crédito del evaluador y por considerar que el predio o faja de terreno tiene cualidades especiales por su localización cercana al corredor vial suburbano, su cambio de uso futuro y por su posible aprovechamiento se incrementa un 10% del valor comercial de la franja para la imposición de la servidumbre.

Se determinó como un daño emergente y un lucro cesante del 60 % del valor suelo por las afectaciones de las líneas eléctricas de hiper alta tensión que al cruzar el predio de manera permanente lo depreciarán de manera vitalicia y que este precio no pagará la totalidad de los daños que se van a causar hacia el futuro a esta área de la finca.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

RESULTADOS DE LA VALORACIÓN DE LA FAJA DE SERVIDUMBRE

AVALÚO DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA SOBRE EL PREDIO Balcón de los Vientos hoy GUADALAJARA				
KM 7 VÍA CERRITOS - LA VIRGINIA				
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA				
EDGAR ELÍAS BUENO MORALES Y ARQ. FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA				
OCTUBRE DE 2023				
AVALÚO DE LA SERVIDUMBRE ELÉCTRICA				
ITEM	TIPO DE COBERTURA	AREA DE LA SERVIDUMBRE	VALOR DE LA COBERTURA EN M2	VALOR DEL M2 DE COBERTURA
1,00	VALOR DE LA SERVIDUMBRE	27.750,00	\$ 26.000,00	\$ 721.500.000,00
2,00	DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	27.750,00	\$ 15.600,00	\$ 432.900.000,00
5,00	SUBTOTAL			1.154.400.000,00

8,00 VALOR TOTAL DE LAS COMPENSACIONES AMBIENTALES

1.154.400.000,00

SON: MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS. MLC \$ 1.154.400.000,00

10.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del predio rural materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- La localización general del inmueble objeto del presente estudio, en el municipio de Pereira, sector de Cerritos- Vereda el Tablazo-Canta delicia.
- Se tuvo en cuenta que la imposición de la servidumbre impone obligaciones y

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

limitaciones al propietario del inmueble.

- c) La ubicación del bien con respecto al sector rural respecto a la zona Franca y zona suburbana de Pereira.
- d) Se tuvo en cuenta que la servidumbre constituye una limitación total o parcial al derecho de propiedad,
- e) Los cultivos existentes en el terreno, sistema de producción, fuentes de agua.
- f) La topografía del terreno, la extensión superficiaria y la forma geométrica.
- g) Se consideraron entre otros factores como la ubicación, destino económico, especificaciones, conservación.
- h) Las características físicas del lote de terreno o faja a intervenir en la imposición de la servidumbre eléctrica en relación con la cabida superficiaria, linderos, dimensiones, forma, topografía y relación frente fondo, teniendo en cuenta la variedad de áreas y formas de los predios del sector.
- i) El clima y la altura sobre el nivel del mar.
- j) Disponibilidad de servicios públicos.
- k) El aprovechamiento y usos posibles del suelo, las posibles afectaciones y restricciones acorde con los parámetros y normas establecidas por la CARDERy El SINAP (sistema Nacional de Áreas protegidas) POT de Pereira entre otros factores legales.
- l) El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.
- m) El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.



FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto



EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 .avaluador

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

11 CONSTANCIA

Certificación de Imparcialidad, Normas Internacionales de Avalúos International Valuation Standards Committee IVS 2003.

1. El Informe de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
2. Certificamos que no se han tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
3. Certificamos que en calidad de Avaluadores no tenemos ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certificamos que en calidad de Avaluadores responsables de este informe no tenemos ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
5. Certificamos que hemos sido contratado para la realizar el avalúo y rendir informe Técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.
6. Certificamos que en el informe no se han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
7. Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
8. Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo en el sector de Cerritos- Balcón de los Vientos-
9. El avalúo señalado en este informe tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de expedición de este documento, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserve. Decreto 422 de marzo 8 de 2000 artículo 2º. Numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo

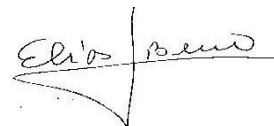
FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

Económico.



FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto



EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

11.1 CUMPLIMIENTO ADVERTENCIA DE QUE DISPONE EL ARTICULO 226 C.G.P.

Pereira, Octubre de 2.023

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Referencia: Artículo 226 Código General del Proceso.

Con la presente doy cumplimiento con la advertencia que dispone el artículo 226 del código general del proceso. Conforme al artículo 226 del código general del proceso conforme a los Numerales 1 al 10.

NOMBRE, CALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOR: Edgar Elías Bueno Morales

IDENTIFICACIÓN: 15915166

DIRECCIÓN: Cra. 8 N° 18 - 60 Piso 5º Oficina 505 Pereira Risaralda.

TELEFONO: 3127158869

REGISTRO DE ACREDITACIÓN DEL AVALUADOR.

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA Código **AVAL-15915166** bajo los parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (Ley del avaluador) y el decreto 1074 de 2015.

PROFESIÓN: Avaluador RAA – AVAL 15915166

- 1) No existen publicaciones ni he realizado publicaciones con respecto al peritaje.
- 2) Se encuentran relacionados en el título “experiencia” a continuación de estas consideraciones generales donde se indica mi experiencia como perito en diferentes avalúos.
- 3) NO he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- 4) NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.
- 5) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados

son diferentes Respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. Son diferentes porque se basan en el método aplicado que, en caso del dictamen del proceso, se aplicó el método de comparación o de mercado, para encontrar el valor del mt2 de terreno a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo la cuales son clasificadas, analizadas e Interpretadas ,teniendo en cuenta los materiales y las áreas de cada predio a qué se tuvo en cuenta las afectaciones las áreas a intervenir con la imposición de la servidumbre eléctrica dentro del predio y su grado de afectación.

7) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales Respecto de aquellos que se utilizan en el ejercicio regular de su profesión u oficio, de acuerdo a lo regulado y lo establecido en la resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

8) Se relacionan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

8.1 copia recibo predial 000200000010015000000000

8.2 Copia certificado tradiciones 290-68770

8.3 Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín.

8.4 Acuerdo 35 de 2016, POT de Pereira.

9. Toda la documentación para el análisis y valoración de la servidumbre reposa en el expediente del juzgado para lo cual se tuvo acceso a él

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

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:

El Valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación en el sector de cerritos Vereda el Tablazo -Balcón de los Vientos hoy Guadalajara. k7 vía Cerritos la Virginia.

Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe; ha proporcionado asistencia

Profesional en la preparación del informe.

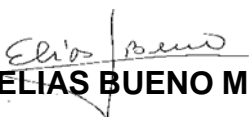
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN:

El Valuador declara que no existe ninguna vinculación con el solicitante de la valuación.

Declaro así mismo que, de conformidad con lo dispuesto en el código de ética, no me encuentro incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que tenga bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que me sean asignados.

Anexos

Información de experiencia como avaluador. Constancias de idoneidad:


EDGAR ELIAS BUENO MORALES

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. –AVAL-15915166

Reconocedor predial. IGAC

Diplomado en Catastro Multipropósito UTP

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

EXPERIENCIA

Juzgado séptimo civil municipal de Pereira. Avalúo predio en la vereda la Honda para proceso de remate.

Demandante julio Hernán Hinestroza, Demandado Rodrigo Pérez Ospina .

Juzgado Quinto Civil del circuito de Pereira. Avalúo de servidumbre Eléctrica. Julio de 2.023, sector Caimalito en Pereira -k 7 vía Cerritos la Virginia.

Postulado en el juzgado primero civil del circuito de Pereira para temas valuatorios año 2.023

Inspección primera Municipal de Pereira, Edificio carrera 5b # 37-18 Pereira –Enero de 2022

Juzgado Primero de familia Pereira– Terrenos urbanos -septiembre de 2.021

Juzgado primero Civil Municipal de Pereira, Terreno y construcción -octubre de 2021

Juzgado Primero de familia Dosquebradas septiembre de 2.021

Juzgado sexto administrativo de Pereira, demandante municipio de Dosquebradas Club de Leones Dosquebradas. Año Octubre de 2.022

Juzgado promiscuo civil de Belalcázar Caldas, Proceso de Reclamación, demandante Jesús María Diez, Demandado Mariela Ospina Giraldo.

Inspecciones municipales, Restitución de inmuebles por arrendamiento a través de la jurisdicción de Paz- Juez Municipal de Paz- Inspección 18 de Policía

Juzgado primero del circuito de Pereira, avalúo lote 2 sector de Morelia para proceso de subdivisión. Erika Johana Meza. Noviembre de 2022

Avalúo de Mejoras en terreno a ajeno para prescripción adquisitiva de dominio para ser presentada a juzgado. Diciembre de 2022

Sector Privado (Avalúos)

Empresa de confecciones Dastan S:A S- septiembre de 20.21

Empresa Nace S: A. Noviembre de 2021

Carlos Arturo López Preciado – Casa en Santa Mónica – Noviembre de 2021

Jaime Darío Herrera – Lote rural en la Gramínea- Octubre de 2021.

German Viera Ergaez- Valoración de Servidumbre de tránsito.

Martha Inés Reyes Escobar –Casa en la calle 22 # 2-21 Pereira, Enero de 2.022

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

Juliana Hernández Escobar- Finca la Central Santa Rosa de Cabal- enero 30 de 2.022.
Casa Vivienda familiar sector el Dorado en Cuba M 8 casa 26 para subdivisión.

Consultoría en:

Catastro Multipropósito - Área Metropolitana de Pereira
Procesos divisorios y alinderamiento de predios.
Planes Parciales.
Tramites catastrales ante el IGAC.
Valoración de maquinaria y equipo
Valoración de vehículos.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



PDF de inscripción: 00000000



Corporación Autorreguladora 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) EDGAR ELIAS BUENO MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15915166, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-15915166.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR ELIAS BUENO MORALES 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:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen 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:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Académico

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



PDF de Validación: 255220a0e



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, mainframes, 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, bicisetas y similares.

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Académico



PDF se generó con: 00322a6b



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



PIN de Verificación: 55320a0a



Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CARRERA 8 # 18 - 60 OF 505
Teléfono: 3127158869
Correo Electrónico: corjupaz@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDGAR ELIAS BUENO MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15915166.

El(la) señor(a) EDGAR ELIAS BUENO MORALES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



PIN de validación: b532ba6e



PIN DE VALIDACIÓN

b532ba6e

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



The certificate is titled "CERTIFICA QUE" in large blue letters. It identifies the participant as "Edgar Elias Bueno Morales" with ID "15915166". The course is "RECONOCEDOR PREDIAL URBANO - RURAL" with a 40-hour duration. The certificate is dated December 9, 2021, in Bogotá D.C. The official stamp of the IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) is visible, along with the signature of the Director of the Catastral Division, Jhon Fredy Quintero Duéñas. Logos for the IGAC, the Ministry of the Interior, and the Department of the Environment are also present.

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

El futuro es de todos

Centro de Investigación y Desarrollo en Información Geográfica

CIAF

CERTIFICA QUE

Edgar Elias Bueno Morales

Con documento de Identidad No. 15915166

Asistió al curso teórico **RECONOCEDOR PREDIAL URBANO - RURAL**, con una dedicación de 40 horas, de acuerdo con los lineamientos de la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día:
9 de diciembre de 2021

Jhon Fredy Quintero Duéñas
Director de Gestión Catastral

Comprobar la validez de esta certificación en: <https://webcertificac.gov.co/nodo/masdatos/autorizar/certificac.php> Código: **dcWjwCMcR**

FABIO AUGUSTO SALAZAR

RAA 10275296 Arquitecto

Especialista Derecho urbano

icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES

RAA 15915166 Avaluador

corjupaz@gmail.com---3127158869

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

 Universidad Tecnológica de Pereira	La Universidad Tecnológica de Pereira El Programa Ingeniería de Sistemas y Computación y la Red Académica de Catastro Multifinalitario (RACAM)
CERTIFICAN	
Que: Edgar Elías Bueno Morales	Asistió al Diplomado: Fundamentos en catastro multipropósito y avalúos <small>Modulos de catastro multipropósito y desarrollo urbano, mercado del suelo y valoración de inmuebles con fines catastrales, catastro y ordenamiento jurídico, procesos y servicios catastrales, desarrollo de datos catastrales y territoriales y SIO aplicados a la gestión territorial</small> Realizado del 8 de marzo al 8 de junio de 2019 con una intensidad de 180 horas.
documento de identidad número: 15915166	Aprobado mediante acta del Consejo de Facultad No 02 del 30 de enero de 2019
En instancia se firma en la ciudad de Pereira a los 28 días del mes de junio de 2019.	
 Diego Alfonso Sierra Director de la Red Académica de Catastro Multifinalitario	 Carlos Augusto Meneses Escobar Director del programa de Ingeniería de Sistemas y Computación
 Luis Fernando Gaviria Trujillo Rector Universidad Tecnológica de Pereira	 Yetzka Natalia Villa Montes Directora Académica, Registro y Control Académico

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

11.2 CUMPLIMIENTO DEL ART. 226 DEL C.G.P.

1. FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA, C.C. 10.275.296 de Manizales.
2. Calle 23 No 7-70 Apto 203, PEREIRA, RISARALDA. TELÉFONO 3116135542, correo electrónico icaro67@gmail.com.
3. ARQUITECTO UNIVERSIDAD NACIONAL, ESPECIALISTA EN DERECHO URBANO UNIVERSIDAD DEL ROSARIO
4. AUXILIAR DE LA JUSTICIA, Risaralda y Norte del Valle.

11. 2.1 – DECLARACIONES

1. Que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.
2. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que se utilizan en el ejercicio regular de la profesión u oficio de acuerdo a lo regulado y lo establecido en la resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Se relacionan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. Copia de la escritura pública No 3.434 del 13 de octubre de 1.993 de la notaria Quinta del Circulo de Pereira. Copia paz y salvo de predial de la época, con ficha catastral **66001 0002 00 00 0001 0015 000 000 000**, Copia del certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 290-68770, Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Todos los anteriores documentos están incluidos en el informe de avalúo comercial del predio.

11. 2.1.1 – DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

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:


FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

-
1. El evaluador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
 2. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
 3. El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
 4. El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.
 5. El evaluador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación ubicado en el Municipio de Pereira, vereda Cantadelicia o El Tablazo, Corregimiento de Caimalito, predio “Balcón de los Vientos” hoy Guadalajara.
 6. Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
 7. Los honorarios del evaluador no dependen de los aspectos del informe.

11.2.1.1.1. – DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

El evaluador declara que no existe ninguna vinculación con el solicitante del avalúo. Declaro así mismo que, de conformidad con lo dispuesto en el código de ética, no me encuentro incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para el ejercicio de actividades necesarias para adelantar la realización de los avalúos que me han sido asignados.

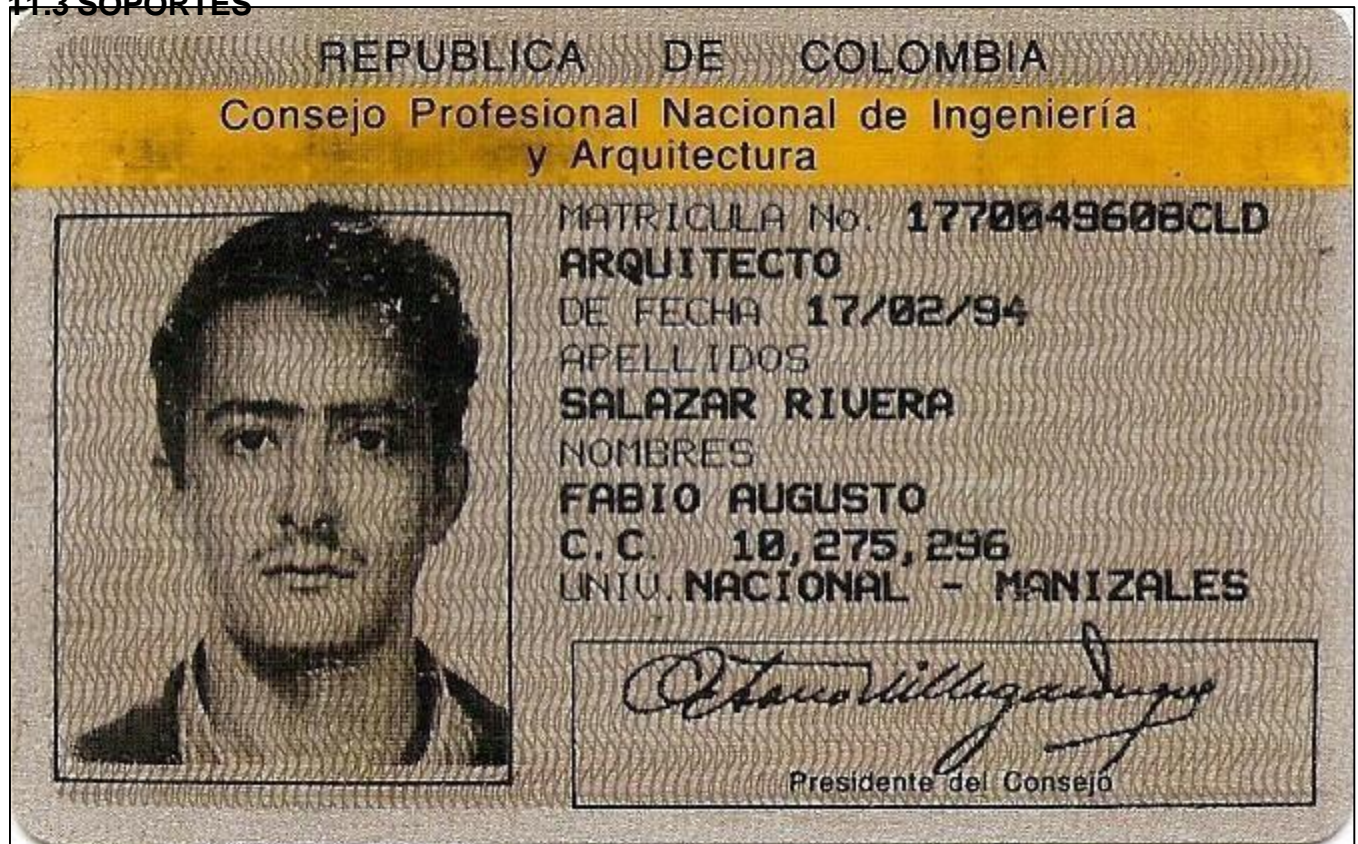


FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA
ARQUITECTO UNIVERSIDAD NACIONAL
ESPECIALISTA EN DERECHO URBANO UNIVERSIDAD DEL ROSARIO
C.C. 10.275.296 de Manizales
Mat. Prof. 17700-49608 de Caldas
Registro R.A.A. No AVAL-10275296
Teléfono 3116135542 correo electrónico icaro67@gmail.com

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

11.3 SOPORTES



FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



PIN de Validación: ac260a26



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10275296, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10275296.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA 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 Feb 2020

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
08 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



PIN de Validación: ac260a26



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
08 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Página 2 de 3

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



PIN de Validación: ac260a26



Dirección: CALLE 93 NO 28-60 MANZANA 11 CASA 2 BULEVAR DE LAS VILLAS
Teléfono: 3116135542
Correo Electrónico: icaro67@gmail.com

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

Milenium- Técnico laboral por competencias en evaluador de bienes urbanos, rurales y especiales
Universidad nacional de Colombia - Arquitecto
Universidad del Rosario - Especialista en derecho urbano,

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10275296.

El(la) señor(a) FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación 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 Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ac260a26

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 once (11) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL
Y EN SU NOMBRE

LA UNIVERSIDAD NACIONAL
DE COLOMBIA



CONFIERE EL TITULO DE

Arquitecto

A


Fabio Augusto Salazar Rivera


C.C. No. 10.275.296 EXPEDIDA EN *Manizales*


QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE


DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE *Manizales* a 29 de Enero DE 1993


DECANO DE LA FACULTAD




RECTOR DE LA UNIVERSIDAD


SECRETARIO DE LA UNIVERSIDAD


SECRETARIO GENERAL DE LA UNIVERSIDAD


SECRETARIA DEL MINISTERIO

REGISTRADO AL FOLIO DEL LIBRO DE DIFUSION
0034216

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869


UNIVERSIDAD DEL ROSARIO
Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario - 1633

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

Por cuanto Fabio Augusto Salazar Rivera C.C. N° 10275296
Egresado de la Universidad Nacional de Colombia - Manizales
ha cumplido con todos los requisitos exigidos al cursar y aprobar el correspondiente programa académico, el Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, en virtud del convenio celebrado con la Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL - Risaralda, le confiere el título de

Especialista en Derecho Urbano

Registrado bajo el N° 42634 Folio 310 Libro 32 y refrendado por la Secretaría General del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, en la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia, a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil catorce (2014)


El Rector


El Vicerrector


La Secretaría General


El Decano


El Director del Programa


9264

Real Cédula del 31 de diciembre de 1651 - Resolución 58 del 16 de septiembre de 1895

LONJA INMOBILIARIA SCA RISARALDA

CERTIFICA QUE

FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA
C.C. 10.275.296 MANIZALES

Asistió al CURSO INTEGRAL DE AVALÚOS
Conceptos Básicos, Generalidades y Métodos
Realizado en la ciudad de Pereira del 24 al 25 de febrero de 2012
con una duración de 16 horas


ARQ. Argenis Osorio Gómez
Directora Lonja Inmobiliaria SCA Risaralda


ARQ. German Alberto Zambrano Román
Conferencista


ARQ. Jorge Alberto Jaramillo Arango
Presidente de la Sociedad
Colombiana de Arquitectos Risaralda


SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS RISARALDA


SCAR 40 AÑOS


LONJA INMOBILIARIA SCA

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

LONJA INMOBILIARIA SCA
Certifica que:

FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA
C.C. 10.275.296 MANIZALES

Asistió al curso de:
Avalúos Plusvalía, Zonas Homogéneas y Maquinaria

Realizado en la ciudad de Pereira del 1 al 2 de junio de 2012
con una duración de 12 horas

40
AÑOS
SCAR

LONJA INMOBILIARIA SCA

ARG. ARGENIS OSORIO GÓMEZ
Directora Lonja Inmobiliaria SCA-R

ING. CARLOS ENRIQUE NÚSTEZ MORENO
Conferencista

ARG. JORGE ALBERTO JARAMILLO ARANGO
Presidente SCA-R

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA





**PALACIO DE JUSTICIA TORRE A OFICINA 401
TELÉFONO: 3147783
PEREIRA - RISARALDA**

**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO DE
FAMILIA DE PEREIRA RISARALDA**

CERTIFICA

Que el arquitecto FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA, con R.N.A. No. 12-65859 y C.C. No. 10.275.296, ha actuado ante este despacho judicial, como perito evaluador, presentado experticia dentro de los procesos sobre LICENCIA JUDICIAL, radicados bajo los Nos. 660013110001-2013-00013-00, y 660013110001-2014-002744-00, observando diligencia dentro de los plazos estipulados, presentando los informes que se le han encomendado, de manera ordenada, completa, clara y precisa.

La presente certificación, se expide a solicitud verbal del interesado, hoy noviembre once (11) del año dos mil catorce (2014)


DIEGO DUQUE ARIAS
SECRETARIO


FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

**YESENIA GRAJALES ORTIZ
ABOGADA**

CERTIFICA

Que el Arquitecto **FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA** identificado con cédula de ciudadanía No 10.275. 296 de Manizales, Matricula Profesional No 17700-49608 de Caldas, y Registro Nacional de Avaluadores No 12-65859 realizó el **AVALÚO COMERCIAL** que a continuación se describe:

TIPO DE AVALÚO:	COMERCIAL
TIPO DE BIEN:	Inmueble Urbano
LOCALIZACIÓN:	Corregimiento La Marina, Municipio de Tuluá, Valle del Cauca.
DIRECCIÓN:	Calle 6ª No 3-05
FECHA:	Septiembre de 2013
DESTINO:	Proceso Judicial.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los 18 días del mes de Noviembre de 2014.



YESENIA GRAJALES ORTIZ
C.C. 1.088.293.089 de Pereira
T.P. No. 224.831 del C.S de la J.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA VICTORIA VALLE
Carrera 7 no. 8-45 piso 1º Edificio de la Alcaldía Municipal - Telefonos: 2202188
Correo Electrónico: j01pmjvictoria@csj.gov.co

Oficio No. 1225
Mayo 30 de 2018

Señor
FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA
Av Sur Carrera 17 No. 36A-28 Apto 406 Edf. Confamiliar
Tel. 3203129-3116135542
icaro67@gmail.com
fasalieri@hotmail.com
Pereira - Risaralda

Para su debida **NOTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO** me permito transcribirle el auto interlocutorio de fecha 23 de mayo de 2018, proferido por este Despacho dentro del proceso VERBAL ESPECIAL – LEY 1561 DE 2012 instaurado por MARÍA PRESENTACIÓN FRANCO BENÍTEZ contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE EUSTORGIO FRANCO VALENCIA. Rad. 2017-00115-00, que a la letra dice:

“...**TERCERO: SE ORDENA** la práctica de Inspección Judicial con asistencia de perito al bien inmueble objeto de demanda, ubicado en la calle 7 No. 3-14 de La Victoria, Valle, identificado con matrícula inmobiliaria No. 375-1069, a fin de comprobar la identidad del predio, localización, extensión, linderos, posesión, estado de conservación y demás necesarios que en el momento de la práctica considere conveniente este Despacho. Para llevar a efecto dicho acto **SE FIJA** como fecha y hora el día **JUEVES 7 DE JUNIO DE 2018**, a las **3:00 P.M.**

CUARTO: DESIGNAR como perito para la práctica de la diligencia de inspección señalada, al señor (a) **FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA**, perito topógrafo de la lista oficial de auxiliares de la justicia del Distrito Judicial de Pereira - Risaralda, teniendo en cuenta que es el más cercano a este Distrito y dentro del cual se encuentra dicho cargo, de conformidad al numeral 5º art. 48 del CGP; a quien se le notificará legalmente este nombramiento y si acepta se procederá a dársele posesión en el momento de la diligencia. Por secretaría librese el oficio correspondiente. ... NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, LA JUEZ (Fdo.) RAQUEL PALACIOS LORZA.”.

Atentamente,


CARLOS ADOLFO PALOMINO BELTRÁN
Secretario

Favor confirmar la práctica de la diligencia un día antes a la misma.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

Ramo Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Cartago, Valle del Cauca, diciembre cinco de dos mil dieciocho

Ref.: VERBAL (REIVINDICATORIO)
Rad.: No.: 2018-00435-00
Auto No: 5385

Encontrándose el presente expediente con fecha establecida para la audiencia que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., se procedió al estudio del mismo, encontrando que a pesar de las pruebas trasladadas aportadas al infolio, se torna imperioso ordenar la práctica de una prueba pericial a través de perito topógrafo.

En atención de lo anterior, con fundamento en el artículo 164 *ibidem* el cual ordena que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas allegadas al proceso, y en uso de las facultades contenidas en el artículo 170 del mismo estatuto procesal, se designara un perito topógrafo, para que presente su experticia en la cual deberá dilucidar sobre los siguientes aspectos:

- 1.) De conformidad con la escritura No. 542 mediante la cual LUIS ALBERTO POSSO HERNANDEZ adquirió el predio denominado "El Hueso", y teniendo en cuenta los linderos allí enmarcados, deberá tomar medidas precisas sobre el inmueble, identificando la extensión del mismo, la cual según la escritura en cita es de 1 Hectárea + 2000 metros.
- 2.) Una vez se encuentre clara la extensión del inmueble, conceptuara si el predio denominado "Villa Ligia" se encuentra contenido dentro de la extensión que le corresponde al predio "El Hueso".

Para tal efecto se designa como perito topógrafo al señor FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA, quien aparece en la lista de auxiliares de justicia de la ciudad de Pereira, pues en la lista de auxiliares de este circuito judicial no existe alguien que posea dicha experticia. El perito designado puede ser contactado en el correo electrónico icaro67@gmail.com, y número telefónico 3116135542. Fijense como gastos provisionales la suma de \$200.000.00, los cuales serán cancelados a prorrata por las partes.

Notifíquese

DAVID ANDRÉS ARBOLEDA HURTADO
JUEZ



FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA
Arquitecto Universidad Nacional – S.C.A. Risaralda.
Registro R.N.A. 12-65859
Especialista en Derecho Urbano. Universidad del Rosario

Pereira, Agosto 14 de 2014.

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO.
Dosquebradas, Risaralda.

REFERENCIA:

PROCESO: POSESORIO

DEMANDANTE: GILBERTO GIL GIRALDO.

DEMANDADO: GILBERTO MARIN FLOREZ

RADICADO: 2008-00218

ASUNTO: SEGUNDO DICTAMEN PERICIAL.

En atención al auto del 25 de Abril del presente año en el que ese estrado me designa como Perito, la posesión como tal del día 13 de Junio, me permito presentar el informe pericial encomendado.

OBJETO

Este informe debe dar luces sobre la determinación exacta del área que posee el predio ubicado en la calle 23 No 25-122 y del que no existe certeza pues dentro del proceso obra una dirección adicional Carrera 32 No 22 A 47.

Existe confusión también respecto de la Matricula Inmobiliaria y la Ficha Catastral del mencionado predio, porque en la escritura 3.689 del 27 de septiembre de 2006, se dijo que era la ficha catastral que correspondía al predio.

Existe confusión con los recibos de servicios públicos, los recibos del impuesto predial y las certificaciones expedidas por Planeación Municipal.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
CARTAGO VALLE

OFICIO No. 0987

Cartago, Mayo 25 de 2015

Señor
FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA
CALLE 63 No. 14-40 CASA 157
Pereira Risaralda

REFERENCIA: DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
Dte: JUAN CARLOS RESTREPO GOMEZ
Ddo: MARIA DEL CARMEN CHAMOSA FERNANDEZ
RADICACION: 2014-0061

De la manera más comedida me permito comunicarle que las partes dentro del proceso de la referencia ya consignaron en éste Despacho la suma de \$600.000.00 mcte., por concepto de gastos a su favor para la práctica de prueba pericial decretada en su momento. Sírvase presentarse a éste Despacho en el término de la distancia para los efectos pertinentes.

Atentamente,

JOSE HUMBERTO FLOREZ VALENCIA
Secretario

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA
Arquitecto Universidad Nacional – S.C.A. Risaralda.
Registro R.N.A. 12-65859
Especialista en Derecho Urbano. Universidad del Rosario

Pereira, Enero 19 de 2016.

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO.
Cartago, Valle del Cauca.

REFERENCIA:

PROCESO: DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO (AGRARIO)

DEMANDANTE: JUAN CARLOS RESTREPO GÓMEZ Y OTROS

DEMANDADO: MARIA DEL CARMEN CHAMOZA FERNANDEZ

RADICADO: 7614731030022014-00061-00

ASUNTO: INFORME PERICIAL

En atención a la providencia No 343 del 11 de marzo de 2015 y del Auto No 1628 del 22 de octubre de 2015, me permito presentar a su señoría el siguiente Informe Pericial.

OBJETO

Este informe debe dar luces sobre el verdadero lindero que existe entre los predios de demandante y demandado

DETERMINACIÓN FÍSICA DE LOS PREDIOS

Se trata de dos predios colindantes, ubicados sobre la vía que de Cartago conduce al Municipio de Alcalá, en el borde sur oriental de la ciudad.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales, Caldas, veinte (20) de noviembre de (2017)
Carrera 23 No. 21-48 Oficina 1005 – Tel.: 8879645 ext. 11220

Oficio No.4207

Señor:
FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA
icaro67@gmail.com

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA EN RECONVENCIÓN
ASUNTO: DESIGNACION PERITO
DEMANDANTE: PEDRO JOSÉ SANINT ARMEL
DEMANDADO: LUIS ANTONIO GÓMEZ JIMÉNEZ y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS
RADICADO: 170013103005-2015-00244-00

Por medio del presente me permito notificarle auto proferido en la fecha:

*"(...) En atención a la constancia secretarial que antecede, se ordena reemplazar del cargo de perito a **JORGE HERNAN LÓPEZ GALLEGÓ**, y en consecuencia se designa al topógrafo FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA, residente en la Calle 63 No. 14-40 Casa 157 de Pereira, teléfonos 3203129-3116135542- email icaro67@gmail.com/ fasalieri@hotmail.com, quien hace parte de la lista de auxiliares de la Justicia que rige para la ciudad de Pereira, en atención a que se agotó la lista de auxiliares de justicia en la modalidad de TOPOGRAFOS que rige para este despacho. **Librese comunicación.** Al respecto, el artículo 48 del Código General del Proceso establece que para la designación de los auxiliares de la justicia se observarán las siguientes reglas: "(...) 5. Las listas de auxiliares de la justicia serán obligatorias para magistrados, jueces y autoridades de policía. Cuando en la lista oficial del respectivo distrito no existiere el auxiliar requerido, podrá designarse de la lista de un distrito cercano (...)" (negritas fuera del texto original) **NOTIFÍQUESE LUIS ALFONSO CASTRILLÓN SÁNCHEZ JUEZ (...)"***

Le manifiesto que debe manifestar su aceptación del cargo dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del presente oficio

CORDIALMENTE,


MARCELA PATRICIA LEÓN HERRERA
SECRETARIA

PALACIO DE JUSTICIA FANNY GONZÁLEZ FRANCO
CARRERA 23 No 21 – 48 oficina 1005
8879645 ext. 11222
ccto05ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



Sustanciación: 267
decisión: Nombra Nuevo Perito
proceso: Deslinde y Amojonamiento
demandante: Yuli Andrea Velásquez López
demandado: Yamid Castaño
radicación: 66075-40-89-001-2021-00009-00

JUZGADO ÚNICO PROMISCO MUNICIPAL

Balboa, Risaralda, veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

En la presente demanda la parte actora como petición especial, solicitó al Despacho nombrar perito de oficio para que mediante dictamen pericial, se establezca la línea divisoria entre los predios objeto de litigio de propiedad de la señora María Celsa Velásquez López, Yamid Castaño y Claudia Lorena Giraldo Rodríguez.

En providencia del catorce (14) de septiembre del presente año, la suscrita Jueza procedió a nombrar de oficio al Perito Topógrafo **CARLOS ALBERTO MONTOYA PATIÑO**, de la lista de auxiliares de la justicia, que rige para el municipio de Pereira, para que rindiera el referido dictamen con el precitado fin.

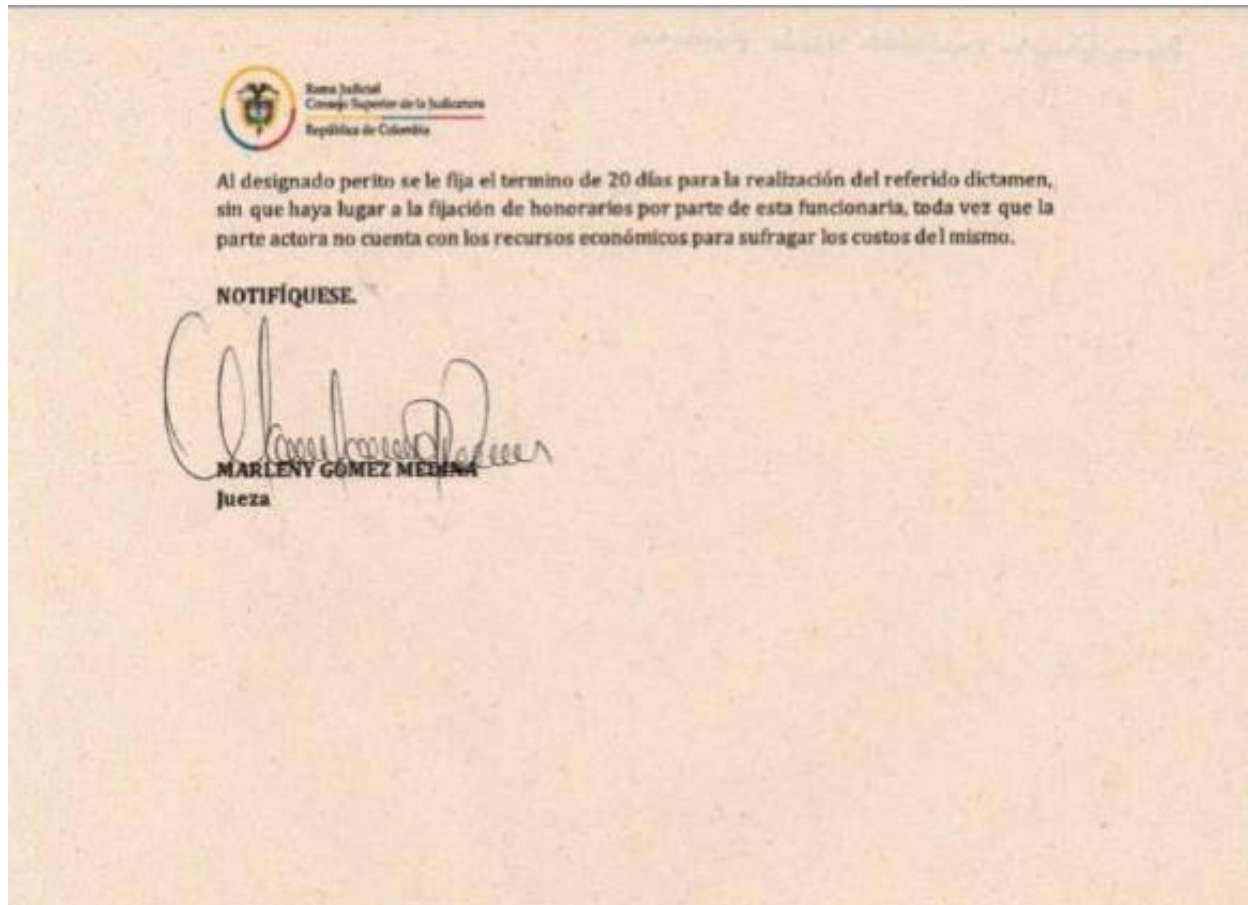
Por secretaría el veintiuno (21) de septiembre del año que avanza, se realizó la notificación al designado perito, al correo electrónico cabeto1670@gmail.com, quien mediante escrito dirigido al Despacho, indicó que no podría realizar el referido dictamen, toda vez que se encuentra ocupado laboralmente como instructor SENA e ingeniero del área metropolitana de Pereira, razones que le impiden la asistencia al proceso como perito.

Atendiendo la declinación realizada por el perito, procede esta funcionaria nuevamente a nombrar de la lista de auxiliares de la justicia al señor **FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA**, perito topógrafo, para que rinda el dictamen pericial en el que se determine la línea divisoria de los bienes inmuebles objeto de litigio, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 297-6880 y 297-2775. Para lo cual deberá el perito absolver el cuestionario que a continuación se señala por esta funcionaria así:

1. Determine los linderos generales del predio de mayor extensión denominado finca el brillante, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 297-6880, jurisdicción del municipio de Balboa-Risaralda.
2. Determine los linderos específicos de la franja de terreno de la cual es poseedora parcial la señora María Celsa Velásquez, con expectativa de herencia en proceso de sucesión, franja de terreno que hace parte del predio de mayor extensión, denominado finca el brillante identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 297-6880, ubicado en el municipio de Balboa-Risaralda.
3. Determine los linderos generales y específicos del predio denominado "lote hoy el Jardincito", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 297-2775, propiedad de los señores Yamid Castaño y Claudia Lorena Giraldo Rodríguez.
4. Determine los linderos del predio de la señora María Celsa, que conforma un costado del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 297-6880 y la línea divisoria entre el predio de los señores Yamid Castaño y Claudia Lorena Giraldo Rodríguez, con el de la demandante, para poder establecer si la parte demandada ha invadido la precita línea entre un predio y otro, señalando con precisión y exactitud su trayectoria.

FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869



FABIO AUGUSTO SALAZAR
RAA 10275296 Arquitecto
Especialista Derecho urbano
icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES
RAA 15915166 Avaluador
corjupaz@gmail.com---3127158869

Documento firmado digitalmente por: Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.
Página 1 de un total de 1 página (s)

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



E499220

CERTIFICA

Que el Arquitecto FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA con cédula de ciudadanía No. 10275296 de Manizales, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 17700-49608, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 13 del 17 de Febrero de 1994 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, la cual se encuentra **VIGENTE**.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 29 días del mes de Agosto de 2022.


GINETETH FORERO FORERO
Directora Ejecutiva (E)

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]
y digite el siguiente código de verificación b4Xf2o3

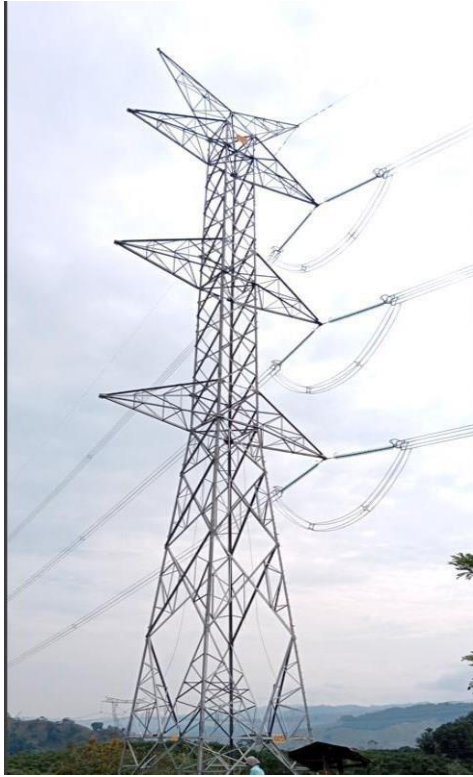
Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia
PBX 601-3502700 Ext. 1101-1124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

12.0

ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES AVALÚO SERVIDUMBRE ELÉCTRICA



ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES AVALÚO SERVIDUMBRE ELECTRICA



ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES

AVALÚO SERVIDUMBRE ELECTRICA



FABIO AUGUSTO SALAZAR

RAA 10275296 Arquitecto

Especialista Derecho urbano

icaro67@gmail.com - 3116135542

EDGAR ELIAS BUENO MORALES

RAA 15915166 Avaluador

corjupaz@gmail.com---3127158869
