

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RAICES 1
VEREDA QUIEBRA DEL BILLAR
MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS



Solicitado por:
INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL EJE S.A.S.

Manizales, septiembre 21 de 2026

Manizales, septiembre 21 de 2026

Señores
INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL EJE S.A.S.
Ciudad

En atención a su solicitud, me permito dar mi concepto de Valor Razonable de un predio en suelo rural denominado “Raíces 1”, con destinación y vocación económica en turismo para establecimientos de alojamiento turístico “Glamping”, en lote de terreno que hacía parte de un predio en mayor extensión denominado “Lote 2”, ubicado en el municipio de Manizales, departamento de Caldas, vereda Quiebra del Billar.

Atentamente,



JORGE GIRALDO R.
Avaluador
R.A.A. Aval-75086842

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

1.1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO

Inversiones Inmobiliarias del Eje S.A.S. es la sociedad solicitante del presente estudio.

1.1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Inversiones Inmobiliarias del Eje S.A.S. con NIT: 901.815.774-9.

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote de terreno en suelo rural y construcciones con desarrollo económico en turismo para establecimientos de alojamiento turístico “Glamping”, en lote de terreno que hacía parte de un predio en mayor extensión denominado “Lote 2”, con adecuaciones importantes realizadas enfocadas al desarrollo comercial en turismo.

1.2.1 DEPARTAMENTO

Caldas.

1.2.2 MUNICIPIO

Manizales.

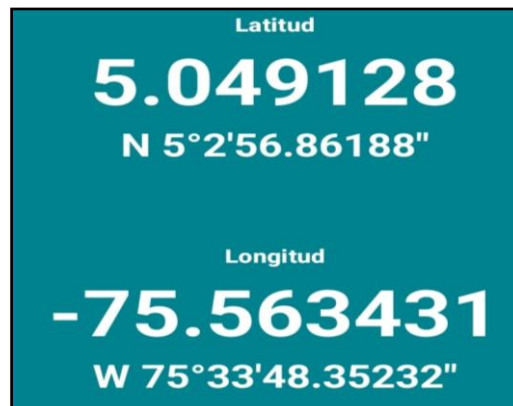
1.2.3 NOMBRE DEL PREDIO

Raíces 1.

1.2.4 NOMBRE DE LA VEREDA O CORREGIMIENTO

Vereda Quebra del Billar que hace parte del Corregimiento Panorama, según el P.O.T del municipio de Manizales.

1.2.5 UBICACIÓN GEOGRÁFICA – COORDENADAS



1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

1.3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor comercial del predio objeto del presente estudio, para continuar trámites particulares de los solicitantes del encargo valuatorio.

1.3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Inversiones Inmobiliarias del Eje S.A.S.

1.3.3 USO ACTUAL DEL PREDIO

Lote de terreno localizado en suelo rural, con desarrollo y aprovechamiento orientado a la actividad turística y comercial, conformado por un conjunto de construcciones, adecuaciones y obras complementarias destinadas al funcionamiento de un establecimiento de alojamiento y servicios turísticos. El inmueble presenta actualmente un desarrollo consolidado encontrándose en funcionamiento y/o con espacios acondicionados para actividades de hospedaje, alojamiento tipo cabañas, restaurante y servicios complementarios asociados al turismo de naturaleza.

El terreno se encuentra integrado al desarrollo turístico, presentando áreas libres y zonas destinadas a circulación, acceso, permanencia y disfrute de los visitantes, así como condiciones y potencial para actividades relacionadas con el senderismo, contemplación del entorno natural y avistamiento de aves. No se evidencia un aprovechamiento agrícola significativo del suelo, encontrándose su utilización principal vinculada al desarrollo turístico y comercial existente.

Dentro del inmueble se localizan las construcciones principales destinadas a **hostal y restaurante**, con espacios interiores adecuados para dichas actividades y obras de mejoramiento y terminación que permiten su aprovechamiento de acuerdo con el uso establecido. Así mismo, se encuentran incorporadas al inmueble **cuatro (4) construcciones tipo cabañas de lujo**, destinadas al alojamiento turístico, las cuales en el presente avalúo forman parte integral del bien objeto de valoración y complementan funcionalmente las demás edificaciones y servicios desarrollados en el predio. Las cuatro cabañas presentan características constructivas y de acabados acordes con el segmento de alojamiento turístico al que está dirigido el establecimiento, conformando, junto con las áreas de hostal, restaurante, zonas exteriores y demás adecuaciones, un conjunto funcional destinado a la prestación de servicios turísticos.

En términos generales, el inmueble presenta un nivel de desarrollo asociado a un conjunto turístico con infraestructura construida y adecuaciones destinadas al aprovechamiento comercial, donde las diferentes edificaciones se encuentran articuladas entre sí y responden a una misma unidad funcional y económica.

La configuración actual del inmueble, sus construcciones, adecuaciones y características de localización permiten identificar un aprovechamiento principalmente asociado al turismo rural, alojamiento, gastronomía y actividades de contacto con la naturaleza, constituyendo un desarrollo inmobiliario de carácter turístico y comercial.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1.4.1 Nota 1: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

1.4.2 Nota 2: El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1 FECHA DE APOORTE DE DOCUMENTOS Y FECHA DE VISITA

Septiembre 10 de 2026.

1.5.2 FECHA DEL INFORME

Septiembre 21 de 2026.

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado con base a la definición del Valor de Mercado, siendo elegida porque el sector y la zona rural del municipio de Manizales del departamento de Caldas cuentan con inmuebles comparables.

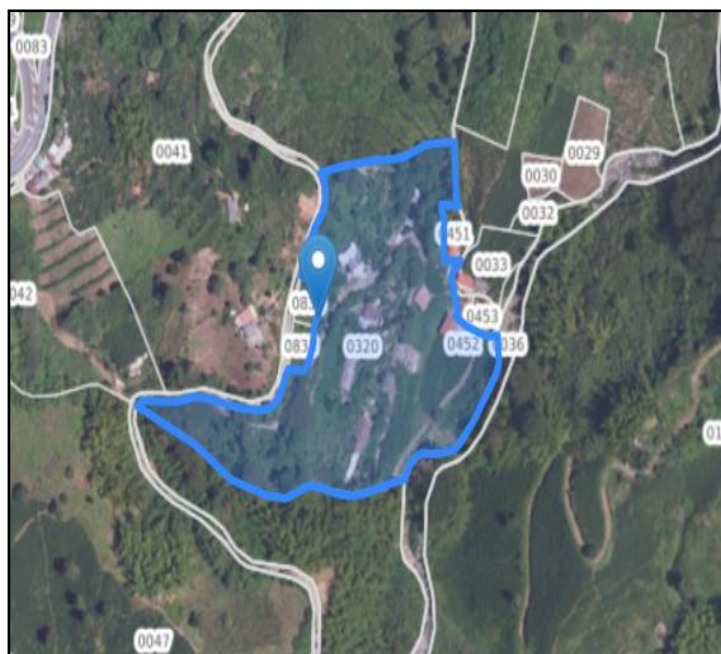
1.6.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debería presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

NOMBRE DEL PREDIO	CARACTERÍSTICAS CATASTRALES	
Lote 2 (Mayor extensión)	Matrícula Inmobiliaria	100-161045
	Cédula Catastral	0010000002003100320000000000
	Número Predial Nacional	170010002000000310320000000000



Catastro MASORA	
Ficha_Nueva	00020000003103200000000000
Ficha_Corta	0002000000310320
Ficha_MASORA	1966607
direccion	Cs 2
barrio	00
area_cons	849
area_lote_privada	25.683
destino_economico	24
vigencia	2026

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS PARA EL AVALÚO

- Resolución No. 202373010390216 del 18 de diciembre del año 2023, expedida por la Agencia Nacional de Tierras - ANT.
- Geoportal del Gestor Catastral Masora.
- Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del municipio de Manizales, según Acuerdo 0958 del 02 de agosto del año 2017.
- Consultas a bases de datos del Avaluador y de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- Consultas a páginas web con inmuebles comparables.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad equivalente al 100% de los derechos de cuotas.

4.2. PROPIETARIOS E IDENTIFICACIONES

De acuerdo con los documentos suministrados el propietario del inmueble avaluado es:

- ✓ Alejandro Salazar Rodas con cédula de ciudadanía # 1.053.809.298.

4.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

El predio Raíces 1 fue adquirido mediante el siguiente título:

- Resolución No. 202373010390216 del 18 de diciembre del año 2023, expedida por la Agencia Nacional de Tierras - ANT, inmueble adquirido mediante titulación por acaecimiento de la prescripción adquisitiva de dominio.

4.4. MATRÍCULA INMOBILIARIA Y CÓDIGO CATASTRAL

NOMBRE DEL PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL
Raíces 1	No asignada	No asignado

4.5. GRAVÁMENES Y/O LIMITACIONES AL DOMINIO

No disponibles.

4.6. SERVIDUMBRES, CESIONES, LIMITANTES

En la anotación número 1 del folio de matrícula inmobiliaria 100-161045 se registra una SERVIDUMBRE ACTIVA DE ACUEDUCTO La cual se constituyó mediante escritura número 407 de 05 de agosto de 1973 de la Notaría Única de Chinchiná:

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-05-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 407 DEL 1973-05-08 00:00:00 NOTARIA UNICA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 321 SERVIDUMBRE ACTIVA DE ACUEDUCTO (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: GOMEZ GOMEZ GUSTAVO

No obstante, lo anterior, durante las jornadas de levantamientos topográficos fue posible identificar que la servidumbre antes mencionada correspondía a un nacimiento de agua que en la actualidad se encuentra seco, por lo que se puede concluir que **NO EXISTE SOBREPOSICIÓN** de la servidumbre activa de acueducto con los polígonos de los predios a formalizar y, en consecuencia, **NO AFECTA** el predio solicitado en formalización.

4.7. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

La presente valuación se realiza de acuerdo a las metodologías establecidas en la Resolución 620 del 28 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

5. INFORMACIÓN DEL SECTOR

5.1. UBICACIÓN DEL SECTOR

La Vereda Quiebra del Billar hace parte del suelo rural de Manizales, más precisamente del Corregimiento Panorama.



5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE DEL SECTOR

La Vereda Quiebra del Billar, perteneciente al Corregimiento Panorama del municipio de Manizales, corresponde a un sector de carácter rural donde predomina la actividad agropecuaria, especialmente los cultivos de café, plátano y productos de pancoger, así como actividades pecuarias y forestales. Se observa igualmente un desarrollo importante de vivienda campestre.

De manera complementaria, por sus condiciones ambientales, paisajísticas, topográficas y de localización, se ha venido presentando aprovechamiento orientado al turismo rural y de naturaleza, con establecimientos destinados al alojamiento, gastronomía y actividades de recreación y contemplación del entorno. El inmueble objeto del avalúo constituye precisamente un desarrollo de esta naturaleza, con hostel, restaurante, cabañas de alojamiento y espacios complementarios. El POT contempla dentro de los usos rurales el ecoturismo, sujeto al cumplimiento de las condiciones y requerimientos establecidos en la normativa correspondiente.

5.3 COMERCIALIZACIÓN

La comercialización de los productos derivados de las actividades agropecuarias del sector se realiza principalmente en el municipio de Manizales. Adicionalmente, la cercanía con el perímetro urbano y con la Autopista del Café facilita el acceso a los mercados, proveedores y servicios requeridos para las actividades económicas desarrolladas en la zona.

En el caso de los establecimientos de carácter turístico, la localización permite atender principalmente una demanda asociada al turismo rural, de naturaleza, alojamiento y gastronomía, aprovechando las condiciones ambientales y paisajísticas del sector.

5.4 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector presenta características socioeconómicas propias de una zona rural del municipio de Manizales, con predominio de pequeñas y medianas propiedades, actividad agropecuaria y presencia significativa de vivienda campestre. Se cuenta con infraestructura básica para el manejo y conducción de aguas y acceso mediante vías carretables en condiciones favorables.

Durante la visita se observó un ambiente social tranquilo y sin mayores dificultades, con presencia de actividades productivas rurales y desarrollos complementarios asociados al turismo y a la vivienda campestre.

5.5 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

El sector presenta una localización favorable respecto de la infraestructura vial regional, teniendo como principal corredor de acceso la Autopista del Café – Manizales, Pereira y Armenia, correspondiente a una vía de doble calzada.

El predio se encuentra aproximadamente a 1,5 km de la Autopista del Café y a unos 15 minutos del perímetro urbano de Manizales. Desde dicha autopista se accede mediante una vía terciaria rural en afirmado, en buen estado, durante aproximadamente 1,3 km; posteriormente se continúa por una vía interna de servidumbre en placa huella, con una longitud aproximada de 200 metros, hasta llegar al inmueble.

Adicionalmente, dentro del predio se dispone de vía en placa huella con una longitud aproximada de 183,68 metros y un área de 422,40 m², reportada en buen estado, facilitando el acceso a las diferentes áreas del desarrollo turístico.



5.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL

La infraestructura dotacional de referencia para el sector se encuentra principalmente en el Centro Poblado de San Peregrino, donde se dispone de instituciones educativas de básica primaria y secundaria, puesto de policía y comercio en general. La proximidad del predio a este centro poblado y al perímetro urbano de Manizales permite el acceso a servicios y equipamientos de mayor jerarquía, complementando las condiciones de accesibilidad y funcionalidad del sector rural.

5.7 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con cobertura de energía eléctrica, mediante infraestructura de torres y redes de distribución que abastece la totalidad de los predios de la zona. Así mismo, se dispone de acueducto municipal y, en algunos predios, de fuentes de abastecimiento de agua propias. El inmueble objeto de avalúo cuenta específicamente con servicio de agua proveniente del acueducto municipal servido por la red de Manizales, condición que favorece su aprovechamiento para las actividades de alojamiento y servicios turísticos desarrolladas en el predio.

5.8 ORDEN PÚBLICO

De acuerdo con las condiciones observadas durante la visita, el sector ha presentado un comportamiento relativamente tranquilo en los últimos años. No se evidenciaron problemas de orden público al momento de la inspección que afectaran de manera significativa las condiciones de habitabilidad, movilidad o aprovechamiento económico de los predios.

5.9 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

El sector presenta perspectivas favorables de desarrollo y valorización, asociadas principalmente a su localización respecto del perímetro urbano de Manizales, la cercanía a la Autopista del Café, las condiciones ambientales y paisajísticas y la presencia de actividades agropecuarias, vivienda campestre y desarrollos asociados al turismo rural y de naturaleza.

La infraestructura vial, disponibilidad de servicios públicos, cercanía a equipamientos del Centro Poblado de San Peregrino y facilidad de conexión con Manizales constituyen factores que favorecen el interés por este tipo de inmuebles. La valorización del sector se considera como media-alta, presentando una buena demanda para este tipo de predios, en función de sus características, infraestructura, urbanismo y cercanía al casco urbano.

Para el inmueble objeto del avalúo, estas condiciones se complementan con su desarrollo específico como establecimiento turístico, conformado por áreas de alojamiento, restaurante, cabañas y espacios destinados al disfrute del entorno natural, lo que permite identificar una vocación económica diferenciada dentro del contexto rural del sector.

6. NORMATIVIDAD

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) del municipio de Manizales, según Acuerdo 0958 del 02 de agosto del año 2017, la finca se encuentra ubicada en una zona determinada como Rural que hace parte del Corregimiento Panorama, con prácticas agrícolas, con terrenos de medias y altas pendientes, de alturas entre los 1.200 y 2.200 msnm. Son terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Las determinantes ambientales para el ordenamiento rural del municipio de Manizales con respecto a las densidades máximas de vivienda, los índices de ocupación, el umbral máximo de urbanización, la extensión máxima de los corredores viales suburbanos, los criterios aplicables a los centros poblados y las normas de manejo de vertimientos son determinados por CORPOCALDAS mediante la Resolución 537 del 23 de septiembre de 2010.

DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

Se entiende por uso del suelo rural, la destinación asignada a un terreno, lote y/o edificación en el suelo rural.

El municipio de Manizales destinará los usos del suelo rural con base en la aptitud de las tierras, e introducirá las prácticas adecuadas de manejo de recursos propendiendo por el aprovechamiento y conservación de los suelos y los recursos existentes. Dentro del análisis de su vocación se consideran los antecedentes históricos de cultivo en el municipio, atendiendo a la zonificación general del suelo rural.

Las normas de usos y aprovechamientos para el suelo rural serán de aplicación obligatoria para los Corregimientos (Suelo Rural Disperso), Suelo Suburbano (incluyendo las centralidades suburbanas) y Centros Poblados como centralidades del suelo rural delimitados por el presente Plan. Dichas normas se encuentran contenidas en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS RURALES DE ACUERDO CON SU ACTIVIDAD

Los usos principales del suelo rural del municipio de Manizales dependiendo del corregimiento, zona socioeconómica o ecotipo cafetero en que se desarrollen son los siguientes:

1. **AGRÍCOLA:** Terrenos fértiles ocupados por cultivos agrícolas intensivos, de mayor productividad, que deberán contar con infraestructuras y formas de gestión adecuadas. Generalmente se trata de zonas con sistemas de riego, en ocasiones protegidas en invernadero que disponen de acceso a formas de transformación industrial que les proporciona estabilidad en el tiempo.

2. **FORESTAL:** Es el uso destinado al establecimiento, mantenimiento, y utilización racional de áreas forestales. Puede ser de tres tipos:

- **Forestal Protector:** Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En esta área permanece el efecto protector y solo se permite la obtención de productos secundarios del bosque.

- **Forestal Productor:** Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para garantizar las condiciones ambientales del área y obtener productos forestales para comercialización o consumo.

- **Forestal Protector-Productor:** Además de procurar la sostenibilidad ambiental, el propósito de estas áreas es contribuir al desarrollo local y regional a través de la producción económicamente rentable y sostenible de otros productos forestales utilizando técnicas silviculturales adecuadas que causen el menor deterioro a los suelos y demás recursos naturales el uso asignado a un sector que puede ser conservado con bosques naturales o plantaciones forestales, para obtener productos forestales destinados a la comercialización o consumo.

3. **PECUARIO:** Uso relacionado con la actividad del ganado o la ganadería.

4. **AGROFORESTAL:** Establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales junto con cultivos o actividades pecuarias. Se definen actividades silvopastoriles, silvoagrícolas y agrosilvopastoriles.

5. **AGROINDUSTRIAL:** Es la rama de industrias que transforman los productos de la agricultura, ganadería, riqueza forestal y pesca, en productos elaborados. En los Centros Poblados no se permitirá el desarrollo de actividades agropecuarias que fomenten su comercialización o industrialización.

6. **ECOTURISMO:** Aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos; por lo tanto, se trata de una actividad controlada y dirigida, que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades ecoturísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas. Estas actividades deberán cumplir con los requerimientos de Servicios Hoteleros (S-11) del Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA del Plan de Ordenamiento Territorial.

7. **M-R MINERO, DE EXTRACCIÓN DE MATERIAL DE ARRASTRE Y EXPLOTACIÓN A CIELO ABIERTO:** Explotación y aprovechamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras, pozos, ríos y quebradas. Estas actividades se registrarán por los lineamientos consignados en la normativa nacional y cumplirán con lo establecido por las autoridades ambientales competentes (Licencias Ambientales, Títulos Mineros y demás requerimientos). Por lo anterior, no se encuentran asignadas como tal en la ficha contenida en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL.

CATEGORIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Así mismo estos usos pueden ser categorizados dependiendo del corregimiento, centro poblado y suelo suburbano en que se encuentren como:

- **Uso Principal.** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

- **Uso Compatible o Complementario.** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- **Uso Condicionado o Restringido.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
- **Uso Prohibido.** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Se entenderán como usos prohibidos, aquellos que no estén incluidos en la correspondiente ficha normativa.

Para cada Corregimiento, el Suelo Suburbano y los Centros Poblados rurales se tendrán usos principales; compatibles o complementarios, y condicionados o restringidos, los cuales están consignados en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL.

Los usos que aparecen asignados en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL deben cumplir con los requerimientos que para cada uso se establecen en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA del que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. FICHA NORMATIVA RURAL

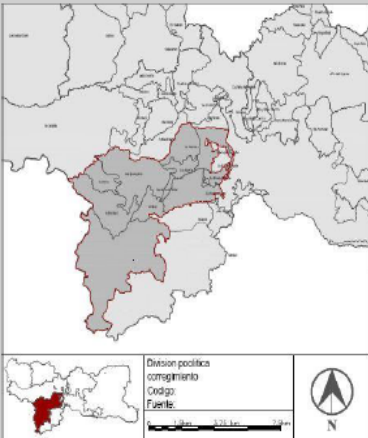
CÓDIGO TEMÁTICO R 04

CARACTERIZACIÓN GENERAL

Superficie: 4141 Ha
Temperatura: 20° C y entre y 1000 y 2000 msnm.
Veredas: La Aurora, Morrogacho (Parte), La Francia, La Argelia, El Arenillo, (Parte), La Quiebra del Billar, Minitas, San Peregrino, La China, La Trinidad, El Rosario.
N° de habitantes: 4.403 hab. (2.378 hombres y 2.025 mujeres)
N° de Viviendas: 1.071

Fuente: Boletín Estadístico Indicadores Socioeconómicos. Secretaría de Planeación Municipal, 2017.





División política corregimiento

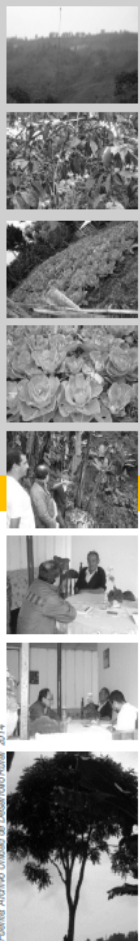
Código Fuente:



CATEGORIAS

SUELOS DE PROTECCIÓN	USOS AGROPECUARIOS	DESARROLLO RESTRINGIDO	SISTEMAS ESTRUCTURANTES
CÓDIGO TEMÁTICO R 04-1	CÓDIGO TEMÁTICO R 04-2	CÓDIGO TEMÁTICO R 04-3	CÓDIGO TEMÁTICO R 04-4
R 04-1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE	R 04-2.1 USOS AGRÍCOLAS	R 04-3.1 USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS DEL CORREGIMIENTO	R 04-4.1 SISTEMA VIAL (Contenido en el numeral 3.2.2.4 del DTS Rural y los Planos R-21 SUBSISTEMA VIAL - CLASIFICACIÓN VIAL RURAL Y R-22 SUBSISTEMA VIAL - CATEGORÍA VIAL RURAL).
R 04-1.2 PATRIMONIO CULTURAL (Contenido en el numeral 3.2.1.5 del DTS Rural, el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL y el Plano R-19 BIENES DE INTERÉS CULTURAL).	R 04-2.2 USOS GANADEROS	R 04-3.2 CENTROS POBLADOS RURALES	R 04-4.2 ÁREAS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (Contenido en el numeral 3.2.2.3 del DTS Rural y el Plano R-20 EQUIPAMIENTOS RURALES).
R 04-1.3 ÁREAS DEL SISTEMA SERVICIOS PÚBLICOS (Contenido en el numeral 3.2.1.3 del DTS Rural y el Plano R-8 SERVICIOS PÚBLICOS RURAL).	R 04-2.4 EXPLOTACIÓN DE RECURSOS	*SUELO SUBURBANO (La ficha normativa para el suelo suburbano y las centralidades suburbanas se encuentra contenida en los Códigos Temáticos R-10 y R-11 de la presente ficha).	

NOTA: Las áreas de producción y explotación clases I, II, III y VIII se incluyen en los usos Agropecuarios.



CORREGIMIENTO PANORAMA

Fuente: Archivo Unidad de Desarrollo Rural, 2014

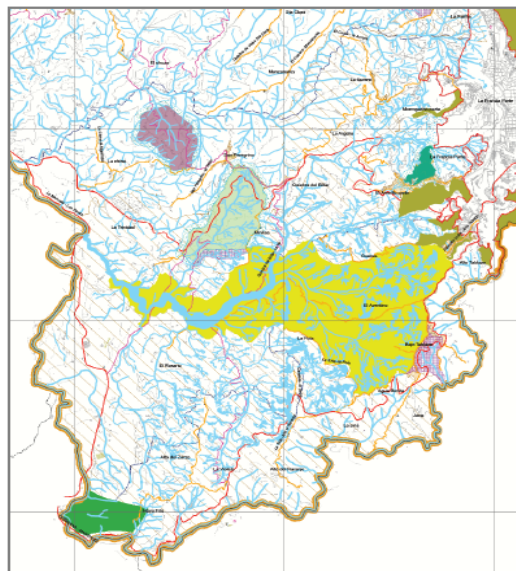
Jorge Giraldo R.

Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842

FICHA NORMATIVA RURAL. SUELOS DE PROTECCION

CÓDIGO TEMÁTICO R 04 - 1

R 04-1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE



Distrito de conservación Guacas Rosario	Fajas de protección de Cauces
Reserva Forestal Plan Alto	Ladera Perimetral
Bosque Arenillo	Corredor de conectividad R. Chinchiná
Nodo La Trinidad	Área con desarrollo condicionado
Nodo cuenca La China	Paisaje Cultural Cafetero
	A. de importancia estratégica para la conservación de recurso hídrico

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	ÁREA	TRATAMIENTO
Estructura Ecológica Principal	Área SINAP	Distrito de conservación de suelos Guacas, Rosario	Área de conservación y protección ambiental
	Área SINAP	Reserva forestal Plan Alto	Área de conservación y protección ambiental
	Área de interés ambiental municipal	Bosque El Arenillo	Área de conservación de servicios ecosistémicos y culturales
		Nodo cuenca La Trinidad	Área de conservación y restauración
		Nodo cuenca La China	Área de conservación y restauración
Infraestructura Ecológica	Fajas de protección	Fajas de protección de Cauces	Regeneración y mejoramiento
	Zonas de abastecimiento de agua	A. de importancia estratégica para la conservación de recurso hídrico	Área sostenible para la producción agrícola *
	Laderas Perimetrales	Laderas Perimetrales	Área de Conservación y protección ambiental
	Corredores de conectividad ecológica	Corredor de Conectividad R. Chinchiná	Área sostenible para la producción agrícola *
		Zona con función amortiguadora Plan Alto	Área sostenible para la producción agrícola y de explotación de recursos naturales
Áreas con Desarrollo condicionado		Paisaje Cultural Cafetero	Área sostenible para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales

* El tratamiento aplica para las áreas contiguas a la ronda hídrica, es decir se deben respetar el retiro de cauce según su delimitación.

Los usos y condiciones especiales de desarrollo de cada área hacen parte del Documento Técnico de Soporte Rural, de este modo para cualquier desarrollo deberán referirse a los determinantes estipulados para cada área.

Las áreas con tratamiento Sostenible para la producción agrícola y ganadera en todo caso deberán asociarse a usos agroforestales o silvopastoriles.

La Estructura ecológica principal se encuentra delimitada en el Plano R-1 denominado Estructura Ecológica de Soporte Rural y Plano R-2 Fajas de protección de Cauces.

CORREGIMIENTO PANORAMA

FICHA NORMATIVA RURAL. USOS AGROPECUARIOS

CÓDIGO TEMÁTICO R 04- 2

R 04-2 USOS AGROPECUARIOS

De acuerdo a la delimitación definida en el Plano R-5 de Clases Agrológicas corregimiento Panorama, los usos principales serán los establecidos para cada clase agrológica como el mejor uso, de acuerdo a la zonificación realizada en el estudio semidetallado de suelos, incluidos en las fichas R 04-2.1 a la R 04-2.4. Sin embargo los usos deberán ajustarse a los desarrollos productivos según la siguiente tabla como síntesis de los usos por clase y cruzar la información de acuerdo a la consulta cartográfica con la zonificación de la Estructura Ecológica de Soporte Rural Plano R-1 y la determinación de uso en el Documento Técnico Rural donde se precisan los usos específicos para cada área.

En relación con las amenazas y restricciones las mismas se presentan de forma general para el corregimiento, para precisión en zonas de estudio deben referirse al mapa de clases agrológicas ya que las mismas dependen de la capacidad de uso de las tierras, asimismo al mapa de Riesgo por deslizamiento R-12.

De otro lado las estrategias de uso deberán dirigirse a mejorar la vocación de uso del suelo rural de acuerdo a lo definido en el Plano R-7.

CLASE AGROLÓGICA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS
4	Agroforestales	Silvopastoril Forestal productor	Agrícola: debe combinarse con cultivos forestales. Pecuario: Debe combinarse con usos forestales
6	Agroforestales	Silvopastoril Forestal productor	Agrícola: Debe combinarse con cultivos forestales. Pecuario: Debe combinarse con usos forestales, evitar sobrecarga y sobrepastoreo.
7	Forestal Protector	Forestal protector productor. Paisaje Cultural Cafetero	Agroforestal: Debe combinarse con cultivos forestales. Silvopastoril: Ganadería de bajo impacto, Ganadería sostenible no extensiva
8	Forestal Protector - Conservación	-	Forestal Productor: Siempre y cuando no se elimine bosque protector

AMENAZAS Y RIESGOS

Mecanización del suelo y uso de los agroquímicos y mal manejo de agua de riego y drenaje.
Susceptibilidad a procesos de degradación, el cual depende de las prácticas de manejo de suelos.
Deforestación para expansión de actividad agrícola.

Pendientes fuertes con presencia de erosión y erosión ligera. Zona de amenaza y riesgo por deslizamiento Plano R-12.
Baja capacidad de retención de humedad.

Presentan limitaciones para su uso y manejo por la profundidad efectiva superficial, el mal drenaje y la moderada acidez.

Inundación, se debe respetar el retiro según Plano de Amenaza por inundación y/o Torrencialidad Plano R-14.

RESTRICCIONES

El manejo racional de los guaduales debe ajustarse a la Norma Unificada para el Manejo y Aprovechamiento de la Guadua, solicitando el respectivo permiso de aprovechamiento a Corpocaldas.

En las zonas de Afectación muy factible por deslizamiento Plano R-12, que no presenten erosión, se permitirán sistemas productivos sostenibles clase 4 y 6 asociados a usos agroforestales, silvopastoriles, forestal protector-productor, asimismo se recomienda la construcción de acequias de laderas e implantar cualquier otra práctica biomecánica para disminuir la velocidad y encausar las aguas de escorrentía.

En las zonas con pendientes fuertemente escarpadas y presencia de erosión (clase 8p-3) evitar las talas rasas y las quemadas; eliminar las actividades agropecuarias.

En los suelos de clase agrológica 8 zonas de protección forestal, no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

En todo caso se deberá tener en cuenta el Manual de Manejo de Prácticas de Conservación de Corpocaldas.

CORREGIMIENTO PANORAMA

Jorge Giraldo R.

Avaluator Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842

FICHA NORMATIVA RURAL. USOS AGROPECUARIOS

CÓDIGO TEMÁTICO R 04 - 2

R 04-2.1 USOS AGRÍCOLAS

Clase de suelo y grupo de manejo 4pc-2: Se encuentra en las veredas La Aurora, Morrogacho, La Argelia, El Arenillo parte, Minitas, San Peregrino, La Trinidad, El Rosario y La China. Tierras aptas para establecer cultivos permanentes como café (*Coffea arabica* L), Banano (*Musa paradisiaca*), Aguacate (*Persea americana*) Papaya (*Carica papaya*), plátano (*Musa paradisiaca*), cítricos y frutales con prácticas de conservación, evitar la erosión, la degradación, mejoramiento de la fertilidad. Clima templado húmedo.

Clase de suelo y grupo de manejo 6s-2: Se encuentra en las veredas Minitas, San Peregrino, La trinidad, El Rosario y La China. Manejo con pastos mejorados, que se adapten a la zona y aplicaciones de fertilizantes (Nitrógeno y Potasio). Clima templado húmedo. Cultivos predominantes de café, y en menor proporción, con plátano y cítricos.

R 04-2.2 USOS GANADEROS

Clases de suelo y grupos de manejo 6p-1, 6p-2 y 6p-3: Se encuentran en las veredas La Aurora, Morrogacho, San Peregrino, Las Pavas, La Trinidad y El Rosario Establecimiento de sistemas combinaciones de cultivos con plantaciones forestales las cuales una vez alcancen un grado de desarrollo, principalmente su tamaño, permiten el uso de pastos para ganadería entre los árboles.

R 04-2.4 EXPLOTACIÓN DE RECURSOS: RECOMENDADO

Zonas forestales de producción.
Cultivos permanentes semi-intensivos de clima templado.
Agrosilvícola con cultivos permanentes.
Agrosilvopastoril con cultivos permanentes.
Pastoreo semi-intensivo de clima templado
Cultivos orgánicos con buenas prácticas agrícolas
Proyectos de ganadería sostenible
Proyecto Finca-escuela en la vereda El Rosario
Huertos familiares mixtos

R 04-2.3 USOS FORESTALES

Clase de suelo y grupo de manejo 4e-1: se encuentra en las veredas La Trinidad, El Rosario y La china. Forestal de producción, Especies como Ceiba, Abarco (*Cariniana pyriformis*), Melina (*Gmelina arborea*), Chingalé (*Jacaranda copaia*), Pino caribe (*Pinus caribaea*), Roble Morado (*Tabebuia rosea*), Nogal cafetero (*Cordia alliodora*) Clima cálido húmedo.

Clases de suelo y grupos de manejo 6p-2: Se encuentra en las veredas La Aurora, Quiebra del Billar, San Peregrino. Establecimiento de sistemas que involucren el desarrollo asociado de sistemas agrícolas y forestales. Los árboles en este sistema cumplen funciones ecológicas de protección del suelo disminuyendo los efectos directos del sol, el agua y el viento. También admite otras alternativas de uso como cultivos permanentes, pastos para ganadería, bosque productor o bosque productor-protector.

Clase de suelo y grupo de manejo 7p-2: Se encuentra en las veredas La Aurora, Morrogacho, La Argelia, El Arenillo, Quiebra del Billar, Minitas y El Rosario. Establecimiento de sistemas forestales destinadas a satisfacer la demanda industrial y/o comercial de algunos productos derivados de la cobertura arbórea, manteniendo restricciones en la explotación de especies amenazadas, en áreas que protegen reservorios de agua o especies animales en vías de extinción, o zonas con alta susceptibilidad a la erosión por pendientes muy altas o materiales de texturas gruesas. Clima templado húmedo.

Clase de suelo y grupo de manejo 8p-3: Se encuentra en las veredas Minitas y San Peregrino. Tierras en las que no se debe desarrollar ningún tipo de actividad económica diferente a la protección y crecimiento del bosque protector. La selección de especies forestales para el establecimiento de plantaciones protectoras, debe fundamentarse en los requerimientos ecológicos de las propias especies. Esto solo se consigue cuando se conocen las exigencias de las especies y las características físicas de los sitios donde éstas se desarrollan adecuadamente. estas dos variables están estrechamente relacionadas, siendo las condiciones edáficas las que influyen directamente en el desarrollo y crecimiento de las especies forestales. Clima templado húmedo.

CORREGIMIENTO PANORAMA

FICHA NORMATIVA RURAL. SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 04- 3

R 04-3.1 USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS DEL CORREGIMIENTO

VIVIENDA				COMERCIO				SERVICIOS				INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL			
CLASE DE USO				CLASE DE USO				CLASE DE USO				CLASE DE USO				CLASE DE USO			
TIPO	PERMITIDO	RESTRIC		USO	BAJO	MEDIO	ALTO	USO	BAJO	MEDIO	ALTO	USO	BAJO	MEDIO	ALTO	USO	BAJO	MEDIO	ALTO
VUR	P	-		C1	P	-	-	S1	-	P	-	IE-1	-	P	P	IDA-1	P	-	-
VBR	P	-		C2	-	-	-	S2	-	-	R	IE-2	P	P	P	IL-2	-	P	-
VISR	P	-		C3	P	P	-	S3	-	-	R	IE-3	P	P	P	IM-3	-	-	P
VAC	NP	-		C4	-	-	-	S4	-	-	P	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	P
				C5	P	R	-	S5	P	R	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
				C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	P	P	AGR-1	P	-	-
				C7	-	-	-	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
				C8	-	-	-	S8	P	P	P	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	P
				C9	-	P	-	S9	-	P	P	ISG-1	P	P	-				
				C10	-	-	-	S10	-	-	-	ISG-2	-	-	R				
				C11	-	-	-	S11	-	-	P	ISG-3	-	-	R				
								S12	P	P	-	IC-1	-	P	P				
								S13	-	-	P	IC-2	-	-	P				
								S14	-	P	P	ICR	-	-	P				
								S15	-	P	-	IA-1	-	P	-				
								S16	-	P	P								
								S17	-	P	-								
								S18	-	-	P								
								S19	-	P	P								
								S20	-	-	R								
								S21	-	-	R								
								S22	-	-	-								
								ECOT	-	-	P								

CONDICIONES:

C-5: No se permite el comercio al por mayor

S-2: No se permiten los códigos G452003 y G452005
S-3: Únicamente el código S960901 y en predios que se encuentren sobre vías nacionales
S-20: Previo Concepto de Movilidad de Secretaría de Tránsito.
S-21: La Secretaría de Planeación definirá Si es o No permitido.

ISG-2, ISG-3: Deben contar con Licencias de Construcción aprobadas.
IC-R: Se permite al interior de las Iglesias los Osarios y los Cenizarios

CONVENCIONES: P: Permitido R: Restringido

NOTAS:

- Los usos no asignados por la presente norma como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Todos los usos que aparecen permitidos en la presente ficha normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial.

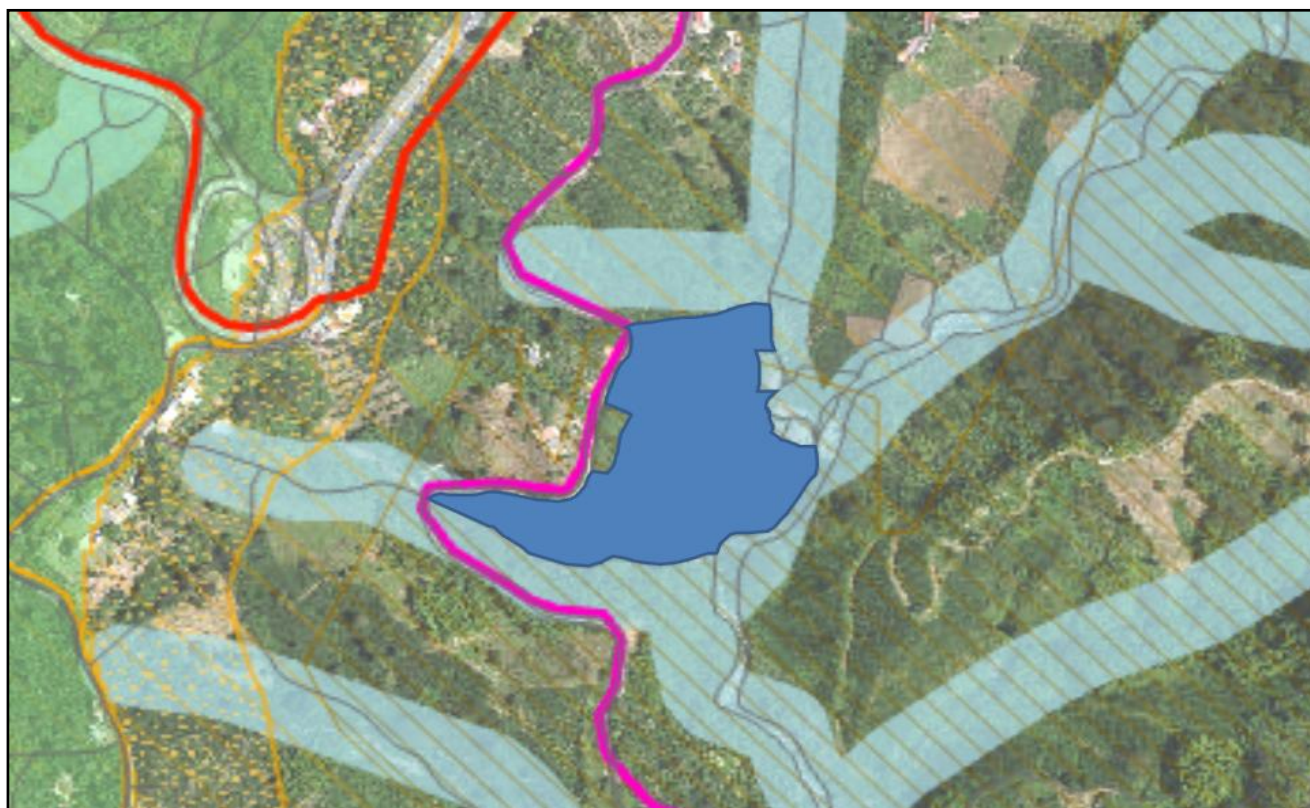
CORREGIMIENTO PANORAMA

Jorge Giraldo R.

Avaluator Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842

FICHA NORMATIVA GENERAL EN SUELO RURAL							CÓDIGO TEMÁTICO R 08
CORREGIMIENTO	LOTE MÍNIMO	USO DE VIVIENDA	INDICE DE OCUPACION*		RETIROS	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	GENERALIDADES
			VIVIENDA Y OTRAS EDIFICACIONES DIFERENTES A INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL			
Colombia	20.000 mt2	VUR, VBR, VISR	0.05	0.60	3 mts por todos los linderos	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano	1. Todo proyecto constructivo debe garantizar la conexión a la vía municipal, departamental o nacional, mas cercana a este, así mismo cumplir con la normativa establecida en la Ley 388 de 2008 y el Decreto 1077 de 2015 (Dct. 4088 de 2008).
Cristalina	10.000 mt2	VUR, VBR, VISR	0.05	0.60	3 mts por todos los linderos	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano	2. Dentro de la vivienda unifamiliar o bifamiliar podrá estar incluida la vivienda de interés social rural, mientras cumpla con los topes establecidos por el Ministerio de vivienda o la normativa nacional.
El Remanso	10.000 mt2	VUR, VBR, VISR	0.05	0.60	3 mts por todos los linderos	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano	3. *Se exceptúan aquellos predios de que trata el párrafo 4, artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 2218 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para los cuales se permitirá una ocupación máxima de 500 m2 sin sobrepasar el 30% del ANU.
Panorama	10.000 mt2	VUR, VBR, VISR	0.05	0.60	3 mts por todos los linderos	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano	4. Se exceptúa del cumplimiento del lote mínimo a la vivienda de interés social dispersa (no concentrada), siempre y cuando se desarrolle en el marco de programas y proyectos de construcción y/o mejoramiento de VISR del Estado y/o la Administración Municipal.
Corredor Agro Turístico	10.000 mt2	VUR, VBR, VISR	0.05	0.60	3 mts por todos los linderos	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano	5. Se exceptúa del cumplimiento del lote mínimo para la construcción y/o ampliación de equipamientos.
El Manantial	10.000 mt2	VUR, VBR, VISR	0.05	0.60	3 mts por todos los linderos	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano	6. El tipo, cantidad de ambientes, tamaño de lotes, áreas libres y las normas de diseño y construcción para los equipamientos se determinarán según las Normas Técnicas Colombianas NTC correspondientes.
Río Blanco	30.000 mt2	VUR, VBR, VISR	0.05	0.60	3 mts por todos los linderos	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano	7. De conformidad con el art 2.2.2.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, en las áreas de actividad industrial existentes en suelo rural, el índice de ocupación no podrá superar el treinta (30%) del área del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
							8. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuatúristicos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, según lo estipulado en el artículo 2.2.1.1. "Áreas de Actividad Industrial" del Decreto 1077 de 2015.
							9. Para la ocupación del predio, se deberá tener en cuenta el artículo 10 de la resolución 537 de 2010 expedida por CORPOCALDAS, que se refiere al manejo de aguas residuales domésticas.
							10. No se permiten las escaleras sobre las áreas determinadas como retiros obligatorios.

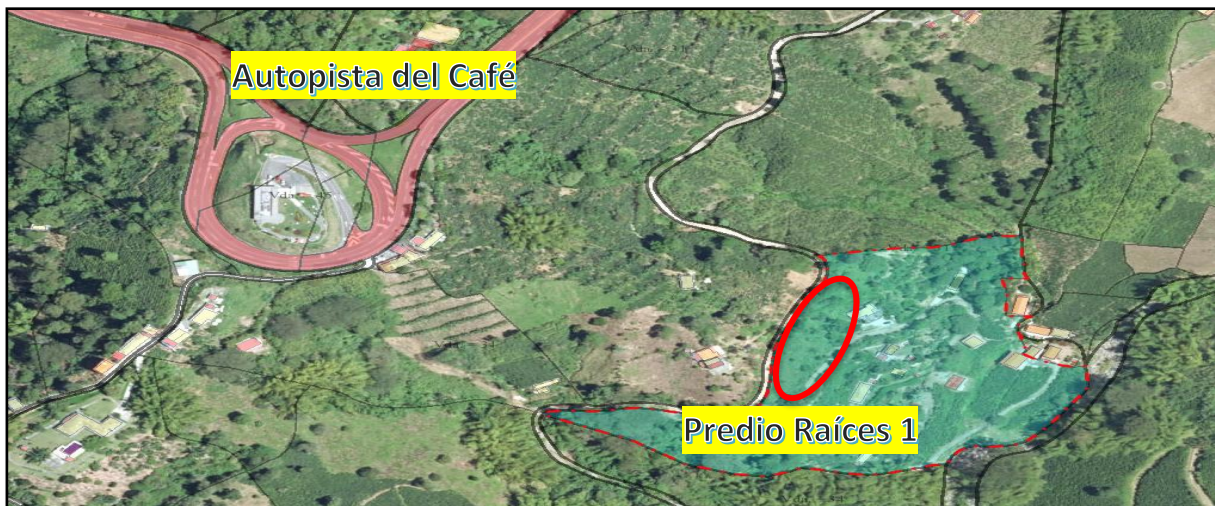
NORMA URBANÍSTICAS GENERAL - SUELO RURAL



7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 UBICACIÓN

Se encuentra el inmueble en la Vereda Quebra del Billar, aproximadamente a 15 Kms del perímetro urbano del municipio de Manizales y a 1,5 Km aproximadamente de la Autopista del Café.



7.2 ÁREA DE TERRENO DEL PREDIO

Área de acuerdo a Resolución No. 202373010390216 del 18/12/2023, expedida por la Agencia Nacional de Tierras – ANT.		
Predio	Matrícula Inmobiliaria	Área
Raíces 1 – Área Hostal y Restaurante	No disponible	1.667 Mt ²
Área total del terreno avaluado.....		1.667 Mt²

Área de acuerdo a Levantamiento planimétrico		
Predio	Matrícula Inmobiliaria	Área
Área de Glampings	No disponible	1.724 Mt ²
Área total del terreno avaluado.....		1.724 Mt²

Resumen de áreas tomadas para el avalúo		
Predio	Matrícula Inmobiliaria	Área
Área Hostal y Restaurante	No disponible	1.667 Mt ²
Área de Glampings	No disponible	1.724 Mt ²
Área total del terreno avaluado.....		3.391 Mt²

7.3 LINDEROS

Colindantes:

NORTE: CARMEN EMILIA LARGO GUZMAN

ESTE: VIA AL MEDIO CON FLOR MARIA SALAZAR CARDONA, VIA AL MEDIO CON PATRICIA ANGEL VASQUEZ

SUR: VIA AL MEDIO CON LUZ STELLA JARAMILLO RODAS

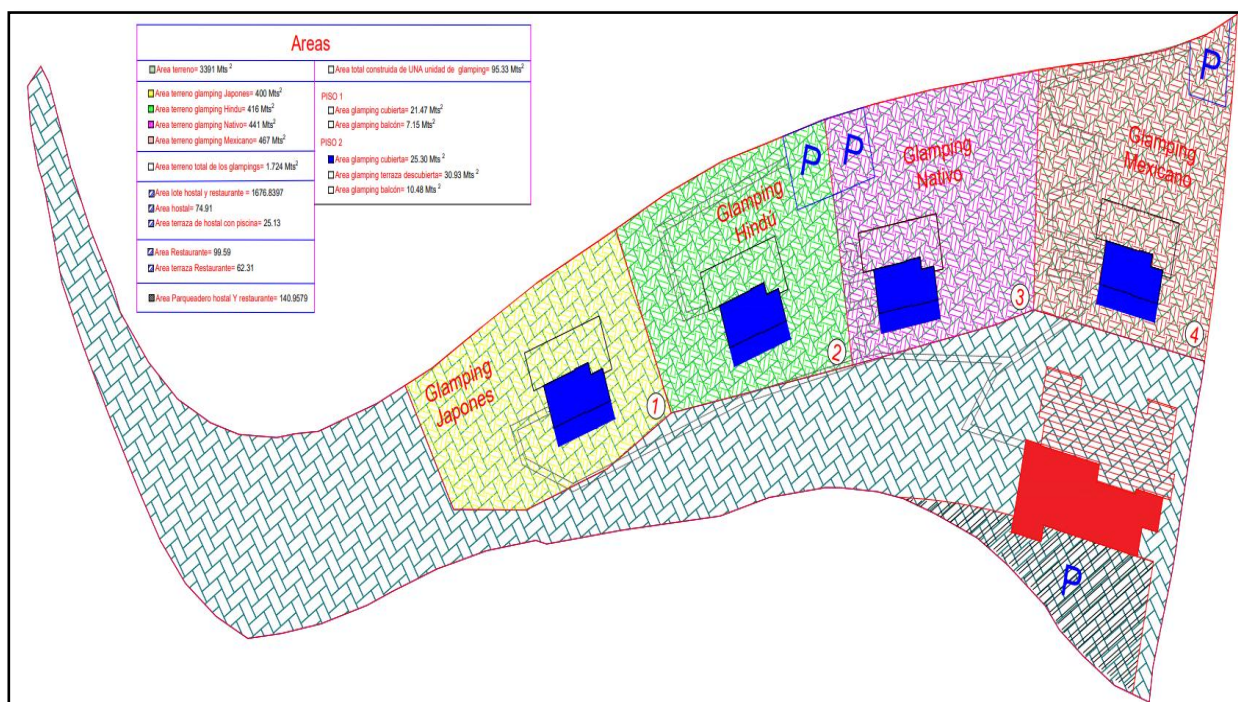
OESTE: VIA DE ACCESO, LUISA MARIA CORONADO GUTIERREZ, ELIANA ALEXANDRA GIRALDO LONDOÑO, LUZ ENED RODAS DE SALAZAR, EDISON OROZCO BUITRAGO.

PUNTO DE PARTIDA: Se toma como punto de partida el número 01 de coordenadas E= 1167911.18m y N= 1050302.93m, ubicado en el sitio donde concurren las colindancias entre CARMEN EMILIA LARGO GUZMAN con número predial 170010002000000310320000000000, EDISON OROZCO BUITRAGO con número predial 170010002000000310320000000000 y el predio en mención.

Nota: Linderos tomados de Resolución No. 202373010390216 del 18/12/2023, expedida por la Agencia Nacional de Tierras – ANT.

7.4 FORMA GEOMÉTRICA

Forma irregular.



7.5 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Relieve:	Topografía en pendientes medias y altas.
Erosión:	Medianamente representativa.
Temperatura:	Media: 19°C.
Altura sobre el nivel del mar:	1.405 metros.
Piso térmico:	Templado.
Precipitación anual:	2.200 mm promedio anual.

7.6 SUELOS - PROFUNDIDA EFECTIVA

Clase IV

Las tierras de la clase IV tienen limitaciones severas que la restringen a cultivos específicos y exigen prácticas cuidadosas de manejo y conservación difíciles de aplicar y mantener. Se pueden utilizar en ganadería con pastos de buenos rendimientos y con un manejo técnico de los potreros. La agroforestería es una buena opción en los sectores de pendientes más pronunciadas, áreas erodadas y susceptibles al deterioro.

1. Drenaje natural. En esta clase se aceptan suelos pobremente drenados, de texturas muy finas y permeabilidad muy lenta, artificialmente drenados con una amplia red de canales para la evacuación de las aguas sobrantes y / o profundización del nivel freático.
2. Profundidad efectiva. Para suelos pobremente drenados, de texturas muy finas y permeabilidad muy lenta, artificialmente drenados, la profundidad efectiva se considera como superficial (25-50cm). Es necesario comprobar que las condiciones de intercambio gaseoso efectivamente hayan mejorado en relación a su estado natural, en forma tal, que permita desarrollar agricultura con buenos rendimientos.
3. Textura. Se aceptan texturas. (a). Arenosas, si están en regiones húmedas o en condiciones húmedas; (b). Muy finas, de permeabilidad muy lenta.
4. Sales y sodio. Ambos deberán aparecer a >50cm de profundidad.
5. Relación Calcio / Magnesio. Estrecha a cualquier profundidad. Invertida a <50cm de profundidad.

En las áreas sub-húmedas y semiáridas los rendimientos de los cultivos están relacionados directamente con la distribución de las lluvias; así, los suelos pueden producir altos rendimientos durante los años en los cuales la humedad sea adecuada, bajos rendimientos durante los años de lluvias regulares y fracasos durante los años de lluvias escasas.

CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE IV.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	0 - 25
Erosión	Grado	No hay; ligera; moderada
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca (5-25)
Drenaje natural 1	Estado	Mod excesivo; bien drenado; moderado; imperfecto; pobre
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortas, muy cortas, cortas o largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortos, muy cortos, cortos o largos
Profundidad efectiva 2	Cm	>25
Textura 3	Familia	Francosa fina; limosa fina; francosa gruesa; limosa gruesa; fina; muy fina; texturas contrastadas
Grupo textural		Fina, poco permeables, moderadamente finas, medias, moderadamente gruesas (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	15 - 35
Pedregosidad superficial	% de área afectada	3 - 15
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<25
Fertilidad	Calificación	Muy alta; alta; media; baja; muy baja
Contenido de sales 4	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No se presenta; o se presenta a más de 50cm de profundidad
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<50
% de área afectada		15 - 50
Profundidad		>50 cm., de profundidad
Ca / Mg 5	V/r de relación y prof.	Normal; estrecha; invertida
Saturación de aluminio	%	<60
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido, templado, frío
Condición de humedad	Ambiente	Húmedo a seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>12°C con mediana frecuencia de heladas, 3 a 10 al año

7.7 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso al predio en placa huella, con una longitud de 183,68 metros y un área total de 422,4 Mt², en buen estado (área suministrada por el solicitante).

7.8 CERCAS PERIMETRALES

Cercos naturales en linderos.

7.9 RECURSOS HÍDRICOS

El inmueble cuenta con abastecimiento de agua mediante acueducto municipal, servido por la red de Manizales, lo que permite atender las necesidades propias del desarrollo existente. En el sector también se identifican predios que cuentan con fuentes de agua propias.

7.10 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

El inmueble presenta una explotación económica orientada principalmente al turismo rural y de naturaleza, con desarrollo de actividades de alojamiento y servicios complementarios. Cuenta con infraestructura destinada a hostel, restaurante, cabañas de alojamiento turístico, zonas de permanencia y circulación, complementadas con condiciones favorables para actividades como senderismo, contemplación del paisaje y avistamiento de aves. El aprovechamiento del predio se encuentra articulado como una unidad funcional de carácter turístico y comercial.

7.11 IRRIGACIÓN

No se requiere infraestructura de irrigación para el aprovechamiento económico actual del inmueble, toda vez que su destinación principal corresponde a actividades turísticas y de servicios, y no al desarrollo de cultivos agrícolas que demanden sistemas de riego.

7.12 RESTRICCIONES FÍSICAS

De acuerdo con la inspección visual realizada, el inmueble presenta topografía de pendientes medias y altas y erosión medianamente representativa; no obstante, no se observaron problemas aparentes asociados a inundaciones ni afectaciones erosivas que comprometan de manera evidente el aprovechamiento actual del predio. Las condiciones topográficas constituyen una característica propia del terreno y han sido consideradas dentro de su aprovechamiento y desarrollo físico.

8. CONSTRUCCIONES

8.1 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

El predio Raíces 1 presenta un desarrollo turístico consolidado, conformado por edificaciones y obras complementarias destinadas al alojamiento, gastronomía y actividades asociadas al turismo de naturaleza. Las construcciones se encuentran terminadas y en condiciones de funcionamiento, conformando una unidad funcional y económica.

Hostal de alojamiento

El desarrollo cuenta con una edificación destinada a hostal de alojamiento, conformada por dos áreas de alojamiento, sala, baño, cocina y área de lockers. La construcción presenta estructura industrializada con muros en concreto vaciado, fachadas y paredes con revoque y pintura vinílica, cubierta en losa de concreto aligerada, puertas en madera aglomerada, ventanería en aluminio y cielo raso en concreto. Los baños cuentan con acabados en cerámica, la cocina dispone de mesón en quartztone y los pisos corresponden a baldosa cerámica de gama alta.

Restaurante

Complementariamente, se dispone de una edificación destinada a restaurante, conformada por dos salones, área de recepción, oficina administrativa, cocina, cuarto de refrigeración, despensa y baño social. Cuenta además con una terraza exterior con dos áreas VIP. La estructura es industrializada, con muros en concreto vaciado; presenta acabados en revoque y pintura vinílica, ventanería en aluminio, puertas en lámina metálica y madera entamborada, baños con enchapes en cerámica, cocina con mesones en acero inoxidable y pisos en baldosa cerámica de gama alta.



Cabañas tipo Glamping

El proyecto cuenta con **cuatro (4) unidades de alojamiento turístico tipo glamping**, identificadas de acuerdo con su concepto temático como **Glamping Japonés, Glamping Hindú, Glamping Nativo y Glamping Mexicano**. Las cuatro unidades corresponden a una misma tipología arquitectónica, desarrollada en **dos niveles**, con una concepción orientada al alojamiento turístico de carácter exclusivo y al aprovechamiento de las condiciones paisajísticas y naturales del entorno.

Cada unidad presenta un área total aproximada de **95,33 m²**, de acuerdo con el planteamiento arquitectónico, distribuidos entre áreas interiores cubiertas y espacios exteriores privados. El primer nivel cuenta con aproximadamente **21,47 m² de área cubierta**, complementados con un **balcón de 7,15 m²**. El segundo nivel dispone de aproximadamente **25,30 m² de área cubierta**, una **terraza descubierta de 30,93 m²** y un segundo balcón de aproximadamente **10,48 m²**.

La distribución arquitectónica se plantea como una unidad de alojamiento independiente en cada nivel. En el **primer nivel** se dispone de una habitación, baño privado y balcón exterior. El **segundo nivel** incorpora una habitación, baño privado, cocineta, área de estar y una amplia terraza exterior, complementada con **jacuzzi** y balcón con malla tipo catamarán, generando espacios destinados al descanso, permanencia y disfrute de las condiciones naturales del lugar.

Desde el punto de vista constructivo, las unidades presentan estructura industrializada con muros en concreto vaciado, cubierta conformada por losa de concreto aligerada, fachadas y paredes con revoque y pintura vinílica. Las puertas exteriores son en aluminio anodizado con vidrio e interiores en madera aglomerada; la ventanería es en aluminio anodizado con vidrio plano. Los pisos son en concreto esmaltado y los baños presentan acabados de buena especificación, con pisos en baldosa cerámica y algunos enchapes modernos en paredes. Las unidades cuentan además con cocinetas independientes, dotadas de mesones en concreto, estufa y nevera empotradas, permitiendo complementar el servicio de alojamiento con condiciones de permanencia autónoma. Algunas de las unidades disponen de parqueadero privado, con acceso directo desde la vía veredal.

En cuanto a las áreas exteriores, cada glamping dispone de espacios privados de considerable importancia dentro de su concepción arquitectónica, particularmente la terraza del segundo nivel, los balcones y el área destinada al jacuzzi. Estas características, junto con la distribución en dos niveles y la independencia funcional de cada unidad, configuran un producto inmobiliario destinado a un segmento de alojamiento turístico de características superiores, integrado al entorno natural.

Elementos y construcciones adicionales:

Además de lo anteriormente descrito se encuentra en proyecto un área de aparta-suite con acceso directo desde la vía y jacuzzi privado para uso de los huéspedes del hostel, zonas duras de parqueo en concreto, escalas exteriores con estructura metálica, pozos sépticos, entre otros.

8.2 ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES

En óptimas condiciones y con funcionalidad para su desarrollo.

8.3 VETUSTEZ DEL INMUEBLE

Un año aproximadamente.

8.4 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Iluminación natural apropiada, iluminación artificial adecuada. Buenas condiciones de ventilación.

8.5 AREAS CONSTRUIDAS

☒ Area hostel= 74.91	
☒ Area terraza de hostel con piscina= 25.13	
☒ Area Restaurante= 99.59	
☒ Area terraza Restaurante= 62.31	
☒ Area Parqueadero hostel Y restaurante= 140.9579	
☐ Area total construida de UNA unidad de glamping= 95.33 Mts ²	
PISO 1	
☐ Area glamping cubierta= 21.47 Mts ²	
☐ Area glamping balcón= 7.15 Mts ²	
PISO 2	
☒ Area glamping cubierta= 25.30 Mts ²	
☐ Area glamping terraza descubierta= 30.93 Mts ²	
☐ Area glamping balcón= 10.48 Mts ²	

Nota: áreas de acuerdo a levantamiento planimétrico, verificadas en sitio

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente, a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores, para la determinación del *probable valor comercial*, se han tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales.

- ✓ Las características generales del sector, ya que es una zona con actual desarrollo agro-turístico y de muy buenas perspectivas de valorización.
- ✓ La ubicación específica del inmueble dentro del sector, por su cercanía al casco urbano del municipio de Manizales.
- ✓ El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas de la edificación en relación con el área construida, edad, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural.
- ✓ Características generales del lote de terreno, extensión superficiaria, relación frente-fondo, topografía, forma geométrica, adecuaciones especiales, cerramientos, otros factores.
- ✓ Forma de acceso, vías, sector y desarrollo actual del predio. Situación social tranquila.
- ✓ Servicios públicos y/o recursos naturales propios del inmueble.
- ✓ Posible desarrollo o uso económico futuro del inmueble, en base al uso de suelo del sector y al P.O.T del municipio de Manizales.
- ✓ Problemas erosivos y de inestabilidad de terrenos.
- ✓ Servidumbres registradas y/o limitaciones al dominio.

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existente al momento de la inspección.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

10. MÉTODO DE VALUACION

Este avalúo ha sido solicitado dentro del marco jurídico de los Decretos 1420 de 1998 y 2150 de 1995, por ello se acude a la Resolución No. 941 de julio 31 del año 2026, emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – I.G.A.C.

Se utilizó el método de Comparación o de Mercadeo para el terreno y el método de reposición o como nuevo para las construcciones.

11. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Se acude al Método Comparativo o de Mercadeo, por cuanto es la que más se aplica para la condición del inmueble.

12. CASOS ESPECIALES DE AFECTACIÓN Y/O GRAVÁMENES

No presenta.

13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método Comparativo o de Mercado, de acuerdo con lo establecido en la Resolución N° 941 de julio 31 del año 2026, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

En el avalúo se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficial, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de lotes de terreno con características similares o en algunas medidas comparables con las del terreno objeto del presente informe.

Jorge Giraldo R.
Avaluator Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842

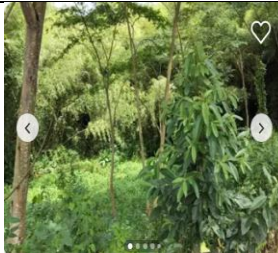
N° MUESTRA	INMUEBLE	AREA TERRENO	VALOR OFERTA	% AJUSTE OFERTA	VALOR (M2) - TERRENO
1	Lote en San Peregrino	2.500	\$ 350.000.000	5%	\$ 147.000
2	Lote en San Peregrino	21.500	\$ 3.500.000.000	10%	\$ 146.512
3	Lote en Morrogacho	59.000	\$ 6.500.000.000	25%	\$ 137.712
4	Lote en Las Pavas	1.488	\$ 250.000.000	20%	\$ 134.409
5	Lote en La Cabaña	6.173	\$ 710.000.000	30%	\$ 149.522
6	Lote en La Cabaña	2.000	\$ 210.000.000	30%	\$ 136.500
Promedio					\$ 141.942
Desviación Estandar					\$ 6.453
Coefficiente de variación					4,55%
Limite Superior					\$ 148.395
Limite Inferior					\$ 135.490

Nota: de acuerdo con lo consignado en la resolución 941 de 2026 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 10,00%, lo cual le da total validez a esta muestra.

Fuentes de donde se extrajo la información de mercado

N° MUESTRA	FUENTE
1	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-san-peregrino-manizales/193808170
2	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b5d-5c13ace65d19-888a-fb3533d2-b59d?page=1&pos=2&t_sec=1&t_pvid=c07a8cbd-2120-444e-a8b0-368cc59429fc
3	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-morrogacho-parte-manizales/193309435
4	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-las-pavas-manizales/192468885
5	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-la-cabana-manizales/193715950
6	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-la-cabana-manizales/6786510

CUADRO DE MUESTRAS

	\$ 350.000.000 Lote en San peregrino, Manizales, Caldas Lote En Venta En San Peregrino, Manizales Código ***Descubre este excelente lote en venta de 2.500 m². ideal para quienes buscan desarrollar un proyecto residencial, campestre o de inversión en un entorno amplio, tranquilo y con gran... Contactor Llamar Whatsapp	Muestra 1
	Lote en venta en Manizales, Manizales \$ 3.500.000.000 Manizales, Manizales A 2 kms de San Peregrino 250 m²	Muestra 2
	\$ 6.500.000.000 Lote en Manizales, Caldas 590000 m² Lote En Venta En Morragacho Parte, Manizales Código ***Lote en venta en el sector de Morragacho, con un área de 59.000 m2, ondulada y semiplano. Este lote cuenta con la siguiente normatividad El lote ya tiene norma urbanística. Se... Contactor Llamar Whatsapp	Muestra 3
	\$ 250.000.000 + \$ 980.000 admin Lote en Manizales, Caldas 1488 m² Lote En Venta En Las Pavas, Manizales La Inmobiliaria Lucia Prada tiene para ti u Lote a 18 min de Manizales Via Autopista del Café. No hay que pagar peaje, Totalmente Urbanizado, Cuenta con 1488 M2, diseño arquitectónico de cas... Contactor Llamar Whatsapp	Muestra 4
	\$ 709.895.000 Lote en Manizales, Caldas 6173 m² Lote En Venta En La Cabaña, Manizales Lote en venta, La Cabaña, Manizales. Linda vista. Lote con matrícula inmobiliaria. Área lote 6.173m², agua de Manizales y agua de la vereda, luz de la CHEC, posibilidad de construir dos casas en el lot... Contactor Llamar Whatsapp	Muestra 5
	\$ 210.000.000 Lote en Manizales, Caldas 2000 m² Lote En Venta En La Cabaña, Manizales Ofrecemos en venta lote en la Cabaña de 2000m2, independiente, semiplano, a 20 minutos de Manizales, ideal para la casa campestre de los sueños y cerca de Manizales. Para entrar al lote ha... Contactor Llamar Whatsapp	Muestra 6

13.1 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Para la determinación del valor comercial del terreno se realizó un estudio de mercado conformado por seis (6) ofertas de inmuebles rurales localizados en sectores de San Peregrino, Morrogacho, Las Pavas y La Cabaña, considerados comparables de acuerdo con sus características de localización, área, condiciones de acceso, entorno y potencial de aprovechamiento.

Los valores de oferta fueron objeto de un proceso de depuración, considerando el porcentaje de ajuste correspondiente a la condición de oferta frente a una eventual negociación, obteniéndose valores unitarios del terreno comprendidos entre **\$134.409/m²** y **\$149.522/m²**.

El análisis estadístico de las muestras arroja un **valor promedio de \$141.942/m²**, con una desviación estándar de **\$6.453/m²** y un **coeficiente de variación de 4,55 %**, resultado que evidencia una dispersión relativamente baja de los datos y una adecuada consistencia del mercado analizado. De acuerdo con los lineamientos establecidos en el artículo 21 de la Resolución IGAC 0941 de 2026, para inmuebles rurales se contempla un coeficiente de variación máximo del 10 %, por lo cual el resultado obtenido se encuentra dentro del rango de referencia establecido.

El intervalo resultante se encuentra entre un **límite inferior de \$135.490/m²** y un **límite superior de \$148.395/m²**, dentro del cual se concentran los valores derivados de la investigación de mercado.

CONCLUSIÓN Y VALOR ADOPTADO

Considerando el comportamiento de las ofertas analizadas, su depuración, el nivel de dispersión obtenido y las características particulares del inmueble objeto de valoración, se considera técnicamente procedente adoptar un valor unitario de: **\$140.000/m² de terreno**.

El valor adoptado se encuentra dentro del intervalo estadístico obtenido, resulta próximo al promedio de mercado de **\$141.942/m²** y presenta una diferencia aproximada del **1,37 %** por debajo de dicho promedio, por lo que se considera representativo del comportamiento observado en las ofertas analizadas.

Adicionalmente, para la adopción del valor se tienen en consideración las características particulares del inmueble, entre ellas su localización rural, condiciones de acceso, disponibilidad de servicios, características físicas y **su actual aprovechamiento y potencial de desarrollo para actividades turísticas**, siempre que estas condiciones tengan correspondencia con las características que reconoce el mercado.

La Resolución 0941 señala que en el análisis de comparación deben considerarse, entre otras variables, la localización, normativa, servicios, vías, topografía, uso del suelo y demás características físicas y económicas que permitan establecer la comparabilidad entre los inmuebles.

Por lo anterior, se adopta como valor comercial del terreno la suma de \$140.000/m².

14. MÉTODO DE COSTO - REPOSICIÓN

Para la determinación del valor de las construcciones que conforman el inmueble objeto de valoración se aplica el **método de costo**, mediante el procedimiento de **reposición a nuevo**, considerando las características físicas, constructivas, arquitectónicas, funcionales y el nivel de acabados observados y documentados durante la inspección.

El método consiste en estimar el costo que tendría, a la fecha de valoración, construir una edificación nueva que presente características funcionales y constructivas equivalentes a las existentes en el inmueble objeto de estudio, utilizando materiales, sistemas constructivos, especificaciones y niveles de calidad acordes con las condiciones actuales del mercado.

Para establecer el costo unitario de reposición se toman como referencia fuentes especializadas de costos de construcción vigentes para la fecha del avalúo, particularmente la información contenida en la Revista Construdata y en el documento Tipologías Constructivas IGAC – año 2026, seleccionando las tipologías que presentan mayor correspondencia con las características de las construcciones existentes.

En la determinación del costo de reposición se consideran, entre otros aspectos, el sistema constructivo, estructura, cubierta, fachadas, mampostería, pisos, enchapes, carpinterías, instalaciones, aparatos sanitarios, cocinas, acabados y demás elementos que hacen parte integral de cada construcción.

El costo obtenido corresponde al valor de reposición a nuevo, al cual se aplica posteriormente la depreciación correspondiente, considerando la edad, vida útil, estado de conservación y características de cada construcción, con el propósito de obtener el valor actual de las edificaciones dentro del avalúo comercial.

Depreciación

Para determinar el valor actual de las construcciones se considera la pérdida de valor derivada de la edad y del estado de conservación, diferenciando este componente del costo de reposición a nuevo.

La depreciación se determina de manera individual para cada construcción, teniendo en cuenta sus características particulares, edad efectiva, vida útil estimada y estado de conservación observado, procurando que el resultado refleje las condiciones reales de las edificaciones a la fecha de valoración.

En consecuencia, el valor de las construcciones corresponde a:

Valor de construcción depreciado = Costo de reposición a nuevo – depreciación

El procedimiento permite establecer un valor de las edificaciones independiente del valor comercial del terreno, evitando incorporar al suelo costos correspondientes a las construcciones y evitando, igualmente, duplicidad de valor.

Método de Depreciación de Ross-Heidecke

a) Fórmula de Ross (edad)

Propone aplicar “la media aritmética” de los valores considerados por los dos métodos anteriores (Lineal y de Kuentzle), sobre bienes expuestos a desgastes más regulares durante su vida útil.

... y considera la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$D = (VR - Vr) \frac{1}{2} (e / Vp + e^2 / Vp^2)$$

Se indica a este método como el más indicado cuando se trata de “estructuras sometidas a acciones estáticas o dinámicas no muy violentas” Por lo que podrán considerarse dentro de este esquema de cálculo los edificios que son objetos del presente.

b) Fórmula de Heidecke (edad y conservación)

Introduce el concepto de estado de conservación como porcentaje a aplicar sobre las depreciaciones calculadas por cualquiera de los métodos referidos, es decir que el “coeficiente de castigo por estado” se aplica sobre el edificio ya depreciado por la edad.

Para ello establece los siguientes estados de conservación:

- A Excelente
- B Muy Bueno
- C Bueno
- D Normal
- E Regular
- F Malo
- G Muy Malo
- H Demolición

c) Ross-Heidecke Si se incluyera esta nueva depreciación (por el estado del bien) en una fórmula conjunta con la depreciación calculada anteriormente (por la edad del objeto) resultaría:

$$D = (VR - Vr) [x + (1-x) C]$$

Siendo:

C= coeficiente de estado

$$X = \frac{1}{2} (e / Vp + e^2 / Vp^2)$$

d) Tabla de Ross-Heidecke

Propone una tabla de doble entrada, que opera en función del porcentaje de vida útil del inmueble que se trate y su estado de conservación, aplicado sobre el bien ya depreciado. Se obtiene de esta manera un coeficiente “K”

$$\text{Resultando } VA = VR - (VR - Vr) \cdot K$$

VA = valor actual

VR = valor de reposición

Vr = valor residual

K = $[x + (1-x) C]$ = obtenido de la tabla que se adjunta

Tabla de Ross-Heidecke

La primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien. El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K.

% DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Fuente: <https://tasadom.com.do/herramientas/Metodo-Ross-Heidecke.pdf>

Valor de reposición (Método Ross-Heidecke)

DESCRIPCION	ÁREA M2	CALIFICACION ESTADO	EDAD (AÑOS)	DEPRECIACIÓN TABLA HEIDECKE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO
HOSTAL	74,91	A	1	1,02%	\$ 2.925.433	\$2.895.594	\$ 2.900.000
TERRAZA HOSTAL CON PISCINA	25,13	A	1	1,02%	\$ 877.630	\$868.678	\$ 870.000
RESTAURANTE	99,59	A	1	1,02%	\$ 2.925.433	\$2.895.594	\$ 2.900.000
TERRAZA RESTAURANTE	62,31	A	1	1,02%	\$ 1.462.717	\$1.447.797	\$ 1.450.000
PARQUEADERO HOSTAL Y RESTAURANTE	140,95	A	1	1,02%	\$ 139.900	\$138.473	\$ 140.000
GLAMPINGS (4 UNIDADES)	381,32	A	1	1,02%	\$ 3.679.770	\$3.642.236	\$ 3.640.000
VÍA EN PLACA HUELLA	422,40	A	1	1,02%	\$ 146.500	\$145.006	\$ 150.000

Nota: Los valores de reposición fueron extractados de la Revista Construdata – Edición 218 y según documento de tipologías constructivas emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el cual se describen y aporta el valor por metro cuadrado para este tipo de construcciones.

15. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador y los demás involucrados en el encargo valuatorio, no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor probable calculado se entiende actual, por lo tanto, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en el sector o en el inmueble, alteración del orden público y fluctuaciones del mercado, harán que la valuación pueda perder vigencia en el tiempo. En condiciones normales del mercado se considera que la presente valuación tiene una vigencia de un (1) año.

Respecto al aspecto jurídico, se observaron los documentos suministrados y se hace referencia de ellos; no obstante, se deja constancia que bajo ningún punto de vista se trata de un estudio de títulos y por consiguiente no existe ninguna responsabilidad sobre aspectos legales del inmueble. En el valor comercial determinado prima el valor establecido por unidad de medida, y no se asume responsabilidad por los valores de áreas suministrados por los propietarios y/o solicitantes.

16. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La oferta actual de los inmuebles en el sector donde se localiza el inmueble avaluado, se considera media, mientras que la demanda tiene un comportamiento medio.

La valorización en la zona se ha incrementado por el desarrollo que ha presentado la zona en el último tiempo.

17. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

“Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliación profesional del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.”

18. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Bajo la presente declaración se deja constancia que:

- Las descripciones de los hechos presentes en éste 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 intereses en el bien objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión/actividad.
- El valuador tiene experiencia en el mercado regional y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita personal al bien objeto de valoración.

19. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

“El valuador confirma que el presente informe de valuación es confidencial para las partes y está dirigido a **INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL EJE S.A.S.**, para el propósito específico de continuar trámites particulares; el valuador no acepta ninguna responsabilidad ante tercera parte y además no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe”.

20. OTRAS CONSIDERACIONES

El valor de las obras adicionales, construcciones, instalaciones, maquinaria, equipos, mobiliario y demás elementos que no se encuentren expresamente descritos, cuantificados y valorados de manera independiente en el presente informe, **no se encuentra incluido en el valor total adoptado para el inmueble.**

De igual manera, teniendo en cuenta el uso y desarrollo actual del predio como establecimiento destinado a actividades turísticas, se deja expresa constancia de que **no son objeto de valoración dentro del presente avalúo las maquinarias, equipos, mobiliarios, enseres, elementos de dotación, elementos operativos ni demás bienes muebles requeridos para el funcionamiento y desarrollo de la actividad turística**, independientemente de que se encuentren destinados al servicio de alojamiento, gastronomía, recreación o demás actividades desarrolladas en el inmueble.

El inmueble cuenta con Registro Nacional de Turismo No. 224049, con fecha de expedición del 17/10/2024 y vigencia hasta el 31/03/2025, certificación emitida por la Cámara de Comercio de Manizales, desconociendo a la fecha del presente informe su respectiva renovación. Este registro se menciona como antecedente de la actividad desarrollada en el inmueble y no constituye por sí mismo un componente adicional del valor comercial adoptado.

Así mismo, **no se realiza valoración de Goodwill o fondo de comercio**, entendido como el valor intangible asociado, entre otros aspectos, al reconocimiento, reputación, clientela, posicionamiento, relaciones comerciales, organización empresarial, capacidad de generación de beneficios futuros u otros atributos propios de la operación económica desarrollada por una empresa o establecimiento.

En consecuencia, el valor determinado en el presente informe corresponde a los componentes inmobiliarios expresamente identificados y valorados —terreno, construcciones y obras incorporadas permanentemente al inmueble, según corresponda— y no incorpora el valor de la empresa, negocio en marcha, marca, nombre comercial, clientela, contratos, licencias o permisos considerados como activos intangibles, Goodwill, maquinaria, equipos, mobiliario, enseres, inventarios ni demás bienes muebles u operativos asociados a la actividad económica.

La eventual existencia de estos elementos o su utilización dentro de la explotación turística del predio no implica su incorporación automática al valor comercial del inmueble, por corresponder a componentes diferenciables del activo inmobiliario objeto del presente avalúo.

21. CERTIFICACIÓN DE VALUACIÓN COMERCIAL

FECHA: Septiembre 21 de 2026
SOLICITANTE: INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL EJE S.A.S.
NOMBRE: PREDIO RAÍCES 1
LOCALIZACIÓN: Vereda Quiebra del Billar - Municipio de Manizales / Caldas

RESUMEN DE VALORES DEL PREDIO				
DESCRIPCION	UNID.	CANT.	Vr. UNIT.	Vr. TOTAL
Lote de terreno				
Raíces 1	Mt²	3.391,00	\$ 140.000	\$ 474.740.000
Total terrenos				\$ 474.740.000
Construcciones				
Hostal	Mt²	74,91	\$ 2.900.000	\$ 217.239.000
Terraza Hostal con piscina	Mt²	25,13	\$ 870.000	\$ 21.863.100
Restaurante	Mt²	99,59	\$ 2.900.000	\$ 288.811.000
Terraza de Restaurante	Mt²	62,31	\$ 1.450.000	\$ 90.349.500
Parqueadero Hostal - Restaurante	Mt²	140,95	\$ 140.000	\$ 19.733.000
Glampings (4 Unidades)	Mt²	381,32	\$ 3.640.000	\$ 1.388.004.800
Vía en placa huella	Mt²	422,40	\$ 150.000	\$ 63.360.000
Total construcciones				\$ 2.089.360.400
VALOR PROBABLE TOTAL.....				\$ 2.564.100.400

VALOR EN LETRAS:	DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.
-------------------------	--

Nota: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método Comparativo. De acuerdo con las leyes colombianas.

22. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR

JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN

C.C. 75.086.842 de Manizales

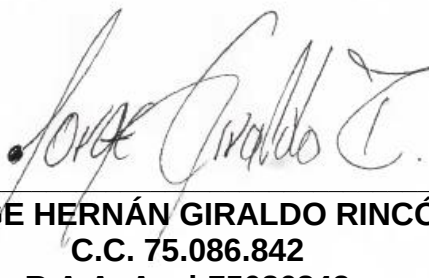
Avaluador

23. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Registro Abierto de Avaluador R.A.A. Aval – 75086842

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas

24. FIRMA DEL AVALUADOR



JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN

C.C. 75.086.842

R.A.A. Aval-75086842

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas

DECLARACIÓN

Respecto del inmueble avaluado, declaro que no tengo intereses en el bien inmueble objeto de estudio, ni tampoco tengo relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

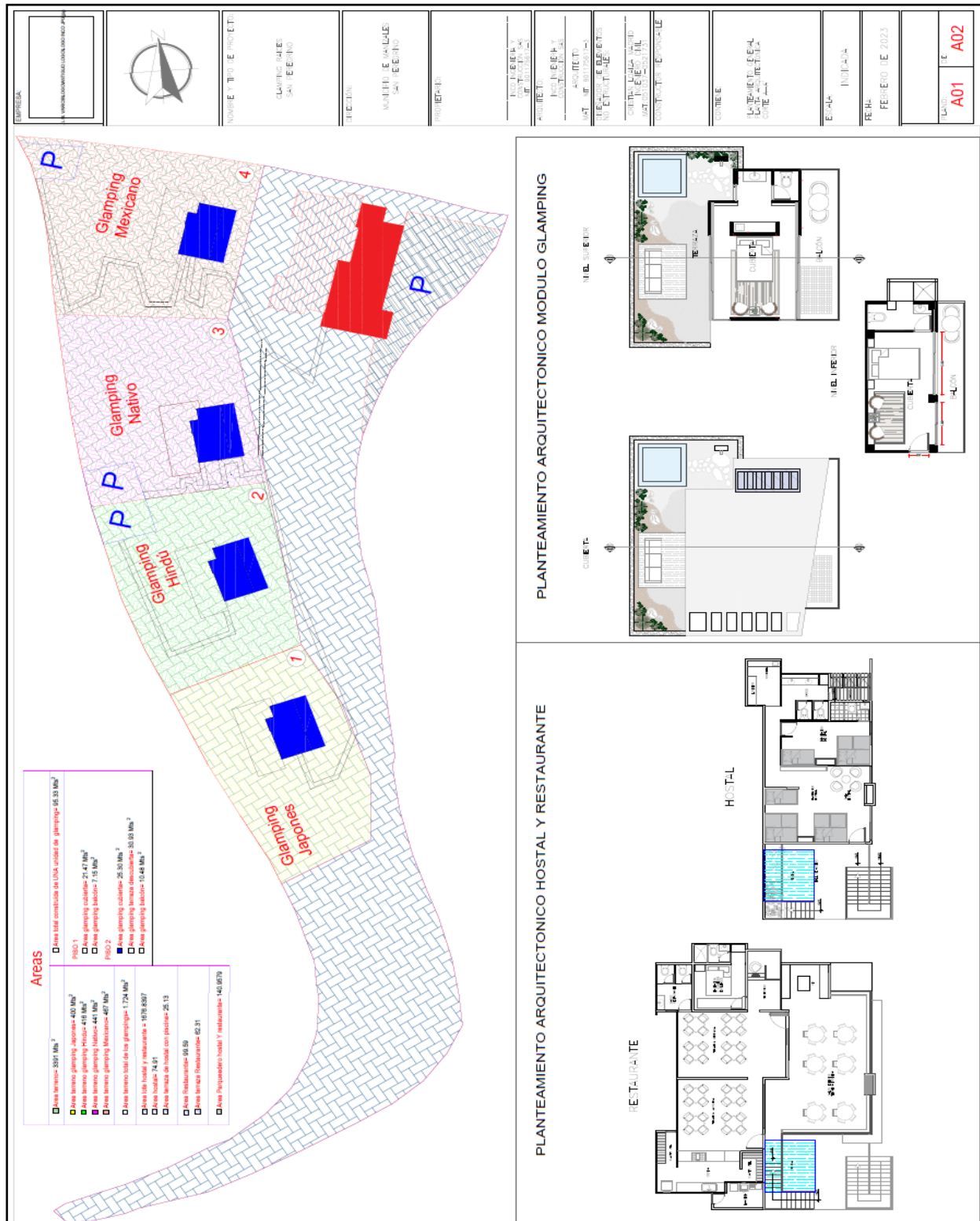
Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. Declaro que no revelaré información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN

C.C. 75.086.842 de Manizales

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842





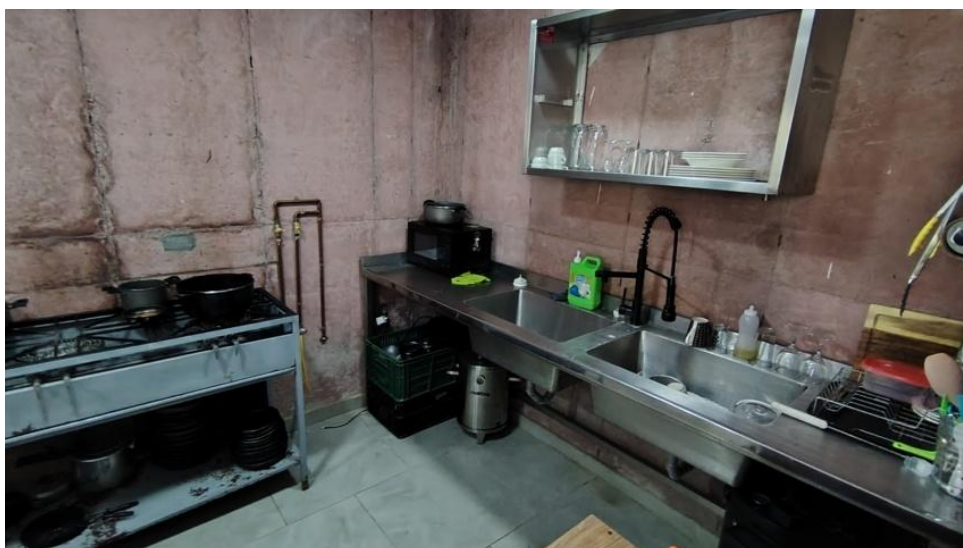
Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842

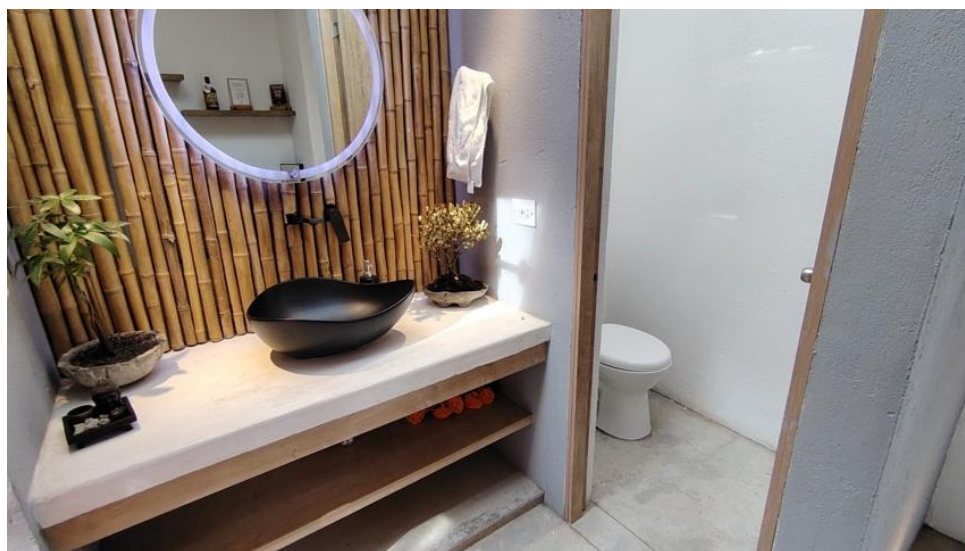




Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



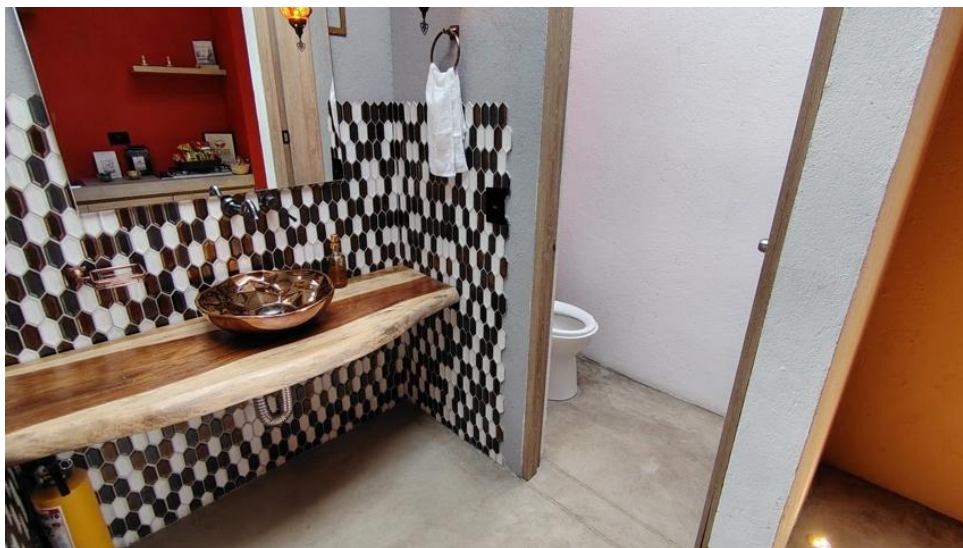
Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



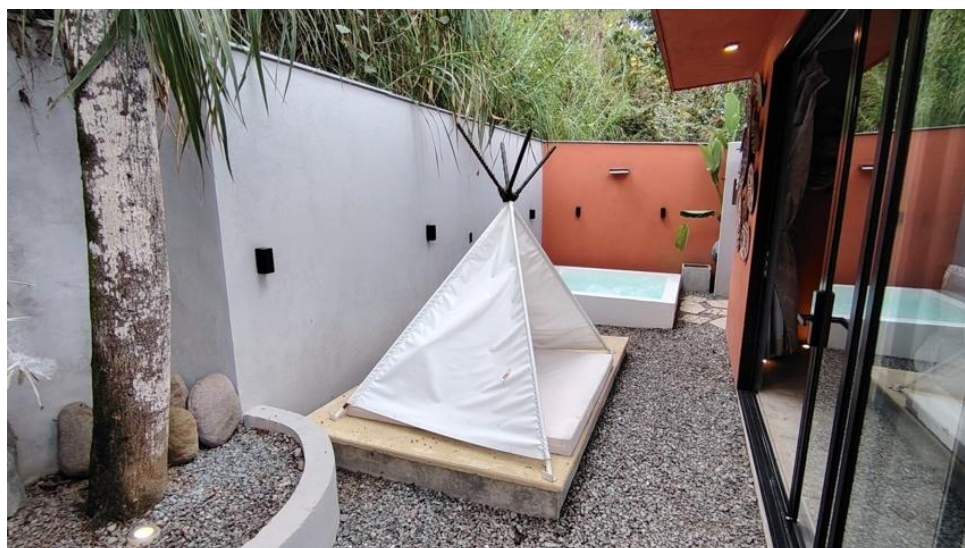
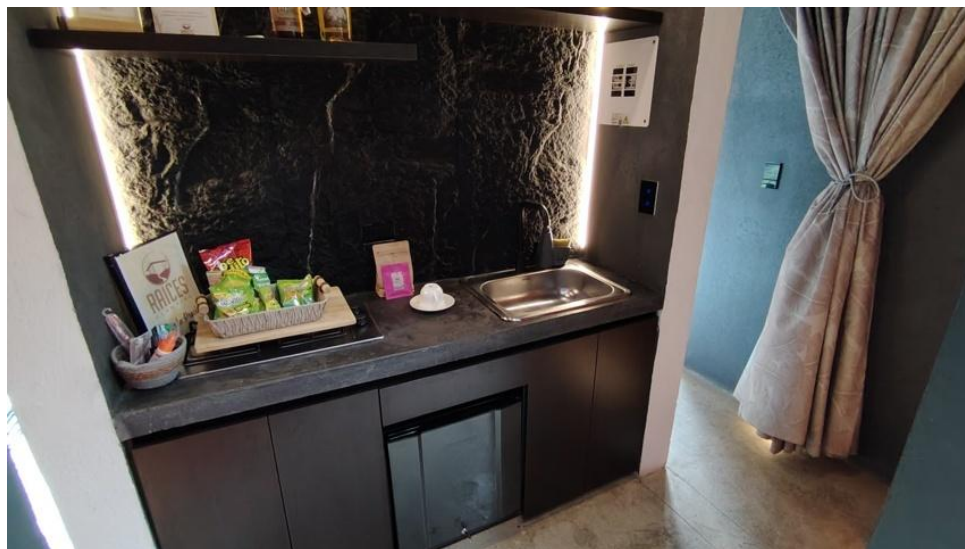
Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842

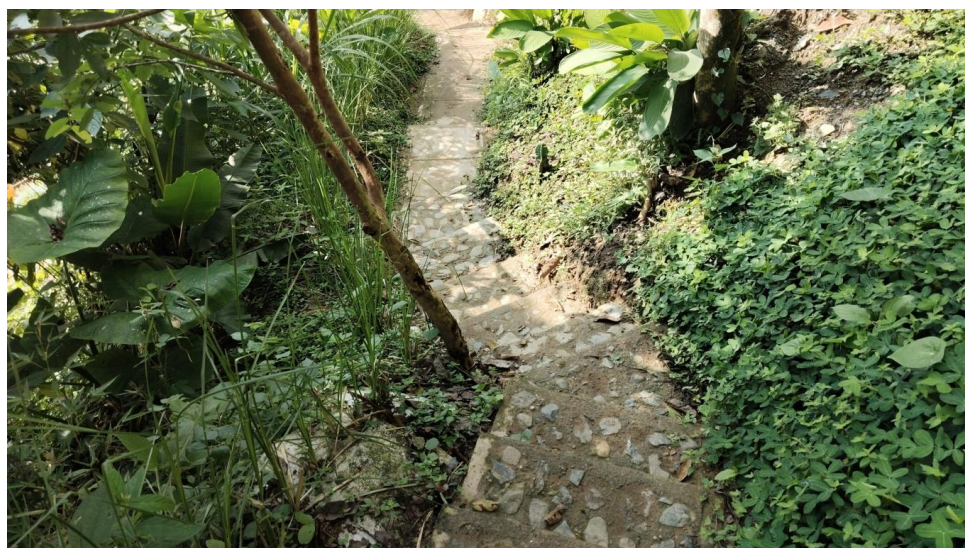


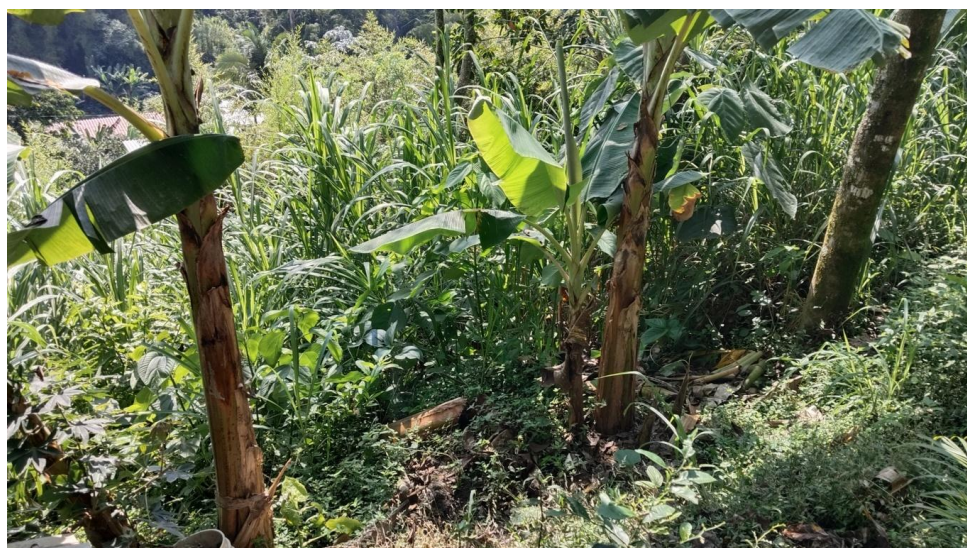
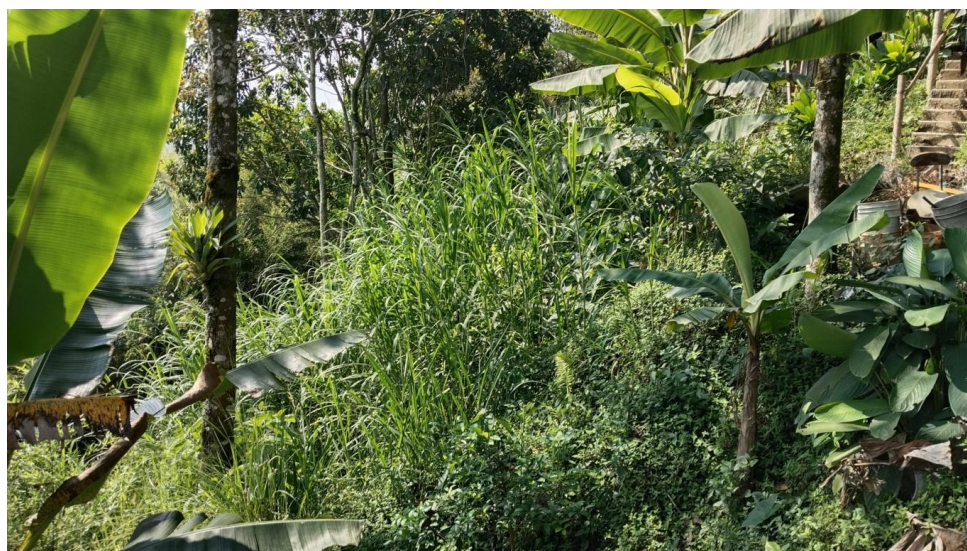
Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842







DOCUMENTOS DEL AVALUADOR



PIN de Validación: ae0f0a68



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **JORGE HERNAN GIRALDO RINCON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75086842, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-75086842**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JORGE HERNAN GIRALDO RINCON** 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
29 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ae0f0a88



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
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae0f0a68



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen 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
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Jorge Giraldo R.

Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



PIN de Validación: ae0f0a88



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen 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
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0337, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0215, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 12 # 7C-20 EDIFICIO SANTA ANA APTO 303
Teléfono: 3122654411
Correo Electrónico: jorgegiraldo265@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 de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 75086842.

Página 4 de 5

Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales – R.A.A. Aval-75086842



PIN de Validación: ae0f0a68



El(la) señor(a) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ae0f0a68

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS

CERTIFICA:



Que el Señor JORGE HERNAN GIRALDO RINCÓN identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.086.842 de Manizales, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS**, se encuentra inscrito en el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA** con el número **AVAL-75086842**, en su calidad de avaluador, y ha realizado trabajos para nuestra entidad en el Departamento de Caldas donde la Lonja tiene cobertura, desde el año 2.018 a la fecha, siendo una persona responsable en el desarrollo de sus actividades.

Distinguiéndose por su idoneidad profesional en el estricto cumplimiento de las tareas encomendadas, se ha destacado por ser una persona honesta y cumplidora de su deber, con alto sentido de pertenencia y ética profesional, siendo prenda de garantía para nuestra institución. Por lo cual podemos recomendarlo ampliamente.

Para constancia se firma en Manizales, a los dieciséis (16) días del mes de Enero de 2.026.

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente



e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia