Manizales, julio 10 de 2026
CA – 130 – 26

Avalúo No. 10280

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud, remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO**, de un lote de terreno con construcción, ubicado en la vereda San Peregrino de la ciudad de Manizales.

Cordial saludo,

MÓNICA 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

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10280

LOTE DE TERRENO RURAL
CORREGIMIENTO PANORAMA
VEREDA SAN PEREGRINO

SOLICITANTE
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES.

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE MANIZALES

Julio 10 de 2026

CONTENIDO **Pág.**

I. ***..... Memoria Descriptiva*** ***3***
II. ***..... Documentación*** ***3***
III. ***..... Consideraciones Particulares*** ***4***
IV. ***..... Observaciones*** ***4***
1. ..... El Inmueble 5
2. ..... El Sector 6
3. ..... El Terreno 9
4. ..... Titulación 10
5. ……Metodología 10
V. ***..... Valuación*** ***12***
VI ***……Políticas y Cláusulas*** ***13***
VII. ***..... Anexo fotográfico*** ***15***

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS** le asigna a los inmuebles avaluados es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad de acuerdo con su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada del levantamiento planimétrico predial realizado por el Topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.

- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

- El presente avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o la impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 del ministerio de Desarrollo Económico).

- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, utilizó el método de Comparación o de Mercado, se basó en los datos de los avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.

- Se deja constancia que no se tiene interés comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado.

1. INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITANTE
INFIMANIZALES - INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES.

1.2 PROPIETARIO
MUNICIPIO DE MANIZALES.

1.3 DIRECCION
Corregimiento Panorama.

1.4 SECTOR
San Peregrino.

1.5 COMUNA
No aplica.

1.6 CIUDAD
Manizales.

1.7 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.8 TIPO DE INMUEBLE
Lote de terreno con construcción de Escuela San Peregrino.

1.9 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial del predio objeto de avalúo.

1.10 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resoluciones 0193 y 898 del IGAC, Resolución IGAC 1044 de 2014, Ley 1673 de 2013.

1.11 USO ACTUAL DE LOS INMUEBLES
Lote de terreno con construcción institucional de tipo educativo.

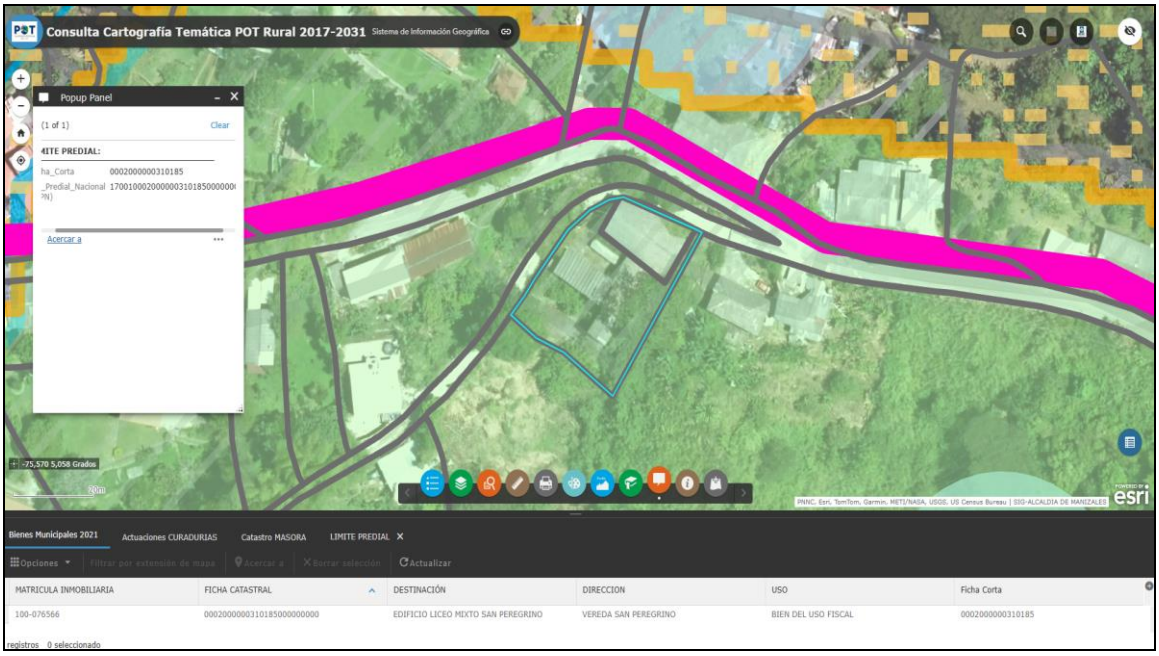
1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Junio 16 de 2026.

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Julio 10 de 2026.

1.14 INFORMACION CATASTRAL

Número predial: 17001000200000031018500000000000.
Matrícula: 100-76566.



Fuente: Geoportal Alcaldía de Manizales.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación:

a) VUR 100-76566 de la Ventanilla Única de Registro, VUR, expedido el 22 de abril de 2026.
b) Visita ocular practicada al inmueble por el ingeniero Marcelo Giraldo Hurtado, arquitecto avaluador con RAA 10217063.
c) Levantamiento planimétrico predial realizado por el Topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.
d) Uso del suelo S-CO-SP-UDOT-2026-17154.
e) Otros.

- Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
- Acuerdo 0958 de 2.017 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales).

3. INFORMACION JURIDICA

3.01 PROPIETARIO
MUNICIPIO DE MANIZALES.

3.02 TITULACION
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 24-12-1936 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 1280 DEL 1936-12-19 00:00:00 NOTARIA 2A. DE MANIZALES
VALOR ACTO: $120
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LOPEZ QUINTERO JOSE JESUS
A: MUNICIPIO DE MANIZALES X

3.03 MATRICULA INMOBILIARIA
Matrícula inmobiliaria 100-76566.

Fuente: VUR expedido el 22/04/2026, por la Ventanilla Única de Registro.

3.04 FICHA CATASTRAL
17001000200000031018500000000.

Fuente: VUR expedido el 22/04/2026, por la Ventanilla Única de Registro.

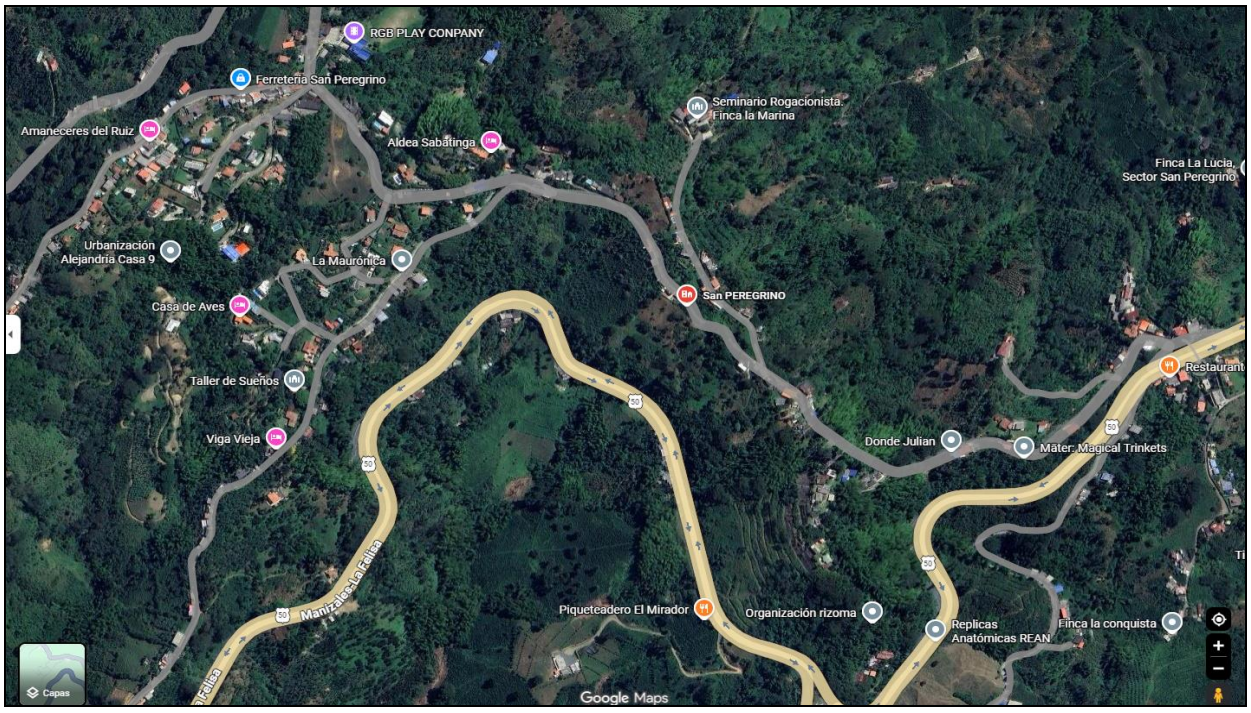
3.05 LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO, LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA 1280 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 1936 NOTARIA 2A. DE MANIZALES (DECRETO 1711 ART. 11/84)

Fuente: VUR expedido el 22/04/2026, por la Ventanilla Única de Registro.

4. INFORMACION EL SECTOR

4.1 CLASE DE DESARROLLO

Sector Agrícola. El lote se localiza en el Corregimiento Panorama, San Peregrino, Se Localiza aproximadamente a una distancia de 1.2 km de la Autopista del Café. Acceso por medio de vía vehicular que conduce a San Peregrino, vía vehicular pavimentada con dos carriles.



4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

En el sector predomina el Uso Agrícola.

4.3 TOPOGRAFIA

Topografía ligera.

4.4 CARACTERISTICAS CLIMATICAS

Alturas entre los 1000 y 2000 msnm
Temperatura entre los 19ºC y 22ºC

4.5 INFRAESTRUCTURA URBANA

Cuenta este sector con una Infraestructura vial de buenas condiciones técnicas. Vías secundarias en afirmado algunas con huellas en concreto, con servicio de transporte intermunicipal e interdepartamental.

Posee redes de servicio de energía eléctrica de la Chec, con buena cobertura en la zona rural. El recurso hídrico se basa en acueductos veredales, nacimientos y quebradas.
Por su cercanía al municipio de Manizales, cuenta con buena dotación comunitaria con instituciones educativas, puestos de policía y centros de salud.

4.6 ORDEN PUBLICO
En la actualidad el sector no presenta problemas de orden público.

4.7 VALORIZACION
Sector con perspectivas de valorización normales.

4.8 CONDICIONES AGROLOGICAS DEL SECTOR.

El predio presenta áreas de clases agrologicas 6, según el PLANO R-3 CLASES AGROLOGICAS, a su vez, presenta la clasificación de suelos, conforme a la delimitación indicada en el PLANO R-5 CLASES AGROLOGICAS – CLASIFICACIÓN SUELO.

Fuente: Uso del suelo del predio.

4.9 SERVICIOS PUBLICOS
El sector posee servicios básicos de energía eléctrica y acueducto veredal.

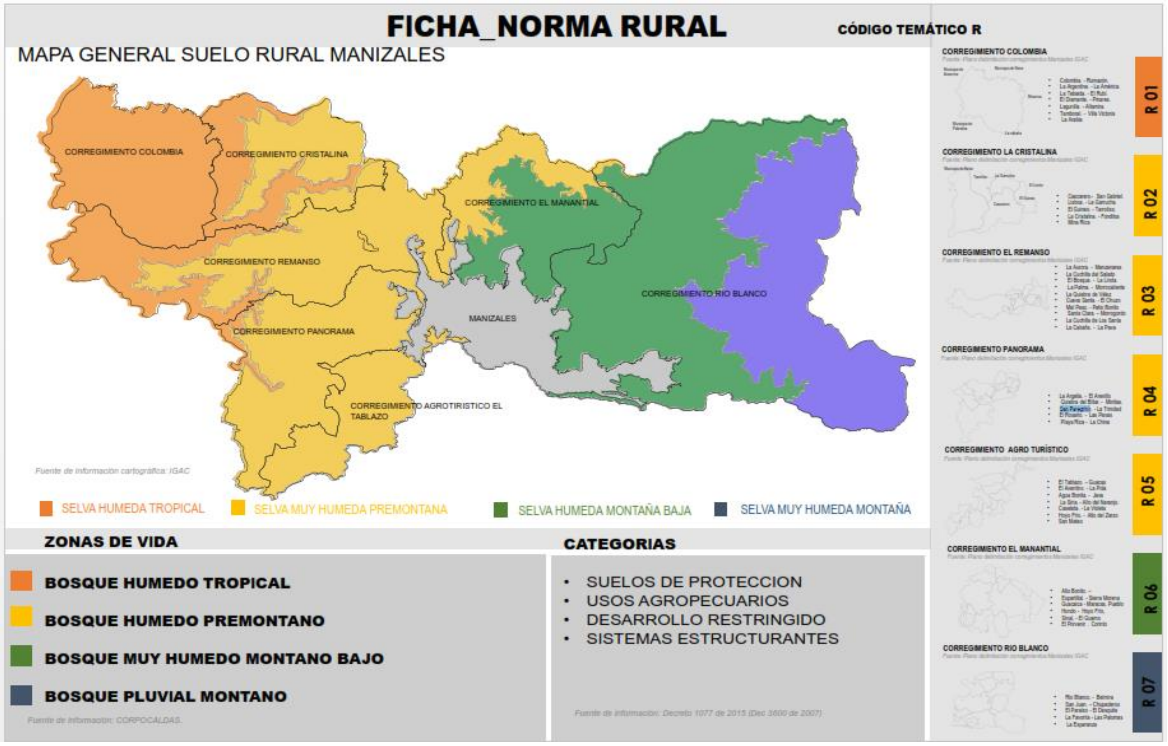
4.10 SERVICIOS COMUNALES
Escuela veredal, estación de policía y acueducto veredal.

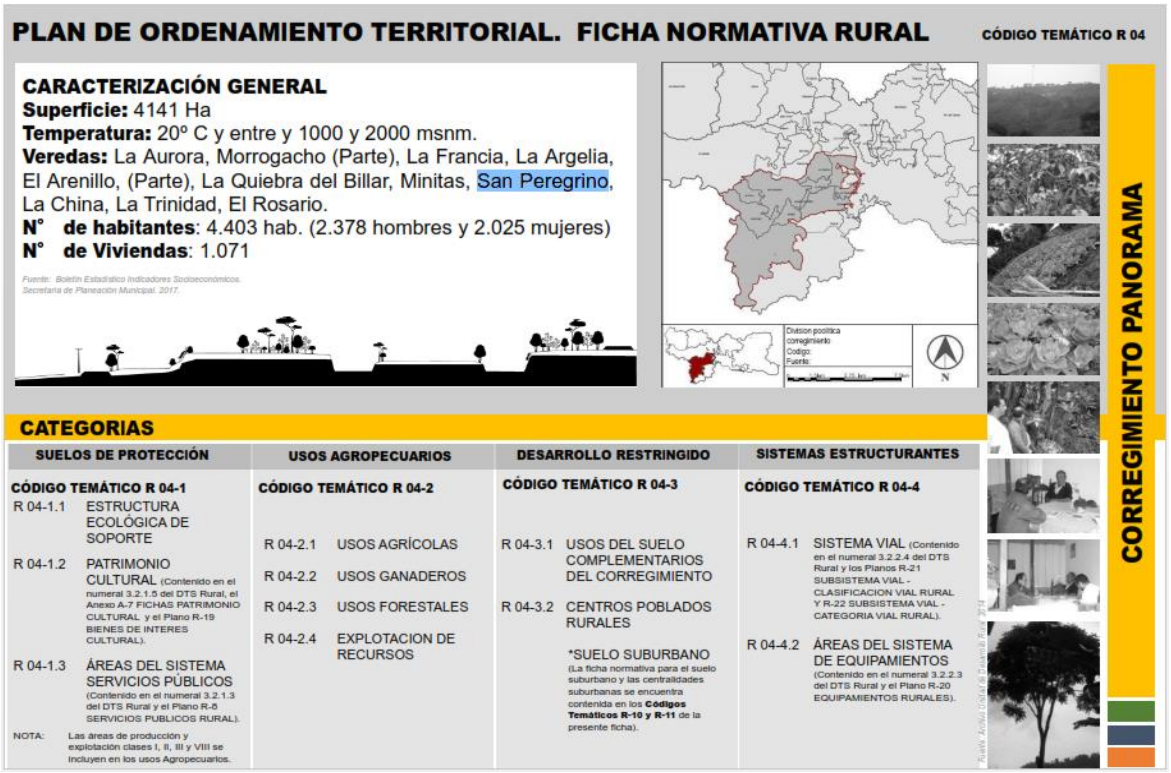
4.11 VIAS DE ACCESO AL SECTOR Y AL PREDIO
Se toma la vía Nacional que de Manizales conduce al Municipio de Chinchiná, denominada Autopista del Café, vía de cuatro carriles con separador central construida en pavimento flexible y en una longitud de 12 km, luego girando a la derecha se toma la vía que conduce a la vereda San Peregrino en aproximadamente 1.1 km, vía con pavimento flexible construida en dos carriles. Vías en buen estado de conservación.

4.12 TRANSPORTE
La calidad del servicio veredal es buena.

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

REGLAMENTACIÓN:
Acuerdo No. 958 del 02 de agosto del 2017, por el cual se adopta el Plan de OrdenamientoTerritorial del municipio de Manizales, POT, Caldas.


FICHA_NORMA RURAL
CÓDIGO TEMÁTICO R
MAPA GENERAL SUELO RURAL MANIZALES
CORREGIMIENTO COLOMBIA
CORREGIMIENTO CRISTALINA
CORREGIMIENTO EL MANANTIAL
CORREGIMIENTO REMANSO
CORREGIMIENTO RIO BLANCO
MANIZALES
CORREGIMIENTO PANORAMA
CORREGIMIENTO AGROTIRISTICO EL TABLAZO
SELVA HUMEDA TROPICAL
SELVA MUY HUMEDA PREMONTANA
SELVA HUMEDA MONTAÑA BAJA
SELVA MUY HUMEDA MONTAÑA
ZONAS DE VIDA
BOSQUE HUMEDO TROPICAL
BOSQUE HUMEDO PREMONTANO
BOSQUE MUY HUMEDO MONTANO BAJO
BOSQUE PLUVIAL MONTANO
CATEGORIAS
SUELOS DE PROTECCION
USOS AGROPECUARIOS
DESARROLLO RESTRINGIDO
SISTEMAS ESTRUCTURANTES
CORREGIMIENTO COLOMBIA
R 01
CORREGIMIENTO LA CRISTALINA
R 02
CORREGIMIENTO EL REMANSO
R 03
CORREGIMIENTO PANORAMA
R 04
CORREGIMIENTO AGRO TURÍSTICO
R 05
CORREGIMIENTO EL MANANTIAL
R 06
CORREGIMIENTO RIO BLANCO
R 07


PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. FICHA NORMATIVA RURAL
CÓDIGO TEMÁTICO R 04
CARACTERIZACIÓN GENERAL
Superficie: 4141 Ha
Temperatura: 20º C y entre 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
CORREGIMIENTO PANORAMA
CATEGORIAS
SUELOS DE PROTECCIÓN
CÓDIGO TEMÁTICO R 04-1
R 04-1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE
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 INTERES CULTURAL).
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 PUBLICOS RURAL).
NOTA: Las áreas de producción y explotación clases I, II, III y VIII se incluyen en los usos Agropecuarios.
USOS AGROPECUARIOS
CÓDIGO TEMÁTICO R 04-2
R 04-2.1 USOS AGRÍCOLAS
R 04-2.2 USOS GANADEROS
R 04-2.3 USOS FORESTALES
R 04-2.4 EXPLOTACION DE RECURSOS
DESARROLLO RESTRINGIDO
CÓDIGO TEMÁTICO R 04-3
R 04-3.1 USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS DEL CORREGIMIENTO
R 04-3.2 CENTROS POBLADOS RURALES
*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).
SISTEMAS ESTRUCTURANTES
CÓDIGO TEMÁTICO R 04-4
R 04-4.1 SISTEMA VIAL (Contenido en el numeral 3.2.2.4 del DTS Rural y los Planos R-21 SUBSISTEMA VIAL - CLASIFICACION VIAL RURAL Y R-22 SUBSISTEMA VIAL - CATEGORIA VIAL RURAL).
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).
CORREGIMIENTO PANORAMA

FICHA NORMATIVA RURAL. USOS AGROPECUARIOS

CÓDIGO TEMÁTICO R 04 - 2

CORREGIMIENTO PANORAMA

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 arboles.

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 pyrifonnis), Melina (Gmelina arbórea), Chingalé (Jacaranda copaia), Pino caribe (Pinnus 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 involucran el desarrollo asociado de sistemas agrícolas y forestales. Los arboles 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 caracteristicas 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.

FICHA NORMATIVA RURAL. DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 04 - 3

CORREGIMIENTO PANORAMA

R 04-3.2 CENTRO POBLADO: SAN PEREGRINO. USOS DEL SUELO

VIVIENDA

CLASE DE USO		
TIPO	PERMITIDO	RESTRIC
VUR	P	-
VBR	P	-
VISR	P	-
VAC	P	-

COMERCIO

CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
C1	P	-	-
C2	-	-	-
C3	P	P	-
C4	-	-	-
C5	P	P	-
C6	-	-	-
C7	-	P	-
C8	-	-	-
C9	-	-	-
C10	-	-	-
C11	-	-	-

SERVICIOS

CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
S1	-	-	-
S2	-	-	R
S3	-	-	-
S4	-	-	P
S5	P	P	-
S6	-	-	P
S7	-	-	P
S8	P	P	-
S9	-	P	P
S10	-	-	-
S11	-	-	P
S12	P	P	-
S13	-	-	P
S14	-	P	P
S15	-	P	-
S16	-	P	P
S17	-	P	P
S18	P	P	P
S19	-	P	P
S20	-	-	R
S21	-	-	R
S22	-	-	-
ECOT	-	-	P

INSTITUCIONAL

CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
IE-1	-	P	P
IE-2	P	P	P
IE-3	P	P	P
IE-4	-	-	P
IS-1	-	P	P
IS-2	-	P	P
IS-3	-	-	-
IS-4	P	P	P
ISG-1	P	P	-
ISG-2	-	-	R
ISG-3	-	-	R
IC-1	-	P	P
IC-2	-	-	P
ICR	-	-	P
IA-1	-	P	-

INDUSTRIAL

CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
IDA-1	P	-	-
IL-2	-	P	-
IM-3	-	-	-
IP-4	-	-	-
IE-5	-	-	-
AGR-1	P	-	-
AGR-2	-	P	-
AGR-3	-	-	-

CONDICIONES:

S-2: No se permite el código G452005, en cuanto a el código G452033, este debe contar con concepto previo de Corpocaldas o quién haga las veces.
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.

Fuente: POT Municipio de Manizales, Acuerdo 0958 de 2017.

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 18
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

S-CO-SP-UDOT-2026-17154

Manizales, martes 19 de mayo de 2026

Doctor
ESTEBAN RESTREPO URIBE
Secretario General
Instituto de Financiación, Promoción y Desarrollo de Manizales – Infimanizales
Correo electrónico: adminbienes.mzl@infimanizales.com y aprovechamiento2@infimanizales.com
Ciudad

Asunto: Derecho de petición – Solicitud de información sobre usos del suelo y destino de los predios identificados con matrículas mobiliarias números 100-48241, 100-76566, 100-76565, 100-167608 y 100-120944.
Radicado: E-CO-2026-11743 del 04 de mayo de 2026

Cordial saludo,

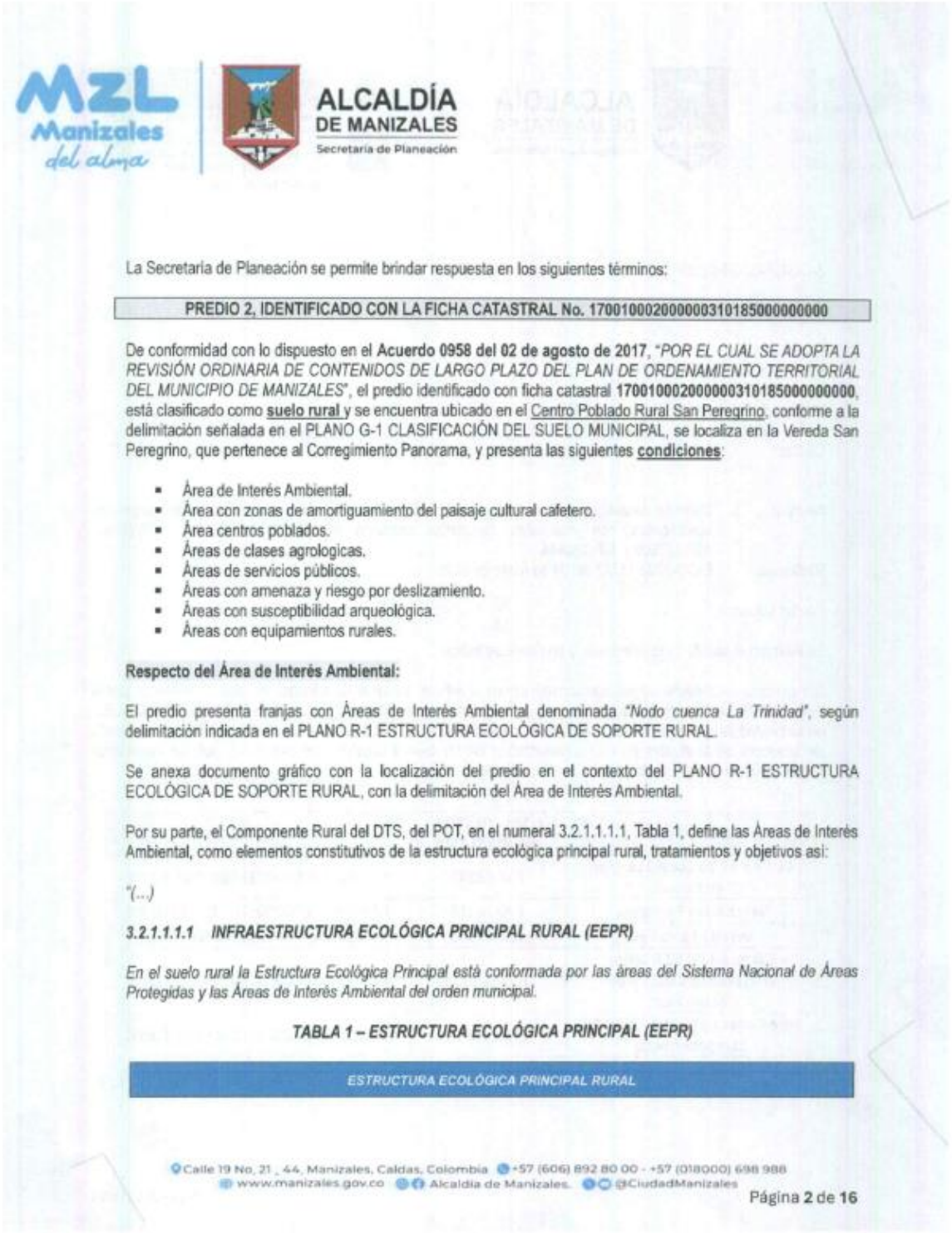
En atención al asunto de la referencia, y en donde se indica:

*"En ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, desarrollado por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), **INFIMANIZALES**, en su calidad de establecimiento público del orden municipal, y en virtud del contrato con la secretaría de Hacienda de Municipio de Manizales para la administración de los bienes fiscales, nos permitimos solicitar certificados actualizados de uso del suelo para los siguientes predios.*

DIRECCIÓN	N° MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
CL 19 # 17-36 Local 218 - San Andresito	100-48241	17001010400000035090190000012O
Vereda San Peregrino	100-76566	17001000200000031018500000000O
Vereda Tarro Liso	100-76565	17001000200000038003800000000O
Carrera 22 C 62 Interior Universidad Católica de Manizales	100-167608	17001010300000019013800000000O
Lote Carrera 11 entre Calles 17 Campohermoso	100-120944	17001010400000047001100000000O

(...)"

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



Manizales del alma

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

La Secretaría de Planeación se permite brindar respuesta en los siguientes términos:

PREDIO 2, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 17001000200000031018500000000

De conformidad con lo dispuesto en el **Acuerdo 0958 del 02 de agosto de 2017**, "*POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDOS DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES*", el predio identificado con ficha catastral **17001000200000031018500000000**, está clasificado como **suelo rural** y se encuentra ubicado en el Centro Poblado Rural San Peregrino, conforme a la delimitación señalada en el PLANO G-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL, se localiza en la Vereda San Peregrino, que pertenece al Corregimiento Panorama, y presenta las siguientes **condiciones**:

- Área de Interés Ambiental.
- Área con zonas de amortiguamiento del paisaje cultural cafetero.
- Área centros poblados.
- Áreas de clases agrologicas.
- Áreas de servicios públicos.
- Áreas con amenaza y riesgo por deslizamiento.
- Áreas con susceptibilidad arqueológica.
- Áreas con equipamientos rurales.

Respecto del Área de Interés Ambiental:

El predio presenta franjas con Áreas de Interés Ambiental denominada "*Nodo cuenca La Trinidad*", según delimitación indicada en el PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio en el contexto del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, con la delimitación del Área de Interés Ambiental.

Por su parte, el Componente Rural del DTS, del POT, en el numeral 3.2.1.1.1.1, Tabla 1, define las Áreas de Interés Ambiental, como elementos constitutivos de la estructura ecológica principal rural, tratamientos y objetivos así:

"(...)

3.2.1.1.1.1 INFRAESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL (EEPR)

En el suelo rural la Estructura Ecológica Principal está conformada por las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y las Áreas de Interés Ambiental del orden municipal.

TABLA 1 – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL (EEPR)

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL

Calle 19 No. 21 - 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadManizales

Página **2** de **16**

MzL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 18
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

SUBCATEGORÍA	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL	DEFINICIÓN
Áreas de interés Ambiental	*Conservación y desarrollo sostenible (educación, investigación turismo de naturaleza, senderismo)*	*Son aquellas zonas de terreno de importancia estratégica municipal y de soporte que permiten la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, con condiciones especiales para su uso y manejo. Hacen parte de esta subcategoría los Humedales Alto Andinos incluyendo las fajas de protección de los mismos, por ser ecosistemas de especial importancia ecosistémica no contenidos en las áreas del SINAP registradas.* ***Humedales Alto Andinos:*** *Estos ecosistemas se ubican por encima de los 2.600 metros sobre el nivel del mar, a lo largo de la cordillera Central en los municipios de Villamaría, Manizales, Marulanda, Neira, Aranzazu y Salamina, se caracterizan por estar conformados por turberas, pantanos y lagunas, los cuales dada su ubicación alimentan los principales ríos de la región (Río Chinchiná, Tapias, Chamberí, Guarino, La Miel, Arma, entre otros), cumpliendo funciones de regulación hídrica, recarga, retención de nutrientes y contaminantes, además de servir de hábitat a un gran número de especies tanto endémicas como migratorias.*[1]
Objetivos		*Conservar las zonas con representatividad de las coberturas boscosas que se encuentran en la zona rural para así contribuir a la conservación de la biodiversidad con el objetivo de permitir la dispersión de plantas y animales y el intercambio de genes para mantener su viabilidad.* *Conservar y restaurar áreas en las cuales la regulación hídrica sea importante, es decir, conservar aquellas áreas en las cuales las coberturas del suelo, su uso y la forma de ocupación del territorio ejerzan una influencia sobre el comportamiento del recurso hídrico y que éste a su vez impacte sobre la calidad de vida de los habitantes.* *Regular a través de la conservación y mejoramiento de las áreas de interés ambiental la calidad acústica y la calidad del aire, convirtiendo estos ecosistemas en áreas funcionales ecológica y ambientalmente.* *Realzar el valor simbólico, espiritual y de recreación de las áreas de interés ambiental que permita identificar, delimitar, valorar, caracterizar y zonificar los diferentes lugares en relación a los servicios Ecosistémicos Culturales y que a su vez de cuenta de la relación sistémica con los servicios de aprovisionamiento, regulación y soporte.* *Aprovisionar de agua frente a la influencia de fenómenos climáticos de macro escala de variabilidad climática y bajo el escenario de aumento de temperaturas en un cambio global.* *Garantizar el uso sostenible y el mantenimiento de la biodiversidad y productividad biológica de los humedales Alto Andinos de la jurisdicción de Manizales.*

ÁREAS	PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN				
	BIODIVERSIDAD		SERVICIOS ECOSISTÉMICOS		
	Estructura y composición	Funcionalidad	Aprovisionamiento	Regulación y soporte	Cultural

[1] http://www.corpocaldas.gov.co/dynamic_page.aspx?p=640

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

	Vulnerabilidad de especies Relictualidad en biomas	Representatividad de biomas	Estado de transformación de ecosistemas	A partir de Conectividad estructural	Alimentos Recursos forestales Aprovisionamiento de agua superficial	Regulación hídrica Regulación recarga de acuíferos	Moderación de eventos extremos por precipitación	Moderación de eventos de inundaciones y avenidas torrenciales	Moderación movimientos en masa (rural)	Almacenamiento de carbono en biomasa aérea	Valor cultural, estético y paisajístico
10. Nodo cuenca La Trinidad	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦		♦	♦

Fuente: Elaboración Equipo POT, a partir del Estudio Estructura Ecológica de Manizales 2013 y Normatividad Ambiental

(...)"

Las Áreas de Interés Ambiental localizadas en el predio, forman parte de la estructura ecológica principal, según el Gráfico 2 -ESQUEMA DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, del numeral 3.2.1.1 del Componente Rural del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT.

A su vez, las áreas de la Estructura Ecológica de Soporte Rural e Infraestructura Ecológica Rural, delimitadas en el Plano R-1, y en el Plano R-2, forman parte del **suelo de protección rural**, tal como lo estipula el Componente Rural del Documento Técnico de Soporte del POT, en el numeral 3.2.1.1, el cual señala lo siguiente:

"3.2.1.1 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Esta categoría se acoge en el presente Plan a través de la Estructura Ecológica de Soporte, que incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente pero con alto grado de transformación (como Infraestructura Ecológica) y las que hacen parte de la estructura ecológica principal.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE

Teniendo en cuenta la definición de Estructura Ecológica de Soporte que se encuentra en el Componente General como un "Sistema interconectado de áreas que da sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio y a la oferta de servicios ecosistémicos (actual y futura), con la finalidad de brindar capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico y cultural de la población" en el suelo rural para cumplir esta finalidad serán asumidos los componentes de Estructura Ecológica Principal e Infraestructura Ecológica y su valoración según el resultado del estudio de Estructura Ecológica realizado. Esta categoría hace parte de los suelos de protección del municipio y se encuentra delimitada en los Planos G-2 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE GENERAL, R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL y R-2 CAUCES Y RETIRO DE FAJAS DE PROTECCIÓN DE CORRIENTES HIDRICAS RURALES, que hacen parte integral del presente Plan".

MZL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 18
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

En cuanto al suelo de protección, el numeral 1.4.4 del Componente General del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT, determina lo siguiente:

> ***"1.4.4 SUELO DE PROTECCIÓN***
>
> *Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones del suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.*
>
> *Las categorías del suelo de protección se establecen en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural, y en el presente Plan corresponden a:*
>
> - ***Áreas de conservación y protección ambiental:** Esta categoría se acoge en el presente Plan a través de la Estructura Ecológica de Soporte, que incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente pero con alto grado de transformación (como Infraestructura Ecológica) y las que hacen parte de la estructura ecológica principal.*
>
> *(...)"*

Respecto de las áreas con zonas de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero:

El predio está ubicado en la zona de Amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero, conforme a la delimitación del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, adoptado por el Acuerdo 0958 de 2017 (POT), según el artículo 3, y en consecuencia, se ha de tener en cuenta lo indicado en la tabla 3 del numeral 3.2.1.1.1.3, del Componente Rural del Documento Técnico de Soporte del POT, el cual establece para los predios localizados en el Paisaje cultural cafetero y su zona de amortiguamiento en el contexto del Condicionante lo siguiente:

> *"(...)*
>
> ***3.2.1.1.1.3 ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO***
>
> *Se refiere a las zonas que por sus condiciones o por su ubicación en relación con la Estructura Ecológica Principal, deben cumplir con condicionantes para su desarrollo que permita mitigar los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre la estructura ecológica. Las zonas de desarrollo condicionado no hacen parte de los suelos de protección pero atenúan los impactos sobre la estructura ecológica, por lo tanto las zonas con desarrollo condicionado se encuentran delimitadas en el Plano R-1 ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE RURAL.*

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Se consideran las franjas colindantes de las Áreas de Interés Ambiental (AIA) sobre las cuales tiene influencia los usos rurales como el agropecuario, vivienda rural y de desarrollo restringido (suburbano, centros poblados), las cuales deberán orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, con los objetivos de conservación y aportar a la preservación de los elementos biofísicos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las AIA, por lo cual deberán tener usos sostenibles que permitan procesos de transición, compatibilidad y sostenibilidad.

(...)"

TABLA 3 –ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO RURAL

ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO			
ZONAS COLINDANTES DE LAS ÁREAS	**TRATAMIENTOS**	**CONDICIONANTE**	**Ámbito de aplicación de instrumentos**
Paisaje cultural cafetero y su zona de amortiguamiento	*Tratamiento de la Clasificación rural en el que se encuentren*	*Se permiten actividades controladas, y de uso sostenible de recursos naturales, con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos del Paisaje Cultural Cafetero, y acogiendo las condiciones establecidas por el Ministerio de Cultura o quien haga sus veces.*	***Ámbito IV: Áreas de Interés Paisajístico y Cultural***

Fuente: Elaboración Equipo POT, a partir del Estudio Estructura Ecológica de Manizales 2013 y Normatividad Ambiental"

Por lo anterior las directrices se deben solicitar al Ministerio de Cultura.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, con la delimitación del Paisaje Cultural Cafetero.

Respecto de las áreas con condición de centros poblados:

El Acuerdo 0958 del 02 de agosto de 2017 – POT, establece que el predio en consulta, se encuentra localizado en el Centro Poblado Rural San Peregrino, según la delimitación indicada en el PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, con la delimitación de Centros Poblados.

Respecto de la condición de las áreas condición de clases agrologicas:

El predio presenta áreas de clases agrologicas 6, según el PLANO R-3 CLASES AGROLOGICAS, a su vez, presenta la clasificación de suelos, conforme a la delimitación indicada en el PLANO R-5 CLASES AGROLOGICAS – CLASIFICACIÓN SUELO.

MZL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 18
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

Se anexan documentos gráficos con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-3 y del PLANO R-5.

Por su parte, el Componente Rural del DTS, del POT, en el numeral 3.2.1.2, señala lo siguiente:

> ***"3.2.1.2 ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES.***
>
> *Incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales.*
>
> *De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.*
>
> *Dentro de esta categoría se incluyen, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-Ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenecen a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que son necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.*
>
> *Los suelos que forman parte de las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales en el municipio de Manizales se determinan a partir del "Estudio Semidetallado de Suelos de los municipios de Manizales, Chinchiná, Palestina, Neira y Villamaría, Departamento de Caldas (IGAC-CORPOCALDAS, 2013)," y son los señalados en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan, asimismo se presenta el plano de vocación de uso del suelo rural ajustado a lo establecido en el estudio del POMCA en cuanto a la zonificación de uso y manejo propuesto.*
>
> *Su delimitación es la indicada en los Planos R-3 CLASES AGROLÓGICAS, R-4 CLASES AGROLÓGICAS_CORREGIMIENTOS COLOMBIA, CRISTALINA Y REMANSO, R-5 CLASES AGROLÓGICAS_CORREGIMIENTOS PANORAMA Y CORREDOR AGROTURÍSTICO, R-6 CLASES AGROLÓGICAS_CORREGIMIENTOS MANANTIAL Y RIO BLANCO, y R-7 VOCACIÓN DE USOS DEL SUELO RURAL.*
>
> *Para efectos de una adecuada interpretación de las Clases Agrológicas en los diferentes corregimientos del municipio de Manizales, se presenta a continuación la siguiente terminología y clasificación, tomada del "Estudio Semidetallado de Suelos de los municipios de Manizales, Chinchiná, Palestina, Neira y Villamaría, Departamento de Caldas (IGAC-CORPOCALDAS, 2013)":*
>
> ***-Capacidad de uso de las tierras:** Las tierras tienen limitaciones por pendiente, erosión, suelo, drenaje, clima y la combinación entre ellas. Cada una de las limitaciones poseen grados que van desde muy ligeros a extremadamente severos. El grado de la limitación da origen a las clases; el número y grado de*

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

limitaciones generales a las subclases y la ubicación en los diferentes climas a los grupos de manejo.

-Clases de Tierra: *Con base en los criterios anteriores las tierras se agruparon en* ***6 clases, 27 subclases y 42 grupos de manejo. Las clases agrológicas son 2, 3, 4, 6, 7 y 8*** *cuya extensión en hectáreas y porcentaje se registra en la tabla 13.* ***Las subclases son*** *por suelo (**s**), pendiente (**p**), clima (**c**), erosión-suelo (**es**), pendiente-erosión-suelo (**pes**), pendiente-suelo (**ps**), pendiente-clima (**pc**), pendiente-erosión (**pe**), pendiente- erosión-clima (**pec**), humedad-clima (**hc**).* ***Cada una de las subclases puede tener de 1 o más grupos de manejo*** *(Snft)*

CLASE	SUBCLASES	LIMITANTES	USOS RECOMENDADOS
6	6p-2	Pendientes ligeramente escarpadas; en menor grado de severidad fuerte acidez, fertilidad baja y en algunos erosión ligera	Cultivo densos, de semibosque; sistema agroforestales.

(...)

Respecto de la condición de las áreas de servicios públicos:

Por el predio cruza una red que está calificada como servicios públicos correspondiente a la red de Acueducto (AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P- ACUEDUCTO), según delimitación señalada en el PLANO R-8 SERVICIOS PÚBLICOS, dicha área forma parte de la categoría del suelo de protección rural, tal como lo establece el numeral 1.4.4 del Componente General del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT, el cual es un suelo que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, antes descrito.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-8.

En cuanto al suelo de protección, el numeral 1.4.4 del Componente General del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT, determina lo siguiente:

"1.4.4 SUELO DE PROTECCIÓN

Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones del suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Las categorías del suelo de protección se establecen en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural, y en el presente Plan corresponden a:

(...)

MzL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 18
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.

(...)"

Respecto de las áreas con condición de amenaza y riesgo por deslizamiento:

El predio presenta áreas con condición de amenaza baja, según el PLANO R-11A AMENAZA POR DESLIZAMIENTO RURAL CENTROS POBLADOS y PLANO R-12A RIESGO POR DESLIZAMIENTO RURAL CENTROS POBLADOS.

Se anexan documentos gráficos con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-11A y del PLANO R-12A.

Para realizar las intervenciones urbanísticas en el mismo, no requiere realizar los estudios detallados, indicados en el numeral 1.5.2.3 CRITERIOS DE ACTUACIÓN según lo dispuesto en el Componente General del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT.

Respecto de las áreas con susceptibilidad arqueológica:

El predio presenta áreas con susceptibilidad arqueológica media, según el PLANO R-18 SUSCEPTIBILIDAD ARQUEOLÓGICA.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-18.

Al respecto, nos permitimos precisar que conforme lo previsto en el Decreto 138 de 2019 que prevé:

(...)
Artículo 2.6.5.1. Programa de Arqueología Preventiva. "El Programa de Arqueología Preventiva es el conjunto de procedimientos de obligatorio cumplimiento cuyo fin es garantizar la protección del Patrimonio Arqueológico"

Artículo 2.6.5.2. Ámbito de aplicación. El Programa de Arqueología Preventiva deberá formularse y desarrollarse en:

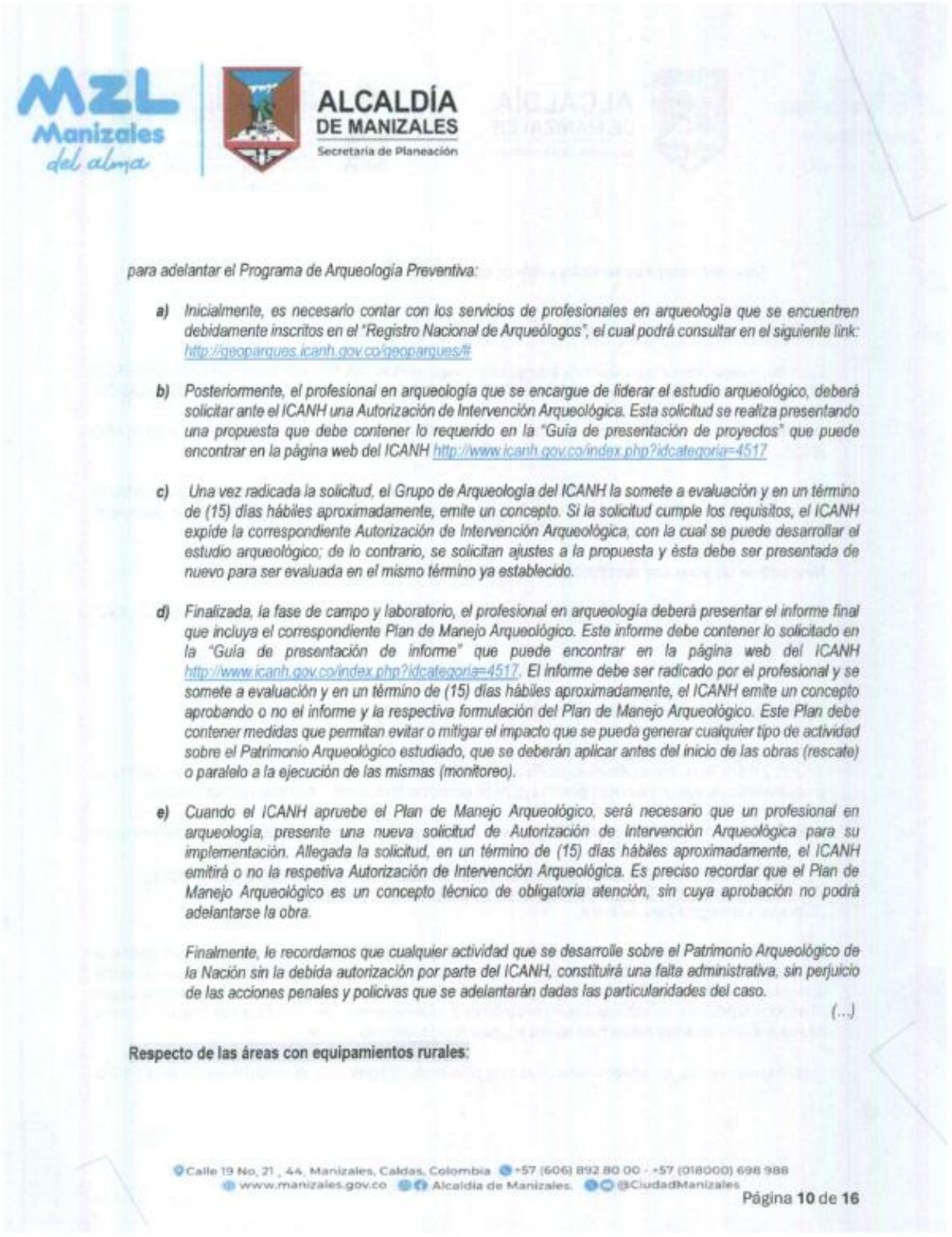
1. ***Todos los proyectos que requieran licencia ambiental, registros o autorizaciones equivalentes.***
2. ***Aquellos en los que titulares de proyectos o actividades así lo soliciten.***

(Subrayas y en negrita fuera del texto).

Bajo lo anteriormente expuesto, se entiende que solo los proyectos que adelanten los mencionados permisos ante las respectivas autoridades ambientales deberán implementar un Programa de Arqueología Preventiva o quienes lo quieran adelantar aun cuando no tengan que gestionar ningún trámite ambiental. De tal manera que en caso de que el proyecto objeto de la consulta se enmarque dentro de lo anteriormente expuesto deberá adelantar un Programa de Arqueología Preventiva teniendo en cuenta el siguiente procedimiento vigente:

Dado a lo anterior, nos permitimos traer a colación el procedimiento vigente que se deberá realizar ante el Instituto

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



Manizales del alma

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

para adelantar el Programa de Arqueología Preventiva:

a) *Inicialmente, es necesario contar con los servicios de profesionales en arqueología que se encuentren debidamente inscritos en el "Registro Nacional de Arqueólogos", el cual podrá consultar en el siguiente link: http://geoparques.icanh.gov.co/geoparques/#*

b) *Posteriormente, el profesional en arqueología que se encargue de liderar el estudio arqueológico, deberá solicitar ante el ICANH una Autorización de Intervención Arqueológica. Esta solicitud se realiza presentando una propuesta que debe contener lo requerido en la "Guía de presentación de proyectos" que puede encontrar en la página web del ICANH http://www.icanh.gov.co/index.php?idcategoria=4517*

c) *Una vez radicada la solicitud, el Grupo de Arqueología del ICANH la somete a evaluación y en un término de (15) días hábiles aproximadamente, emite un concepto. Si la solicitud cumple los requisitos, el ICANH expide la correspondiente Autorización de Intervención Arqueológica, con la cual se puede desarrollar el estudio arqueológico; de lo contrario, se solicitan ajustes a la propuesta y ésta debe ser presentada de nuevo para ser evaluada en el mismo término ya establecido.*

d) *Finalizada, la fase de campo y laboratorio, el profesional en arqueología deberá presentar el informe final que incluya el correspondiente Plan de Manejo Arqueológico. Este informe debe contener lo solicitado en la "Guía de presentación de informe" que puede encontrar en la página web del ICANH http://www.icanh.gov.co/index.php?idcategoria=4517. El informe debe ser radicado por el profesional y se somete a evaluación y en un término de (15) días hábiles aproximadamente, el ICANH emite un concepto aprobando o no el informe y la respectiva formulación del Plan de Manejo Arqueológico. Este Plan debe contener medidas que permitan evitar o mitigar el impacto que se pueda generar cualquier tipo de actividad sobre el Patrimonio Arqueológico estudiado, que se deberán aplicar antes del inicio de las obras (rescate) o paralelo a la ejecución de las mismas (monitoreo).*

e) *Cuando el ICANH apruebe el Plan de Manejo Arqueológico, será necesario que un profesional en arqueología, presente una nueva solicitud de Autorización de Intervención Arqueológica para su implementación. Allegada la solicitud, en un término de (15) días hábiles aproximadamente, el ICANH emitirá o no la respetiva Autorización de Intervención Arqueológica. Es preciso recordar que el Plan de Manejo Arqueológico es un concepto técnico de obligatoria atención, sin cuya aprobación no podrá adelantarse la obra.*

Finalmente, le recordamos que cualquier actividad que se desarrolle sobre el Patrimonio Arqueológico de la Nación sin la debida autorización por parte del ICANH, constituirá una falta administrativa, sin perjuicio de las acciones penales y policivas que se adelantarán dadas las particularidades del caso.

(...)

Respecto de las áreas con equipamientos rurales:

Calle 19 No. 21 _ 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadManizales

Página **10** de **16**

MZL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 18
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

El predio está calificado como equipamiento educativo, según delimitación señalada en el PLANO R-20 EQUIPAMIENTOS RURALES.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO R-20.

El equipamiento educativo se encuentra en el inventario de equipamientos relacionado en la tabla 11 del numeral 3.2.2.3.2.1.1.2 del Componente Rural del Documento Técnico de Soporte del POT, denominado *"IE Rural San Peregrino"*.

El numeral 3.2.2.3.2.1.1.2 EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS, determina lo siguiente:

"Los siguientes son los equipamientos educativos en suelo rural del municipio de Manizales:

TABLA 11 – EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS RURALES

Sede Educativa	*Corregimiento*	*Vereda*
IE Rural San Peregrino	*Panorama*	*San Peregrino*

Fuente: Elaboración Equipo POT con base en información de la Secretaría de Educación Municipal. 2013.

...*

Respecto del uso del suelo:

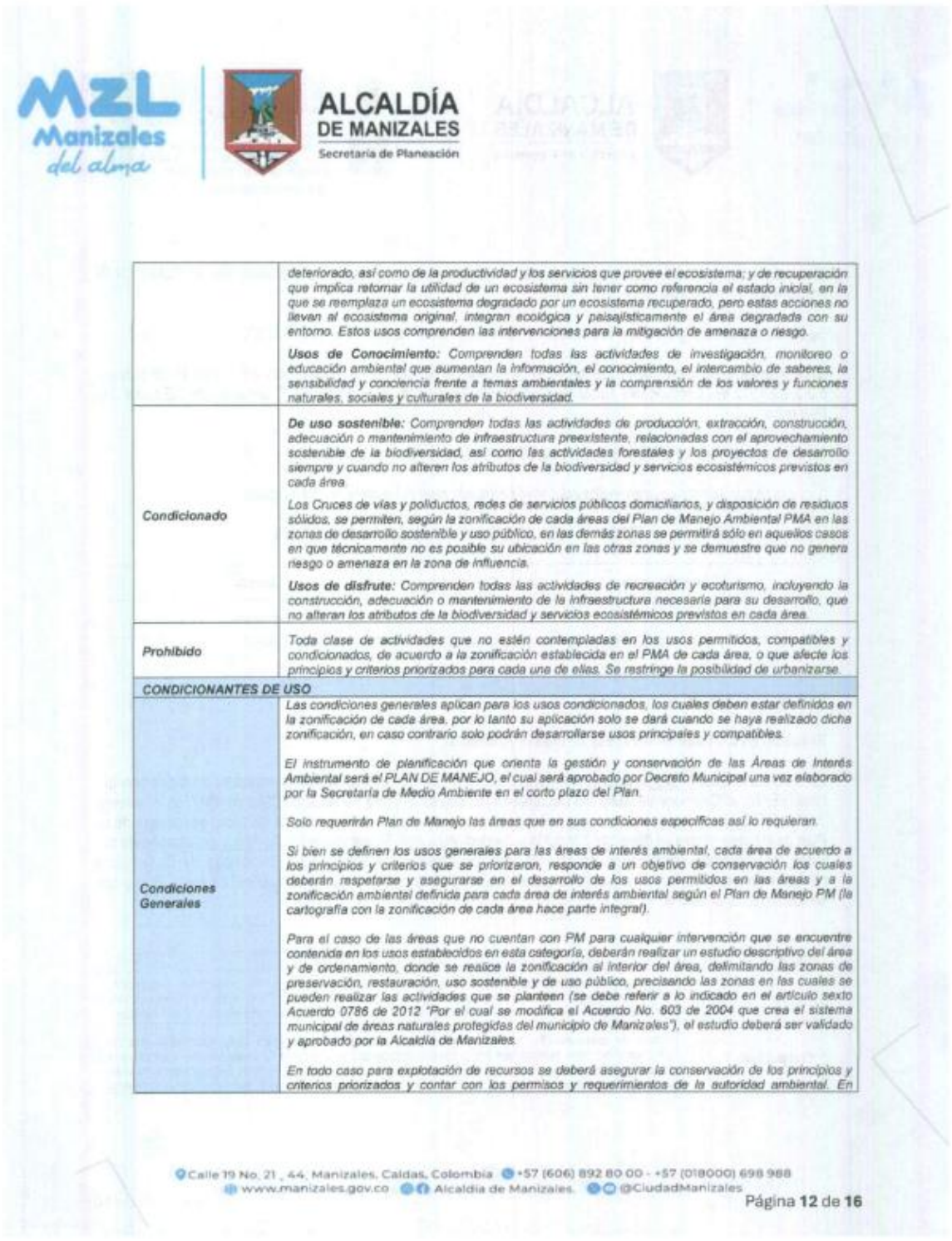
Respecto de los usos en las Áreas de Interés Ambiental:

En lo referente a las **Áreas de Interés Ambiental**, como elementos constitutivos de la estructura ecológica principal rural (EEPR), el Componente Rural del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017, en el numeral 3.2.1.1.1.1, Tabla 1, determina los usos, teniendo en cuenta que para el desarrollo de los usos, se requiere de un **Plan de Manejo**, el cual se debe tramitar por la autoridad ambiental, Secretaría de Medio Ambiente, cumpliendo con todos los requisitos establecidos en el POT, con los Criterios de Priorización, Estrategias de Desarrollo y Condicionante de Uso. Los usos, condicionantes de usos para las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, se ilustran a continuación:

"(...)

USOS	
Principal	***Usos de preservación:*** *Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.*
Compatible	***Usos de restauración, rehabilitación y recuperación:*** *Comprenden todas las estrategias de restauración para restablecer los procesos ecológicos y mantener la composición, estructura y función del ecosistema; de rehabilitación la cual no implica llegar a un estado original y se enfoca en el restablecimiento de manera parcial de elementos estructurales o funcionales del ecosistema*

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



Manizales del alma

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

	deteriorado, así como de la productividad y los servicios que provee el ecosistema; y de recuperación que implica retomar la utilidad de un ecosistema sin tener como referencia el estado inicial, en la que se reemplaza un ecosistema degradado por un ecosistema recuperado, pero estas acciones no llevan al ecosistema original, integran ecológica y paisajísticamente el área degradada con su entorno. Estos usos comprenden las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo. ***Usos de Conocimiento:*** *Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.*
Condicionado	***De uso sostenible:*** *Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura preexistente, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades forestales y los proyectos de desarrollo siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada área.* *Los Cruces de vías y poliductos, redes de servicios públicos domiciliarios, y disposición de residuos sólidos, se permiten, según la zonificación de cada áreas del Plan de Manejo Ambiental PMA en las zonas de desarrollo sostenible y uso público, en las demás zonas se permitirá sólo en aquellos casos en que técnicamente no es posible su ubicación en las otras zonas y se demuestre que no genera riesgo o amenaza en la zona de influencia.* ***Usos de disfrute:*** *Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada área.*
Prohibido	*Toda clase de actividades que no estén contempladas en los usos permitidos, compatibles y condicionados, de acuerdo a la zonificación establecida en el PMA de cada área, o que afecte los principios y criterios priorizados para cada una de ellas. Se restringe la posibilidad de urbanizarse.*
CONDICIONANTES DE USO	
Condiciones Generales	*Las condiciones generales aplican para los usos condicionados, los cuales deben estar definidos en la zonificación de cada área, por lo tanto su aplicación solo se dará cuando se haya realizado dicha zonificación, en caso contrario solo podrán desarrollarse usos principales y compatibles.* *El instrumento de planificación que orienta la gestión y conservación de las Áreas de Interés Ambiental será el PLAN DE MANEJO, el cual será aprobado por Decreto Municipal una vez elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente en el corto plazo del Plan.* *Solo requerirán Plan de Manejo las áreas que en sus condiciones específicas así lo requieran.* *Si bien se definen los usos generales para las áreas de interés ambiental, cada área de acuerdo a los principios y criterios que se priorizaron, responde a un objetivo de conservación los cuales deberán respetarse y asegurarse en el desarrollo de los usos permitidos en las áreas y a la zonificación ambiental definida para cada área de interés ambiental según el Plan de Manejo PM (la cartografía con la zonificación de cada área hace parte integral).* *Para el caso de las áreas que no cuentan con PM para cualquier intervención que se encuentre contenida en los usos establecidos en esta categoría, deberán realizar un estudio descriptivo del área y de ordenamiento, donde se realice la zonificación al interior del área, delimitando las zonas de preservación, restauración, uso sostenible y de uso público, precisando las zonas en las cuales se pueden realizar las actividades que se planteen (se debe referir a lo indicado en el artículo sexto Acuerdo 0786 de 2012 "Por el cual se modifica el Acuerdo No. 603 de 2004 que crea el sistema municipal de áreas naturales protegidas del municipio de Manizales"), el estudio deberá ser validado y aprobado por la Alcaldía de Manizales.* *En todo caso para explotación de recursos se deberá asegurar la conservación de los principios y criterios priorizados y contar con los permisos y requerimientos de la autoridad ambiental. En*

Calle 19 No. 21 _ 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadManizales
Página 12 de 16

MzL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 18
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

actividades de exploración o explotación minera deberán asegurar la NO alteración de los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos, en especial en las áreas abastecedoras de agua deberán asegurar el aprovisionamiento y calidad del recurso hídrico.

Las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo no deben fragmentar la reserva, por lo tanto una vez implementada la solución se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida.

Las obras para la instalación de redes de servicios deben contar con estudios de mitigación de impactos ambientales, de riesgo y paisajísticos (en relación con el impacto visual que puedan causar en el entorno). En lo posible deberán ubicarse, de acuerdo a la zonificación interna de cada área, en las zonas de uso sostenible o en la de uso público.

Las áreas que así lo permiten en sus condiciones específicas podrán realizar el desarrollo, de acuerdo a la zonificación ambiental interna de las mismas en las zonas de uso sostenible y de uso público, siempre y cuando cumpla con la función social establecida y los objetivos de conservación, cumpliendo con el Plan de Intervención:

***Plan de Intervención:** Para los desarrollos complementarios a realizarse en las áreas de interés ambiental, asociados a los usos condicionados se deberá presentar ante la Secretaría de Planeación(que para sus efectos deberá convocar a las Secretarías de Medio Ambiente, Tránsito, UGR y demás dependencias de acuerdo a la propuesta) un Plan de intervención integral para análisis y viabilidad del proyecto, como instrumento de gestión y planificación que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios, que responda a los valores para el desarrollo y manejo de cada área que se indica en las condiciones específicas como estrategias de desarrollo de cada una de ellas, el cual deberá tener en cuenta:*

- *El sustento de la propuesta a la luz de los principios y criterios priorizados para el área de interés ambiental.*
- *El área del plan tendrá un aprovechamiento máximo de 15% de área bruta del plan, incluyendo las áreas colindantes de desarrollo condicionado. Con lo cual deberán definir los índices de construcción y ocupación y demás normas urbanísticas según la propuesta.*

  Los usos actuales y los propuestos. Para el caso de las áreas que cuenten con Plan de Manejo Ambiental deberán contar con la aprobación del estudio de zonificación anteriormente mencionado, que precise las condiciones y zonas que pueden ser intervenidas.
- *En el caso de incluir infraestructura de apoyo (a las actividades de recreación, ecoturismo, conocimiento o equipamientos) las propuestas deberán homologarse a los usos definidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. Las construcciones deberán responder al carácter de conservación del área. También deben tenerse en cuenta las condiciones de amenaza o riesgo identificadas en la zona, (en zonas de riesgo implícito) y de acuerdo al nivel de riesgo se deben acoger las exigencias para intervención prescriptiva que aplique en la zona según las disposiciones de los determinantes de riesgo del presente POT (Tipos de intervenciones asociadas a niveles de riesgo). "La intervención prescriptiva plantea el tipo de análisis y exigencias que se deben cumplir con el fin de reducir o controlar (asegurarse de no dejar aumentar) la amenaza, y si es del caso la exposición en las áreas propensas a los fenómenos peligrosos. Dichas exigencias deben obedecer a una normativa propia de requisitos mínimos de idoneidad y seguridad que no serían más que las reglas del juego para establecer la posible mitigabilidad de la amenaza y el riesgo"[2]. En todo caso*

[2] *"Insumos técnicos para el ajuste del plan de ordenamiento territorial de Manizales con base en las evaluaciones ad hoc de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por deslizamientos, inundaciones y eventos sísmicos"*, Convenio Interinstitucional Corpocaldas Universidad Nacional de Colombia 2014.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



Manizales del alma

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

	deberán realizarse primero las intervenciones en las zonas con riesgo implícito que hagan parte del área. Áreas de descanso y valoración del paisaje: se debe tener adecuada señalización, obras de iluminación, bancas y barandas (materiales y sistemas constructivos que respeten las condiciones del área) que permitan ofrecer balcones paisajísticos con un grado de seguridad. Dichos espacios no pueden generar procesos de modificación de la topografía de la zona. • Establecer las condiciones de accesibilidad peatonal, vehicular, pública y privada, privilegiando los transportes y sistemas autónomos. • Las ofertas de estacionamiento público y privado, actual y propuesto de acuerdo a las necesidades. • Identificación de los impactos generados por la propuesta y la mitigación de los impactos negativos. • Definición de los sistemas de espacios públicos, equipamientos y movilidad. • En caso de requerirse, se deberán tramitar sistemas adecuados de abastecimiento, tratamiento y vertimiento de aguas aprobados por la autoridad ambiental de acuerdo a requerimientos de la actividad. Los protocolos para presentar el Plan de Intervención y sus etapas de aprobación serán desarrolladas conforme al procedimiento de los Planes de Implantación (contenidos en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES), y los actos jurídicos que allí se produzcan tendrán los mismos efectos y podrán ser impugnados de idéntica forma. De la misma manera para la aprobación se aplicarán los requerimientos de contenidos en materia de movilidad y las consideraciones, contempladas para los Planes de Implantación. En las áreas de propiedad privada que así lo precisen aplicará el traslado de cargas urbanísticas (de parcelaciones en suelo suburbano y centros poblados) según lo dispuesto en el DTS Componente General numeral 1.5.1.7 Acciones y proyectos estratégicos para el desarrollo de la Estructura Ecológica de Soporte, Ámbito II.

Condiciones Específicas

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

ÁREAS	Valores para el desarrollo y manejo	Condiciones Especiales	Ámbito de aplicación de instrumentos
10. Nodo cuenca La Trinidad	Área en la que se promueven los usos de conservación y restauración por su potencial de conectividad. Incluye área aferente de acueductos de la vereda La Trinidad.	Se promoverán acciones de conservación y restauración que permitan aumentar su representatividad. Se promoverán procesos de reconversión a sistemas sostenibles. En todo caso para explotación de recursos se deberá asegurar la conservación de los principios y criterios priorizados y contar con los permisos y requerimientos de la autoridad ambiental. De no realizarse usos condicionados, no se requerirá de Plan de Manejo, ni Plan de Intervención. En caso de proponer Usos de disfrute deberá formular el Plan de Intervención, realizando el análisis descriptivo y de ordenamiento del área, definiendo los usos de mayor impacto en las zonas de transición que limitan con el área, se debe tener en cuenta no	Ámbito II: Áreas de conservación para ampliación del dominio público Hasta tanto se adquieran las áreas privadas, para dichos predios aplicarán los instrumentos económicos y de bienes y servicios ambientales del Ámbito III: Áreas de incentivo a la conservación en suelo

Calle 19 No. 21 _ 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadManizales
Página 14 de 16

MzL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación
Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 18
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

		afectar la provisión, regulación y calidad del agua y no activar zonas de amenaza. *Aquellos predios menores a la UAF, solo podrán construir alguna infraestructura de apoyo al proceso productivo que se tenga, cuando se demuestre de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley 160 de1994, que la extensión conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio, de otro lado no podrán realizar construcciones, subdivisiones ni parcelaciones. En estos casos se deberá realizar la reconversión a sistemas productivos sostenibles asociados a usos agroforestales, silvopastoriles, forestal productor, forestal protector-productor, en especial aquellos asociados a coberturas boscosas. Establecer semilleros de especies nativas; sembrar cultivos permanentes en pequeños bloques; mantener las coberturas arbóreas naturales por lo menos en 70% del área; manejar las aguas de escurrimiento mediante zanjas transversales dirigidas a las áreas de drenaje. Mantener las coberturas vegetales arbóreas o arbustivas naturales; mezclar los cultivos permanentes con árboles y pastos; los cultivos en menor proporción que los pastos. (Con soporte en el estudio semidetallado de suelos del IGAC)*	*predominantemente privado.*

Fuente: Elaboración Equipo POT, a partir del Estudio Estructura Ecológica de Manizales 2013 y Normatividad Ambiental

(...)"

Nota: Con relación a la destinación de los predios, está se deberá solicitar ante la Oficina Coordinadora de Bienes adscrita a la Secretaría de Hacienda Municipal.

Planos:

- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, con la delimitación del Área de Interés Ambiental.
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, con la delimitación de la zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero.
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL (Centros Poblados).
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-3 CLASES AGROLOGICAS.
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-5 CLASES AGROLOGICAS –

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

CLASIFICACIÓN SUELO.

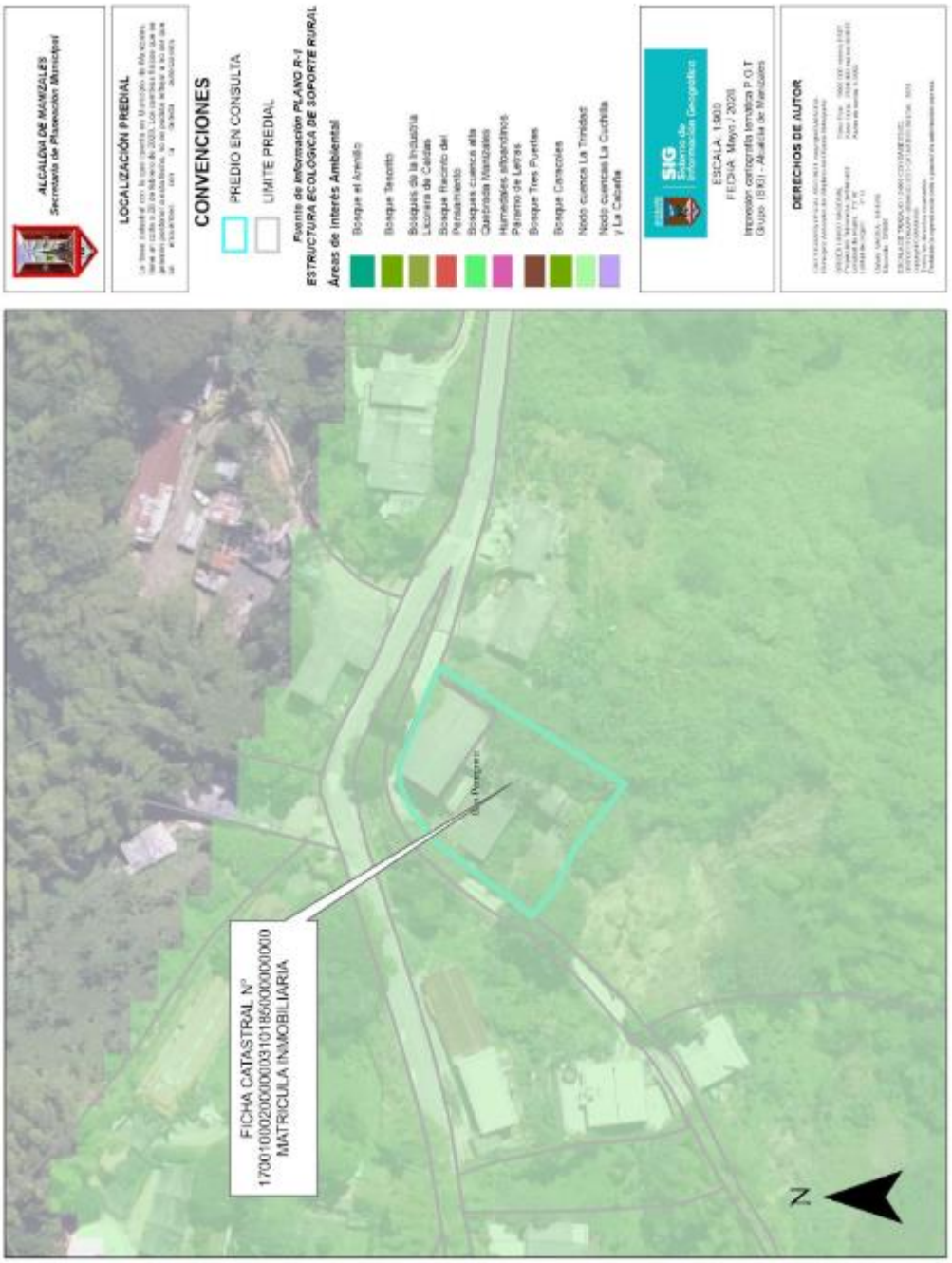
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-8 SERVICIOS PÚBLICOS.
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-11A AMENAZA POR DESLIZAMIENTO RURAL CENTRO POBLADO.
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-12A RIESGO POR DESLIZAMIENTO RURAL CENTRO POBLADO.
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-18 SUSCEPTIBILIDAD ARQUEOLÓGICA.
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO R-20 EQUIPAMIENTOS RURALES.

Atentamente,

TATIANA OCHO CÁRDENAS
Secretaria de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

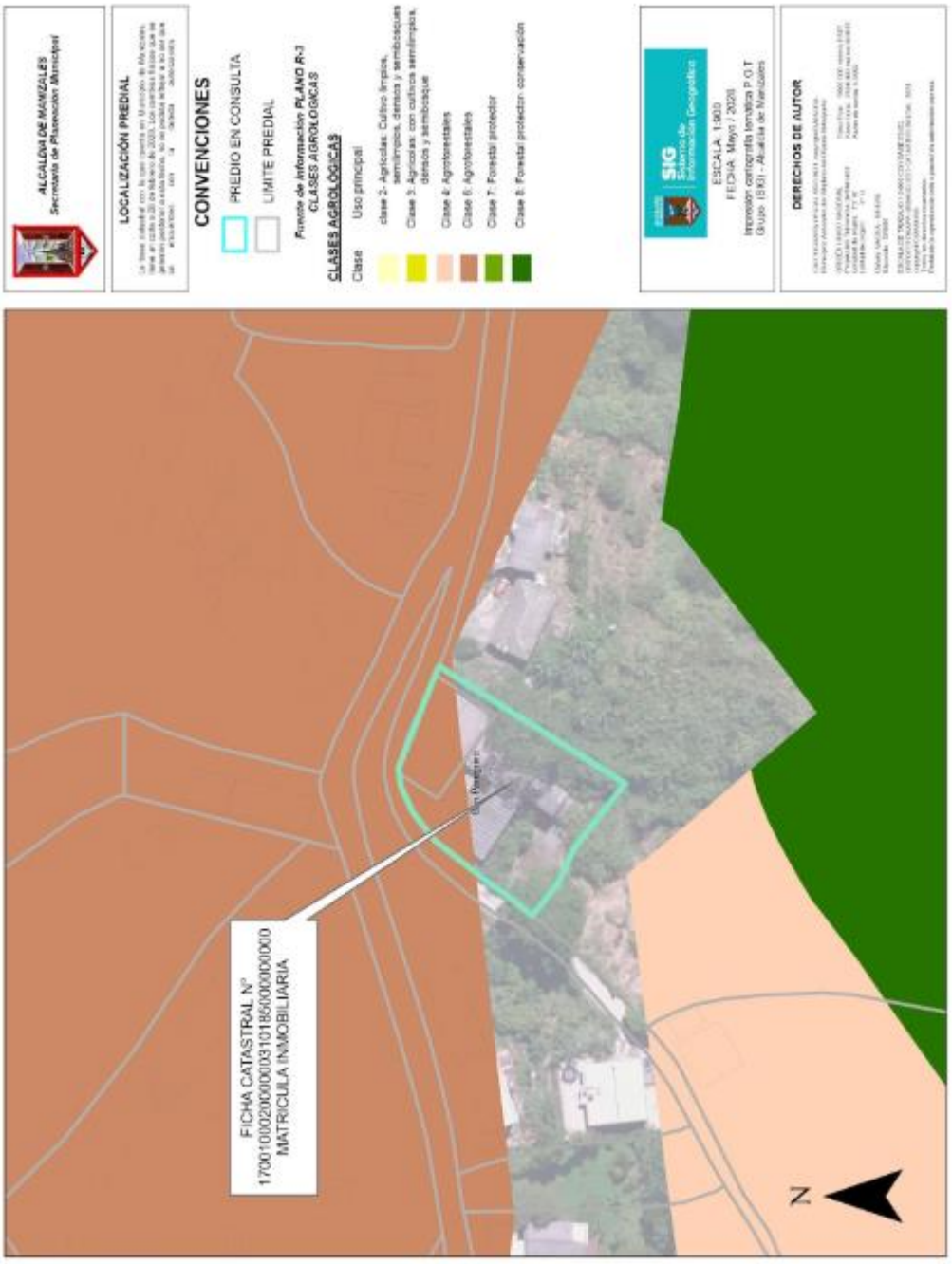
Proyectó: Arq. Robinson Almanza Carvajal – Profesional Universitario – Secretaría de Planeación Municipal

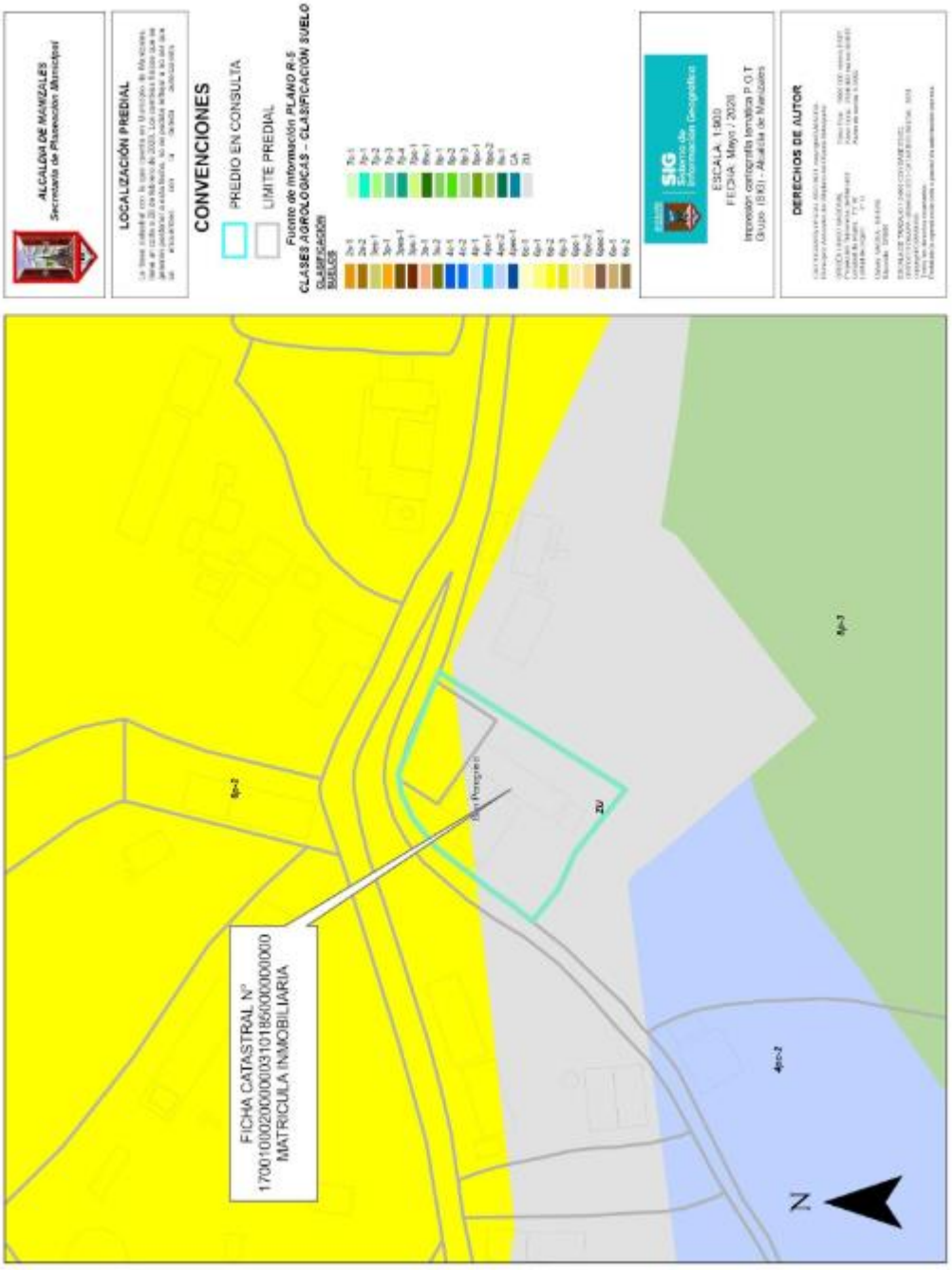
Calle 19 No. 21 - 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadManizales
Página **16** de **16**


ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de información PLANO R-7
ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL
Áreas de Interés Ambiental
Bosque el Arenillo
Bosque Tesorito
Bosques de la Industria Lizorena de Caldas
Bosque Recinto del Pensamiento
Bosques cuenca alta Cadenada Manizales
Humedales silvandinos Páramo de Letras
Bosque Tres Puentes
Bosque Canicolas
Nodo cuenca La Trinidad
Nodo cuenca La Cuchilla y La Calzaña
SIG
Sistema de Información Geográfica
ESCALA: 1:800
FECHA: Mayo / 2020
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL N°
17001000200000310185000000000
MATRICULA INMOBILIARIA
N

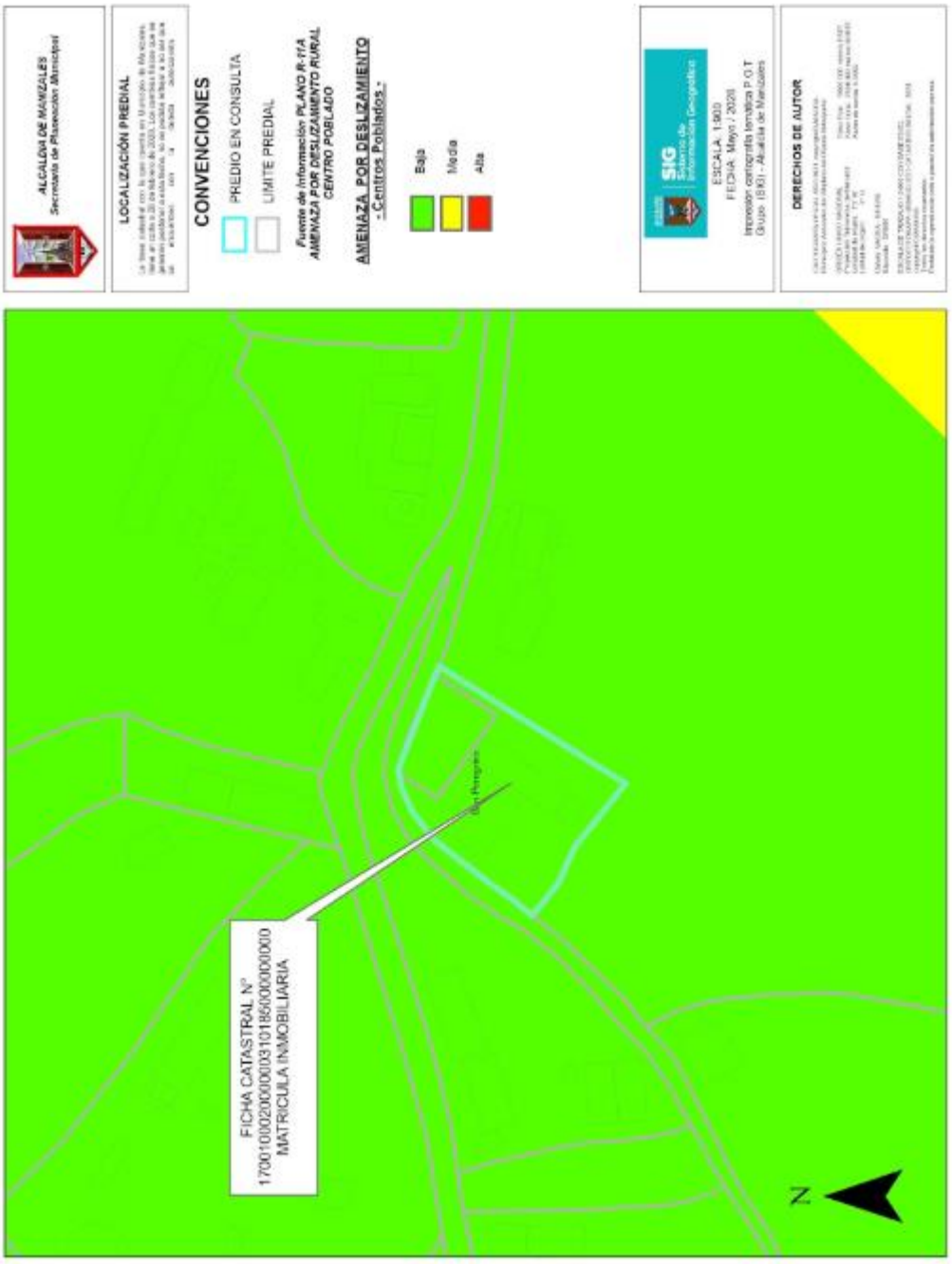

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de información PLANO P-1
ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL
Zonas con Desarrollo Condicionado
Desarrollo Condicionado
Recarga Acuífero
Zona de desarrollo condicionado de las
Áreas de Interés Ambiental
Paisaje Cultural Cafetero
Zona de amortiguamiento
PCC
SIG
Sistema de Información Geográfico
ESCALA 1:900
FECHA Mayo / 2020
Interior cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL N°
17001002000003101850000000
MATRICULA INMOBILIARIA
N

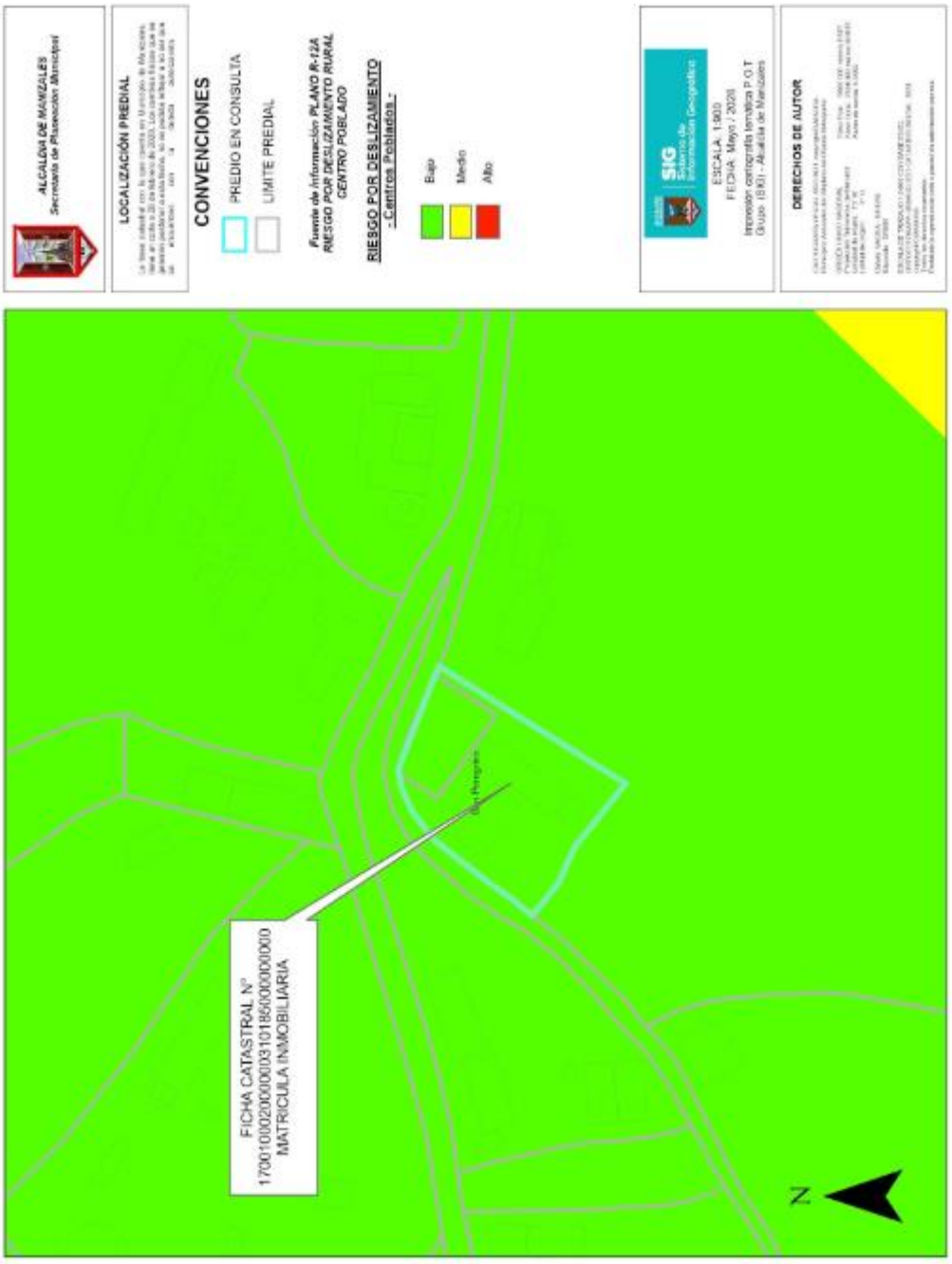

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Puesta de información PLANO R-1
ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL
Centros Poblados
SIG
Sistema de Información Geográfica
ESCALA 1:900
FECHA Mayo / 2020
Interior cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL N°
17001002000003101850000000
MATRICULA INMOBILIARIA
N

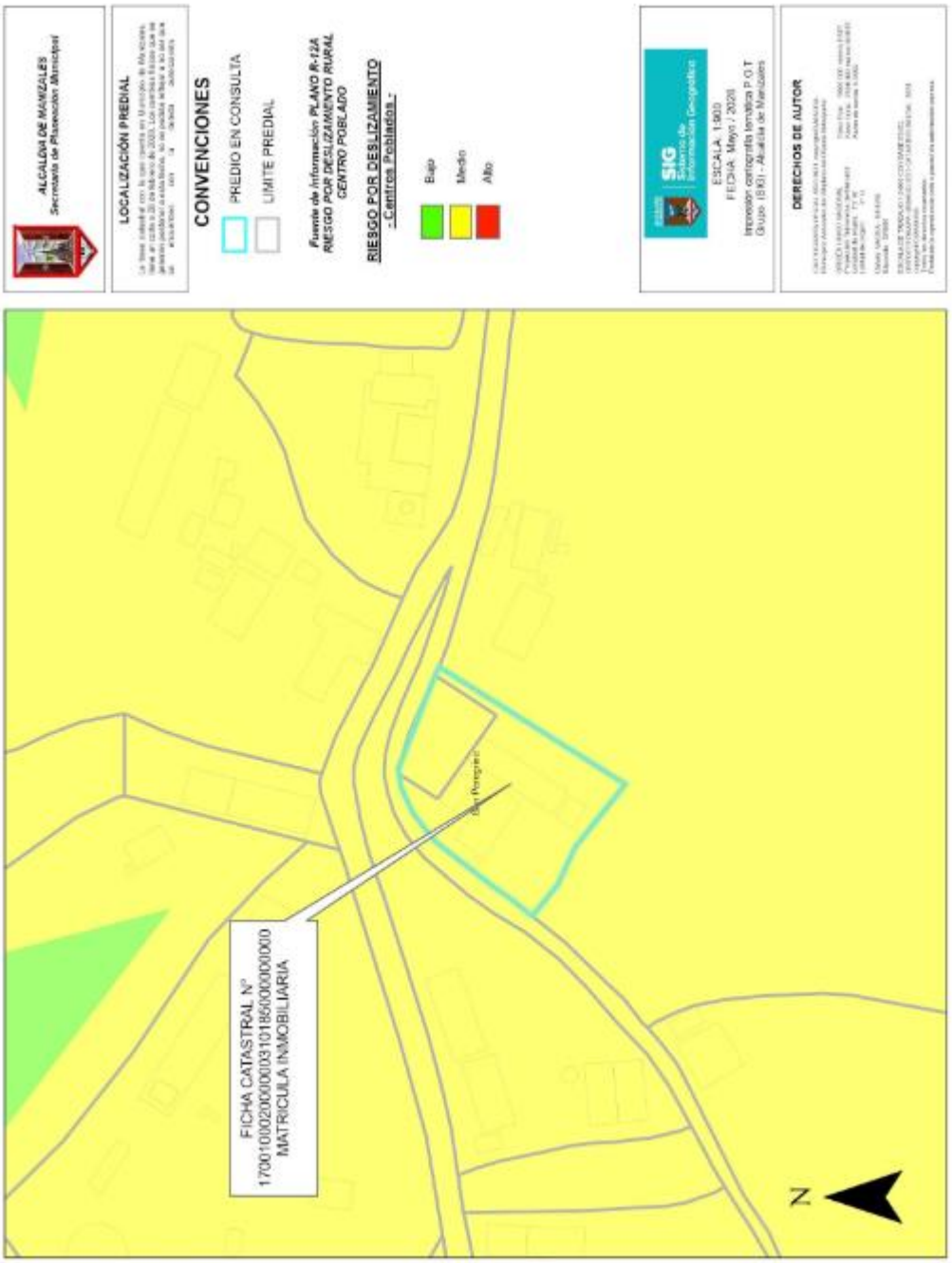

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de información PLANO A-3
CLASES AGROLOGICAS
CLASES AGROLÓGICAS
Clase
Uso principal
clase 2- Agrícolas: Cultivo limpios, semilimpios, densos y semibosques
Clase 3- Agrícolas: con cultivos semilimpios, densos y semibosque
Clase 4- Agroforestales
Clase 6- Agroforestales
Clase 7- Forestal protector
Clase 8- Forestal protector- conservación
SIG
Sistema de Información Geográfico
ESCALA: 1:800
FECHA: Mayo / 2020
Interpretación cartográfica temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL N°
17001000200000031018500000000
MATRICULA INMOBILIARIA
N

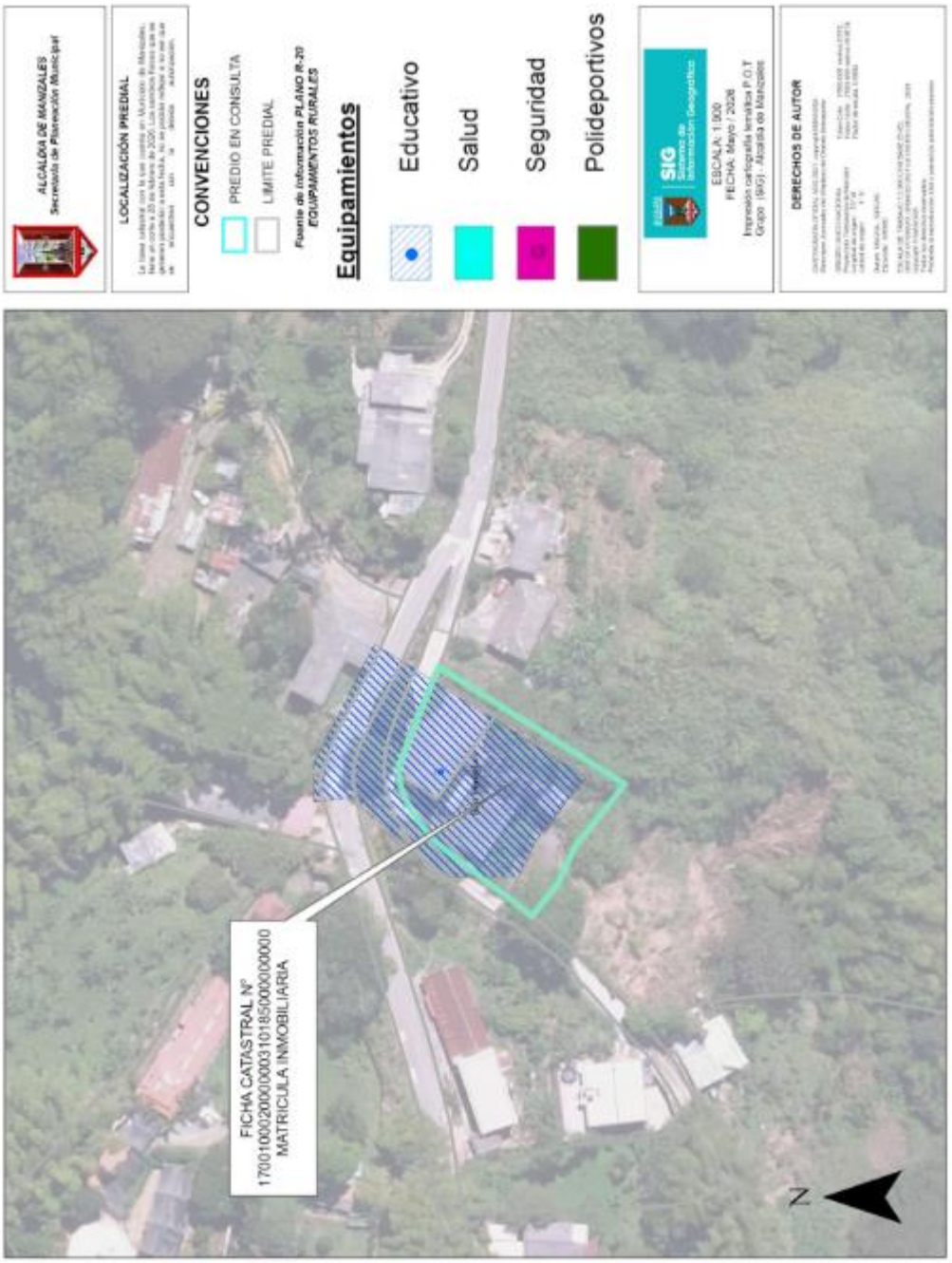

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de información PLANO R-5
CLASES AGROLÓGICAS - CLASIFICACIÓN SUELO
CLASIFICACIÓN SUELOS
SIG
Sistema de Información Geográfica
ESCALA 1:900
FECHA Mayo / 2020
Interior cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL N°
17001002000010318500000000
MATRICULA INMOBILIARIA
ZU
N


ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de información PLANO R-8
SERVICIOS PUBLICOS
AGUAS DE MANIZALES S.A.E.S.P.
SIG
Sistema de Información Geográfica
ESCALA 1:900
FECHA Mayo / 2020
Interior cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL N°
17001002000010318500000000
MATRICULA INMOBILIARIA
N


ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de Información PLANO R-11A
AMENAZA POR DESLIZAMIENTO RURAL
CENTRO POBLADO
AMENAZA POR DESLIZAMIENTO
-Centros Poblados -
Baja
Media
Alta
SIG
Sistema de Información Geográfica
ESCALA 1:900
FECHA Mayo / 2020
Interpretación cartográfica temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL N°
17001000200000031018500000000
MATRICULA INMOBILIARIA
N


ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de información PLANO R-12A
RIESGO POR DESLIZAMIENTO RURAL
CENTRO POBLADO
RIESGO POR DESLIZAMIENTO
- Centros Poblados -
Bajo
Medio
Alto
SIG
ESCALA 1:900
FECHA Mayo / 2020
Interior cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL N°
17001000200000031018500000000
MATRICULA INMOBILIARIA
N

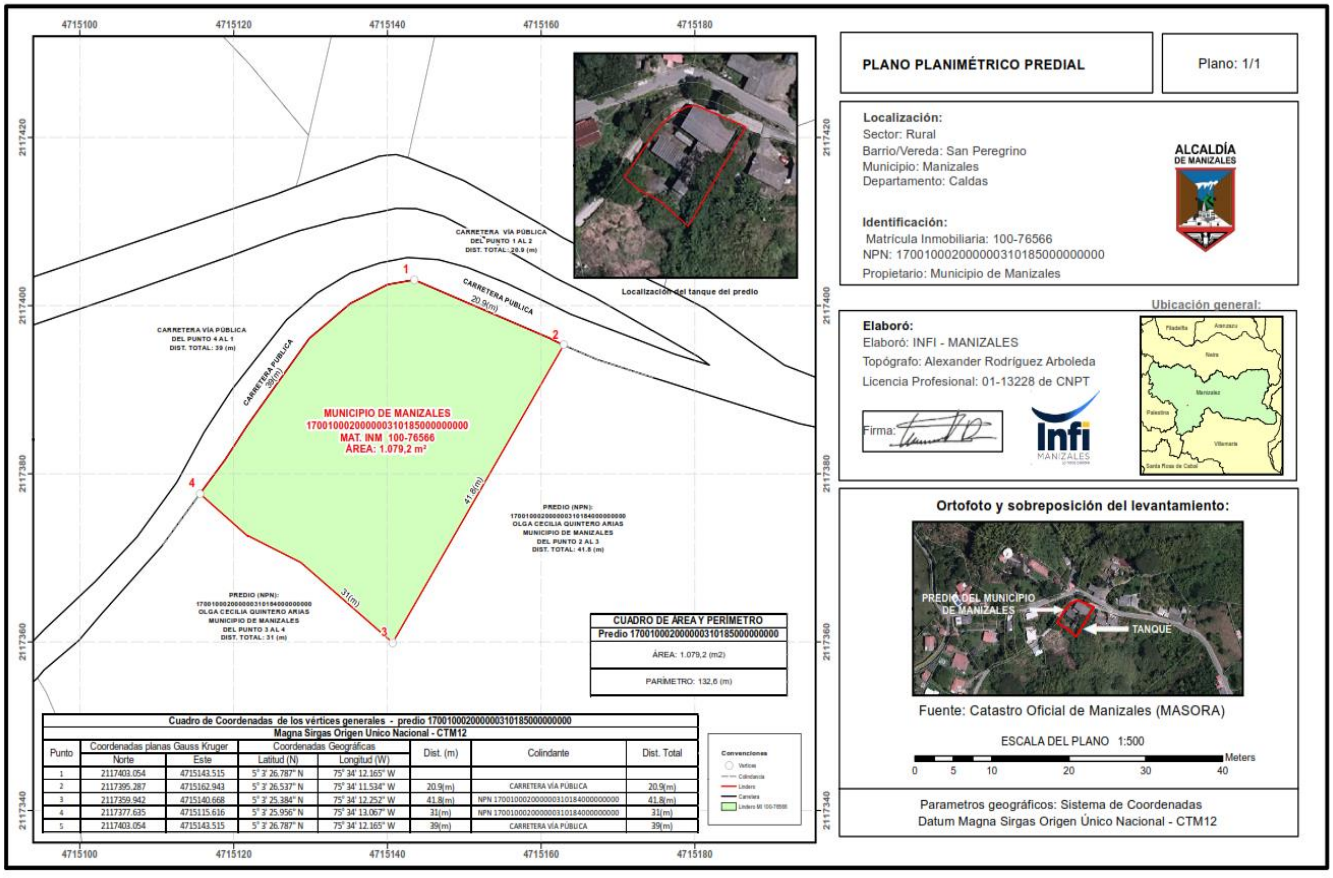

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de información PLANO R-12A
RIESGO POR DESLIZAMIENTO RURAL
CENTRO POBLADO
RIESGO POR DESLIZAMIENTO
- Centros Poblados -
Bajo
Medio
Alto
SIG
Sistema de Información Geográfica
ESCALA 1:900
FECHA Mayo / 2020
Interpretación cartográfica temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL N°
17001002000003101850000000
MATRICULA INMOBILIARIA
N


ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de información PLANO R-20 EQUIPAMIENTOS RURALES
Equipamientos
Educativo
Salud
Seguridad
Polideportivos
SIG
Sistema de Información Geográfico
ESCALA: 1:900
FECHA: Mayo / 2026
Imagenes cartografía temática P.O.T
Grupo SIG - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL Nº
17001000200900031018500000000
MATRICULA INMOBILIARIA
N

6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

6.01 TIPO DE LOTE

Lote de terreno rural.



6.02 UBICACIÓN

Lote de terreno ubicado en la vereda San Peregrino, Municipio de Manizales, a borde de vía.

6.03 AREA

1.079,2 - m² Área total del lote de terreno, según plano planimétrico predial realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.

1.079,0 - m² Área total del lote de terreno, según geoportal MASORA.

Nota: para la presenta valoración se toma el área del plano planimétrico predial suministrado por la entidad contratante.

6.04 FORMA GEOMETRICA
Polígono irregular.

6.05 TOPOGRAFÍA
El terreno tiene una topografía plana y moderadamente inclinada.

7. LA CONSTRUCCION EN GENERAL

Construcciones consistentes en una cancha múltiple techada con estructura metálica. cerramiento y dos edificios de dos y tres niveles.

Cancha múltiple con pavimento en concreto y techada con estructura metálica en doble altura.

Edificio No 1: Construido en tres niveles. Los dos primeros niveles con cuatro salones, cocina y corredor, primer nivel un salón. Acabados con piso en terrazo, cubierta en asbesto cemento soportada por estructura metálica, mampostería revocada y pintada. Ventanera metálica. Estructura con muros confinados La estructura mampostería y cubierta en regular estado. Los acabados e instalaciones en mal estado. No presenta grietas y humedades

Edificio No 2: Construido en dos niveles cuatro salones. Acabados con piso en terrazo, cubierta en asbesto cemento soportada por estructura metálica, mampostería revocada y pintada, ventanearía metálica. Estructura con muros confinados Los acabados e instalaciones en muy mal estado. Estado de conservación: La estructura mampostería y cubierta en regular estado. Los acabados e instalaciones en mal estado. No presenta grietas y humedades.
Cerramiento: Malla eslabonada con postes de concreto y tubería.

8. INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO

Se trata de un lote de terreno con construcción identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-76566, en el Corregimiento Panorama, vereda San Peregrino, Manizales – Caldas.

9. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método Comparación o de Mercado, de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complemente.

Artículo 1º - Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Artículo 9. Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.
La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.
El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.
Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.
La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.
La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.
Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.
El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y, cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.
En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

10. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS) PARA EL LOTE DE TERRENO

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)
Debido a no haberse encontrado datos de transacciones de lotes de terreno en el sector, con características comparables o similares con el predio objeto del avalúo, se procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos avaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares del predio como lo son sus características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor.
El terreno corresponde a un predio rural localizado el corregimiento Panorama, vereda San Peregrino del municipio de Manizales.

En total participaron en esta investigación 4 Avaluadores, miembros de La Lonja de Propiedad Raíz.

No.	ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO
1	Jose Fernando Cardona	Avaluador	3113005769
2	Jorge Hernan Giraldo Rincon	Avaluador	3122654411
3	Jairo Mejía Serna	Avaluador	313-6440964
4	Hilda María Saenz Montoya	Avaluador	312-7767500

Yo Marcelo Giraldo Hurtado con c.c. 10.217.063*, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.*

11. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

11.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

No.	ENCUESTADO	ACTIVIDAD	VALOR M2
1	jose fernando cardona	Avaluador	$ 38.000
2	Jorge Hernan Giraldo Rincon	Avaluador	$ 40.000
3	Jairo Mejía Serna	Avaluador	$ 42.000
4	Hilda María Saenz Montoya	Avaluador	$ 40.000
Promedio			**$ 40.000**
Desviación estándar			**1.633**
Coeficiente de variación			**4,08%**
Límite superior			**$ 41.633**
Límite inferior			**$ 38.367**

De acuerdo con lo consignado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta muestra.

VALOR ADOPTADO M2: $40.000,00 M2

VALOR DEL TERRENO

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	1.079,2	$ 40.000	$ 43.168.000
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO…….			**$ 43.168.000**

SON EN TOTAL: CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.

11.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del Valor Comercial los siguientes aspectos particulares:

- La localización general y específica del inmueble.
- Las condiciones de acceso al sector con rutas de transporte con buena cobertura.
- La infraestructura existente del sector.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.
- El uso del suelo establecido en el POT de la Ciudad de Manizales.

12. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCION

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble; partir de calcular cuánto cuesta hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales.

Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal y como lo establece FITTO Y CORVINI:

ESTADOS DE CONSERVACIÓN	DESCRIPCIÓN
1	Nuevo sin reparaciones.
2	Estado bueno, requiere algunas reparaciones de poca importancia
3	Requiere reparaciones sencillas.
4	Necesita reparaciones importantes.
5	Sin valor

NOTA: Esta tabla es una elaboración propia con base en la tabla de FITTO Y CORVINI expuesta en la Resolución IGAC No. 620 de 2008, en la que existen también estados intermedios.

El valor de construcción a precios de hoy se toma de la Revista Construdata No. 217, correspondiente a los meses de junio-agosto de 2026, tipo multifamiliar Medio su valor por m2 es de $3.434.726, para determinar el valor de las demás construcciones, se realiza una composición de valores de diferentes fuentes.

Se toma el estado de conservación 4 debido al alto estado de deterioro, a la carencia de conservación y mantenimiento del inmueble, a las reparaciones importantes que requiere para ser habitado y a la reconexión de servicios públicos.

COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion	284,00	50	100	50,00%	4,5	84,53%	$ 3.434.726	$2.903.305	$531.421	$ 532.000
Pavimento cancha	126,00	50	100	50,00%	3,5	58,15%	$ 93.600	$54.432	$39.168	$ 40.000
Estructura metalica cubierta cancha	126,00	50	100	50,00%	3,5	58,15%	$ 600.000	$348.924	$251.076	$ 252.000
Cerramiento malla y postes de concreto	60,00	50	100	50,00%	3,5	58,15%	$ 298.500	$173.590	$124.910	$ 125.000

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Construccion principal	284,0	$ 532.000	$ 151.088.000
Pavimento Cancha	126,0	$ 40.000	$ 5.040.000
Estructura metalica cubierta cancha	126,0	$ 252.000	$ 31.752.000
Cerramiento malla y postes de concreto	60,0	$ 125.000	$ 7.500.000
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO……..			**$ 195.380.000**

SON EN TOTAL: CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.

13. RATIFICACIÓN DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 16 de junio de 2026.

14. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avaluó se trata de un lote ubicado en el Corregimiento Panorama, vereda San Peregrino, a borde de vía, en la ciudad de Manizales, Caldas, que cuenta con una construcción de uso institucional educativo.

El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público.

15. RESULTADOS DE AVALUO

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	1.079,20	$ 40.000	$ 43.168.000
Construccion principal	284,0	$ 532.000	$ 151.088.000
Pavimento Cancha	126,0	$ 40.000	$ 5.040.000
Estructura metalica cubierta cancha	126,0	$ 252.000	$ 31.752.000
Cerramiento malla y postes de concreto	60,0	$ 125.000	$ 7.500.000
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO…….			**$ 238.548.000**

SON EN TOTAL: **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.**

Cordial saludo,

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

MARCELO GIRALDO HURTADO
Avaluador R.A.A. 10217063

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, julio 10 de 2026

16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del Avaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- ✓ Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde los valuadores alcanzan a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ Los valuadores no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ Los honorarios de los valuadores no dependen del valor de los inmuebles objeto del informe
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ Los valuadores han cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- ✓ Los valuadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ Los valuadores han realizado varias visitas y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación;
- ✓ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALÚO

Confirmamos que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; los valuadores no aceptan ninguna responsabilidad por el uso inadecuado del informe.

ANEXO FOTOGRAFICO












CUMPLEAÑOS






Al
Instituto San Peregrino
1976 - 1991
En sus quince años.
Testimonio de admiración por Primera Promoción.
José Tesis Mejía Correa
Fundador. Primer Rector. 1973 - 1978
"La sabiduría del humilde le hace erguir la
cabeza y le da asiento entre los grandes"
Eclesiástico.
Diciembre 6 de 1991




DAVID FABIÁN








ALCOHOLICOS
pipi































RAA DEL AVALUADOR
MARCELO GIRALDO HURTADO

PIN de Validación: af350a4a

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) MARCELO GIRALDO HURTADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10217063, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10217063.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCELO GIRALDO HURTADO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
07 Mar 2017	**Régimen de Transición**	**29 Dic 2021**	**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	Régimen
28 Jul 2017	**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	Régimen
04 Ene 2022	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: af350a4a

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción **17 Oct 2017** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción **04 Ene 2022** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción **05 Jun 2019** | Régimen **Régimen Académico**

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción **04 Ene 2022** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: af350a4a

https://www.raa.org.co

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
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5

PIN de Validación: af350a4a

https://www.raa.org.co

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
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

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
04 Ene 2022

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-0236, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio 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 INSCRIPCION EN EL RAA.

Página 4 de 5

PIN de Validación: af350a4a

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 72 A # 28 B - 05 BARRIO SANCANCIO
Teléfono: 3128519353
Correo Electrónico: mgiraldoma@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad Nacional .
Especialista en Finanzas - Universidad EAFIT.

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) MARCELO GIRALDO HURTADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10217063.

El(la) señor(a) MARCELO GIRALDO HURTADO 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

af350a4a

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 Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5