S-CO-SP-UDOT-2025-31198

Manizales, jueves 04 de septiembre de 2025

Doctor
HERNAN GONZÁLEZ CARDONA
Gerente
Instituto de Financiación, Promoción y Desarrollo de Manizales – Infimanizales
Correo electrónico: contacto@infimanizales.gov.co
Ciudad

ALCALDIA DE MANIZALES

Asunto: Oficio Radicación 0000654 del 08-08-2025 – Derecho de petición – Solicitud de información sobre uso del suelo y destino de predios priorizados por INFIMANIZALES
Radicado: Correo electrónico del 08 de agosto de 2025

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, desarrollo 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 secretaria 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*

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

PREDIO 9, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 17001010400000035090190000074

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 **17001010400000035090190000074** y matrícula inmobiliaria **100-48223**, está clasificado como **suelo urbano**, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio Las Américas que pertenece a la Comuna Cumanday y presenta las siguientes **condiciones**:

- Áreas de amenaza y riesgo por deslizamiento.

Respecto de la condición por áreas en amenaza y riesgo por deslizamiento:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

El predio presenta áreas con condición de amenaza baja por deslizamiento, conforme a la delimitación establecida en el PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO, a su vez presenta áreas en condición de riesgo bajo por deslizamiento, según delimitación indicada en el PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.

Se anexan documentos gráficos con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 y del PLANO U-5.

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 del uso del suelo:

En este contexto, el Acuerdo 0958 de 2017-POT, establece que el predio está localizado en zona de asignación de usos denominada **Ámbito Normativo AN 2**, de conformidad con la demarcación establecida en el PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS. A su vez, dicho predio está ubicado en zona de asignación de usos correspondientes al **Ámbito Normativo AN 2.1**, según delimitación indicada en el PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.

Se anexan documentos gráficos con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 y del PLANO U-32.

En lo referente a los **usos del suelo** para el predio consultado, este se localiza en el **Ámbito Normativo AN 2.1**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P y los siguientes usos principales: Comercio Minorista Básico (C-1), Comercio de Uso Eventual (C-3), Servicios Personales generales (S-8), Servicios Hoteleros (S-11) y en las tipologías de Vivienda Unifamiliar (VU), Vivienda Bifamiliar (VB), Vivienda Multifamiliar (VM) y las Agrupaciones Cerradas de Vivienda VAC en las tipologías de VU, VB y VM.**

En general para el predio en mención aplican los usos del suelo establecidos en la ficha normativa para el Ámbito Normativo AN 2.1, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 2.1**, establece que los usos que aparecen permitidos, debe cumplir con los requisitos estipulados en las "Condiciones a las Tipologías de Usos", y con requerimientos establecidos para cada uso en el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, y por consiguiente se debe tener en cuenta lo establecido en el numeral 2.4.6 USOS DEL SUELO DE LA ESTRUCTURA URBANA, del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte del POT, el cual contiene lo referente al CONTROL DE IMPACTOS, del numeral 2.4.6.7, entre otros.

Por su parte, el numeral 2.4.6.17 del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial, establece que las tipologías, características y requerimientos de los usos del suelo urbano, se encuentran señaladas en el "Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA", y en ese sentido, se debe cumplir con los requerimientos generales y específicos allí establecidos.

Adicionalmente es importante tener en cuenta lo dispuesto en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES, del Acuerdo 0958-2017-POT, en numeral 1.3.1.3 Tabla 13, en la que se señalan los usos que requieren del trámite del plan de implantación, y en este sentido, se ha de tener en cuenta lo señalado a continuación:

"(...) ***1.3.1.3 USOS QUE REQUIEREN PLAN DE IMPLANTACIÓN***

Los usos cuya localización obliga a la formulación de un Plan de Implantación en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y las excepciones de aplicación, se definen en la siguiente Tabla:

TABLA 13 – USOS CUYA LOCALIZACIÓN OBLIGA A LA FORMULACIÓN DE UN PLAN DE IMPLANTACIÓN, Y EXCEPCIONES DE APLICACIÓN

USOS CUYA LOCALIZACIÓN OBLIGA A LA FORMULACIÓN DE UN PLAN DE IMPLANTACIÓN, Y EXCEPCIONES DE APLICACIÓN		
USOS EN NIVEL DE IMPACTO ALTO		**EXCEPCIONES DE APLICACIÓN**
C-7	SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES	NO SE REQUIERE PARA LOS CASOS DE MODIFICACIONES SIEMPRE Y CUANDO LA TOTALIDAD DE LA ACTIVIDAD CUMPLA TODOS LOS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS VIGENTES.
S-4	ESTACIONES DE SERVICIO	N/A
S-11	SERVICIOS HOTELEROS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS)
S-12	OFICINAS Y OTROS SERVICIOS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
S-14	SERVICIOS MORTUORIOS	N/A
S-17	SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	N/A
S-19	SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO	N/A
S-20	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE	N/A
IE-2	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-3	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-4	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE MENOS DE CINCO AULAS NUEVAS.
IS-2	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)	N/A
IS-3	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3)	N/A

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ISG-2	INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)	N/A
IC-2	INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 1.000 M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
IA-1	INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 2.000M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
ICR	INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)	N/A
IM-3	INDUSTRIA MEDIANA	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IP-4	INDUSTRIA PESADA (IP-4)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IE-5	INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
V	VIVENDA	CUANDO NO SE ENCUENTRE DEFINIDO EN LA NORMATIVA ESPECIAL -VIVIENDA- AREAS DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL, CONTENIDA EN EL ANEXO A-3 FICHA NORMA URBANA.

Fuente: Elaboración Equipo POT."

El procedimiento para adelantar los Planes de Implantación se encuentra en el Anexo A - 5, Normas Generales, numeral 1.3.1., que hace parte integral del Acuerdo 0958 de 2017, los cuales se tramitan ante la Secretaría de Planeación.

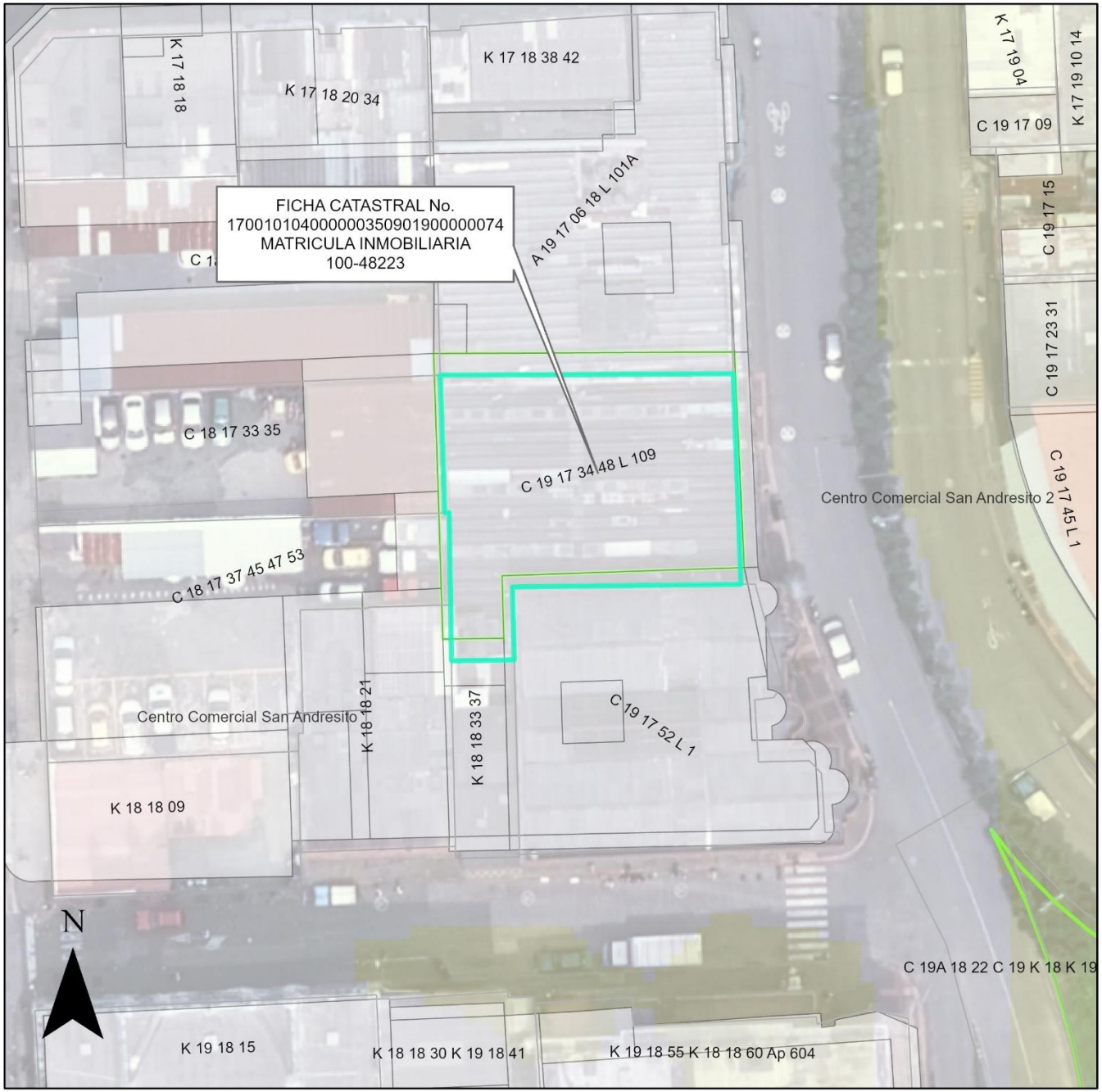
Planos y ficha normativa:

- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.
- Una (1) Ficha normativa con los usos del suelo para el Ámbito Normativo AN 2.1, aplicables al predio.

Atentamente,

JOSE FERNANDO OLARTE OSORIO
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

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



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-4
AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO

TASA ANUAL DE OCURRENCIA DE DESLIZAMIENTOS PARA LA CIUDAD DE MANIZALES

Convención	Nivel (3 clases)	Nivel (5 clases)	Amenaza* asociada a lluvia
	Bajo	Muy bajo	Inestabilidad muy remota, tasa anual de ocurrencia menor a 0.25‰
		Bajo	Inestabilidad remota, tasa anual de ocurrencia entre 0.25‰ y 1‰
	Medio	Moderado	Inestabilidad poco factible, tasa anual de ocurrencia entre 1‰ y 2‰
	Alto	Alto	Inestabilidad factible, tasa anual de ocurrencia entre 2‰ y 3‰
		Muy alto	Inestabilidad muy factible, tasa anual de ocurrencia mayor a 3‰

* debida a eventos predominantes traslacionales

SIG Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Septiembre / 2025
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright©MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N

Falso Este: 5'000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2'000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum: MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2024

copyright © MASORA
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-5
RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO

Riesgo por deslizamiento urbano

Convención	Nivel (3 clases)	Nivel (5 clases)	Riesgo
	Bajo	Muy bajo	Afectación (daños) muy remota, con probabilidad relativa inferior al 10%
		Bajo	Afectación (daños) remota, con probabilidad relativa entre 10-33%
	Medio	Moderado	Afectación (daños) poco factible, con probabilidad relativa entre 33-66%
	Alto	Alto	Afectación (daños) factible, con probabilidad relativa entre 66-90%
		Muy alto	Afectación (daños) muy factible, con probabilidad relativa mayor al 90%

* debida a eventos predominantes traslacionales
¹Configurado o implícito, dependiendo si el área está ocupada o no

SIG Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Septiembre / 2025
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright©MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

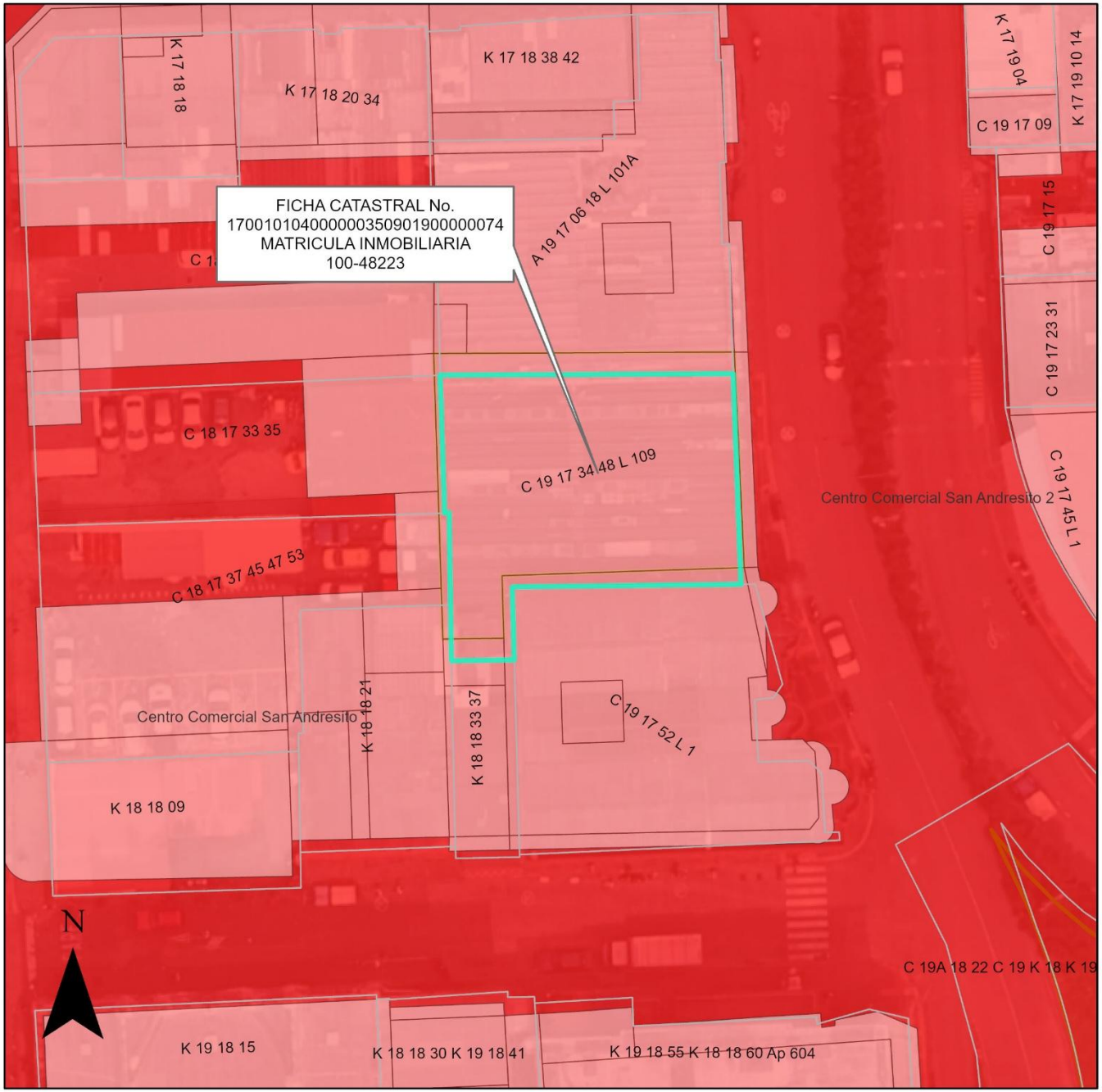
ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N

Falso Este: 5'000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2'000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum: MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2024

copyright © MASORA
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

- PREDIO EN CONSULTA
- LIMITE PREDIAL
- BIEN MUNICIPAL

Fuente de información PLANO U-29
ÁMBITOS NORMATIVOS

ÁMBITO NORMATIVO

AN 1	AN 6
AN 2	AN 7
AN 3	AN 8
AN 4	AN 9
AN 5	AN 10

SIG Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Septiembre / 2025
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright©MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

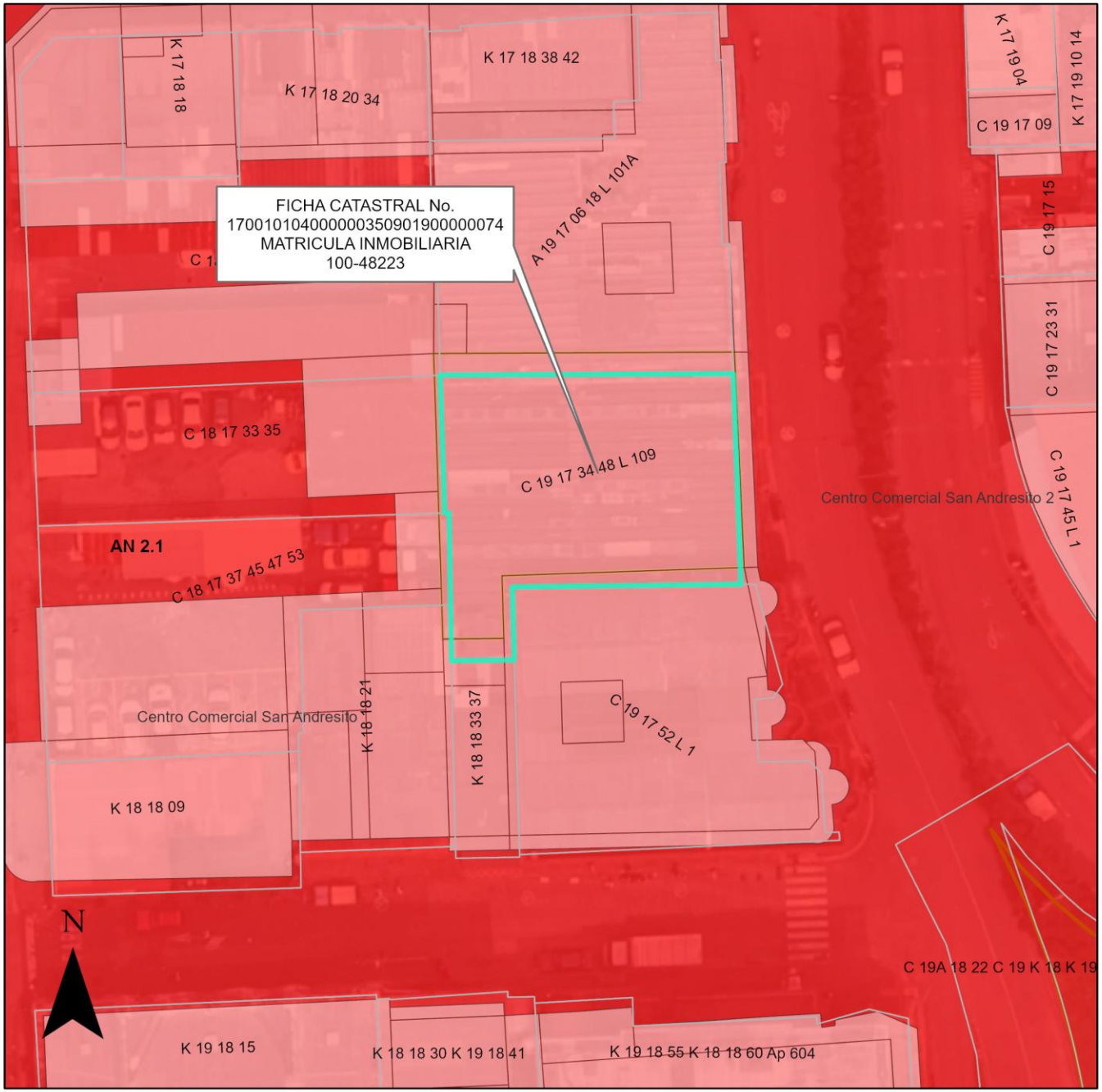
ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N

Falso Este: 5'000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2'000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum: MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2024

copyright © MASORA
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-32
ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000

ASIGNACIÓN DE USOS

- AN 1
- AN 2
- AN 3
- AN 4
- AN 5
- AN 6
- AN 7
- AN 8
- AN 9
- AN 10

SIG Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Septiembre / 2025

Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright©MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N

Falso Este: 5'000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2'000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum: MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2024

copyright © MASORA
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.

AMBITO NORMATIVO

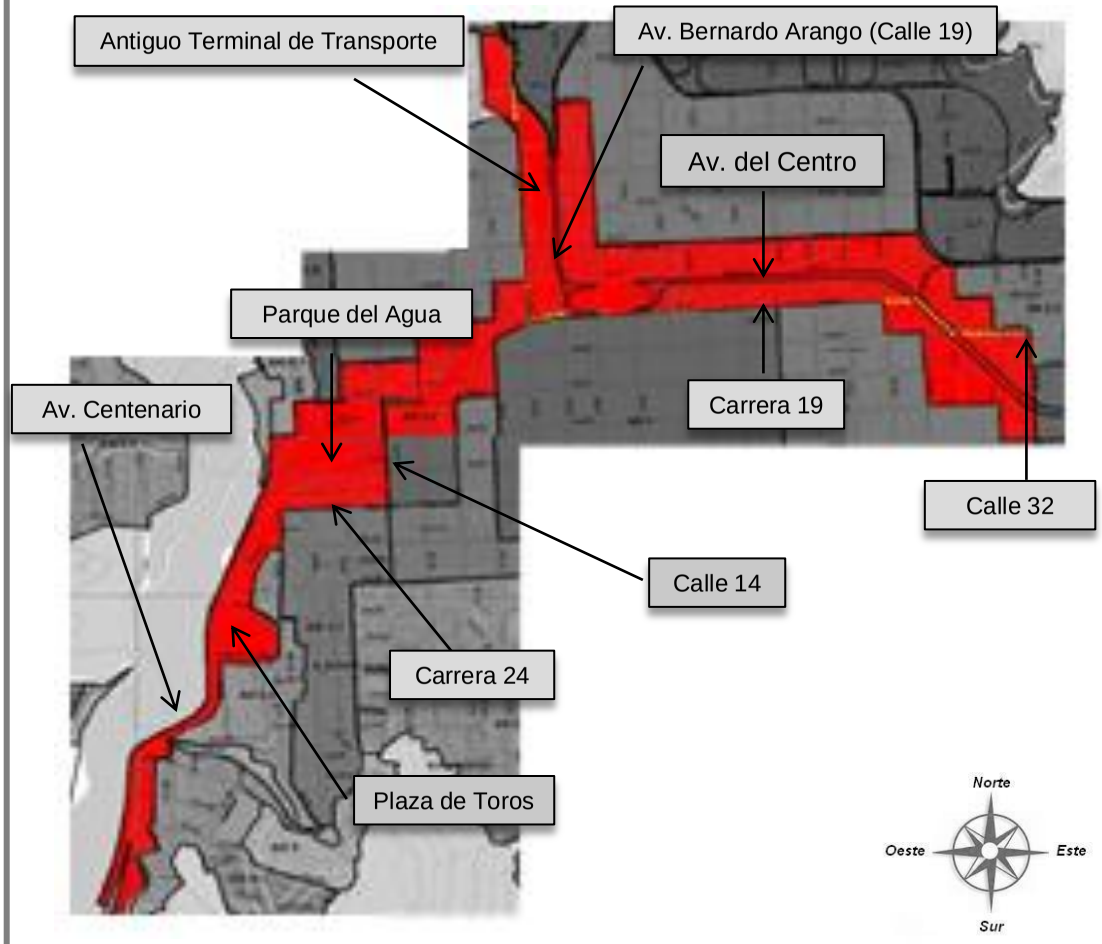
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES







AMBITO NORMATIVO AN 2.1



AREA DE ACTIVIDAD:
Eje Estructurante.
TRATAMIENTO:
Renovación Urbana
Modalidad Reactivación

BARRIOS:

-Av. Centenario (Calle 10), desde el restaurante el Peñón hasta la intersección con la Carrera 24. Y sobre la misma Carrera 24 hasta la Calle 14, sobre la Calle 14 entre Carreras 21 y 22.

-Sobre la avenida del Centro en ambos costados, desde la Calle 14 hasta la Calle 17, incluido el costado izquierdo de la Avenida comprendido entre Calle 17 y Calle 18. Sobre la Carrera 22 entre Calles 14 y 16. Sobre la Calle 16 desde la Avda. del Centro hasta la Carrera 22.

-Av. Del Centro, desde la intersección de la Calle 18 hasta la Calle 32. Y sobre la Carrera 19 desde la Calle 18 hasta la Calle 28. Y sobre el costado izquierdo de la Calle 18 entre Carreras 11 y 19. Sobre la Avenida Bernardo Arango entre Carreras 11 y 19.

CONVENCIONES:

Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C_1, C_{-3}, S_{-8}, S_{-11}, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-2	Medio-Alto	
C-4	Medio-Alto	
C-5	Bajo - Medio	
C-6	Alto	Únicamente se podrán ubicar en las calles 22 a 29 entre carreras 17 y 19.
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
C-11	Alto	
S-1	Medio-Alto	
S-2	Alto	
S-4	Alto	
S-5	Bajo-Medio	
S-6	Alto	Únicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27
S-7	Alto	Únicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización.
S-12	Bajo-Medio-Alto	
S-13	Alto	
S-15	Medio-Alto	
S-16	Medio - Alto	
S-17	Medio-Alto	
S-18	Medio-Alto	
S-19	Medio-Alto	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio-Alto	
IE-2	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IE-3	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada
IS-1	Medio-Alto	
IS-2	Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo-Medio	
ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada
IC-1	Medio-Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

AMBITO NORMATIVO AN 2.1

OBSERVACIONES GENERALES

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.