Informe Jurídico
FECHA DEL INFORME: junio de 2026

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES	
DIRECCIÓN VUR:	Avenida Bernardo Arango Vallejo
MUNICIPIO:	Manizales
CEDULA CATASTRAL:	17001010400000035090190000107 - VUR
MATRICULA INMOBILIARIA:	100-48257
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCION GENERAL:	Local N. 234, está destinado a local comercial

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO:	
MUNICIPIO DE MANIZALES	100%
TRADICION DEL INMUEBLE:	**El MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE VALORIZACIÓN,** mediante la Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaria Primera de Manizales, reformo el reglamento de propiedad horizontal sobre un predio de su propiedad, dando apertura de esta manera el folio de matrícula 100-48259 (objeto de análisis); posterior a ello, **EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y EL INVAMA,** a través de Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaria Primera de Manizales, aclaran que el local que se identifica con el folio 100-48259, es *"realmente del Municipio de Manizales",* de esta manera se indica que el Municipio es el titular del 100% del predio.
LINDEROS EP	*Local N. 234 está destinado a local comercial, localizado en el pasillo central del segundo nivel del edificio, cota 3.10 metros, con acceso a la vía publica por medio de área de circulación común interna y escalas que comunican en el primer nivel del edificio, con una superficie de 3.74 m². y 2.90 metros de altura, tiene los siguientes linderos y dimensiones aproximadas, tomadas por la parte interna de los muros que lo circundan; por el norte, en un único trayecto de oriente a occidente, en 2,08 metros con local N. 237 y columna del edificio, por el occidente en un único trayecto de norte a sur en 1,80 metros con local N. 233. Por el sur en*

	único trayecto de occidente a oriente en 2.08 metros con área de circulación interna del edificio frente al local N. 220, por el oriente en un único trayecto de sur a norte en 1.80 metros con local N. 235. con el zenit en 3.74 metros cuadrados con cubierta del edificio y con nadir en 3.74 m². con placa que lo separa del primer nivel del edificio.
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Local Comercial
ÁREA VUR	Una superficie de 3.74 m2. y 2.90 metros de altura
ESCRITURA PÚBLICA NRO. 328 DEL 03 DE MARZO DE 1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES	No registra
SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
SEGREGACIONES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ninguna Compraventa parcial
GRAVAMENES VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ningún gravamen vigente.
MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio no existen medidas cautelares vigentes.
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta condiciones Resolutorias vigentes.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTE:	El local se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, registrado en la anotación número 01, de igual manera se han registrado reformas al reglamento en las anotaciones número 02, 03, 04 y 05.

ALCALDIA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:
El predio se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, es decir, que según lo establecido en la ley 675 de 2001, articulo 3, se tiene por definición de dicho reglamento que: *"Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."* Lo anterior no implica que exista limitación alguna sobre la venta o disposición del local, pero si, que quien sea su titular debe enmarcar el uso del inmueble dentro de lo establecido en el reglamento y sus modificaciones. Al analizar la escritura de adquisición como la aclaratoria, no se establece destinación específica para dichos locales, de esta manera, se trata de un bien fiscal que puede ser objeto de enajenación, de acuerdo con autorización dada por el Concejo Municipal en el Acuerdo 1221 del 01 de junio de 2026.

DOCUMENTOS ANALIZADOS:
Consulta del VUR Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-48257 del 28 de mayo de 2026. Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaria Primera de Manizales. Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaria Primera de Manizales. Acuerdo 1221 del 01 de junio de 2026.

Cordialmente,

JUANITA RÍOS CUERVO
Abogada.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

VUR
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 28/05/2026 **Hora:** 10:58 AM **No. Consulta:** 814556749

N° Matrícula Inmobiliaria: 100-48257 **Referencia Catastral:** 17001010400000035090190000107

Departamento: CALDAS **Referencia Catastral Anterior:** 01-04-0035-0107-901

Municipio: MANIZALES **Cédula Catastral:**

Vereda: MANIZALES **Nupre:** ARM0007OMWE

Dirección Actual del Inmueble: AVENIDA BERNARDO ARANGO VALLEJO

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 30/03/1982 **Tipo de Instrumento:** SIN INFORMACION

Fecha de Instrumento: 22/03/1982

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
100-39447

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		MUNICIPIO DE MANIZALES-DEPARTAMENTO DE VALORIZACION	

Complementaciones

PRIMERO: QUE LA PROPIEDAD DE QUE SE TRATA FUE ADQUIRIDA EN DOS LOTES DE TERRENO ASI: UN LOTE: REGISTRO DEL 26-06-75- ESCRITURA NO. -766 DEL 25-06-75- NOTARIA DE MANIZALES -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 884.500.00 MONEDA CORRIENTE DE: QUINTERO HURTADO, ALFONSO A: MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-0007847 SEGUNDO: REGISTRO DEL 13-11-74 ESCRITURA NO.-1.392 DEL 26-09-74-NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION- OTRO LOTE VALOR $ 850.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: RAMIREZ LONDO/O, JORGE ENRIQUE A: MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-0003318 TERCERO: REGISTRO DEL 06-12-44-ESCRITURA NO.2001 DEL 23-11-44- NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -DE MITAD-MODO DE ADQUISICION-VALOR $ 4.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: QUINTERO DE CRESPO, LIBIA DE: QUINTERO HURTADO, FANNY A: QUINTERO HURTADO, ALFONSO LIBRO 1.- TOMO 3. FOLIOS 372 Y NUMERO 439 DE 1.944 CUARTO: REGISTRO DEL 29-07-41-ESCRITURA NO.695-DEL 14-07-41- NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA DE CUOTAS -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 8.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: ESCOBAR ANGEL, ANA ESCOBAR DE LONDO/O, JOSEFINA A: QUINTERO HURTADO, ALFONSO QUINTERO HURTADO, FANNY QUINTERO HURTADO, LIBIA LIBRO 1. -TOMO 2. FOLIOS 84 Y NUMERO 94 DE 1.941 QUINTO: REGISTRO DEL 17-11-38- SENTENCIA DEL 09-11-38- JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES -REMATE EN LICENCIA JUDICIAL -CUOTA-MODO DE ADQUISICION VALOR $ 857,14 MONEDA CORRIENTE DE: JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES (POSADA F. JAIME) A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 1. TOMO 3. FOLIOS 215 Y NUMERO 316 DE 1.938 SEXTO: REGISTRO DEL 01-10-38-ESCRITURA NO.-2544 DEL 20-09-38- NOTARIA 4. DE BOGOTA -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION-CUOTA VALOR $ 942.76 MONEDA CORRIENTE DE: POSADA, RAUL A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 4. TOMO 3. FOLIOS 44 Y NUMERO 64 DE 1.938 SEPTIMO: REGISTRO DEL 20-09-38-ESCRITURA NO. 1014 DEL 14-09-38- NOTARIA 2. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -CUOTA -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 15.593,16 MONEDA CORRIENTE DE: FRANCO DE POSADA, MARIA JESUS POSADA FRANCO, EMILIO POSADA DE MERCHAN, GRACIELA POSADA FRANCO, FANNY POSADA FRANCO CECILIA A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 1.-TOMO 2. FOLIOS 569 Y NUMERO 879 DE 1.938 OCTAVO: REGISTRO DEL 13-11-28- SENTENCIA DEL 02-11-28- JUZGADO 2. DEL CIRCUITO DE MANIZALES -SUCESION -MODO DE ADQUISICION DE: POSADA, MANUEL A. A: POSADA FRANCO, JAIME POSADA, RAUL POSADA DE MERCHAN, GRACIELA POSADA FRANCO, EMILIO POSADA FRANCO, FANNY POSADA FRANCO, CECILIA LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 2. FOLIOS 23 Y NUMERO 64 DE 1.928

Cabidad y Linderos

LOCAL N. 234. ESTA DESTINADO A LOCAL COMERCIAL, LOCALIZADO EN EL PASILLO CENTRAL DEL SEGUNDO NIVEL DEL EDIFICIO, COTA 3.10 METROS, CON ACESO A LA VIA PUBLICA POR MEDIO DE AREA DE CIRCULACION COMUN INTERNA Y ESCALAS QUE COMUNICAN EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO, CON UNA SUPERFICIE DE 3.74 M2. Y 2.90 METROS DE ALTURA, TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES APROXIMADAS, TOMADAS POR LA PARTE INTERNA DE LOS MUROS QUE LO CIRCUNDAN; POR EL NORTE, EN UN UNICO TRAYECTO DE ORIENTE A OCCIDENTE, EN 2.08 METROS CON LOCAL N. 237 Y COLUMNA DEL EDIFICIO. POR EL OCCIDENTE EN UN UNICO TRAYECTO DE NORTE A SUR EN 1.80 METROS CON LOCAL N. 233. POR EL SUR EN UNICO TRAYECTO DE OCCIDENTE A ORIENTE EN 2.08 METROS CON AREA DE CIRCULACION INTERNA DEL EDIFICIO FRENTE AL LOCAL N. 220. POR EL ORIENTE EN UN UNICO TRAYECTO DE SUR A NORTE EN 1.80 METROS CON LOCAL N. 235. CON EL ZENIT EN 3.74 METROS CUADRADOS CON CUBIERTA DEL EDIFICIO Y CON NADIR EN 3.74 M2. CON PLACA QUE LO SEPARA DEL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		12/02/2023	ICARE-2023	SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000040 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 28/05/2026
Hora: 10:44 AM
No. Consulta: 814557290
No. Matricula Inmobiliaria: 100-48257
Referencia Catastral: 17001010400000035090190000107

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-03-1982 Radicación: SN.
Doc: ESCRITURA 328 DEL 1982-03-03 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 360 REFORMA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN ANDRESITO, EDIFICIO SEDE DE VENDEDORES EXTERNOS DE MANIZALES (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MUNICIPIO DE MANIZALES-DEPARTAMENTO DE VALORIZACION X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 30-11-1993 Radicación: 29127
Doc: ESCRITURA 3294 DEL 1993-11-03 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA N.328 DE 03-03-82, EN EL SENTIDO DE ACOGERSE AL REGIMEN PREVISTO EN LA LEY 16 DE 1985. DEECRETO REGLAMENTARIO 1365/86 Y SUSTITUYE EN TODAS SUS PARTES EL REGLAMENTO, EXCEPTO EL ARTICULO 12 DE LA ESCRITURA 328 DE 03-03-82 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 09-08-1995 Radicación: 18680
Doc: ESCRITURA 1372 DEL 1995-06-23 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 999 REFORMA A LOS ESTATUTOS DE LA ESCRITURA 3294 DE 03-11-93 EN CUANTO A LOS ARTICULOS 1 Y 24. PUNTO C. Y EN CUANTO AL CAMBIO DE DESTINACION DE UNA DE LAS AREAS COMUNES (LOCAL DESTINADO A ADMINISTRACION, SE CONVIERTE EN LOCAL 156.) (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 09-08-1995 Radicación: 18681
Doc: ESCRITURA 1583 DEL 1995-07-26 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION ESCRITURA 1372 DE 23-06-95 EN CUANTO A LOS FOLIOS DE MATRICULA. Y EN CUANTO AL FOLIO MAYOR DE DONDE SE DESAFECTA LA UNIDAD CREADA. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 26-03-2004 Radicación: 2004-6095
Doc: ESCRITURA 974 DEL 2004-03-05 00:00:00 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR EP.# 2270 DEL 23-10-80, NOTARIA 1A. MANIZALES EN CUANTO A AFECTAR A USO COMUN EL LOCAL 245 Y DESAFECTAR A BIEN PRIVADO EL LOCAL 141-B, Y SOMETIMIENTO DE LA PH. A LA LEY 675 DEL 03-08-01 (BF:52655 DEL 12-03-04) (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 8002225188

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 28-06-2007 Radicación: 2007-100-6-14733
Doc: OFICIO 1177 DEL 2007-06-26 00:00:00 JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SINGULAR DE MINIMA CUANTIA, ESTE Y OTRO PREDIO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SAN ANDRESITO PRINCIPAL PROPIEDAD HORIZONTAL
A: MUNICIPIO DE MANIZALES X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 28-10-2011 Radicación: 2011-100-6-30132
Doc: OFICIO 1163 DEL 2008-05-13 00:00:00 JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA, EN ESTE Y OTRO PREDIO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SAN ANDRESITO PRINCIPAL PROPIEDAD HORIZONTAL
A: MUNICIPIO DE MANIZALES

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 16-05-2014 Radicación: 2014-100-6-14248
Doc: ESCRITURA 823 DEL 2014-05-07 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA #328 DE 03-03-1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES EN EL SENTIDO QUE EL UNICO PROPIETARIO DEL PREDIO ES EL MUNICIPIO DE MANIZALES (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES -INVAMA- , ANTES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE MANIZALES NIT #8900029162
A: MUNICIPIO DE MANIZALES NIT. 8908010537 X

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ

NOTARIO PRIMERO

ORDEN: 108370-25/04/2014

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **100-48257 / 100-48241 / 100-48223 / 100-48259**

CÓDIGO CATASTRAL: **1-04-0035-0107-901 / 1-04-0035-0120-901 / 1-04-0035-0074-901 / 1-04-0035-0093-901.-** ----------

INMUEBLE: Urbanos. ----------

NOMBRE Y/O DIRECCIÓN: **LOCAL 234, LOCAL 218, LOCAL 153 Y LOCAL 236 QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO SAN ANDRESITO EDIFICIO SEDE DE VENDEDORES EXTERNOS DE MANIZALES.** ----------

DEPARTAMENTO: **CALDAS . MUNICIPIO: MANIZALES.**----------

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: OCHOCIENTOS VEINTITRES (823) ----------

FECHA DE OTORGAMIENTO: Mayo 7 de 2.014 ----------

NOTARIA DE ORIGEN: PRIMERA DE MANIZALES. ----------

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: **ACLARACION. CODIGO: 901.** ----------

MUNICIPIO DE MANIZALES, con NIT. 890801053-7. Representado por JULIANA ZULUAGA CASTRILLON con cédula número 24.340.609 de Manizales ----------

INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" NIT: 890.002.916-2 Representado por JOSE JESUS ARIAS OROZCO C.C. 10.238.273 de Manizales.-

Asi se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la superintendencia de notariado y registro mediante la resolución número 1.156 de marzo 29 de 1.996, artículos 1o. Y 2o., en desarrollo del decreto 2150 de 1.995, emanado del Gobierno Nacional. -------

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: OCHOCIENTOS VEINTITRES (823) ----------

En el Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, a **SIETE (07) DE MAYO** - - - - - - - - - - - - - - **Del año dos mil catorce (2.014)** comparecieron al despacho de la Notaría Primera, a cargo del suscrito **MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ, NOTARIO PRIMERO los señores JULIANA ZULUAGA CASTRILLÓN**, persona mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía **No. 24.340.609** expedida en

14-02-2014 10:01:LYYHIaAECB

Manizales (Caldas), quien actúa en nombre y representación del **MUNICIPIO DE MANIZALES NIT: 890801053-7**, en su calidad de **SECRETARIA DE HACIENDA (e)**, cargo para el cual fue encargada mediante el decreto de delegación 0133 del 01 de abril de 2014, y del cual tomó posesión en la misma fecha, según consta en el acta respectiva, facultada para la suscripción del presente contrato por razón de la delegación hecha por el señor Alcalde mediante Decreto No. 0318 de Agosto 13 de 2012, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL MUNICIPIO,** de una parte; y de la otra parte el doctor **JOSE JESUS ARIAS OROZCO,** persona igualmente mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.238.273** de Manizales, quien actúa en su condición de GERENTE y por ende representante legal del **INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" NIT: 890.002.916-2**, cargo para el cual fue designado por medio del Decreto 001 de 01 de enero de 2012, y del cual tomó posesión en la misma fecha, ratificado por medio del Decreto 0296 de 31 de julio de 2012, quien para los efectos del presente documento se denominará INVAMA, hemos convenido suscribir la presente escritura pública aclaratoria, previas las siguientes consideraciones: **1.-** Que el Municipio de Manizales en conjunto con el antes denominado DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE MANIZALES adquirieron dos lotes de terreno así: El primer lote por compraventa efectuada al señor Alfonso Quintero Hurtado por medio de la escritura pública numero 766 otorgada el 25 de junio de 1975 de la Notaria Primera de Manizales, registrada al Folio 100-7847; el segundo lote por compraventa al señor Jorge Enrique Ramírez Londoño por medio de la escritura pública numero 1392 otorgada el 26 de septiembre de 1974 en la Notaria 1 de Manizales, registrada al Folio 100-3318. 2) Que sobre dichos lotes de terreno el municipio de Manizales- Departamento de Valorización construyó el Denominado Centro Comercial San Andresito, Edificio Sede de Vendedores Externos de Manizales. **3)** Que por medio de la escritura pública numero 328 otorgada el 03 de marzo de 1982 en la Notaria Primera del Círculo de Manizales, registrada en otros a los folios de Matricula Inmobiliaria Nro. **100-48257** que corresponde al local 234; **100-48241** que corresponde al local 218; **100-48223** que corresponde al local 153 y **100-48259** que corresponde al local 236,- se reformó el reglamento de propiedad Horizontal Edificio San Andresito, Edificio

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
Válido únicamente para uso oficial en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

sede de Vendedores Externos de Manizales. 4). Que por medio del Acuerdo municipal 013 de 20 de marzo de 1987 el Honorable Concejo Municipal de Manizales creó el INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" y expidieron sus estatutos. **5.-** Que el artículo 3° de los estatutos del INVAMA señalo: "El patrimonio del "INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES – INVAMA" está conformado: a. Por todos los bienes muebles, inmuebles y rentas que en la actualidad le pertenecen y por todos aquellos que le llegaren a pertenecer. 6.- Asimismo en el artículo 172 ordenó: El patrimonio inicial del establecimiento queda constituido con todos los bienes que pertenecen al municipio de Manizales vinculados al Departamento Administrativo de Valorización Municipal. Facultase por el termino de noventa (90) días al Alcalde de Manizales y al Personero Municipal para formalizar la transferencia del dominio de los bienes y la cesión de los derechos que entran a formar parte del patrimonio del INVAMA en los términos de este Acuerdo. **7.-** Que mediante el Acuerdo municipal 123 de 2 de agosto de 1995 del Concejo de Manizales se adoptó el nuevo estatuto orgánico del INVAMA, indicando en su artículo 6°: PATRIMONIO: EL patrimonio del Instituto de Valorización de Manizales INVAMA está conformado por: ... f. Todos los bienes inmuebles que constituyeron su patrimonio inicial de acuerdo a lo establecido en el artículo 172 del Acuerdo 013 de marzo 20 de 1987. **8.-** Que una vez transcurrido el término de noventa días señalado por el Acuerdo no se hizo la transferencia al INVAMA por parte del municipio de Manizales de los locales del Edificio San Andresito, pues estos no estaban vinculados a este establecimiento. **9)** Que a la fecha los locales con Folio de Matricula inmobiliaria Nro. 100-48257 que corresponde al local 234; 100-48241 que corresponde al local 218; 100-48223 que corresponde al local 153 y 100-48259 que corresponde al local 236, aún continúan figurando en el Registro de Instrumentos Públicos a nombre del **MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION. 10)** Que estos locales **son realmente del MUNICIPIO DE MANIZALES,** razón por la cual los comparecientes acuerdan: PRIMERO: **ACLARAR LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 328 OTORGADA EL 03 DE MARZO DE 1982 EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE MANIZALES EN EL SENTIDO QUE EL UNICO PROPIETARIO DE LOS PREDIOS QUE A CONTINUACIÓN SE CITAN Y QUE FOMAN PARTE DEL EDIFICIO**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN ANDRESITO E IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMEROS 100-48257 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 234 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0107-901; 100-48241 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 218 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0120-901; 100-48223 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 153 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0074-901 Y 100-48259 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 236 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0093-901, ES EL MUNICIPIO DE MANIZALES. SEGUNDO: REVISIÓN DE LA CONTRALORÍA: La presente escritura pública podrá ser revisada por la Contraloría General del Municipio de Manizales entidad que de conformidad con los artículos 65 de la ley 80 de 1993 y 165, numeral 3º, de la ley 136 de 1994, podrá exigir informes sobre la gestión fiscal a los servidores públicos del orden municipal y a toda persona o entidad pública o privada que administre o invierta fondos o bienes del Municipio de Manizales. **OTORGADA CONFORME A MINUTA ESCRITA PRESENTADA A LA NOTARIA.** EL SUSCRITO NOTARIO PRIMERO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LAS ESCRITURAS DE VENTA, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LA LOCALIDAD, DENTRO DE LOS SESENTA (60) DIAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES :** La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los

contratant
todo lo
NOTARIA
IVA:$0. R
Así se firm
132

JULIANA Z
C.C. 24.34
DIRECCIO
TELEFONO

JOSE JESU
C.C. 10.238
DIRECCION
TELEFONO

ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto - Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. DERECHOS NOTARIALES: $ exenta RESOLUCION 0088 DE FECHA 08 DE ENERO DE 2014.. IVA:$0. RECAUDOS LEGALES: $9.200.oo Recepcionó: ELISA. Elaboró: ELISA. Así se firma en las hojas de papel notarial Nos. Aa014268131 Aa014268130 Aa014268132

Juliana Zuluaga C.

JULIANA ZULUAGA CASTRILLON — Huella índice derecho

C.C. 24.340.609 de Manizales

DIRECCION:

TELEFONO:

JOSE JESUS ARIAS OROZCO — Huella índice derecho

C.C. 10.238.273 de Manizales

DIRECCION:

TELEFONO:

MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ

NOTARIO PRIMERO

NUMERO TRESCIENTOS VEINTIOCHO (328) ------

En la Ciudad de Manizales, Departamento de - Caldas, República de Colombia, a TRES (3-) de Marzo de mil novecientos ochenta y dos --- (1.982), ante mí, RODRIGO CASTAÑO ALVAREZ, Notario Primero del Círculo, comparecieron los- Dr. LUIS JOSE RESTREPO RESTREPO, BERNARDO LONDOÑO GUTIE- DIEGO ZULUAGA TRIVIÑO, mayores de edad, vecinos de Mani- identificados con las cédulas de ciudadanía números 170?3- 121644 ---- , y 17.165.490 de Bogotá - , Manizales- , Bo- respectivamente, obrando el primero en su calidad de repre- sentante legal del Municipio de Manizales, Departamento de Valo- rización Municipal, como Alcalde y presidente de la H. Junta de- rización el segundo como Director del Departamento de Valo- y el tercero como Personero Municipal; según certifica- que se agregan al protocolo, a quienes conozco personalmente- dijeron: PRIMERO:- Que el Municipio de Manizales, Departamen- de Valorización es dueño de un lote de terreno, situado en el Municipio de Manizales, sector 4, Manzana 35, sobre la antigua- 19, hoy Avenida Bernardo Arango Vallejo, y distinguido en- puertas de entrada con los números 17-32, 17-36 y 17-40 se- nomenclatura de la Ciudad, matriculado en el catastro con la No. 01-4-0-35-007, con un área total de 712.47 M2 y cuyos- linderos y dimensiones son:### Por el Norte, en una extensión - 0,60 metros, con la cooperativa Tax la Feria, por el Occi - en una extensión de 20,60 metros, con las siguientes pro- pias, a) en 8,30 metros con propiedad de Carmelina Gómez de- c) en 4,00 metros, con propiedad del señor Guillermo Va- por el sur en línea quebrada así: A) en una extensión -- occidente a oriente en 4,5 mts. con propiedad del señor Ga - puerta. b) en una extensión de sur a norte en 5,10 metros, el señor Ignacio Valencia Restrepo. c) en una extensión de - nte a occidente en 17,81 metros, con el señor Ignacio Valen-

cia Restrepo, por el oriente, en una extensión de 15.55 M. la calle 19, hoy Avenida Bernardo Arango Vallejo para un ... tal de 549.07 M2.- SEGUNDO:- Que el lote anteriormente al... fue adquirido por el Municipio de Manizales, Departamento ... lorización Municipal, por escritura pública No. 766 del 25 ... nio de 1.975 notaria primera de Manizales, folio 100-00078... critura No. 1392 del 26 de septiembre de 1.974 de la notaría ... mera de Manizales, con folio 100-0003318.- TERCERO:- Que el ... anteriormente alinderado el Municipio de Manizales, Depart... de Valorización Municipal construyó con sus propias reserv... edificio que comprende dos pisos o niveles distribuidos así: El primer nivel con unas divisiones hechas en madera y metal ... 56 locales comerciales y además areas para uso común, como ... estación, Administración, servicios sanitarios y escalas par... acenso al segundo piso del edificio. B) El segundo nivel con ... divisiones anteriores hechas de madera y/o en metal para 56 ... les comerciales y además de áreas para el uso común como: ... vicios sanitarios y escalas descenso al primer piso del edi... B) en el espacio entre la cubierta y el cielo raso están lo... ques de reserva para el agua del edificio. El edificio en ... consta con un solo contador de agua y energia. El edificio ... construido de acuerdo con los cálculos estructurales elabora... para el mismo y que fueron aprobados por la Secretaria de Ob... públicas del Municipio y está formado por columnas y vigas d... ferroconcreto simentadas sobre zapatas independientes de ac... con la capacidad del suelo todos los muros y divisiones ser... construidas con bloque de cemento de primera calidad. Los ... anteriores, fachadas leterales y la anterior y posterior ... revocadas en mortero de cemento, además de fachada ... la avenida 19.- CUARTO:- Que mediante la escritura No. 2.... 23z de Octubre de 1.980 de la Notaria primera del círculo d... nizales, registrada el 3 de Noviembre de 1.980, bajo el nú... de matricula 100-0039447, de la 100-0039-448 a la 100-00395...

100
tes
leg
men
del
dad
o el respectivo re
lo de la presente
el reglamento ini
al que más adelan
as modificaci es
Municipal y la Of
ión No. 290 de Dic
a resolutiva dice
) por medio de l
denominado Sede d
da 19 con la car
de propiedad del
de Manizales,
ive: ARTICULO PR
edad horizontal
o en la dire ci
de Valorizaci
días del mes d
is José Restre
rio de Gob n
ración Municip
ol Urbano."- SE
horizont
ciudad en la
la ciudad.-.-
-.-.-.-.-.-.
-.-.-.-.-.-.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

AH 00076830

100-0039-448 a la 100-0039550, los comparecientes obrando en su calidad de representantes legales del Municipio de Manizales- Departamento de Valorización Municipal, único dueño del inmueble vendido, constituyeron la propiedad horizontal del referido edificio, determi- ... respectivo reglamento de propiedad.- QUINTO:- Que por ... de la presente escritura acuerdan introducir modificacio- ... reglamento inicial, substituyéndolo en todas sus partes, ... que más adelante se anota.- SEXTO:- Que para introducir- ... modificaciones, están debidamente facultados por la Alcal- ... Municipal y la Oficina de Planeación Municipal, según Reso- ... No. 290 de Diciembre 15 de 1.981, cuyo encabezamiento y- ... resolutiva dice: "RESOLUCION No. 290 de diciembre 15 de --- por medio de la cual se modifica el reglamento del edifi- ... minado Sede de Vendedores, situado en esta ciudad en la ... da 19 con la carrera 18, según la nomenclatura de la ciu -- ... propiedad del Departamento de Valorización Municipal. El ... de Manizales, en uso de sus atribuciones legales....... ... ve: ARTICULO PRIMERO: aprobar el anexo del reglamento de- ... dad horizontal del Edificio denominado Sede de Vendedores ... n la dirección arriba anotada y de propiedad del Depar- ... de Valorización Municipal... Dado en Manizales a los --- ... días del mes de Diciembre de mil novecientos ochenta y -- ... Luis José Restrepo Restrepo, Alcalde. Javier Gómez Ocampo, ... rio de Gobierno Municipal. Jaime Calle Cardona, Director ... neación Municipal., Luis Alfonso Robledo López, Arquitecto ... Urbano."- SEPTIMO:- Que el siguiente es el reglamento - ... dad horizontal del Edificio Sede de Vendedores ubicado- ... ciudad en la Avenida 19 con calle 18, según la nomencla- ... ciudad.-

-.-

-.-

ón de 15.55 m
lejo para un
eriormente al
, Departamento
No. 766 del 2
folio 100-00078
974 de la notar
TERCERO:- Que el
anizales, Depar
s propios reser
distribuidos as
en madera y met
uso común, como
arios y escalas par
l segundo nivel con
en metal
uso común como; a)
primer piso del edif
cielo raso están los
o. El edificio en ge
ergia. El edificio
structurales
la Secretaria de Obr
r columnas y vigas d
ndependientes de
os y divisiones est
nera calidad. Los mu
rior y posterior est
le fachada anterior
escritura No. 2.270
mera del círculo de
1.980, bajo el núm
448 a la 100-0039

AH- 00075147

Leído el presente instrumento a los compa-
cientes y advertidos de su registro, lo en-
contraron corriente y firman conmigo el Nota-
rio que doy fé.- PAZ Y SALVO MPAL #001827 de
11-02-82. C.19 #17-34/48, ficha 01-4-035-007.
Valido Marzo 31/82, Firmas ilegibles sellos.--

Derechos $2.000=

JOSE RESTREPO RESTREPO

LONDOÑO GUTIERREZ

JULIAG TRUJILLO

RODRIGO CASTAÑO ALVAREZ

NOTARIO PRIMERO

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL ALCALDIA DE MANIZALES

S-CO-SP-UDOT-2025-31192

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 7, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 17001010400000035090190000107

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 **17001010400000035090190000107** y matrícula inmobiliaria **100-48257**, 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

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:

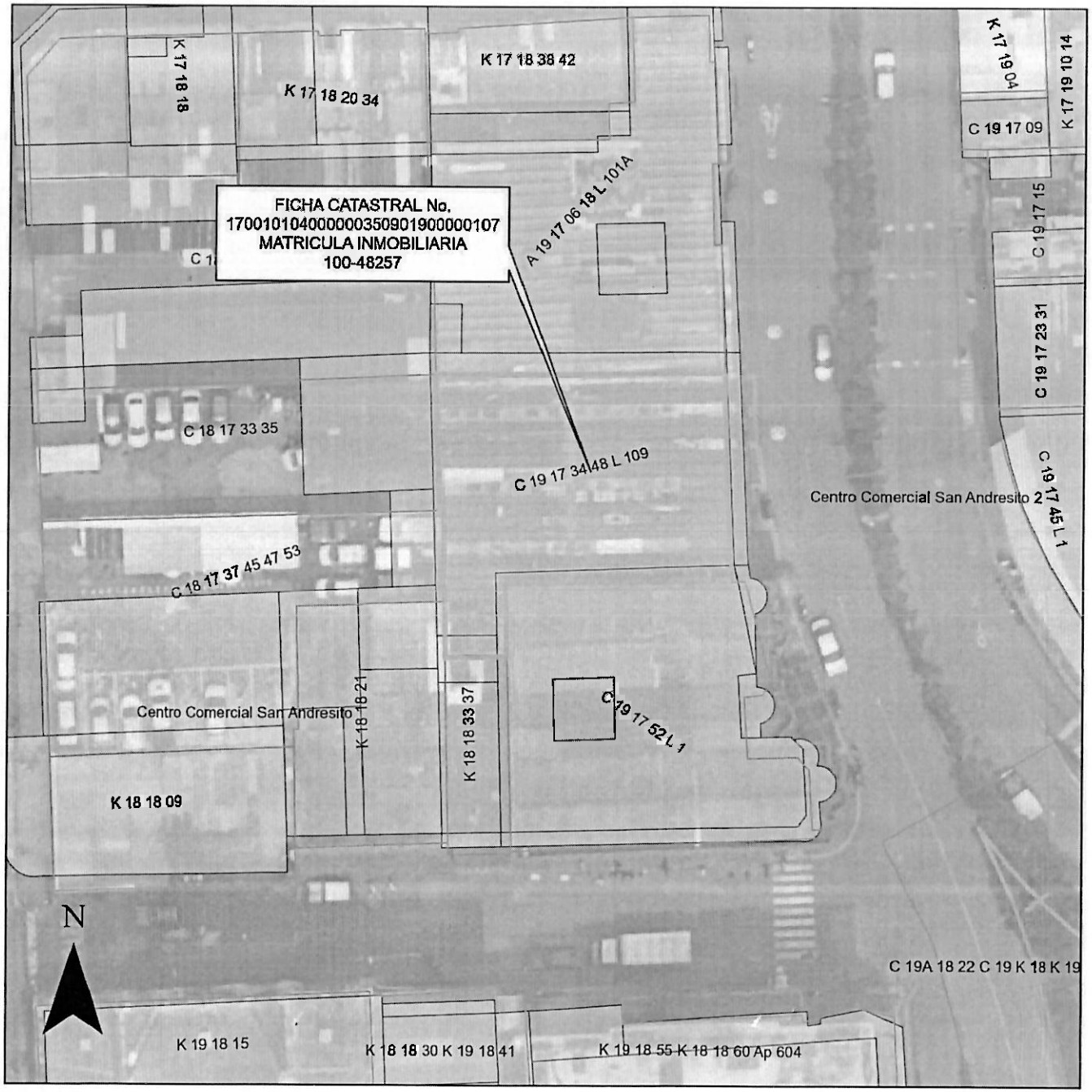
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 AMBITOS 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

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el 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 5%
		Muy alto	Inestabilidad muy factible, tasa anual de ocurrencia mayor a 5%

* debida a eventos predominantes tradicionales

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° 99'
Latitud de origen: 4° 78'
Falso Este: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el 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 tradicionales
*Configurado 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: 5000 000 metros ESTE
Falso Norte: 2000 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el 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 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

CARTOGRAFIA 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: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum: MAGNA SIRGAS
Elipsoide: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL
CATASTRO OFICIAL 2021 CATASTRO CATASTRAL 2021
copyright MASORA
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaria de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el 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

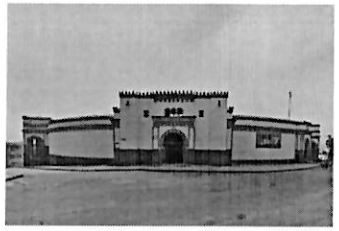
copyright © MASORA
Todos los derechos reservados
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

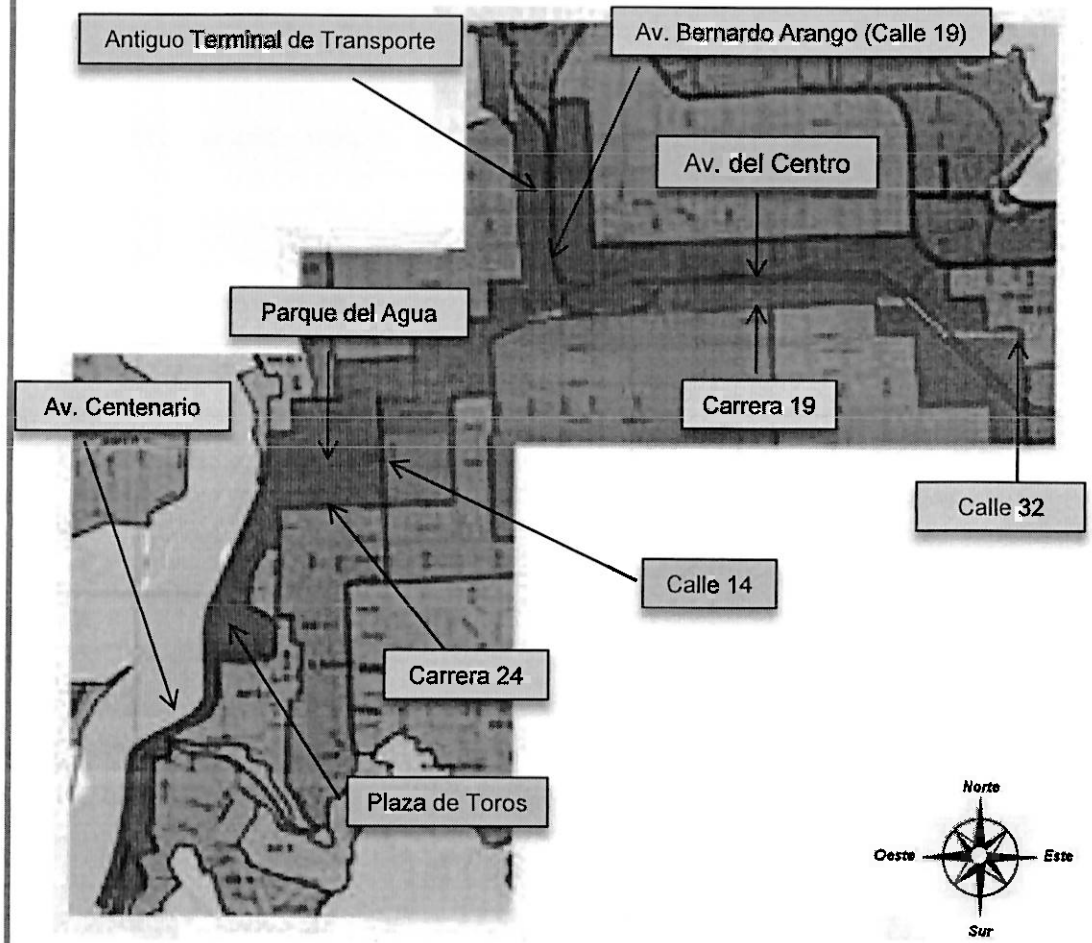
AMBITO NORMATIVO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES









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

AMBITO NORMATIVO AN 2.1

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

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

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	

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

S-CO-SP-UDOT-2025-31192

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 7, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 17001010400000035090190000107

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 **17001010400000035090190000107** y matrícula inmobiliaria **100-48257**, 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

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:

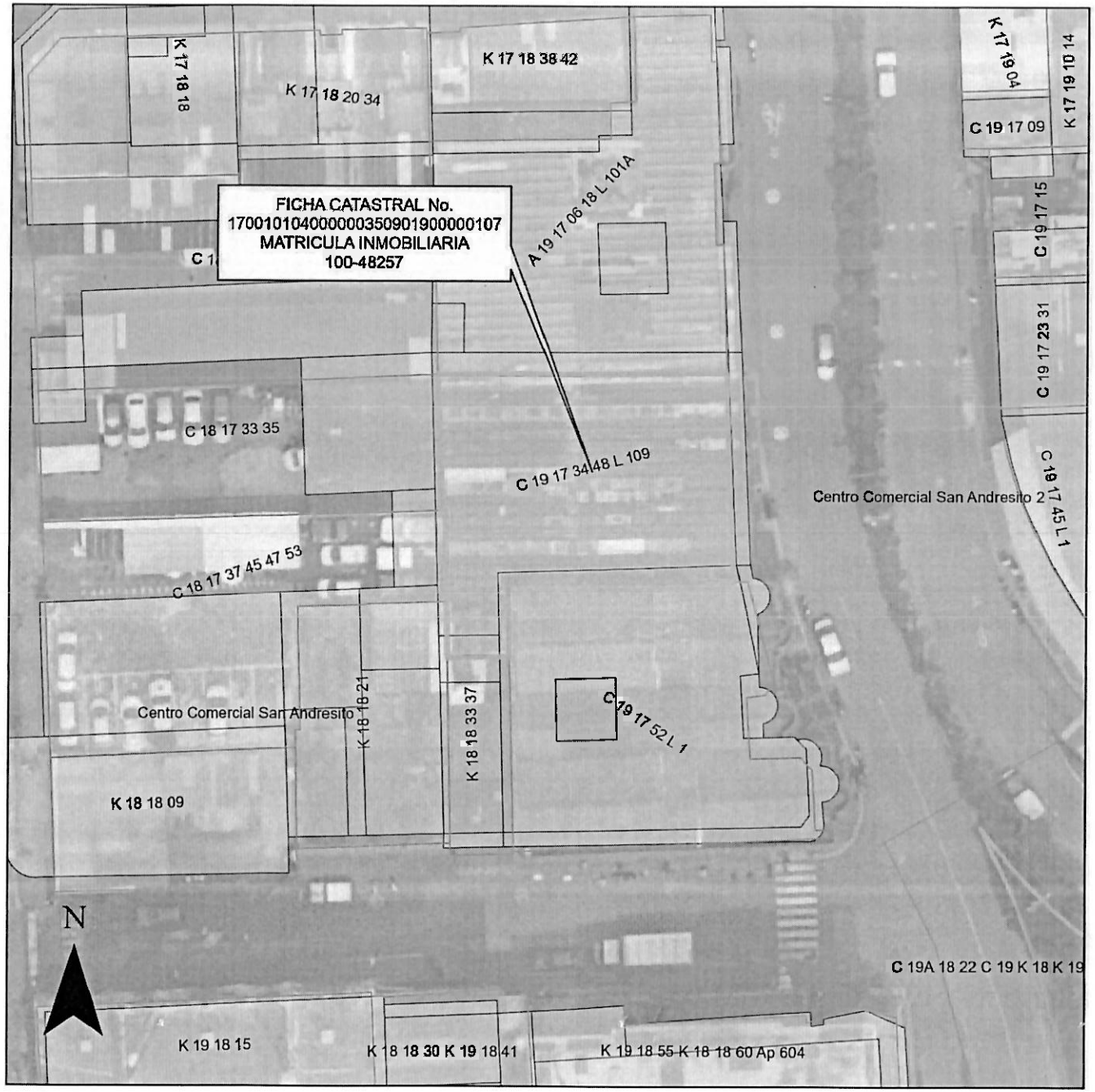
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 AMBITOS 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 – Secretaria de Planeación Municipal

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaria de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 23 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 la tasa
	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 2%
	Medio	Moderado	Inestabilidad poco factible, tasa anual de ocurrencia entre 2% y 3%
	Alto	Alto	Inestabilidad factible, tasa anual de ocurrencia entre 3% y 5%
		Muy alto	Inestabilidad muy factible, tasa anual de ocurrencia mayor a 5%

* 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

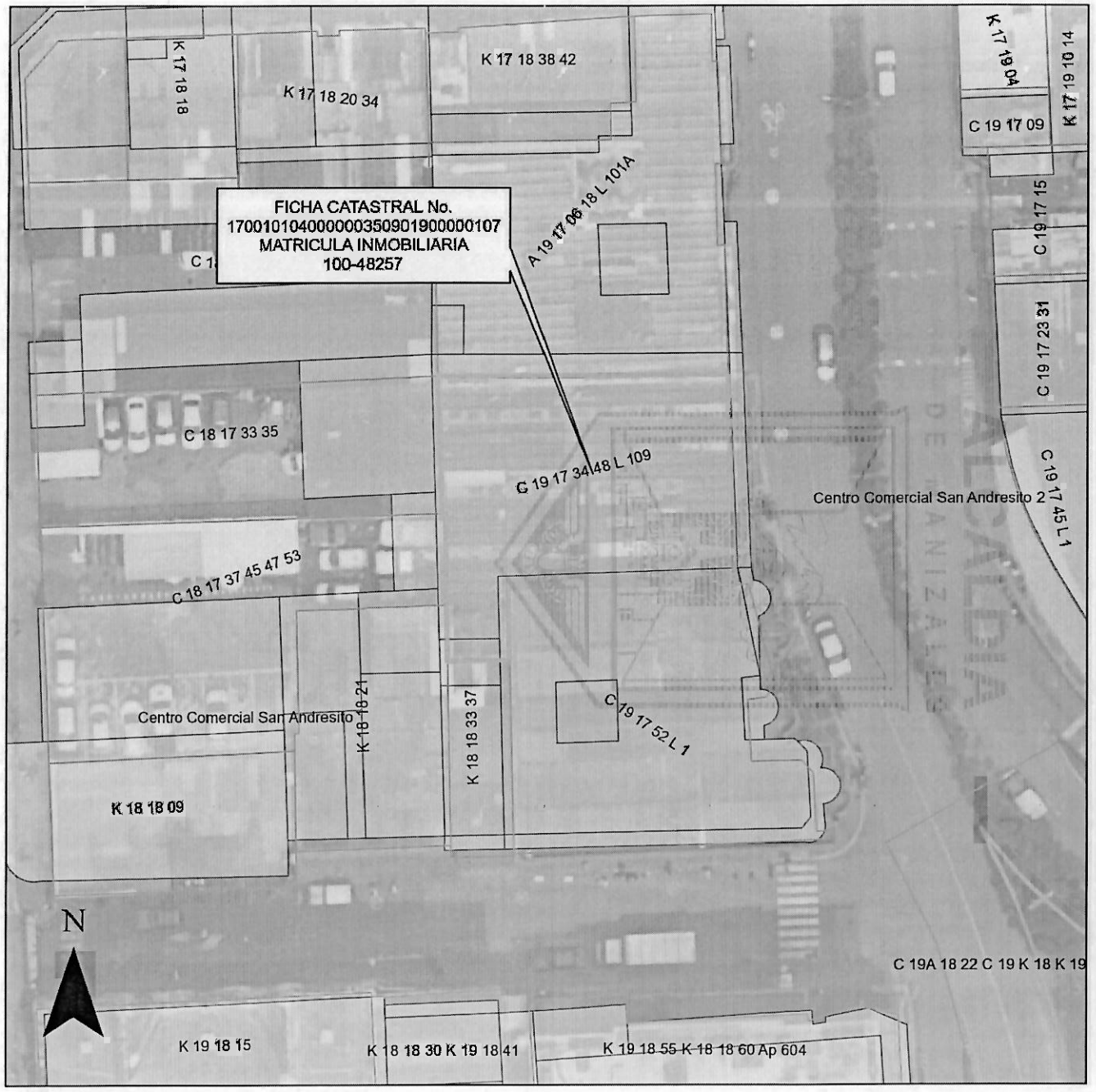
CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright©MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N
Falso Este: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el 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 (Bidart)	Nivel (Suarez)	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 tratacionales
*Configurado 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: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 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 2021

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

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el 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 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

CARTOGRAFIA OFICIAL AÑO 2021 copyright CMAGRA
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: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum MAGNA SIRGAS
Elipsoide GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2000 CON BASE EN EL
PREDIO CTOMAPA URBANO ZC21 CATASTRO DIGITAL 2021
copyright © MAGRA
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el Municipio de Manizales, tiene un corte al 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 Transverso de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N

Falso Este: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 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

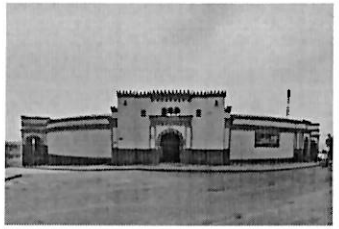
copyright © MASORA
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

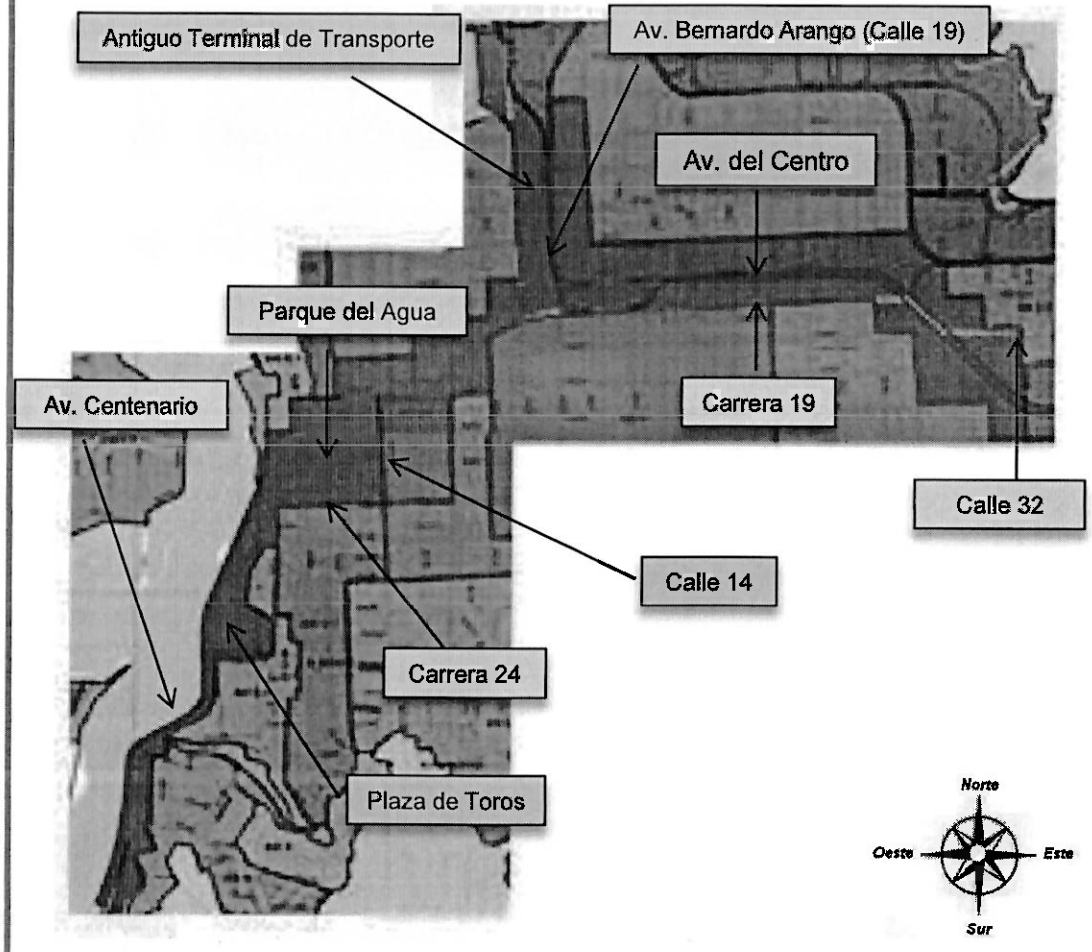
AMBITO NORMATIVO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES









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

AMBITO NORMATIVO AN 2.1

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

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

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	

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Manizales, diciembre 11 de 2025
CA – 320 – 25

Avalúo No. 10204

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud, le remitimos el **CONCEPTO DEL AVALUO COMERCIAL CORPORADO,** de un local comercial identificado con el #234 ubicado en la Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL, Manizales-Caldas.

Cordial saludo,

Monica Cuartas Villegas

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

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

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10204

LOCAL #234
Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR CENTRO
MANIZALES – CALDAS

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Propietario
MUNICIPIO DE MANIZALES

Fecha
DICIEMBRE 11 DE 2025

CONTENIDO **Pág.**

I.	**Memoria Descriptiva**	**3**
II.	**Observaciones**	**3**
1.	Información general	4
2.	Documentos	6
3.	Información Jurídica	7
4.	El Sector	8
5.	Normas Municipales de la Zona	9
6.	El Terreno	11
7.	La Construcción	16
8.	Inmueble Objeto del Avalúo	22
9.	Métodos Valuatorios	23
10.	Determinación del valor de las construcciones	23
11.	Determinación del valor del lote de terreno	25
12.	Resultados del Avalúo	28
13.	Documentación o Información Anexa	28
14.	Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	29
15.	Declaración de Cumplimiento	29
16.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	29

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** les 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 precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán 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 todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

I. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada del certificado de tradición suministrado por la entidad contratante.

- 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 tanto como en el Método de Costo de Reposición, 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.

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2 PROPIETARIO(S)
Municipio de Manizales.

1.3 DIRECCIÓN
Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO

1.4 SECTOR O BARRIO
Barrio Centro.

1.5 COMUNA
Comuna Cumanday, antes comuna 3.

1.6 CIUDAD
Manizales.

1.7 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.8 TIPO DE INMUEBLE
Edificio de locales.

1.9 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial del inmueble.

1.10 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997 (*Ley de Desarrollo Territorial*), Resolución 620 de 2008 del IGAC (*Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*) y Decreto 1420 de 1998 (*Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles en Colombia*).

1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Lote de terreno con construcciones.

1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Noviembre 24 de 2025.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO
Diciembre 11 de 2025.

1.14 INFORMACION CATASTRAL
Número predial. 17001010400000035090190000000107.
Matrícula: 100-48257.



Fuente: Geoportal Alcaldia de Manizales.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

a) Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-48257, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, impreso el 10 de octubre de 2025.
b) 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

3.1 PROPIETARIO
Municipio de Manizales.

3.2 TITULACION
Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

3.3 FICHA CATASTRAL
Ficha Catastra: 17001010400000035090190000000107.

3.4 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado de tradición # 100-48257.

3.5 LINDEROS.
Los linderos se encuentran registrados en la Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

3.6 COEFICIENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Sin información.

Fuente: Matrícula Inmobiliaria No. 100-48257 expedida el 10 de octubre de 2025.

4. INFORMACION DEL SECTOR

4.01 CLASE Y DESARROLLO
Sector del Centro de la Ciudad de Manizales. Con uso Institucional, locales comerciales, oficinas, consultorios, cafeterías. vivienda.

4.02 ESTRATO SOCIO ECONOMICO
Zona Comercial.

4.03 VIAS DE ACCESO
El local se encuentra localizado en la Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL.

4.04 SERVICIO DE TRANSPORTE
El servicio de transporte público se encuentra sobre las Avenida Centro y la Avenida Bernardo Arango Vallejo, Cuenta con muy buen servicio de busetas y taxis que comunican a todos los sectores de la Ciudad.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

4.05 CLASE DE CALZADA Y ANDENES
En concreto en buen estado.

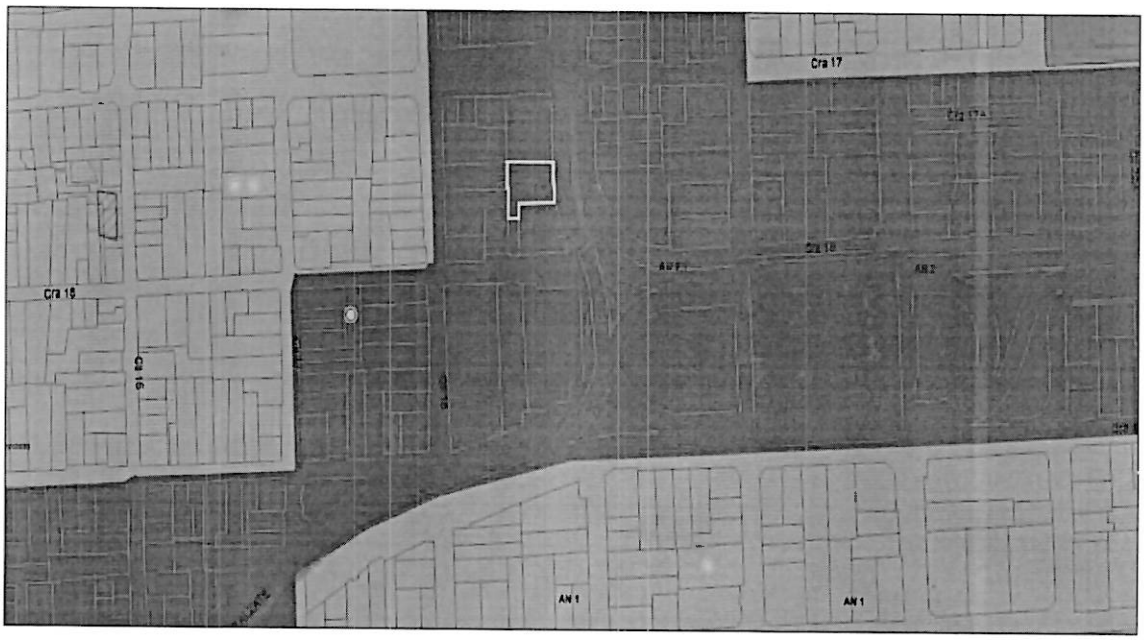
4.06 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR
Se encuentra completa. Cuenta con energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, redes de gas domiciliario y recolección de basuras.

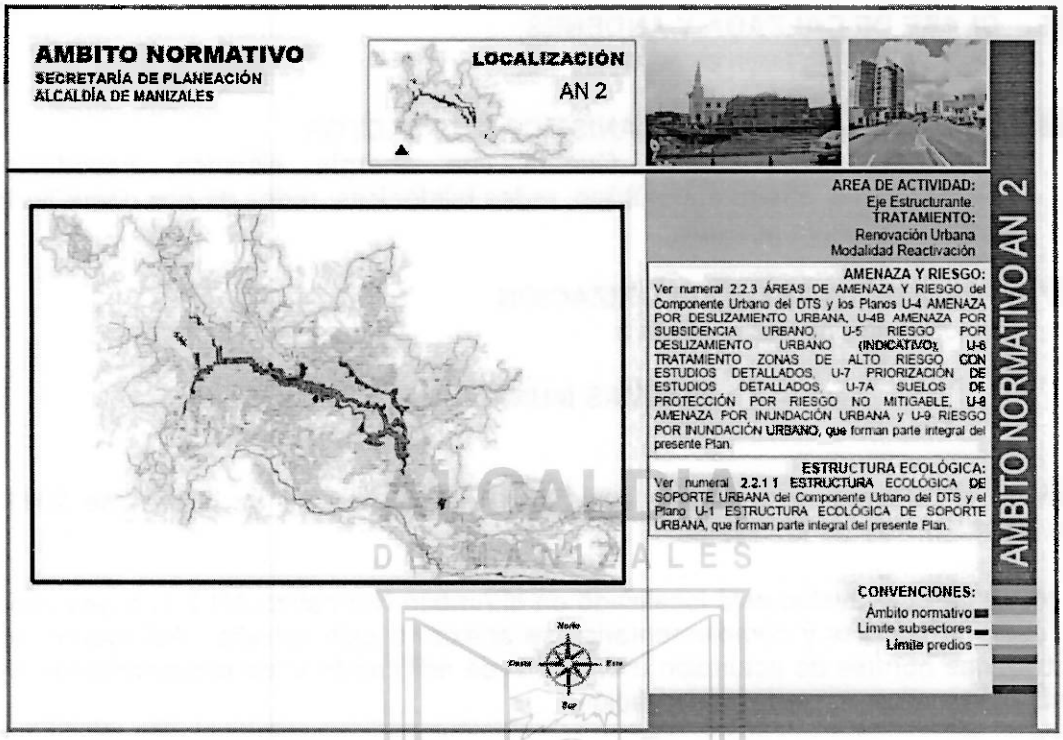
4.07 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
Valorización normal y positiva.

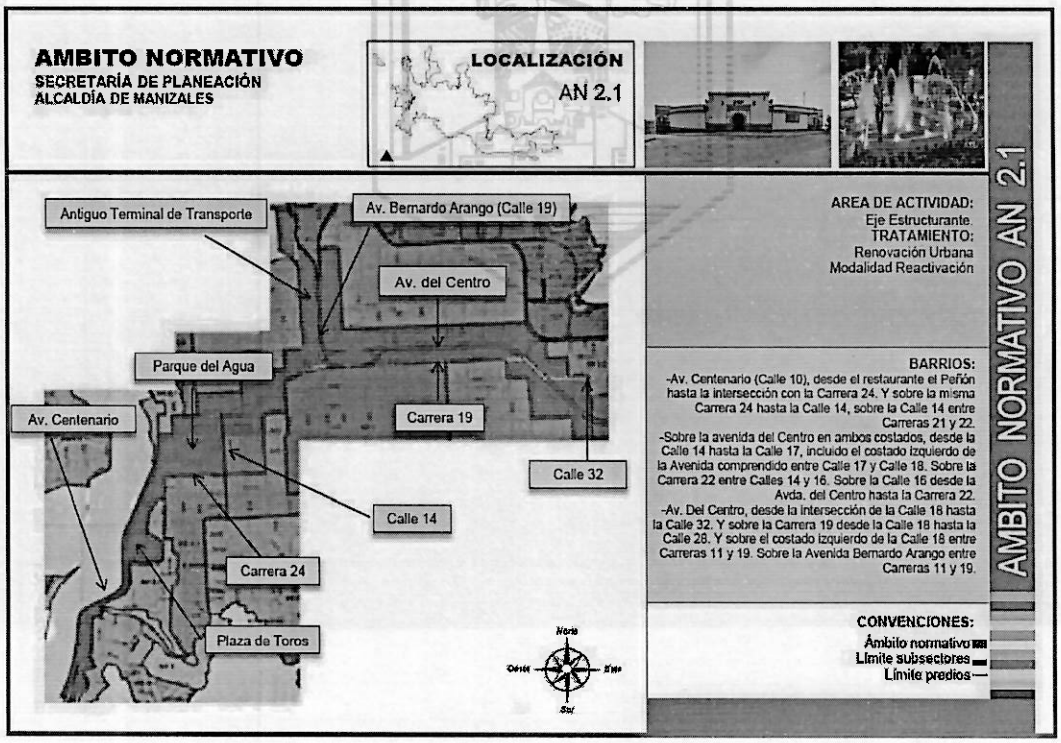
5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de agosto de 2017, Concejo Municipal de Manizales.

El predio de este avalúo está localizado en el Ámbito Normativo AN 2.1, cuyos usos del suelo principales y complementarios se anexan a este estudio. Así mismo, se incluyen las normas de actuación urbanística de edificación y los requerimientos de la actuación urbanística de urbanización.

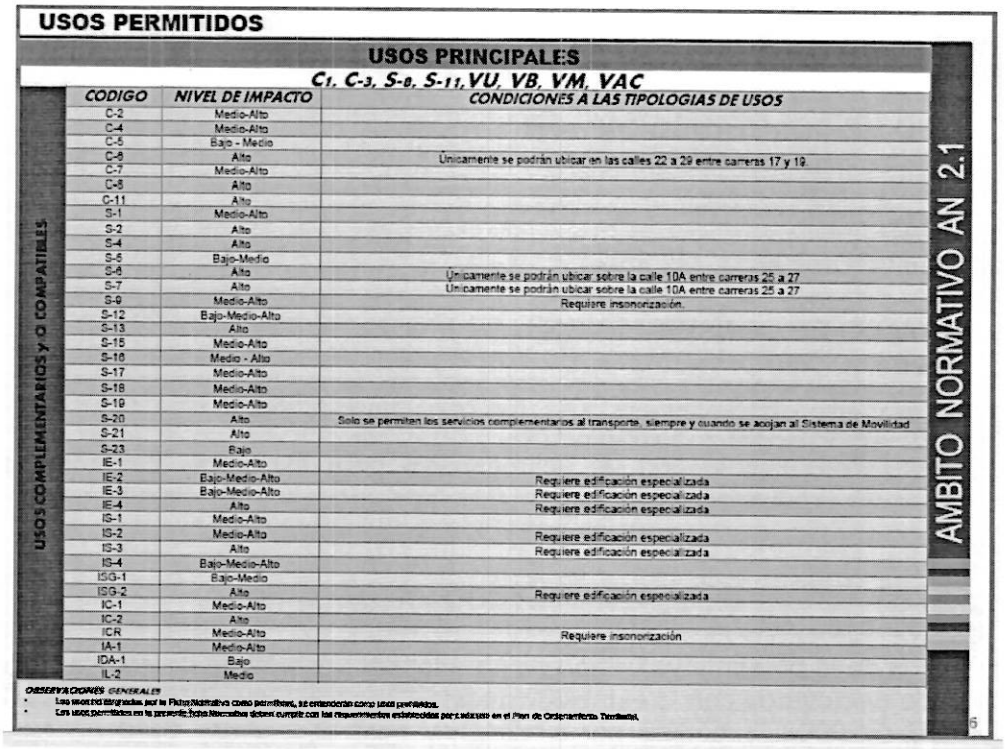






USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C1, 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	Unicamente 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	Unicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27
S-7	Alto	Unicamente 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
IG-1	Medio-Alto	
IG-2	Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IG-3	Alto	Requiere edificación especializada
IG-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 citados, por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente Ficha Normativa deben cumplir con las disposiciones establecidas para el sector en el Plan de Ordenamiento Territorial.

6

6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

6.01 TIPO DE LOTE
Lote de terreno plano.

6.02 UBICACION
Plano en su acceso sobre la Avenida Bernardo Arango Vallejo, segundo nivel local No 234.

6.03 LINDEROS
Los que se establecen en la Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

6.04 AREAS.
No aplica.

6.05 TOPOGRAFÍA
plana.

6.06 FORMA GEOMETRICA
Lote de forma irregular.

6.07 RELIEVE
Plano.

7. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

7.01 TIPO DE CONSTRUCCION
Locales con destino comercial.

7.02 EDAD
Treinta y dos años. (32 años).

7.03 ESTADO DE CONSERVACION.
Bueno.

7.04 DEPENDENCIAS Y ACABADOS
Local 234: cuenta con un solo espacio para exhibición de productos y atención el público 3,74 m2.

8. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación o de mercado de acuerdo con 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 1°- 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, 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 complementen. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2°.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

9.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS PARA BIENES INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA OBJETO DE AVALÚO.

Para determinar el valor por metro cuadrado del inmueble en el sector se realizó un estudio de mercado de locales semejantes o comparables al bien objeto de estudio, encontrando ofertas de locales en arrendamiento.

INVESTIGACION DE OFERTAS EN EL MERCADO DE RENTA

MEMORIA DE CALCULO
ENFOQUE DE RENTA

INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

Tipo - Direccion	Valor Renta	Tamaño		Fuente		Valor M²	Valor Gastos Administrativos M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 940.000,00	11,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-los-agustinos-manizales/192812488	MILLAN ASOCIADOS	$ 85.455	$ 45.000	1,00	1,00	1,00	$ 40.454,55
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 872.000,00	11,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-el-centro-manizales/192810728	MILLAN ASOCIADOS	$ 79.272,73	$ 40.000	1,00	1,00	1,00	$ 39.272,73
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 940.000,00	10,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-el-centro-manizales/192807101	MILLAN ASOCIADOS	$ 94.000,00	$ 50.000	1,00	1,00	1,00	$ 44.000,00

Promedio	$ 41.242,42
Desv Standar	$ 2.460,15
Coef. De Variación	5,97%
Limite Inferior	$ 38.782,27
Limite Superior	$ 43.702,57





Nota: 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, por lo tanto, el valor adoptado por metro cuadrado es de $41.250 m2.

9.2 DEPURACION DEL MERCADO

No aplica.

10. CALCULOS DEL VALOR COMERCIAL

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE RENTA)

Para determinar el valor comercial del Inmueble objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta los resultados del estudio de mercado de locales en arrendamiento y se realizó el procedimiento estadístico con los datos obtenidos en las ofertas empleadas.

Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

El valor de la renta por metro cuadrado en el sector según el estudio de mercado es de $41.250 m2 de renta en promedio.

AVALUO POR M2 DE LOCAL= Valor renta m2/tasa de interes aplicable

AVALUO= $41.250/(0,8% / 100)

AVALUO=$41.250/ 0,008

AVALUO= $5.126.250

VALOR M2 LOCAL = $5.126.250 / 3,74

VALOR M2 LOCAL PARA LA VENTA: $1.370.655 M2

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del lote expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial los siguientes aspectos particulares:

- Las condiciones de acceso al sector, rutas de transporte para buses, busetas y taxis, con buena cobertura
- La infraestructura urbana del sector con servicios disponibles de Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Recolección de Basuras.
- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica y topografía.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.

11. RATIFICACIÓN DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 10 de diciembre de 2025.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

Se trata de un local ubicado en la Avenida Alberto Arango Vallejo # 17-32/36/40, centro comercial San Andresito en el barrio centro de la ciudad de Manizales.

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

13. RESULTADOS DE AVALÚO

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
LOCAL 234	3,74	$ 1.370.655	$ 5.126.250
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			$ 5.126.250

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES CIENTO VENTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M.CTE.

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador R.A.A. AVAL 10283593

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, diciembre 11 de 2025

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

14. POLÍTICAS Y CLAUSULAS

El precio que asigna **La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas**, al inmueble en consideración es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el avaluador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

Se da prioridad a aquellos datos de mayor jerarquía, en su orden los observables niveles 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

15. NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la posible diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el evaluador y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio que realiza el avaluador, conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc; todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje, ya sea de forma superior o de forma inferior, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo realizado, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que **La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas** no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

16. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

17. CLAUSULA DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

18. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

19. DECLARACION DE NO VINCULACION

La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

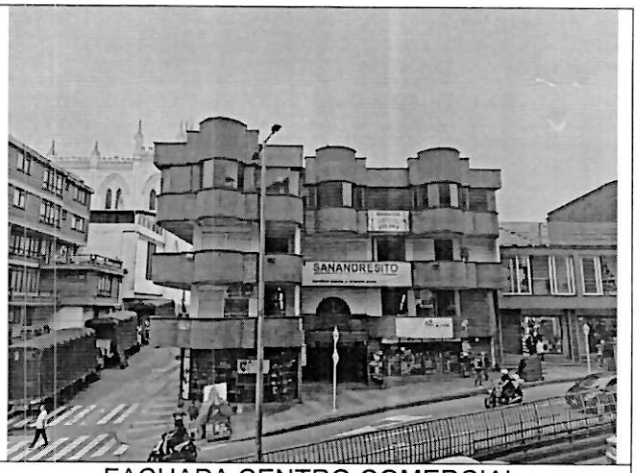
Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANEXO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO Y ENTORNO



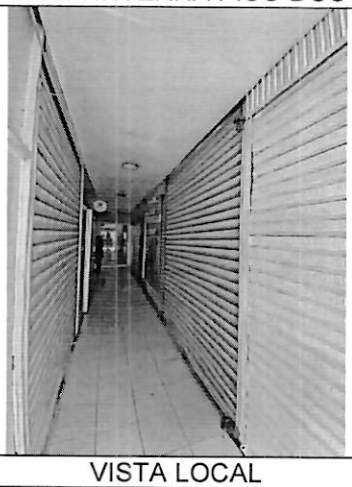
FACHADA CENTRO COMERCIAL



VISTA INTERNA PISO DOS



VISTA LOCAL



VISTA LOCAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
JAIRO MEJIA SERNA



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

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) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10283593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10283593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO MEJIA SERNA 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
06 Jul 2017	Régimen de Transicion	05 Abr 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	Fecha de actualización	Régimen
06 Jul 2017	Régimen de Transición	05 Abr 2021	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
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 1 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



PIN de Validación: b823bab6

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	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría **5** Edificaciones **de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

Alcance

- **Edificaciones de** conservación **arquitectónica y monumentos históricos.**

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

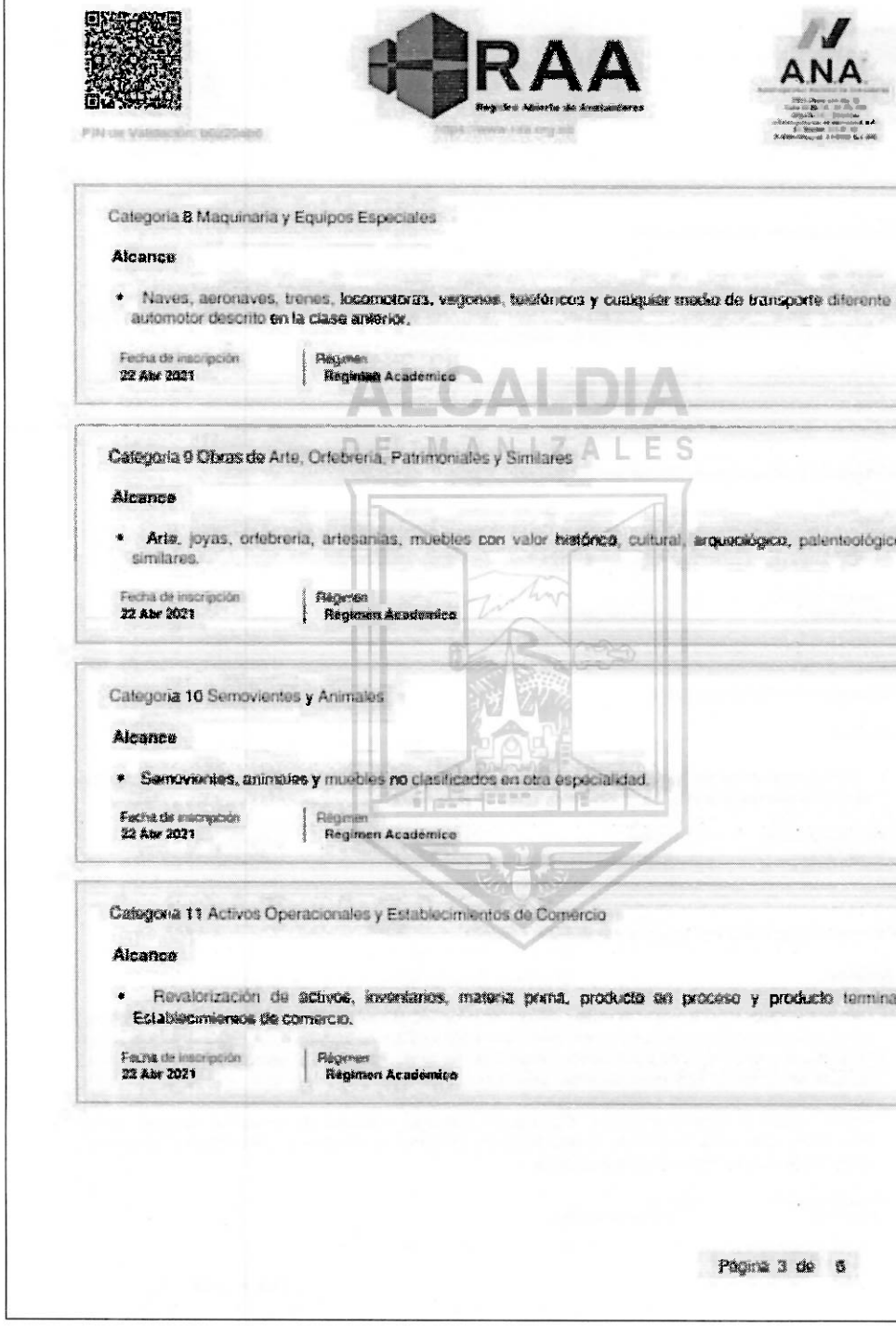
Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Jul 2017	**Régimen de Transición**	**06 Abr 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**



Categoria 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **22 Abr 2021** | Régimen: **Regimen Academico**

Categoria 9 Obras de Arte, Orfebreria, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebreria, artesanias, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción: **22 Abr 2021** | Régimen: **Regimen Academico**

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **22 Abr 2021** | Régimen: **Regimen Academico**

Categoria 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: **22 Abr 2021** | Régimen: **Regimen Academico**

Página 3 de 5

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PIN de Validación: b822fbab8

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

Categoria 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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoria 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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 4 de 6

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-0670, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 30 de Abril de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0472, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0181, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: TV 72 # 18 - 54 TORRE 3 APTO A5
Teléfono: 3136440934
Correo Electrónico: jaromejiaaval@gmail.com

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

Página 5 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PIN de Validación: b0220ab6 https://www.raa.org.co

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) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con **Cédula** de ciudadanía **No. 10283593.**

El(la) señor(a) JAIRO MEJIA SERNA 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0220ab6

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 Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 6 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Informe Jurídico
FECHA DEL INFORME: junio de 2026

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES	
DIRECCIÓN VUR:	Avenida Bernardo Arango Vallejo
MUNICIPIO:	Manizales
CÉDULA CATASTRAL:	17001010400000035090190000093 - VUR
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-48259
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCIÓN GENERAL:	Local N. 236, esta destinado a local comercial

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO:	
MUNICIPIO DE MANIZALES	100%
TRADICIÓN DEL INMUEBLE:	**El MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE VALORIZACIÓN,** mediante la Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaria Primera de Manizales, reformó el reglamento de propiedad horizontal sobre un predio de su propiedad, dando apertura de esta manera el folio de matrícula 100-48259 (objeto de análisis); posterior a ello, **EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y EL INVAMA,** a través de Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaria Primera de Manizales, aclaran que el local que se identifica con el folio 100-48259, es *"realmente del Municipio de Manizales"*, de esta manera se indica que el Municipio es el titular del 100% del predio.
LINDEROS EP	*Local N. 236 está destinado a local comercial, localizado en el costado central del segundo nivel del edificio, cota 3.10 metros con acceso a la vía publica por medio de área de circulación común interna y escalas que comunican con el primer nivel del edificio, con una superficie de 3.55 m². y 2.90 metros de altura, tiene los siguientes linderos y dimensiones aproximadas. Tomadas por la parte interna de los muros que lo circundan; por el sur, en un único trayecto de oriente a occidente en 1.97 metros con local N. 235, por el occidente en un único trayecto de norte a sur en 1.80 metros con local N. 237. por el norte en un único trayecto de línea*

	recta de occidente a oriente en 1,97 metros con área de circulación común interna del edificio frente a los locales N.S 253 y 254, por el oriente, en un único trayecto de sur a norte en 1.80 metros, con área de circulación común interna del edificio frente al vental que da a la avenida Bernardo Arango Vallejo, con el Zenit en 3.55 M2 con cubierta del Edificio y con Nadir en 3.55 M2, con placa que los separa del primer nivel del edificio.
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Local Comercial
ÁREA VUR	Con una superficie de 3.55 m2. y 2.90 metros de altura
ESCRITURA PÚBLICA NRO. 328 DEL 03 DE MARZO DE 1982 DE LA NOTARÍA PRIMERA DE MANIZALES	No registra
SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
SEGREGACIONES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ninguna Compraventa parcial
GRAVÁMENES VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ningún gravamen vigente.
MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio no existen medidas cautelares vigentes.
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta condiciones Resolutorias vigentes.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTE:	El local se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, registrado en la anotación número 01, de igual manera se han registrado reformas al reglamento en las anotaciones número 02, 03, 04 y 05.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Infi MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:
El predio se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, es decir, que según lo establecido en la ley 675 de 2001, articulo 3, se tiene por definición de dicho reglamento que: *"Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."* Lo anterior no implica que exista limitación alguna sobre la venta o disposición del local, pero si, que quien sea su titular debe enmarcar el uso del inmueble dentro de lo establecido en el reglamento y sus modificaciones. Al analizar la escritura de adquisición como la aclaratoria, no se establece destinación especifica para dichos locales, de esta manera, se trata de un bien fiscal que puede ser objeto de enajenación, de acuerdo con autorización dada por el Concejo Municipal en el Acuerdo 1221 del 01 de junio de 2026.

DOCUMENTOS ANALIZADOS:
Consulta del VUR Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-48259 del 28 de mayo de 2026. Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaria Primera de Manizales. Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaria Primera de Manizales. Acuerdo 1221 del 01 de junio de 2026.

Cordialmente

JUANITA RÍOS CUERVO
Abogada.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 28/05/2026 **Hora:** 10:55 AM **No. Consulta:** 814554551

Nº Matrícula Inmobiliaria: 100-48259 **Referencia Catastral:** 17001010400000035090190000093

Departamento: CALDAS **Referencia Catastral Anterior:** 1-04-0035-0093-901

Municipio: MANIZALES **Cédula Catastral:**

Vereda: MANIZALES **Nupre:** ARM0007OMEA

Dirección Actual del Inmueble: AVENIDA BERNARDO ARANGO VALLEJO

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 30/03/1982 **Tipo de Instrumento:** SIN INFORMACION

Fecha de Instrumento: 22/03/1982

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
100-39447

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		MUNICIPIO DE MANIZALES-DEPARTAMENTO DE VALORIZACION	

Complementaciones

PRIMERO: QUE LA PROPIEDAD DE QUE SE TRATA FUE ADQUIRIDA EN DOS LOTES DE TERRENO ASI: UN LOTE: REGISTRO DEL 26-06-75- ESCRITURA NO. -766 DEL 25-06-75- NOTARIA DE MANIZALES -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 884.500.00 MONEDA CORRIENTE DE: QUINTERO HURTADO, ALFONSO A: MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-0007847 SEGUNDO: REGISTRO DEL 13-11-74 ESCRITURA NO.-1.392 DEL 26-09-74-NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION- OTRO LOTE VALOR $ 850.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: RAMIREZ LONDO/O, JORGE ENRIQUE A: MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-0003318 TERCERO: REGISTRO DEL 06-12-44-ESCRITURA NO.2001 DEL 23-11-44- NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -DE MITAD-MODO DE ADQUISICION-VALOR $ 4.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: QUINTERO DE CRESPO, LIBIA DE: QUINTERO HURTADO, FANNY A: QUINTERO HURTADO, ALFONSO LIBRO 1.- TOMO 3. FOLIOS 372 Y NUMERO 439 DE 1.944 CUARTO: REGISTRO DEL 29-07-41-ESCRITURA NO.695-DEL 14-07-41- NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA DE CUOTAS -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 8.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: ESCOBAR ANGEL, ANA ESCOBAR DE LONDO/O, JOSEFINA A: QUINTERO HURTADO, ALFONSO QUINTERO HURTADO, FANNY QUINTERO HURTADO, LIBIA LIBRO 1. -TOMO 2. FOLIOS 84 Y NUMERO 94 DE 1.941 QUINTO: REGISTRO DEL 17-11-38- SENTENCIA DEL 09-11-38- JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES -REMATE EN LICENCIA JUDICIAL -CUOTA-MODO DE ADQUISICION VALOR $ 857,14 MONEDA CORRIENTE DE: JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES (POSADA F. JAIME) A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 1. TOMO 3. FOLIOS 215 Y NUMERO 316 DE 1.938 SEXTO: REGISTRO DEL 01-10-38-ESCRITURA NO.-2544 DEL 20-09-38- NOTARIA 4. DE BOGOTA -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION-CUOTA VALOR $ 942.76 MONEDA CORRIENTE DE: POSADA, RAUL A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 4. TOMO 3. FOLIOS 44 Y NUMERO 64 DE 1.938 SEPTIMO: REGISTRO DEL 20-09-38-ESCRITURA NO. 1014 DEL 14-09-38- NOTARIA 2. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -CUOTA -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 15.593,16 MONEDA CORRIENTE DE: FRANCO DE POSADA, MARIA JESUS POSADA FRANCO, EMILIO POSADA DE MERCHAN, GRACIELA POSADA FRANCO, FANNY POSADA FRANCO CECILIA A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 1.-TOMO 2. FOLIOS 569 Y NUMERO 879 DE 1.938 OCTAVO: REGISTRO DEL 13-11-28- SENTENCIA DEL 02-11-28- JUZGADO 2. DEL CIRCUITO DE MANIZALES -SUCESION -MODO DE ADQUISICION DE: POSADA, MANUEL A. A: POSADA FRANCO, JAIME POSADA, RAUL POSADA DE MERCHAN, GRACIELA POSADA FRANCO, EMILIO POSADA FRANCO, FANNY POSADA FRANCO, CECILIA LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 2. FOLIOS 23 Y NUMERO 64 DE 1.928

Cabidad y Linderos

LOCAL N. 236 ESTA DESTINADO A LOCAL COMERCIAL, LOCALIZADO EN EL COSTADO CENTRAL DEL SEGUNDO NIVEL DEL EDIFICIO, COTA 3.10 METROS CON ACCESO A LA VIA PUBLICA POR MEDIO DE AREA DE CIRCULACION COMUN INTERNA Y ESCALAS QUE COMUNICAN CON EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO, CON UNA SUPERFICIE DE 3.55 M2. Y 2.90 METROS DE ALTURA, TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES APROXIMADAS. TOMADAS POR LA PARTE INTERNA DE LOS MUROS QUE LO CIRCUNDAN; POR EL SUR, EN UN UNICO TRAYECTO DE ORIENTE A OCCIDENTE EN 1.97 METROS CON LOCAL N. 235. POR EL OCCIDENTE EN UN UNICO TRAYECTO DE NORTE A SUR EN 1.80 METROS CON LOCAL N. 237. POR EL NORTE EN UN UNICO TRAYECTO DE LINEA RECTA DE OCCIDENTE A ORIENTE EN 1.97 METROS CON AREA DE CIRCULACION COMUN INTERNA DEL EDIFICIO FRENTE A LOS LOCALES N.S 253 Y 254, POR EL ORIENTE, EN UN UNICO TRAYECTO DE SUR A NORTE EN 1.80 METROS CON AREA DE CIRCULACION COMUN INTERNA DEL EDIFICIO FRENTE AL VENTAL QUE DA A LA AVENIDA

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

BERNARDO ARANGO VALLEJO, CON EL ZENIT EN 3.55 M2. CON CUBIERTA DEL EDIFICIO Y CON NADIR EN 3.55 M2. CON PLACA QUE LO SEPARA DEL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		12/02/2023	ICARE-2023	SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000040 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 28/05/2026
Hora: 10:55 AM
No. Consulta: 814554138
No. Matricula Inmobiliaria: 100-48259
Referencia Catastral: 17001010400000035090190000093

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-03-1982 Radicación: SN.
Doc: ESCRITURA 328 DEL 1982-03-03 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 360 REFORMA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN ANDRESITO, EDIFICIO SEDE DE VENDEDORES EXTERNOS DE MANIZALES (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MUNICIPIO DE MANIZALES-DEPARTAMENTO DE VALORIZACION X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 30-11-1993 Radicación: 29127
Doc: ESCRITURA 3294 DEL 1993-11-03 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA N.328 DE 03-03-82, EN EL SENTIDO DE ACOGERSE AL REGIMEN PREVISTO EN LA LEY 16 DE 1985. DECRETO REGLAMENTARIO 1365/86 Y SUSTITUYE EN TODAS SUS PARTES EL REGLAMENTO, EXCEPTO EL ARTICULO 12 DE LA ESCRITURA 328 DE 03-03-82. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 09-08-1995 Radicación: 18680
Doc: ESCRITURA 1372 DEL 1995-06-23 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 999 REFORMA A LOS ESTATUTOS DE LA ESCRITURA 3294 DE 03-11-93 EN CUANTO A LOS ARTICULOS 1. Y 24 PUNTO C. Y EN CUANTO AL CAMBIO DE DESTINACION DE UNA DE LAS AREAS COMUNES (LOCAL DESTINADO A ADMINISTRACION, SE CONVIERTE EN LOCAL 156) (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 09-08-1995 Radicación: 18681
Doc: ESCRITURA 1583 DEL 1995-07-26 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION ESCRITURA 1372 DE 23-06-95 EN CUANTO A LOS FOLIOS DE MATRICULA. Y EN CUANTO AL FOLIO MAYOR DE DONDE SE DESAFECTA LA UNIDAD CREADA. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 26-03-2004 Radicación: 2004-6095
Doc: ESCRITURA 974 DEL 2004-03-05 00:00:00 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR EP.# 2270 DEL 23-10-80, NOTARIA 1A. MANIZALES EN CUANTO A AFECTAR A USO COMUN EL LOCAL 245 Y DESAFECTAR A BIEN PRIVADO EL LOCAL 141-B, Y SOMETIMIENTO DE LA PH. A LA LEY 675 DEL 03-08-01 (BF:52655 DEL 12-03-04) (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 8002225188

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 05-11-2013 Radicación: 2013-100-6-24251
Doc: OFICIO 2029 DEL 2013-09-19 00:00:00 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SINGULAR, RADICACION 2013-0045100 (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ADMINISTRACION SAN ANDRESITO P.H. NIT. 8002225188
A: MUNICIPIO DE MANIZALES NIT. 9002757650 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 05-11-2013 Radicación: 2013-100-6-24252
Doc: OFICIO 2178/13 DEL 2013-09-07 00:00:00 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION AL OFICIO 2029 DEL 19/9/2013 DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES EN EL SENTIDO DE CITAR LOS NUMEROS DE IDENTIFICACION DE LAS PARTES (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ADMINISTRACION SAN ANDRESITO P.H. NIT. 8002225188
A: MUNICIPIO DE MANIZALES NIT. 9002757650 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 16-05-2014 Radicación: 2014-100-6-14248
Doc: ESCRITURA 823 DEL 2014-05-07 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA #328 DE 03-03-1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES EN EL SENTIDO QUE EL UNICO PROPIETARIO DEL PREDIO ES EL MUNICIPIO DE MANIZALES (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES -INVAMA- , ANTES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE MANIZALES NIT #8900029162
A: MUNICIPIO DE MANIZALES NIT. 8908010537 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 12-07-2017 Radicación: 2017-100-6-12689
Doc: OFICIO 0 2483 DEL 2017-07-11 00:00:00 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 6,7
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO Y SU ACLARACION (RADICADO 17001-40-03-007-2013-00451-00) (CANCELACION)

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ADMINISTRACION SAN ANDRESITO PROPIEDAD HORIZONTAL NIT.8002225188
A: MUNICIPIO DE MANIZALES NIT.9002757650

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ

NOTARIO PRIMERO

ORDEN: 108370-25/04/2014

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **100-48257 / 100-48241 / 100-48223 / 100-48259**

CÓDIGO CATASTRAL: **1-04-0035-0107-901 / 1-04-0035-0120-901 / 1-04-0035-0074-901 / 1-04-0035-0093-901.-** ----------

INMUEBLE: Urbanos. ----------

NOMBRE Y/O DIRECCIÓN: **LOCAL 234, LOCAL 218, LOCAL 153 Y LOCAL 236 QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO SAN ANDRESITO EDIFICIO SEDE DE VENDEDORES EXTERNOS DE MANIZALES.** ----------

DEPARTAMENTO: **CALDAS . MUNICIPIO: MANIZALES.**----------

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: OCHOCIENTOS VEINTITRES (823) ----------

FECHA DE OTORGAMIENTO: Mayo 7 de 2.014 ----------

NOTARIA DE ORIGEN: PRIMERA DE MANIZALES. ----------

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: **ACLARACION. CODIGO: 901.** ----------

MUNICIPIO DE MANIZALES, con NIT. 890801053-7. Representado por JULIANA ZULUAGA CASTRILLON con cédula número 24.340.609 de Manizales ----------

INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" NIT: 890.002.916-2 Representado por JOSE JESUS ARIAS OROZCO C.C. 10.238.273 de Manizales.-

Así se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la superintendencia de notariado y registro mediante la resolución número 1.156 de marzo 29 de 1.996, artículos 1o. Y 2o., en desarrollo del decreto 2150 de 1.995, emanado del Gobierno Nacional. --------

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: OCHOCIENTOS VEINTITRES (823) ----------

En el Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, a **SIETE (07) DE MAYO** - - - - - - - - - - - - - - - **Del año dos mil catorce (2.014)** comparecieron al despacho de la Notaría Primera, a cargo del suscrito **MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ, NOTARIO PRIMERO los señores JULIANA ZULUAGA CASTRILLÓN**, persona mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía **No. 24.340.609** expedida en

Manizales (Caldas), quien actúa en nombre y representación del **MUNICIPIO DE MANIZALES NIT: 890801053-7**, en su calidad de **SECRETARIA DE HACIENDA (e)**, cargo para el cual fue encargada mediante el decreto de delegación 0133 del 01 de abril de 2014, y del cual tomó posesión en la misma fecha, según consta en el acta respectiva, facultada para la suscripción del presente contrato por razón de la delegación hecha por el señor Alcalde mediante Decreto No. 0318 de Agosto 13 de 2012, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL MUNICIPIO**, de una parte; y de la otra parte el doctor **JOSE JESUS ARIAS OROZCO,** persona igualmente mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.238.273** de Manizales, quien actúa en su condición de GERENTE y por ende representante legal del **INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" NIT: 890.002.916-2,** cargo para el cual fue designado por medio del Decreto 001 de 01 de enero de 2012, y del cual tomó posesión en la misma fecha, ratificado por medio del Decreto 0296 de 31 de julio de 2012, quien para los efectos del presente documento se denominará INVAMA, hemos convenido suscribir la presente escritura pública aclaratoria, previas las siguientes consideraciones: **1.-** Que el Municipio de Manizales en conjunto con el antes denominado DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE MANIZALES adquirieron dos lotes de terreno así: El primer lote por compraventa efectuada al señor Alfonso Quintero Hurtado por medio de la escritura pública numero 766 otorgada el 25 de junio de 1975 de la Notaria Primera de Manizales, registrada al Folio 100-7847; el segundo lote por compraventa al señor Jorge Enrique Ramírez Londoño por medio de la escritura pública numero 1392 otorgada el 26 de septiembre de 1974 en la Notaria 1 de Manizales, registrada al Folio 100-3318. 2) Que sobre dichos lotes de terreno el municipio de Manizales- Departamento de Valorización construyó el Denominado Centro Comercial San Andresito, Edificio Sede de Vendedores Externos de Manizales. **3)** Que por medio de la escritura pública numero 328 otorgada el 03 de marzo de 1982 en la Notaria Primera del Círculo de Manizales, registrada en otros a los folios de Matricula Inmobiliaria Nro. **100-48257** que corresponde al local 234; **100-48241** que corresponde al local 218; **100-48223** que corresponde al local 153 y **100-48259** que corresponde al local 236,- se reformó el reglamento de propiedad Horizontal Edificio San Andresito, Edificio

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

sede de Vendedores Externos de Manizales. **4)**. Que por medio del Acuerdo municipal 013 de 20 de marzo de 1987 el Honorable Concejo Municipal de Manizales creó el INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" y expidieron sus estatutos. **5.-** Que el artículo 3° de los estatutos del INVAMA señalo: "El patrimonio del "INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES – INVAMA" está conformado: a. Por todos los bienes muebles, inmuebles y rentas que en la actualidad le pertenecen y por todos aquellos que le llegaren a pertenecer. 6.- Asimismo en el artículo 172 ordenó: El patrimonio inicial del establecimiento queda constituido con todos los bienes que pertenecen al municipio de Manizales vinculados al Departamento Administrativo de Valorización Municipal. Facultase por el termino de noventa (90) días al Alcalde de Manizales y al Personero Municipal para formalizar la transferencia del dominio de los bienes y la cesión de los derechos que entran a formar parte del patrimonio del INVAMA en los términos de este Acuerdo. **7.-** Que mediante el Acuerdo municipal 123 de 2 de agosto de 1995 del Concejo de Manizales se adoptó el nuevo estatuto orgánico del INVAMA, indicando en su artículo 6°: PATRIMONIO: EL patrimonio del Instituto de Valorización de Manizales INVAMA está conformado por: ... f. Todos los bienes inmuebles que constituyeron su patrimonio inicial de acuerdo a lo establecido en el artículo 172 del Acuerdo 013 de marzo 20 de 1987. **8.-** Que una vez transcurrido el término de noventa días señalado por el Acuerdo no se hizo la transferencia al INVAMA por parte del municipio de Manizales de los locales del Edificio San Andresito, pues estos no estaban vinculados a este establecimiento. **9)** Que a la fecha los locales con Folio de Matricula inmobiliaria Nro. **100-48257** que corresponde al local 234; 100-48241 que corresponde al local 218; **100-48223** que corresponde al local 153 y 100-48259 que corresponde al local 236, aún continúan figurando en el Registro de Instrumentos Públicos a nombre del **MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION. 10)** Que estos locales **son realmente del MUNICIPIO DE MANIZALES,** razón por la cual los comparecientes acuerdan: PRIMERO: **ACLARAR LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 328 OTORGADA EL 03 DE MARZO DE 1982 EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE MANIZALES EN EL SENTIDO QUE EL UNICO PROPIETARIO DE LOS PREDIOS QUE A CONTINUACIÓN SE CITAN Y QUE FOMAN PARTE DEL EDIFICIO**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN ANDRESITO E IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMEROS 100-48257 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 234 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0107-901; 100-48241 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 218 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0120-901; 100-48223 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 153 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0074-901 Y 100-48259 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 236 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0093-901, ES EL MUNICIPIO DE MANIZALES. SEGUNDO: REVISIÓN DE LA CONTRALORÍA: La presente escritura pública podrá ser revisada por la Contraloría General del Municipio de Manizales entidad que de conformidad con los artículos 65 de la ley 80 de 1993 y 165, numeral 3º, de la ley 136 de 1994, podrá exigir informes sobre la gestión fiscal a los servidores públicos del orden municipal y a toda persona o entidad pública o privada que administre o invierta fondos o bienes del Municipio de Manizales. **OTORGADA CONFORME A MINUTA ESCRITA PRESENTADA A LA NOTARIA.** EL SUSCRITO NOTARIO PRIMERO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LAS ESCRITURAS DE VENTA, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LA LOCALIDAD, DENTRO DE LOS SESENTA (60) DIAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES** : La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los

contratant
todo lo
NOTARIA
IVA:$0. R
Así se firm
132

JULIANA Z
C.C. 24.34
DIRECCIO
TELEFONO

JOSE JESU
C.C. 10.238
DIRECCIÓN
TELEFONO

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto - Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. DERECHOS NOTARIALES: $ exenta RESOLUCION 0088 DE FECHA 08 DE ENERO DE 2014.. IVA:$0. RECAUDOS LEGALES: $9.200.oo Recepcionó: ELISA. Elaboró: ELISA. Así se firma en las hojas de papel notarial Nos. Aa014268131 Aa014268130 Aa014268132

Juliana Zuluaga C.

JULIANA ZULUAGA CASTRILLON — Huella índice derecho

C.C. 24.340.609 de Manizales

DIRECCION:

TELEFONO:

JOSE JESUS ARIAS OROZCO — Huella índice derecho

C.C. 10.238.273 de Manizales

DIRECCION:

TELEFONO:

MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ

NOTARIO PRIMERO

NUMERO TRESCIENTOS VEINTIOCHO (328) ------

En la Ciudad de Manizales, Departamento de - Caldas, República de Colombia, a TRES (3-) de Marzo de mil novecientos ochenta y dos --- (1.982), ante mí, RODRIGO CASTAÑO ALVAREZ, Notario Primero del Círculo, comparecieron los- Dr. LUIS JOSE RESTREPO RESTREPO, BERNARDO LONDOÑO GUTIE- DIEGO ZULUAGA TRIVIÑO, mayores de edad, vecinos de Mani- identificados con las cédulas de ciudadanía números 17023- 1212644 --- , y 17.165.490 de Bogotá - , Manizales- , Bo- respectivamente, obrando el primero en su calidad de repre- sentante legal del Municipio de Manizales, Departamento de Valo- rización Municipal, como Alcalde y presidente de la H. Junta de- rización el segundo como Director del Departamento de Valo- y el tercero como Personero Municipal; según certifica- que se agregan al protocolo, a quienes conozco personalmente- dijeron: PRIMERO:- Que el Municipio de Manizales, Departamen- de Valorización es dueño de un lote de terreno, situado en el Municipio de Manizales, sector 4, Manzana 35, sobre la antigua- 19, hoy Avenida Bernardo Arango Vallejo, y distinguido en- puertas de entrada con los números 17-32, 17-36 y 17-40 se- nomenclatura de la Ciudad, matriculado en el catastro con la No. 01-4-0-35-007, con un área total de 712.47 M2 y cuyos- deros y dimensiones son:### Por el Norte, en una extensión - 20,60 metros, con la cooperativa Tax la Feria, por el Occi - en una extensión de 20,60 metros, con las siguientes pro- dades, a) en 8,30 metros con propiedad de Carmelina Gómez de- c) en 4,oo metros, con propiedad del señor Guillermo Va- por el sur, en línea quebrada así: A) en una extensión - occidente a oriente en 4,5 mts. con propiedad del señor Ga - Puerta. b) en una extensión de sur a norte en 5,10 metros, del señor Ignacio Valencia Restrepo. c) en una extensión de - nte a occidente en 17,81 metros, con el señor Ignacio Valen-

cia Restrepo, por el oriente, en una extensión de 15.55 M
la calle 19, hoy Avenida Bernardo Arango Vallejo para un
tal de 549.07 M2.- SEGUNDO:- Que el lote anteriormente al
fue adquirido por el Municipio de Manizales, Departamento
lorización Municipal, por escritura pública No. 766 del 25
nio de 1.975 notaria primera de Manizales, folio 100-0007
critura No. 1392 del 26 de septiembre de 1.974 de la notaría
mera de Manizales, con folio 100-0003318.- TERCERO:- Que el
anteriormente alinderado el Municipio de Manizales, Depart
de Valorización Municipal construyó con sus propias reserv
edificio que comprende dos pisos o niveles distribuidos así
El primer nivel con unas divisiones hechas en madera y metal
56 locales comerciales y ademas areas para uso común, como
estación, Administración, servicios sanitarios y escalas par
acenso al segundo piso del edificio. B) El segundo nivel con
divisiones anteriores hechas de madera y/o en metal para 56
les comerciales y además de áreas para el uso común como:
vicios sanitarios y escalas descenso al primer piso del edi
B) en el espacio entre la cubierta y el cielo raso están lo
ques de reserva para el agua del edificio. El edificio en
consta con un solo contador de agua y energia. El edificio
construido de acuerdo con los cálculos estructurales elabor
para el mismo y que fueron aprobados por la Secretaria de O
públicas del Municipio y está formado por columnas y vigas
ferroconcreto simentadas sobre zapatas independientes de ac
con la capacidad del suelo todos los muros y divisiones se
construidas con bloque de cemento de primera calidad. Los
anteriores, fachadas leterales y la anterior y posterior
revocadas en mortero de cemento, además de fachada
la avenida 19.- CUARTO:- Que mediante la escritura No. 2.
23z de Octubre de 1.980 de la Notaria primera del círculo
nizales, registrada el 3 de Noviembre de 1.980, bajo el nú
de matricula 100-0039447, de la 100-0039-448 a la 100-003

100
tes
leg
men
del
dad
el respectivo re
lo de la presente
al reglamento ini
el que más adelan
as modificaci es
Municipal y la Of
ión No. 290 de Dic
e resolutiva dice
l por medio de
denominado Sede d
ms 19 con la car
de propiedad del
de Manizales,
ve: ARTICULO PR
edad horizontal
o en la direcci
de Valorizaci
días del mes d
is José Restre
nio de Gobi
ración Municip
tal Urbano."- SE
horizont
ciudad en la
la ciudad.-.-
.-.-.-.-.-.-.
.-.-.-.-.-.-.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

AH- 00076830

100-0039-448 a la 100-0039550, los comparecientes obrando en su calidad de representantes legales del Municipio de Manizales- Departamento de Valorización Municipal, único dueño del inmueble vendido, constituyeron la propiedad horizontal del referido edificio, determi- ... el respectivo reglamento de propiedad.- QUINTO:- Que por ... de la presente escritura acuerdan introducir modificaciones ... reglamento inicial, substituyendolo en todas sus partes, ... que más adelante se anota.- SEXTO:- Que para introducir ... modificaciones, están debidamente facultados por la Alcal... unicipal y la Oficina de Planeación Municipal, según Reso ... No. 290 de Diciembre 15 de 1.981, cuyo encabezamiento y- ... resolutiva dice: "RESOLUCION No. 290 de diciembre 15 de ... por medio de la cual se modifica el reglamento del edifi... minado Sede de Vendedores, situado en esta ciudad en la ... 19 con la carrera 18, según la nomenclatura de la ciu... propiedad del Departamento de Valorización Municipal. El ... de Manizales, en uso de sus atribuciones legales....... ve: ARTICULO PRIMERO: aprobar el anexo del reglamento de ... dad horizontal del Edificio denominado Sede de Vendedores ... la dirección arriba anotada y de propiedad del Departamento de Valorización Municipal... Dado en Manizales a los ... días del mes de Diciembre de mil novecientos ochenta y ... José Restrepo Restrepo, Alcalde. Javier Gómez Ocampo, ... io de Gobierno Municipal. Jaime Calle Cardona, Director ... eación Municipal., Luis Alfonso Robledo López, Arquitecto ... Urbano."- SEPTIMO:- Que el siguiente es el reglamento ... edad horizontal del Edificio Sede de Vendedores ubicado- ... ciudad en la Avenida 19 con calle 18, según la nomenclatura ... la ciudad.-.

-.

-.

AH- 00075147

Leído el presente instrumento a los compa-
cientes y advertidos de su registro, lo en -
contraron corriente y firman conmigo el Nota-
rio que doy fé.- PAZ Y SALVO MPAL #001827 de
11-02-82. C.19 #17-34/48, ficha 01-4-035-007.
Valido Marzo 31/82, Firmas ilegibles sellos.--

Pesos $2.000=

JESUS JOSE RESTREPO RESTREPO

DIRECTOR

ALVARO LONDOÑO GUTIERREZ

TESORERO

RODRIGO CASTAÑO ALVAREZ

NOTARIO PRIMERO

ALCALDIA MANIZALES
USO OFICIAL ALCALDIA DE MANIZALES

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2025-31189
Destinatario: HERNAN GONZÁLEZ CARDONA
Fecha: 04/09/2025 10:24 am Folios: 8
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED

S-CO-SP-UDOT-2025-31189

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 6, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 17001010400000035090190000093

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 **17001010400000035090190000093** y matrícula inmobiliaria **100-48259**, 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

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:

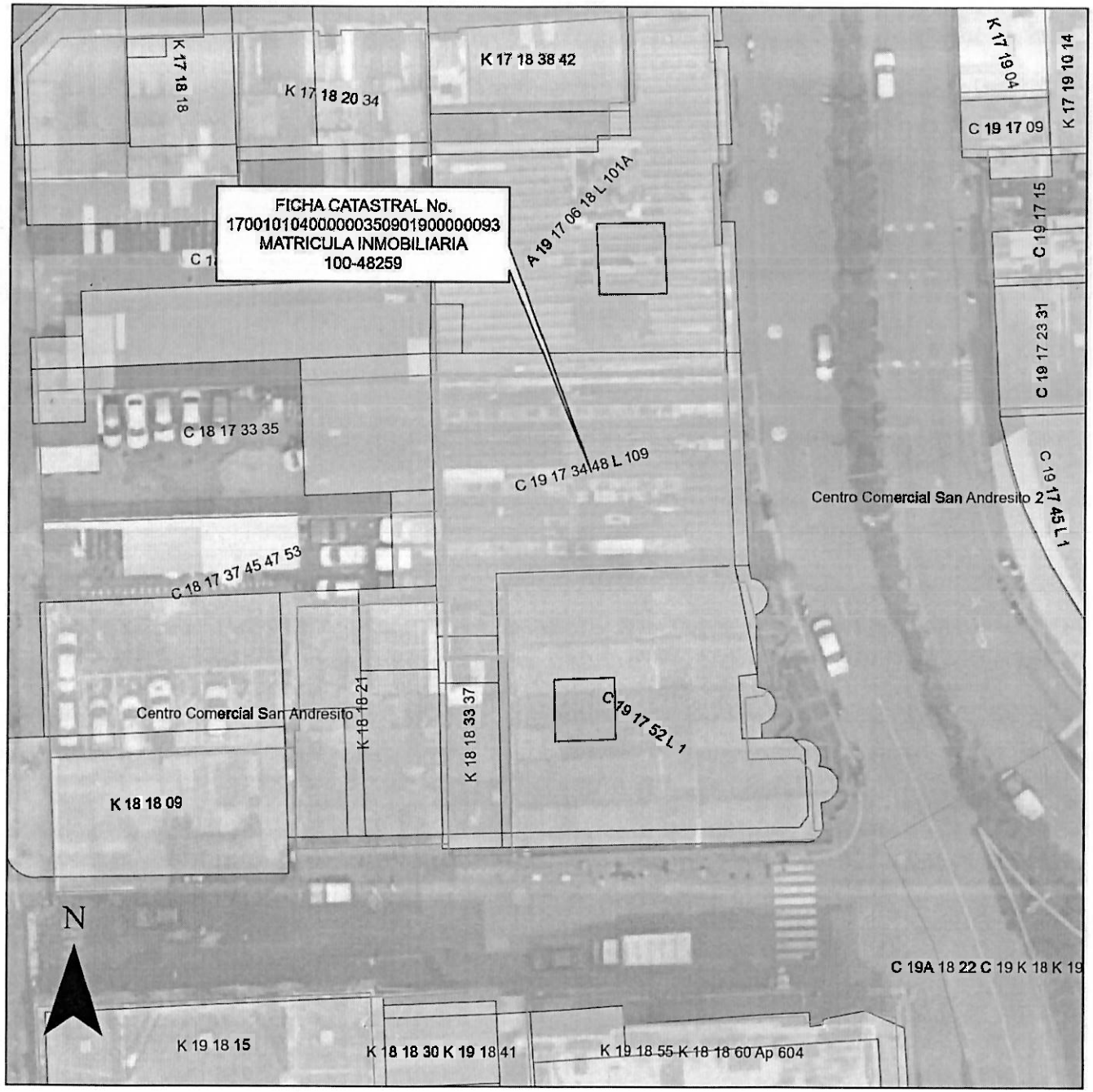
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 AMBITOS 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

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



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 3‰
	Medio	Moderado	Inestabilidad poco factible, tasa anual de ocurrencia entre 3‰ y 7‰
	Alto	Alto	Inestabilidad factible, tasa anual de ocurrencia entre 7‰ y 9‰
		Muy Alto	Inestabilidad muy factible, tasa anual de ocurrencia mayor a 9‰

* 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el 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 tradicionales
*Configurado 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: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 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 2021

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

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaria 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 2
- AN 3
- AN 4
- AN 5
- AN 6
- AN 7
- AN 8
- AN 9
- AN 10

SIG Sistema de Información Geografica

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 ÚNICO 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



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: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum MAGNA - SIRGAS
Epsoide 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

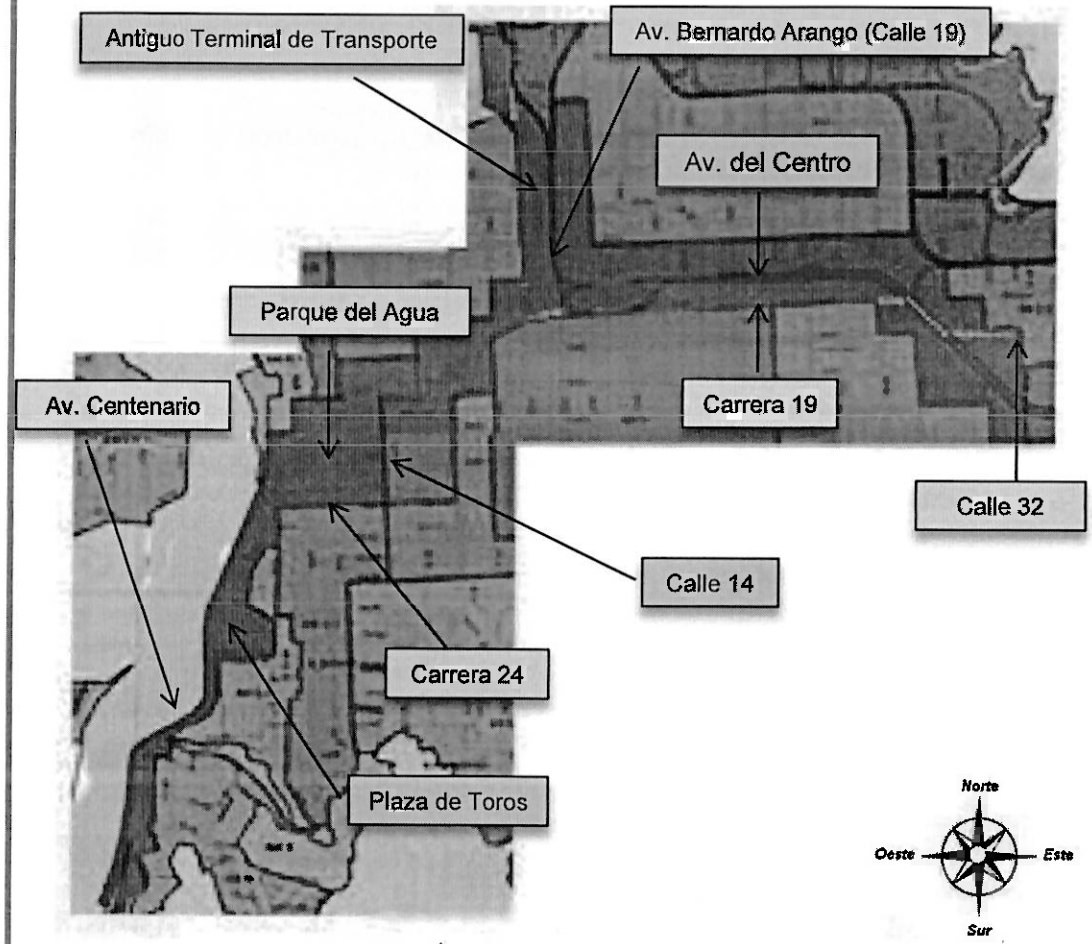
AMBITO NORMATIVO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES









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

AMBITO NORMATIVO AN 2.1

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

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

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	

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Manizales, diciembre 11 de 2025
CA – 321 – 25

Avalúo No. 10203

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud, le remitimos el **CONCEPTO DEL AVALUO COMERCIAL CORPORADO,** de un local comercial identificado con el #236 ubicado en la Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL, Manizales-Caldas.

Cordial saludo,

Monica Cuartas Villegas

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

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

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10203

LOCAL #236
Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR CENTRO
MANIZALES – CALDAS

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Propietario
MUNICIPIO DE MANIZALES

Fecha
DICIEMBRE 11 DE 2025

CONTENIDO **Pág.**

I.	**Memoria Descriptiva**	**3**
II.	**Observaciones**	**3**
1.	Información general	4
2.	Documentos	6
3.	Información Jurídica	7
4.	El Sector	8
5.	Normas Municipales de la Zona	9
6.	El Terreno	11
7.	La Construcción	16
8.	Inmueble Objeto del Avalúo	22
9.	Métodos Valuatorios	23
10.	Determinación del valor de las construcciones	23
11.	Determinación del valor del lote de terreno	25
12.	Resultados del Avalúo	28
13.	Documentación o Información Anexa	28
14.	Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	29
15.	Declaración de Cumplimiento	29
16.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	29

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** les 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 precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán 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 todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

I. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada del certificado de tradición suministrado por la entidad contratante.

- 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 tanto como en el Método de Costo de Reposición, 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.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

1.2 PROPIETARIO(S)
Municipio de Manizales.

1.3 DIRECCIÓN
Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO

1.4 SECTOR O BARRIO
Barrio Centro.

1.5 COMUNA
Comuna Cumanday, antes comuna 3.

1.6 CIUDAD
Manizales.

1.7 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.8 TIPO DE INMUEBLE
Edificio de locales.

1.9 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial del inmueble.

1.10 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997 (*Ley de Desarrollo Territorial*), Resolución 620 de 2008 del IGAC (*Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*) y Decreto 1420 de 1998 (*Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles en Colombia*).

1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Lote de terreno con construcciones.

1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Noviembre 24 de 2025.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Diciembre 11 de 2025.

1.14 INFORMACION CATASTRAL

Número predial. 17001010400000035090190000093.
Matrícula: 100-48259.



Fuente: Geoportal Alcaldia de Manizales.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

a) Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-48259, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, impreso el 10 de octubre de 2025.
b) 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

3.1 PROPIETARIO
Municipio de Manizales.

3.2 TITULACION
Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

3.3 FICHA CATASTRAL
Ficha Catastra: 17001010400000035090190000093.

3.4 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado de tradición # 100-48259.

3.5 LINDEROS.
Los linderos se encuentran registrados en la Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

3.6 COEFICIENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Sin información.

Fuente: Matrícula Inmobiliaria No. 100-48259 expedida el 10 de octubre de 2025.

4. INFORMACION DEL SECTOR

4.01 CLASE Y DESARROLLO
Sector del Centro de la Ciudad de Manizales. Con uso Institucional, locales comerciales, oficinas, consultorios, cafeterías. vivienda.

4.02 ESTRATO SOCIO ECONOMICO
Zona Comercial.

4.03 VIAS DE ACCESO
El local se encuentra localizado en la Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL.

4.04 SERVICIO DE TRANSPORTE
El servicio de transporte público se encuentra sobre las Avenida Centro y la Avenida Bernardo Arango Vallejo, Cuenta con muy buen servicio de busetas y taxis que comunican a todos los sectores de la Ciudad.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

4.05 CLASE DE CALZADA Y ANDENES
En concreto en buen estado.

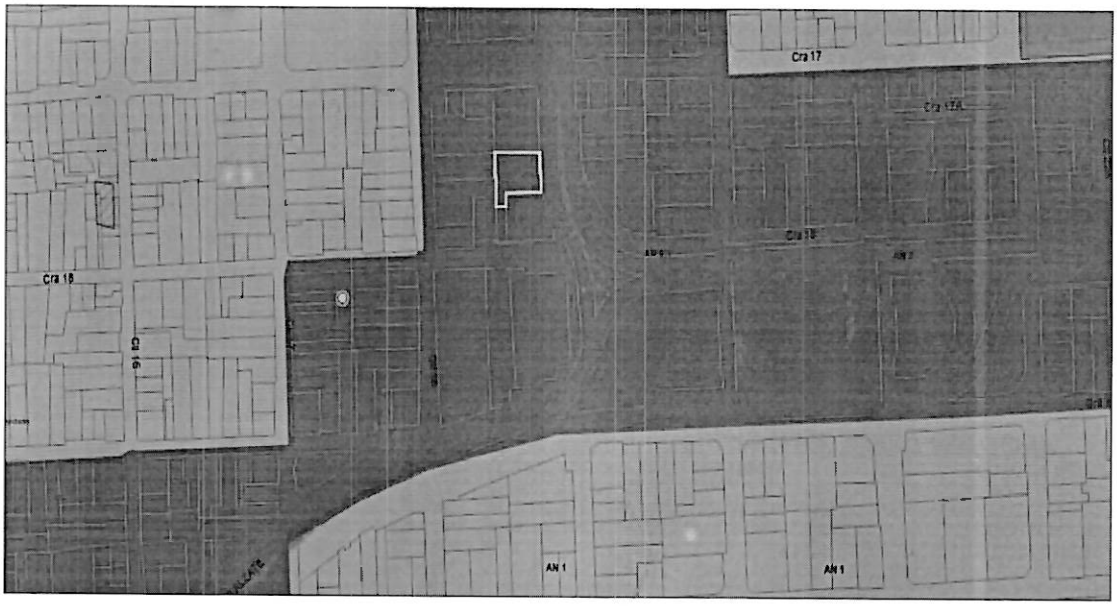
4.06 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR
Se encuentra completa. Cuenta con energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, redes de gas domiciliario y recolección de basuras.

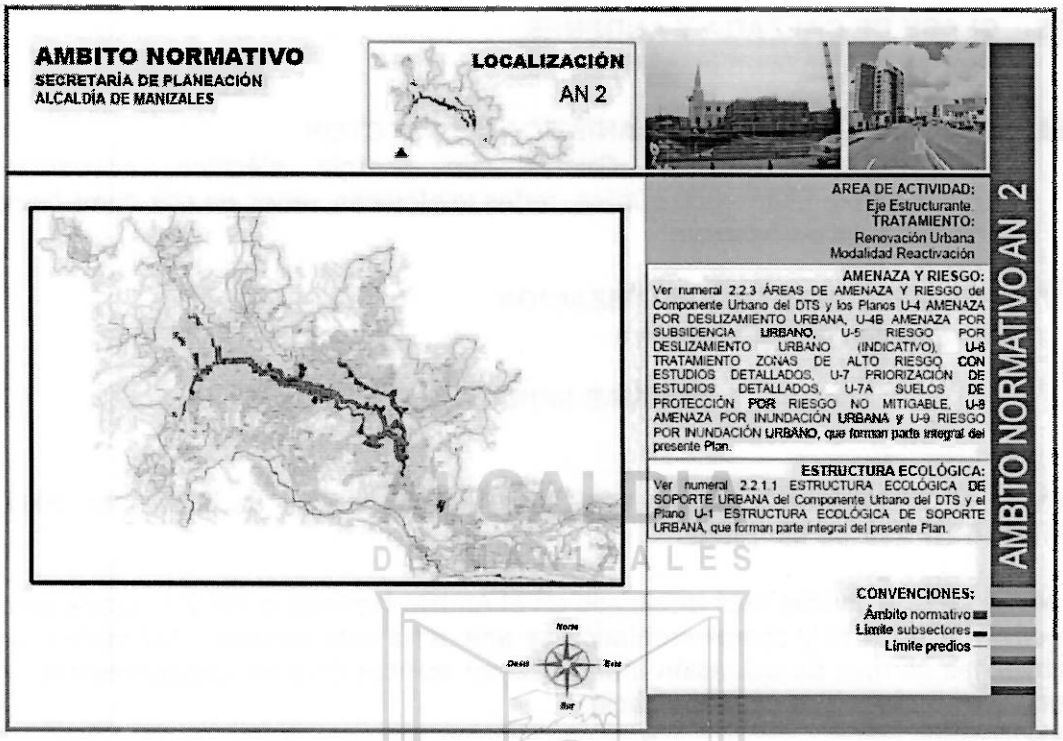
4.07 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
Valorización normal y positiva.

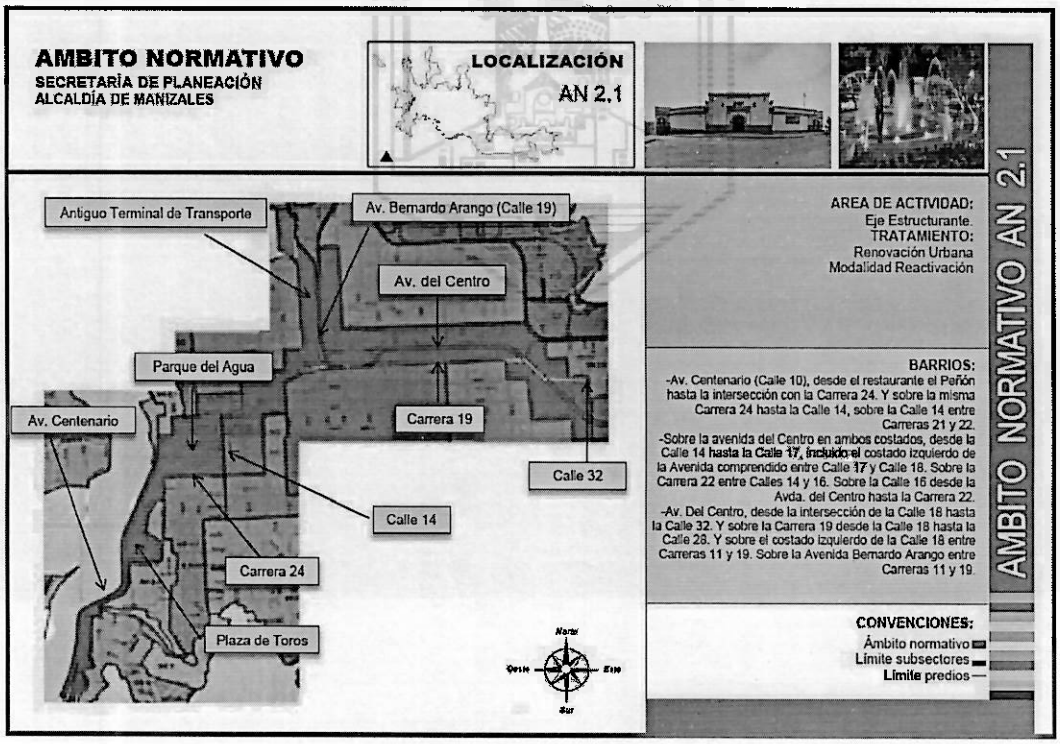
5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de agosto de 2017, Concejo Municipal de Manizales.

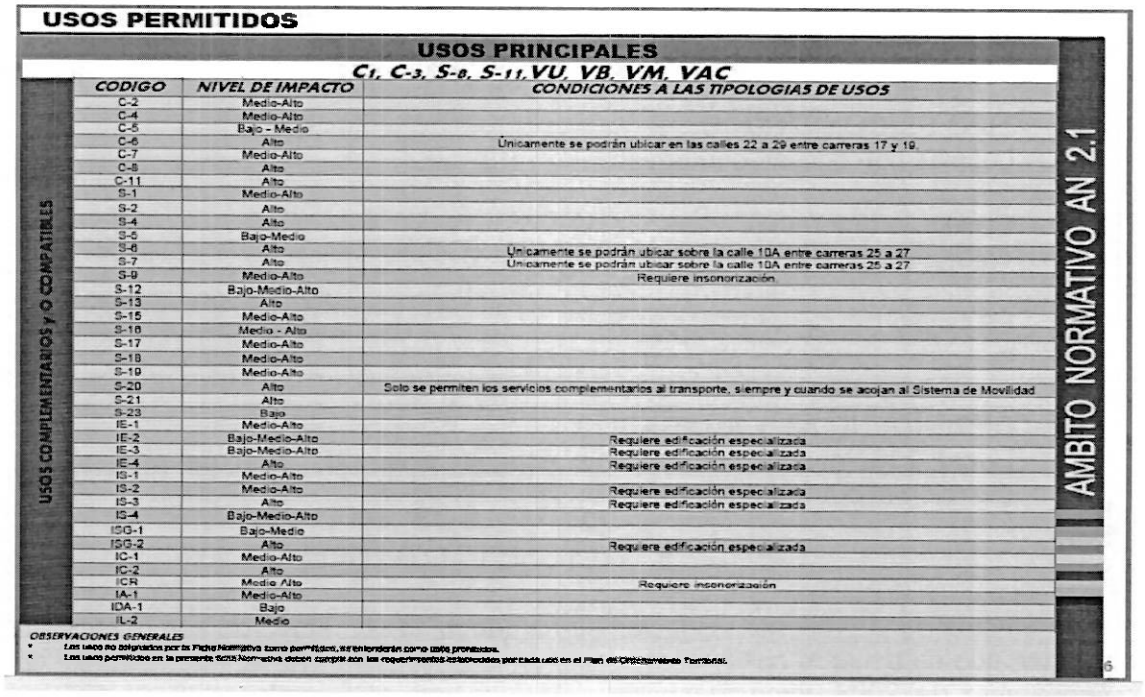
El predio de este avalúo está localizado en el Ámbito Normativo AN 2.1, cuyos usos del suelo principales y complementarios se anexan a este estudio. Así mismo, se incluyen las normas de actuación urbanística de edificación y los requerimientos de la actuación urbanística de urbanización.







USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C1, C-3, S-8, S-11, VU, VB, VM, VAC

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	Unicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27
S-7	Alto	Unicamente 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	

USOS COMPLEMENTARIOS y O COMPATIBLES

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 por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

6

6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

6.01 TIPO DE LOTE
Lote de terreno plano.

6.02 UBICACION
Plano en su acceso sobre la Avenida Bernardo Arango Vallejo, segundo nivel local No 236.

6.03 LINDEROS
Los que se establecen en la Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

6.04 AREAS.
No aplica.

6.05 TOPOGRAFÍA
plana.

6.06 FORMA GEOMETRICA
Lote de forma irregular.

6.07 RELIEVE
Plano.

7. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

7.01 TIPO DE CONSTRUCCION
Locales con destino comercial.

7.02 EDAD
Treinta y dos años. (32 años).

7.03 ESTADO DE CONSERVACION.
Bueno.

7.04 DEPENDENCIAS Y ACABADOS
Local 236: cuenta con un solo espacio para exhibición de productos y atención el público 3,55 m2.

8. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación o de mercado de acuerdo con 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, 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 complementen. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

9.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS PARA BIENES INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA OBJETO DE AVALÚO.

Para determinar el valor por metro cuadrado del inmueble en el sector se realizó un estudio de mercado de locales semejantes o comparables al bien objeto de estudio, encontrando ofertas de locales en arrendamiento.

INVESTIGACION DE OFERTAS EN EL MERCADO DE RENTA

MEMORIA DE CALCULO
ENFOQUE DE RENTA

INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

Tipo - Direccion	Valor Renta	Tamaño		Fuente		Valor M²	Valor Gastos Administrativos M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 940.000,00	11,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-los-agustinos-manizales/192812488	MILLAN ASOCIADOS	$ 85.455	$ 45.000	1,00	1,00	1,00	$ 40.454,55
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 872.000,00	11,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-el-centro-manizales/192810728	MILLAN ASOCIADOS	$ 79.272,73	$ 40.000	1,00	1,00	1,00	$ 39.272,73
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 940.000,00	10,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-el-centro-manizales/192807101	MILLAN ASOCIADOS	$ 94.000,00	$ 50.000	1,00	1,00	1,00	$ 44.000,00

Promedio	$ 41.242,42
Desv Standar	$ 2.460,15
Coef. De Variación	5,97%
Limite Inferior	$ 38.782,27
Limite Superior	$ 43.702,57





Nota: 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, por lo tanto, el valor adoptado por metro cuadrado es de $41.250 m2.

9.2 DEPURACION DEL MERCADO

No aplica.

10. CALCULOS DEL VALOR COMERCIAL

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE RENTA)

Para determinar el valor comercial del Inmueble objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta los resultados del estudio de mercado de locales en arrendamiento y se realizó el procedimiento estadístico con los datos obtenidos en las ofertas empleadas.

Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

El valor de la renta por metro cuadrado en el sector según el estudio de mercado es de $41.250 m2 de renta en promedio.

AVALUO POR M2 DE LOCAL= Valor renta m2/tasa de interes aplicable

AVALUO= $41.250/(0,8% / 100)

AVALUO=$41.250/ 0,008

AVALUO= $5.126.250

VALOR M2 LOCAL = $5.126.250 / 3,55

VALOR M2 LOCAL PARA LA VENTA: $1.440.014 M2

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del lote expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial los siguientes aspectos particulares:

- Las condiciones de acceso al sector, rutas de transporte para buses, busetas y taxis, con buena cobertura
- La infraestructura urbana del sector con servicios disponibles de Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Recolección de Basuras.
- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica y topografía.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.

11. RATIFICACIÓN DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 10 de diciembre de 2025.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

Se trata de un local ubicado en la Avenida Alberto Arango Vallejo # 17-32/36/40, centro comercial San Andresito en el barrio centro de la ciudad de Manizales.

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

13. RESULTADOS DE AVALÚO

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
LOCAL 236	3,55	$ 1.440.014	$ 5.112.050
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**$ 5.112.050**

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES CIENTO DOCE MIL CINCUENTA PESOS M.CTE.

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador R.A.A. AVAL 10283593

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, diciembre 11 de 2025

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

14. POLÍTICAS Y CLAUSULAS

El precio que asigna **La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas**, al inmueble en consideración es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el avaluador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

Se da prioridad a aquellos datos de mayor jerarquía, en su orden los observables niveles 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

15. NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la posible diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el evaluador y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio que realiza el avaluador, conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc; todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje, ya sea de forma superior o de forma inferior, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo realizado, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que **La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas** no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

16. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

17. CLAUSULA DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

18. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

19. DECLARACION DE NO VINCULACION

La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

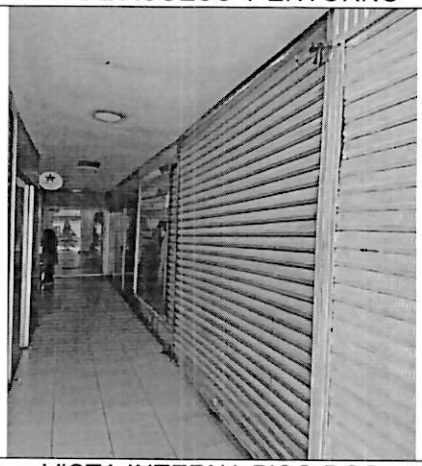
ANEXO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO Y ENTORNO



FACHADA CENTRO COMERCIAL



VISTA INTERNA PISO DOS



VISTA LOCAL



VISTA LOCAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
JAIRO MEJIA SERNA



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

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

El señor(a) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10283593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10283593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO MEJIA SERNA 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
06 Jul 2017	Régimen de Transición	05 Abr 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	Fecha de actualización	Régimen
06 Jul 2017	Régimen de Transición	05 Abr 2021	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
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 1 de 5

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PIN de Validación: b0208abe

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	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Jul 2017	Régimen de Transición	05 Abr 2021	Régimen Académico

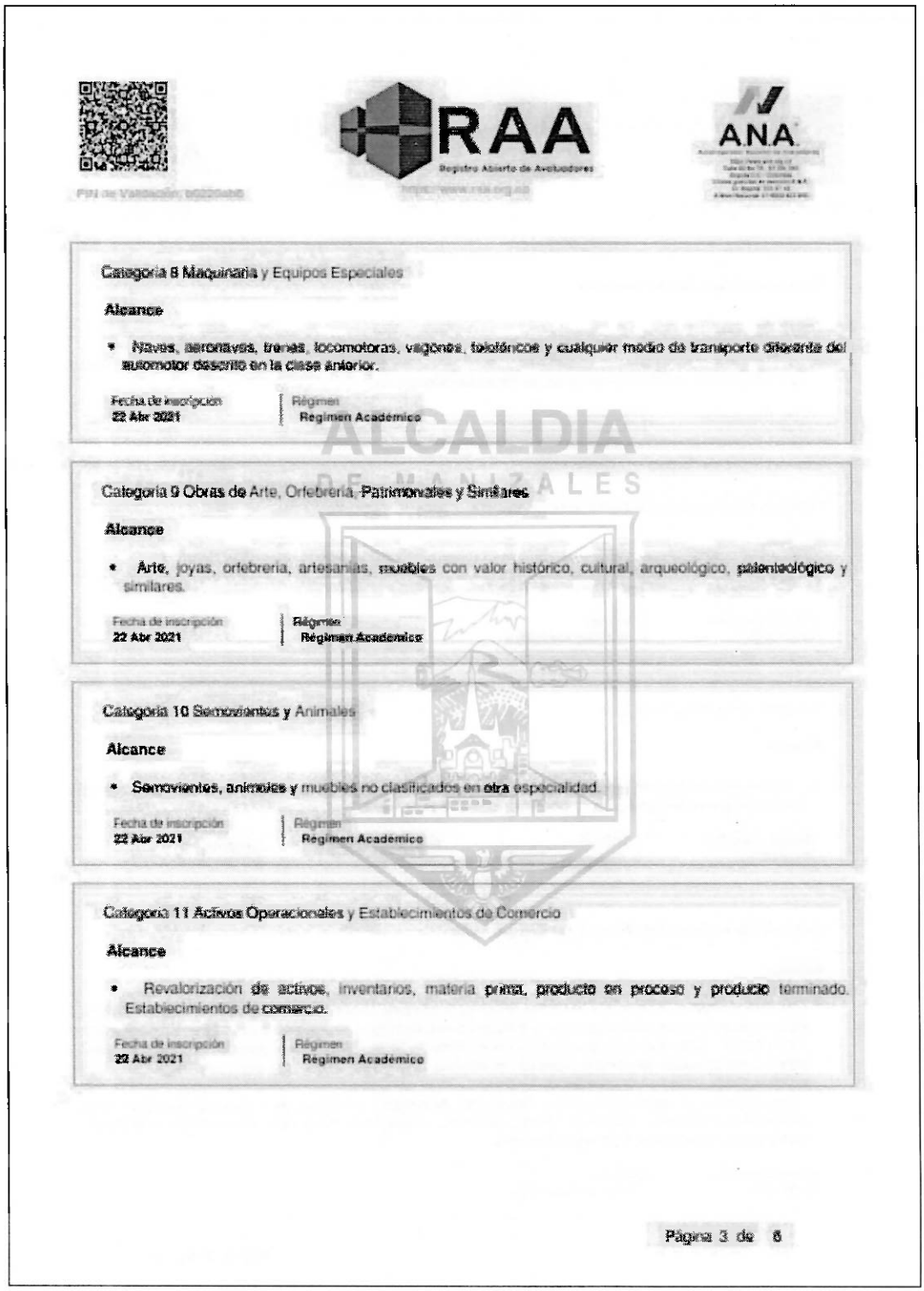
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 2 de 6



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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	Régimen
22 Abr 2021	Regimen Academico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Regimen Academico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Regimen Academico

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	Régimen
22 Abr 2021	Regimen Academico

Página 3 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PIN de Validación: b922babc

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
22 Abr 2021

Régimen
Regimen Academico

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
22 Abr 2021

Régimen
Regimen Academico

Página 4 de 6

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-0670, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 30 de Abril de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0472, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0181, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: TV 72 # 18 - 84 TORRE 3 APTO A5
Teléfono: 3136440954
Correo Electrónico: jairomejiaserna@gmail.com

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

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PIN de Validación: b0220ab6

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A

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) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10283593.

El(la) señor(a) JAIRO MEJIA SERNA 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

b0220ab6

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 Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

Página 6 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Informe Jurídico
FECHA DEL INFORME: junio de 2026

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES	
DIRECCIÓN VUR:	Avenida Bernardo Arango Vallejo
MUNICIPIO:	Manizales
CÉDULA CATASTRAL:	17001010400000035090190000120 - VUR
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-48241
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCIÓN GENERAL:	Local N. 218, está destinado a local comercial

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO:	
MUNICIPIO DE MANIZALES	100%
TRADICION DEL INMUEBLE:	**El MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE VALORIZACIÓN,** mediante la Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaria Primera de Manizales, reformo el reglamento de propiedad horizontal sobre un predio de su propiedad, dando apertura de esta manera el folio de matrícula 100-48259 (objeto de análisis); posterior a ello, **EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y EL INVAMA,** a través de Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaria Primera de Manizales, aclaran que el local que se identifica con el folio 100-48259, es *"realmente del Municipio de Manizales"*, de esta manera se indica que el Municipio es el titular del 100% del predio.
LINDEROS EP	*Local N.218, segundo nivel, cota 3. 10 mts, está destinado a local comercial, localizado en el costado central del segundo nivel del edificio, con acceso a la vía publica por medio del área de circulación común interna y escaleras que comunican con el primer nivel del edificio, con una superficie de 3.07 m². y 2.90 metros de altura, tiene los siguientes linderos y dimensiones aproximadas, tomadas por la parte interna de los muros que lo circundan; por el norte, en un único trayecto de oriente a occidente en 1,92 metros con el local N. 219 por el occidente en un único trayecto de norte a sur en 1.60 metros con el lote N.217 por el sur, en un*

	único trayecto de occidente a oriente en 1.92 metros con área de circulación común interna del edificio, frente al local N.202 por el oriente en un único trayecto de sur a norte, en 1.60 metros con área de circulación interna del edificio que da a ventanal de la avenida Bernardo Arango vallejo. con el zenit en 3.07 m². con cubierta del edificio y con nadir en 3.07 m². con placa que lo separa del primer nivel del edificio.
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Local Comercial
ÁREA VUR	Con una superficie de 3.07 m2. y 2.90 metros de altura
ESCRITURA PÚBLICA NRO. 328 DEL 03 DE MARZO DE 1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES	No registra
SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
SEGREGACIONES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ninguna Compraventa parcial
GRAVAMENES VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ningún gravamen vigente.
MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio no existen medidas cautelares vigentes.
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta condiciones Resolutorias vigentes.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTE:	El local se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, registrado en la anotación número 01, de igual manera se han registrado reformas al reglamento en las anotaciones número 02, 03, 04 y 05.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Infi MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:
El predio se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, es decir, que según lo establecido en la ley 675 de 2001, articulo 3, se tiene por definición de dicho reglamento que: *"Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."* Lo anterior no implica que exista limitación alguna sobre la venta o disposición del local, pero si, que quien sea su titular debe enmarcar el uso del inmueble dentro de lo establecido en el reglamento y sus modificaciones. Al analizar la escritura de adquisición como la aclaratoria, no se establece destinación específica para dichos locales, de esta manera, se trata de un bien fiscal que puede ser objeto de enajenación, de acuerdo con autorización dada por el Concejo Municipal en el Acuerdo 1221 del 01 de junio de 2026.

DOCUMENTOS ANALIZADOS:
Consulta del VUR Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-48241 del 28 de mayo de 2026. Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaria Primera de Manizales. Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaria Primera de Manizales. Acuerdo 1221 del 01 de junio de 2026.

Cordialmente,

JUANITA RÍOS CUERVO
Abogada.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 28/05/2026 **Hora:** 11:00 AM **No. Consulta:** 814558903

N° Matrícula Inmobiliaria: 100-48241 **Referencia Catastral:** 17001010400000035090190000012O

Departamento: CALDAS **Referencia Catastral Anterior:** 1-04-0035-0120-901

Municipio: MANIZALES **Cédula Catastral:**

Vereda: MANIZALES **Nupre:** ARM0007ONLF

Dirección Actual del Inmueble: AVENIDA BERNARDO ARANGO VALLEJO

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 24/03/1982 **Tipo de Instrumento:** SIN INFORMACION

Fecha de Instrumento: 22/03/1982

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
100-39447

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		MUNICIPIO DE MANIZALES-DEPARTAMENTO DE VALORIZACION	

Complementaciones

PRIMERO: QUE LA PROPIEDAD DE QUE SE TRATA FUE ADQUIRIDA EN DOS LOTES DE TERRENO ASI: UN LOTE: REGISTRO DEL 26-06-75- ESCRITURA NO. -766 DEL 25-06-75- NOTARIA DE MANIZALES -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 884.500.00 MONEDA CORRIENTE DE: QUINTERO HURTADO, ALFONSO A: MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-0007847 SEGUNDO: REGISTRO DEL 13-11-74 ESCRITURA NO.-1.392 DEL 26-09-74-NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION- OTRO LOTE VALOR $ 850.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: RAMIREZ LONDO/O, JORGE ENRIQUE A: MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-0003318 TERCERO: REGISTRO DEL 06-12-44-ESCRITURA NO.2001 DEL 23-11-44- NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -DE MITAD-MODO DE ADQUISICION-VALOR $ 4.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: QUINTERO DE CRESPO, LIBIA DE: QUINTERO HURTADO, FANNY A: QUINTERO HURTADO, ALFONSO LIBRO 1.- TOMO 3. FOLIOS 372 Y NUMERO 439 DE 1.944 CUARTO: REGISTRO DEL 29-07-41-ESCRITURA NO.695-DEL 14-07-41- NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA DE CUOTAS -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 8.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: ESCOBAR ANGEL, ANA ESCOBAR DE LONDO/O, JOSEFINA A: QUINTERO HURTADO, ALFONSO QUINTERO HURTADO, FANNY QUINTERO HURTADO, LIBIA LIBRO 1. -TOMO 2. FOLIOS 84 Y NUMERO 94 DE 1.941 QUINTO: REGISTRO DEL 17-11-38- SENTENCIA DEL 09-11-38- JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES -REMATE EN LICENCIA JUDICIAL -CUOTA-MODO DE ADQUISICION VALOR $ 857,14 MONEDA CORRIENTE DE: JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES (POSADA F. JAIME) A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 1. TOMO 3. FOLIOS 215 Y NUMERO 316 DE 1.938 SEXTO: REGISTRO DEL 01-10-38-ESCRITURA NO.-2544 DEL 20-09-38- NOTARIA 4. DE BOGOTA -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION-CUOTA VALOR $ 942.76 MONEDA CORRIENTE DE: POSADA, RAUL A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 4. TOMO 3. FOLIOS 44 Y NUMERO 64 DE 1.938 SEPTIMO: REGISTRO DEL 20-09-38-ESCRITURA NO. 1014 DEL 14-09-38- NOTARIA 2. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -CUOTA -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 15.593,16 MONEDA CORRIENTE DE: FRANCO DE POSADA, MARIA JESUS POSADA FRANCO, EMILIO POSADA DE MERCHAN, GRACIELA POSADA FRANCO, FANNY POSADA FRANCO CECILIA A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 1.-TOMO 2. FOLIOS 569 Y NUMERO 879 DE 1.938 OCTAVO: REGISTRO DEL 13-11-28- SENTENCIA DEL 02-11-28- JUZGADO 2. DEL CIRCUITO DE MANIZALES -SUCESION -MODO DE ADQUISICION DE: POSADA, MANUEL A. A: POSADA FRANCO, JAIME POSADA, RAUL POSADA DE MERCHAN, GRACIELA POSADA FRANCO, EMILIO POSADA FRANCO, FANNY POSADA FRANCO, CECILIA LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 2. FOLIOS 23 Y NUMERO 64 DE 1.928

Cabidad y Linderos

LOCAL N.218, SEGUNDO NIVEL, COTA 3.10 MTS. ESTA DESTINADO A LOCAL COMERCIAL, LOCALIZADO EN EL COSTADO CENTRAL DEL SEGUNDO NIVEL DEL EDIFICIO, CON ACCESO A LA VIA PUBLICA POR MEDIO DEL AREA DE CIRCULACION COMUN INTERNA Y ESCALERAS QUE COMUNICAN CON EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO, CON UNA SUPERFICIE DE 3.07 M2. Y 2.90 METROS DE ALTURA, TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES APROXIMADAS, TOMADAS POR LA PARTE INTERNA DE LOS MUROS QUE LO CIRCUNDAN; POR EL NORTE, EN UN UNICO TRAYECTO DE ORIENTE A OCCIDENTE EN 1.92 METROS CON EL LOCAL N.219 POR EL OCCIDENTE EN UN UNICO TRAYECTO DE NORTE A SUR EN 1.60 METROS CON EL LOTE N.217 POR EL SUR, EN UN UNICO TRAYECTO DE OCCIDENTE A ORIENTE EN 1.92 METROS CON AREA DE CIRCULACION COMUN INTERNA DEL EDIFICIO, FRENTE AL LOCAL N.202 POR EL ORIENTE EN UN UNICO TRAYECTO DE SUR A NORTE, EN 1.60 METROS CON AREA DE CIRCULACION INTERNA DEL EDIFICIO QUE DA A VENTANAL DE LA AVENIDA BERNARDO

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ARANGO VALLEJO. CON EL ZENIT EN 3.07 M2. CON CUBIERTA DEL EDIFICIO Y CON NADIR EN 3.07 M2. CON PLACA QUE LO SEPARA DEL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		12/02/2023	ICARE-2023	SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000040 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 28/05/2026
Hora: 10:45 AM
No. Consulta: 814557915
No. Matricula Inmobiliaria: 100-48241
Referencia Catastral: 17001010400000035090190000012O

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-03-1982 Radicación: SN.
Doc: ESCRITURA 328 DEL 1982-03-03 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 360 REFORMA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN ANDRESITO, EDIFICIO SEDE DE VENDEDORES EXTERNOS DE MANIZALES (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MUNICIPIO DE MANIZALES-DEPARTAMENTO DE VALORIZACION X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 30-11-1993 Radicación: 29127
Doc: ESCRITURA 3294 DEL 1993-11-03 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA N.328 DE 03-03-82, EN EL SENTIDO DE ACOGERSE LA REGIMEN PREVISTO EN LA LEY 16 DE 1985. DECRETO REGLAMENTARIO 1365/86 Y SUSTITUYE EN TODAS SUS PARTES EL REGLAMENTO, EXCEPTO EL ARTICULO 12 DE LA ESCRITURA 328 DE 03-03-82. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: "SAN ANDRESITO PRINCIPAL" PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 09-08-1995 Radicación: 18680
Doc: ESCRITURA 1372 DEL 1995-06-23 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 999 REFORMA A LOS ESTATUTOS DE LA ESCRITURA 3294 DE 03-11-93 EN CUANTO A LOS ARTICULOS 1. Y 24 PUNTO C. Y EN CUANTO AL CAMBIO DE DESTINACION DE UNA DE LAS AREAS COMUNES (LOCAL DESTINADO A ADMINISTRACION, SE CONVIERTE EN LOCAL 156) (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 09-08-1995 Radicación: 18681
Doc: ESCRITURA 1583 DEL 1995-07-26 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION ESCRITURA 1372 DE 23-06-95 EN CUANTO A LOS FOLIOS DE MATRICULA. Y EN CUANTO AL FOLIO MAYOR DE DONDE SE DESAFECTA LA UNIDAD CREADA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 26-03-2004 Radicación: 2004-6095
Doc: ESCRITURA 974 DEL 2004-03-05 00:00:00 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR EP.# 2270 DEL 23-10-80, NOTARIA 1A. MANIZALES EN CUANTO A AFECTAR A USO COMUN EL LOCAL 245 Y DESAFECTAR A BIEN PRIVADO EL LOCAL 141-B, Y SOMETIMIENTO DE LA PH. A LA LEY 675 DEL 03-08-01 (BF:52655 DEL 12-03-04) (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 8002225188

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 28-06-2007 Radicación: 2007-100-6-14733
Doc: OFICIO 1177 DEL 2007-06-26 00:00:00 JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SINGULAR DE MINIMA CUANTIA, ESTE Y OTRO PREDIO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SAN ANDRESITO PRINCIPAL PROPIEDAD HORIZONTAL
A: MUNICIPIO DE MANIZALES X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 28-10-2011 Radicación: 2011-100-6-30132
Doc: OFICIO 1163 DEL 2008-05-13 00:00:00 JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA, EN ESTE Y OTRO PREDIO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SAN ANDRESITO PRINCIPAL PROPIEDAD HORIZONTAL
A: MUNICIPIO DE MANIZALES

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 16-05-2014 Radicación: 2014-100-6-14248
Doc: ESCRITURA 823 DEL 2014-05-07 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA #328 DE 03-03-1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES EN EL SENTIDO QUE EL UNICO PROPIETARIO DEL PREDIO ES EL MUNICIPIO DE MANIZALES (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES -INVAMA- , ANTES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE MANIZALES NIT #8900029162
A: MUNICIPIO DE MANIZALES NIT. 8908010537 X

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ

NOTARIO PRIMERO

ORDEN: 108370-25/04/2014

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **100-48257 / 100-48241 / 100-48223 / 100-48259**

CÓDIGO CATASTRAL: **1-04-0035-0107-901 / 1-04-0035-0120-901 / 1-04-0035-0074-901 / 1-04-0035-0093-901.-** ----------

INMUEBLE: Urbanos. ----------

NOMBRE Y/O DIRECCIÓN: **LOCAL 234, LOCAL 218, LOCAL 153 Y LOCAL 236 QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO SAN ANDRESITO EDIFICIO SEDE DE VENDEDORES EXTERNOS DE MANIZALES.** ----------

DEPARTAMENTO: CALDAS . MUNICIPIO: MANIZALES.----------

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: OCHOCIENTOS VEINTITRES (823) ----------

FECHA DE OTORGAMIENTO: Mayo 7 de 2.014 ----------

NOTARIA DE ORIGEN: PRIMERA DE MANIZALES. ----------

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: **ACLARACION. CODIGO: 901.** ----------

MUNICIPIO DE MANIZALES, con NIT. 890801053-7. Representado por JULIANA ZULUAGA CASTRILLON con cédula número 24.340.609 de Manizales ----------

INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" NIT: 890.002.916-2 Representado por JOSE JESUS ARIAS OROZCO C.C. 10.238.273 de Manizales.-

Asi se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la superintendencia de notariado y registro mediante la resolución número 1.156 de marzo 29 de 1.996, artículos 1o. Y 2o., en desarrollo del decreto 2150 de 1.995, emanado del Gobierno Nacional. -------

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: OCHOCIENTOS VEINTITRES (823) ----------

En el Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, a **SIETE (07) DE MAYO** - - - - - - - - - - - - - - - **Del año dos mil catorce (2.014)** comparecieron al despacho de la Notaría Primera, a cargo del suscrito **MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ, NOTARIO PRIMERO** los señores **JULIANA ZULUAGA CASTRILLÓN**, persona mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía **No. 24.340.609** expedida en

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Manizales (Caldas), quien actúa en nombre y representación del **MUNICIPIO DE MANIZALES NIT: 890801053-7**, en su calidad de **SECRETARIA DE HACIENDA** (e), cargo para el cual fue encargada mediante el decreto de delegación 0133 del 01 de abril de 2014, y del cual tomó posesión en la misma fecha, según consta en el acta respectiva, facultada para la suscripción del presente contrato por razón de la delegación hecha por el señor Alcalde mediante Decreto No. 0318 de Agosto 13 de 2012, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL MUNICIPIO**, de una parte; y de la otra parte el doctor **JOSE JESUS ARIAS OROZCO,** persona igualmente mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.238.273** de Manizales, quien actúa en su condición de GERENTE y por ende representante legal del **INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" NIT: 890.002.916-2**, cargo para el cual fue designado por medio del Decreto 001 de 01 de enero de 2012, y del cual tomó posesión en la misma fecha, ratificado por medio del Decreto 0296 de 31 de julio de 2012, quien para los efectos del presente documento se denominará INVAMA, hemos convenido suscribir la presente escritura pública aclaratoria, previas las siguientes consideraciones: **1.-** Que el Municipio de Manizales en conjunto con el antes denominado DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE MANIZALES adquirieron dos lotes de terreno así: El primer lote por compraventa efectuada al señor Alfonso Quintero Hurtado por medio de la escritura pública numero 766 otorgada el 25 de junio de 1975 de la Notaria Primera de Manizales, registrada al Folio 100-7847; el segundo lote por compraventa al señor Jorge Enrique Ramírez Londoño por medio de la escritura pública numero 1392 otorgada el 26 de septiembre de 1974 en la Notaria 1 de Manizales, registrada al Folio 100-3318. **2)** Que sobre dichos lotes de terreno el municipio de Manizales- Departamento de Valorización construyó el Denominado Centro Comercial San Andresito, Edificio Sede de Vendedores Externos de Manizales. **3)** Que por medio de la escritura pública numero 328 otorgada el 03 de marzo de 1982 en la Notaria Primera del Círculo de Manizales, registrada en otros a los folios de Matricula Inmobiliaria Nro. **100-48257** que corresponde al local 234; **100-48241** que corresponde al local 218; **100-48223** que corresponde al local 153 y **100-48259** que corresponde al local 236,- se reformó el reglamento de propiedad Horizontal Edificio San Andresito, Edificio

USO OFICIAL ALCALDÍA DE MANIZALES
Válido solo para uso oficial en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

sede de Vendedores Externos de Manizales. **4)**. Que por medio del Acuerdo municipal 013 de 20 de marzo de 1987 el Honorable Concejo Municipal de Manizales creó el INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" y expidieron sus estatutos. **5.-** Que el artículo 3° de los estatutos del INVAMA señalo: "El patrimonio del "INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES – INVAMA" está conformado: a. Por todos los bienes muebles, inmuebles y rentas que en la actualidad le pertenecen y por todos aquellos que le llegaren a pertenecer. 6.- Asimismo en el artículo 172 ordenó: El patrimonio inicial del establecimiento queda constituido con todos los bienes que pertenecen al municipio de Manizales vinculados al Departamento Administrativo de Valorización Municipal. Facultase por el termino de noventa (90) días al Alcalde de Manizales y al Personero Municipal para formalizar la transferencia del dominio de los bienes y la cesión de los derechos que entran a formar parte del patrimonio del INVAMA en los términos de este Acuerdo. **7.-** Que mediante el Acuerdo municipal 123 de 2 de agosto de 1995 del Concejo de Manizales se adoptó el nuevo estatuto orgánico del INVAMA, indicando en su artículo 6°: PATRIMONIO: EL patrimonio del Instituto de Valorización de Manizales INVAMA está conformado por: ... f. Todos los bienes inmuebles que constituyeron su patrimonio inicial de acuerdo a lo establecido en el artículo 172 del Acuerdo 013 de marzo 20 de 1987. 8.- Que una vez transcurrido el término de noventa días señalado por el Acuerdo no se hizo la transferencia al INVAMA por parte del municipio de Manizales de los locales del Edificio San Andresito, pues estos no estaban vinculados a este establecimiento. **9)** Que a la fecha los locales con Folio de Matricula inmobiliaria Nro. **100-48257** que corresponde al local 234; 100-48241 que corresponde al local 218; **100-48223** que corresponde al local 153 y 100-48259 que corresponde al local 236, aún continúan figurando en el Registro de Instrumentos Públicos a nombre del **MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION. 10)** Que estos locales **son realmente del MUNICIPIO DE MANIZALES,** razón por la cual los comparecientes acuerdan: PRIMERO: **ACLARAR LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 328 OTORGADA EL 03 DE MARZO DE 1982 EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE MANIZALES EN EL SENTIDO QUE EL UNICO PROPIETARIO DE LOS PREDIOS QUE A CONTINUACIÓN SE CITAN Y QUE FOMAN PARTE DEL EDIFICIO**

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN ANDRESITO E IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMEROS 100-48257 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 234 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0107-901; 100-48241 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 218 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0120-901; 100-48223 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 153 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0074-901 Y 100-48259 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 236 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0093-901, ES EL MUNICIPIO DE MANIZALES. SEGUNDO: REVISIÓN DE LA CONTRALORÍA: La presente escritura pública podrá ser revisada por la Contraloría General del Municipio de Manizales entidad que de conformidad con los artículos 65 de la ley 80 de 1993 y 165, numeral 3º, de la ley 136 de 1994, podrá exigir informes sobre la gestión fiscal a los servidores públicos del orden municipal y a toda persona o entidad pública o privada que administre o invierta fondos o bienes del Municipio de Manizales. **OTORGADA CONFORME A MINUTA ESCRITA PRESENTADA A LA NOTARIA.** EL SUSCRITO NOTARIO PRIMERO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LAS ESCRITURAS DE VENTA, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LA LOCALIDAD, DENTRO DE LOS SESENTA (60) DIAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES** : La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los

contratani
todo lo
NOTARIA
IVA:$0. R
Así se firm
132

JULIANA Z
C.C. 24.34
DIRECCIO
TELEFONO

JOSE JESU
C.C. 10.238
DIRECCION
TELEFONO

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto - Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. DERECHOS NOTARIALES: $ exenta RESOLUCION 0088 DE FECHA 08 DE ENERO DE 2014.. IVA:$0. RECAUDOS LEGALES: $9.200.oo Recepcionó: ELISA. Elaboró: ELISA. Así se firma en las hojas de papel notarial Nos. Aa014268131 Aa014268130 Aa014268132

Juliana Zuluaga C.

JULIANA ZULUAGA CASTRILLON

C.C. 24.340.609 de Manizales

DIRECCION:

TELEFONO:

Huella índice derecho

JOSE JESUS ARIAS OROZCO

C.C. 10.238.273 de Manizales

DIRECCION:

TELEFONO:

Huella índice derecho

MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ

NOTARIO PRIMERO

NUMERO TRESCIENTOS VEINTIOCHO (328) ------

En la Ciudad de Manizales, Departamento de - Caldas, República de Colombia, a TRES (3-) de Marzo de mil novecientos ochenta y dos --- (1.982), ante mí, RODRIGO CASTAÑO ALVAREZ, Notario Primero del Círculo, comparecieron los- Dr. LUIS JOSE RESTREPO RESTREPO, BERNARDO LONDOÑO GUTIE- DIEGO ZULUAGA TRIVIÑO, mayores de edad, vecinos de Mani- identificados con las cédulas de ciudadanía números 17023- 1212644 --- , y 17.165.490 de Bogotá - , Manizales- , Re- respectivamente, obrando el primero en su calidad de repre- sentante legal del Municipio de Manizales, Departamento de Valo- rización Municipal, como Alcalde y presidente de la H. Junta de- rización el segundo como Director del Departamento de Valo- y el tercero como Personero Municipal; según certifica- que se agregan al protocolo, a quienes conozco personalmente y dijeron: PRIMERO:- Que el Municipio de Manizales, Departamen- de Valorización es dueño de un lote de terreno, situado en el Municipio de Manizales, sector 4, Manzana 35, sobre la antigua- 19, hoy Avenida Bernardo Arango Vallejo, y distinguido en- puertas de entrada con los números 17-32, 17-36 y 17-40 se- nomenclatura de la Ciudad, matriculado en el catastro con la No. 01-4-0-35-007, con un área total de 712.47 M2 y cuyos- ros y dimensiones son:### Por el Norte, en una extensión - 0,60 metros, con la cooperativa Tax la Feria, por el Occi - en una extensión de 20,60 metros, con las siguientes pro- des, a) en 8,30 metros con propiedad de Carmelina Gómez de- lla, c) en 4,00 metros, con propiedad del señor Guillermo Vo- la, por el sur, en línea quebrada así: A) en una extensión -- Occidente a oriente en 4,5 mts. con propiedad del señor Ga - Puerta. b) en una extensión de sur a norte en 5,10 metros, el señor Ignacio Valencia Restrepo. c) en una extensión de - nte a occidente en 17,81 metros, con el señor Ignacio Valen-

cia Restrepo, por el oriente, en una extensión de 15.55 [illegible] la calle 19, hoy Avenida Bernardo Arango Vallejo para un [illegible] tal de 549.07 M2.- SEGUNDO:- Que el lote anteriormente al[illegible] ne adquirido por el Municipio de Manizales, Departamento [illegible] lorización Municipal, por escritura pública No. 766 del 25 [illegible] nio de 1.975 notaria primera de Manizales, folio 100-00078[illegible] critura No. 1392 del 26 de septiembre de 1.974 de la notaría [illegible] mera de Manizales, con folio 100-0003318.- TERCERO:- Que el [illegible] anteriormente alinderado el Municipio de Manizales, Departa[illegible] [illegible] Valorización Municipal construyó con sus propias reserva[illegible] edificio que comprende dos pisos o niveles distribuidos así: [illegible] El primer nivel con unas divisiones hechas en madera y metal [illegible] 55 locales comerciales y ademas areas para uso común, como [illegible] estación, Administración, servicios sanitarios y escalas para [illegible] acenso al segundo piso del edificio. B) El segundo nivel con [illegible] divisiones anteriores hechas de madera y/o en metal para 56 [illegible] les comerciales y además de áreas para el uso común como: [illegible] vicios sanitarios y escalas descenso al primer piso del edi[illegible] B) en el espacio entre la cubierta y el cielo raso están lo[illegible] ques de reserva para el agua del edificio. El edificio en [illegible] consta con un solo contador de agua y energía. El edificio [illegible] construido de acuerdo con los cálculos estructurales elabor[illegible] para el mismo y que fueron aprobados por la Secretaria de O[illegible] públicas del Municipio y está formado por columnas y vigas [illegible] ferroconcreto cimentadas sobre zapatas independientes de ac[illegible] con la capacidad del suelo todos los muros y divisiones ser[illegible] construidas con bloque de cemento de primera calidad. Los [illegible] anteriores, fachadas laterales y la anterior y posterior [illegible] revocadas en mortero de cemento, además de fachada [illegible] la avenida 19.- CUARTO:- Que mediante la escritura No. 2.[illegible] 23z de Octubre de 1.980 de la Notaria primera del círculo [illegible] nizales, registrada el 3 de Noviembre de 1.980, bajo el nú[illegible] de matricula 100-0039447, de la 100-0039-448 a la 100-003[illegible]

100
tes
leg
men
del
dad
el respectivo re
lo de la presente
al reglamento ini
al que más adelan
se modificacio es
Municipal y la Of
ión No. 290 de Dic
e resolutiva dice
l, por medio de l
denominado Sede d
da 19 con la car
de propiedad del
de Manizales,
ve: ARTICULO 1R
idad horizontal
o en la direcci
de Valorizaci
días del mes d
dis José Restre
rio de Gobi
ración Municip
tal Urbano."- SE
horizont
ciudad en la
la ciudad.-.-
-.-.-.-.-.-.-.
-.-.-.-.-.-.-.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

AH- 00076830

100-0039-448 a la 100-0039550, los comparecientes obrando en su calidad de representantes - legales del Municipio de Manizales- Departa - mento de Valorización Municipal, único dueño- del inmueble vendido, constituyeron la propie- dad horizontal del referido edificio, determi- [illegible] el respectivo reglamento de propiedad.- QUINTO:- Que por [illegible] de la presente escritura acuerdan introducir modificacio- [illegible] reglamento inicial, substituyendolo en [illegible] [illegible] [illegible] que más adelante se anota.- SEXTO:- Que para introducir- [illegible] modificaciones, están debidamente facultados por la Alcal- [illegible] Municipal y la Oficina de Planeación Municipal, según Reso - [illegible] No. 290 de Diciembre 15 de 1.981, cuyo encabezamiento y- [illegible] resolutiva dice: "RESOLUCION No. 290 de diciembre 15 de -- [illegible] por medio de la cual se modifica el reglamento del edifi- [illegible] [illegible] Sede de Vendedores, situado en esta ciudad en la [illegible] 19 con la carrera 18, según la nomenclatura de la ciu -- [illegible] propiedad del Departamento de Valorización Municipal. El [illegible] de Manizales, en uso de sus atribuciones legales........ [illegible] ARTICULO PRIMERO: aprobar el anexo del reglamento de - [illegible] horizontal del Edificio denominado Sede de Vendedores [illegible] en la dirección arriba anotada y de propiedad del Depar- [illegible] de Valorización Municipal... Dado en Manizales a los --- [illegible] del mes de Diciembre de mil novecientos ochenta y -- [illegible] José Restrepo Restrepo, Alcalde. Javier Gómez Ocampo, [illegible] de Gobierno Municipal. Jaime Calle Cardona, Director [illegible] Municipal., Luis Alfonso Robledo López, Arquitecto [illegible] Urbano."- SEPTIMO:- Que el siguiente es el reglamento - [illegible] horizontal del Edificio Sede de Vendedores ubicado- [illegible] ciudad en la Avenida 19 con calle 18, según la nomencla- [illegible] ciudad.-.

-.

-.

ón de 15.55 m
lejo para un
eriormente al
Departamento
No. 766 del 2
folio 100-00078
974 de la notar
TERCERO:- Que el
anizales, Depar
s propias
distribuidos
madera y met
uso común, como
arios y escalas
l segundo nivel
en metal
uso común como:
primer piso del edifi
cielo raso están los
o. El edificio en
ergia. El edificio
structurales
Secretaria de Ob
r columnas y vigas
ndependientes de
s y divisiones está
era calidad. Los
rior y posterior
de fachada anterior
escritura No. 2.270
mera del círculo de
1.980, bajo el num
448 a la 100-0039

AH- 00075147

Leído el presente instrumento a los compare-
cientes y advertidos de su registro, lo en -
contraron corriente y firman conmigo el Nota-
rio que doy fé.- PAZ Y SALVO MPAL #001827 de
11-02-82. C.19 #17-34/48, ficha 01-4-035-007.
Valido Marzo 31/82, Firmas ilegibles sellos.--

Derechos $1.000=

LUIS JOSE RESTREPO RESTREPO

JOSE LONDOÑO GUTIERREZ

ULDAG TRUJILLO

RODRIGO CASTAÑO ALVAREZ

NOTARIO PRIMERO

ALCALDIA MANIZALES
USO OFICIAL ALCALDIA DE MANIZALES

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

ALCALDÍA DE MANIZALES

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 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.*

DIRECCIÓN	N° MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
CL 19 # 17-36 Local 218 - San Andresito	100-48241	17001010400000035090**1900000120**
Vereda San Peregrino	100-76566	17001000**2000000310**185000000000
Vereda Tarro Liso	100-76565	17001000**2000000380038**000000000
Carrera 22 C 62 Interior Universidad Católica de Manizales	100-167608	17001010300000001901380000000000
Lote Carrera 11 entre Calles 17 Campohermoso	100-120944	17001010400000047001**1000000000**

(...)"

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

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

PREDIO 1, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL **No. 17001010400000035090190000120**

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 **17001010400000035090190000120** y matrícula inmobiliaria **100-48241**, 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:

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.**

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

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	N/A

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

	DEPORTIVOS	
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
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.

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 y ficha normativa:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

- 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,

TATIANA OCHO CÁRDENAS
Secretaria de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

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

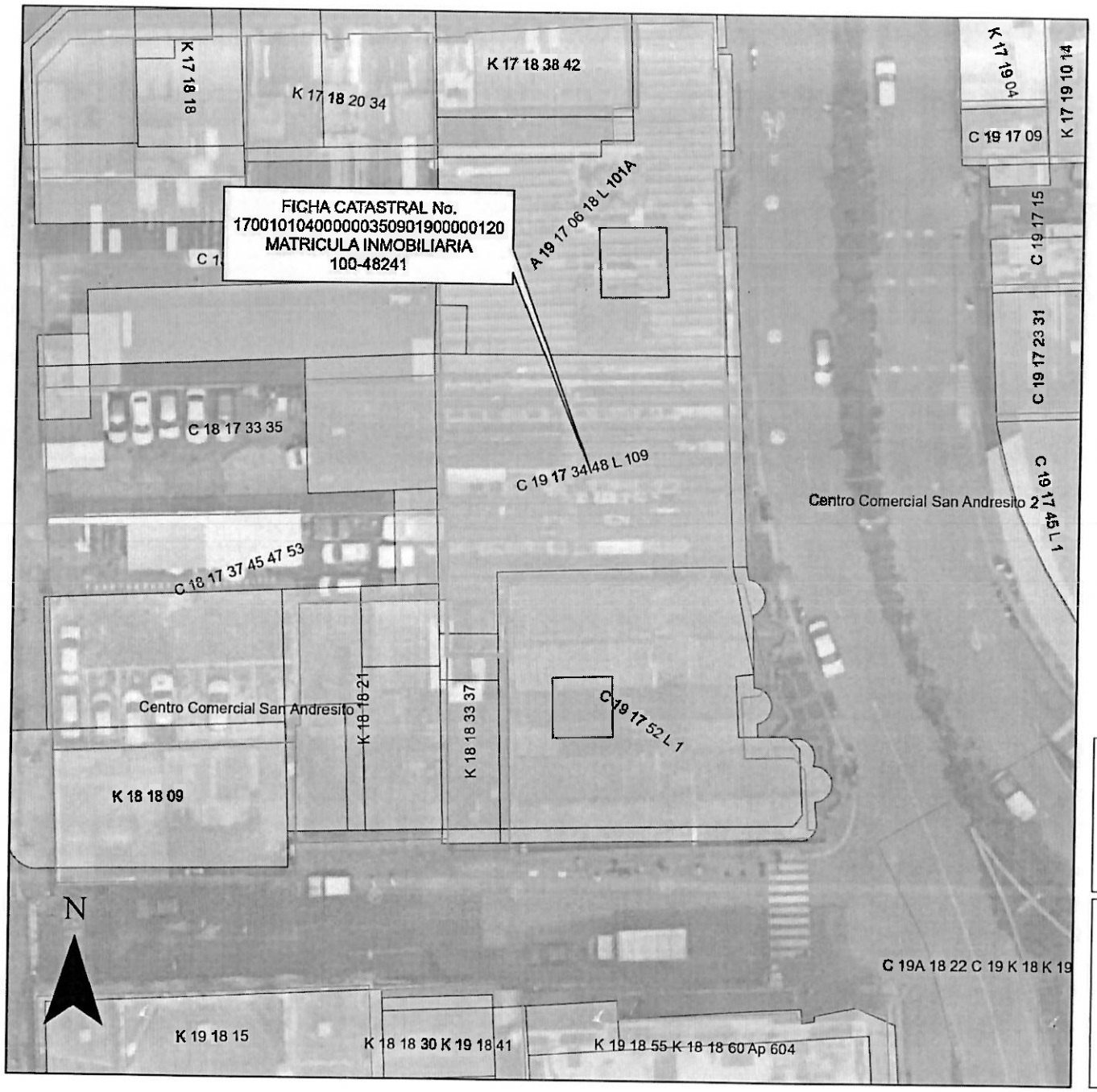
ALCALDIA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ALCALDIA
DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 28 de febrero de 2026. 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)	Ocurrencia* anual esperada
	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 tradicionales

SIG
Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

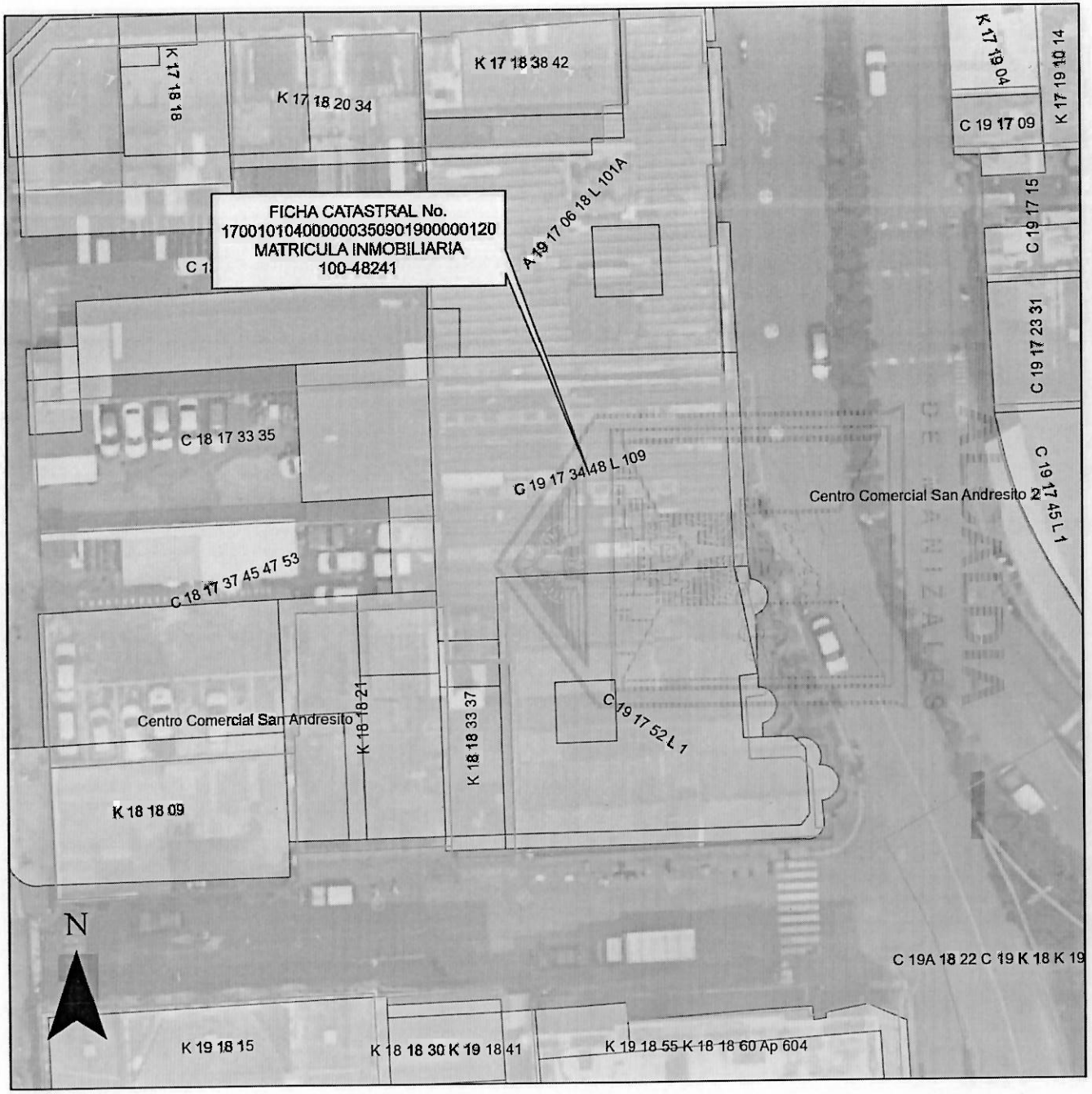
CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N
Falso Este: 1000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2100.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.500 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 28 de febrero de 2026. 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 20%
		Bajo	Afectación (daños) remota, con probabilidad relativa entre 20-33%
	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
*Configurado ó implícito, dependiendo si el área está ocupada o no

SIG Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFIA OFICIAL AÑO 2021 copyright©MASORA
Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño.

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

Falso Este: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el Municipio de Manizales, tiene un corte a 28 de febrero de 2026. 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 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: Mayo / 2026
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 Transverse de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N
Falso Este: 5000.000 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 28 de febrero de 2026. 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: Mayo / 2026
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 Transverso de Mercator
Longitud de origen 73° W
Latitud de origen 4° N
Falso Este: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

AMBITO NORMATIVO

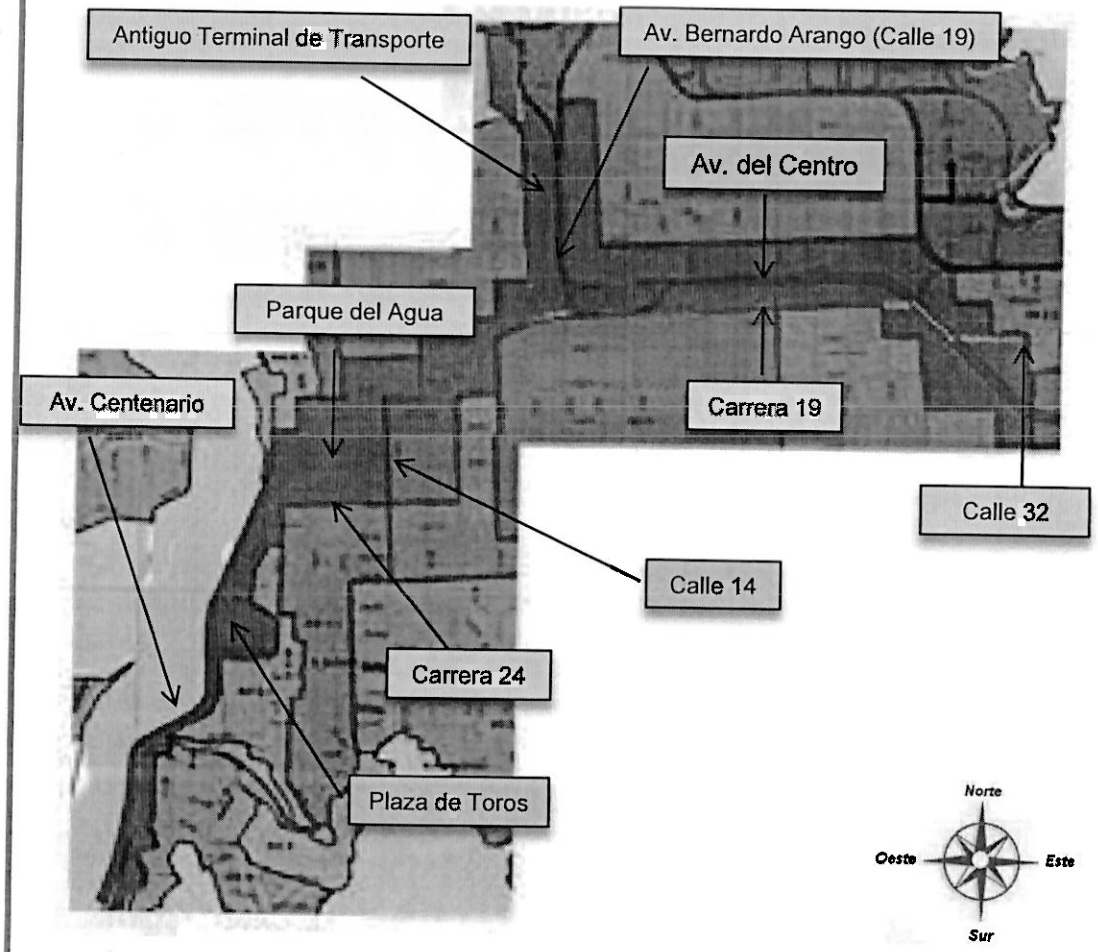
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES







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

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	

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Manizales, diciembre 11 de 2025
CA – 319 – 25

Avalúo No. 10205

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud, le remitimos el **CONCEPTO DEL AVALUO COMERCIAL CORPORADO,** de un local comercial identificado con el #218 ubicado en la Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL, Manizales-Caldas.

Cordial saludo,

Monica Cuartas Villegas

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

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

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10205

LOCAL #218
Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR CENTRO
MANIZALES – CALDAS

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Propietario
MUNICIPIO DE MANIZALES

Fecha
DICIEMBRE 11 DE 2025

CONTENIDO **Pág.**

I.	**Memoria Descriptiva**	**3**
II.	**Observaciones**	**3**
1.	Información general	4
2.	Documentos	6
3.	Información Jurídica	7
4.	El Sector	8
5.	Normas Municipales de la Zona	9
6.	El Terreno	11
7.	La Construcción	16
8.	Inmueble Objeto del Avalúo	22
9.	Métodos Valuatorios	23
10.	Determinación del valor de las construcciones	23
11.	Determinación del valor del lote de terreno	25
12.	Resultados del Avalúo	28
13.	Documentación o Información Anexa	28
14.	Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	29
15.	Declaración de Cumplimiento	29
16.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	29

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** les 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 precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán 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 todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

I. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada del certificado de tradición suministrado por la entidad contratante.

- 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 tanto como en el Método de Costo de Reposición, 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.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

1.2 PROPIETARIO(S)
Municipio de Manizales.

1.3 DIRECCIÓN
Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO

1.4 SECTOR O BARRIO
Barrio Centro.

1.5 COMUNA
Comuna Cumanday, antes comuna 3.

1.6 CIUDAD
Manizales.

1.7 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.8 TIPO DE INMUEBLE
Edificio de locales.

1.9 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial del inmueble.

1.10 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997 (*Ley de Desarrollo Territorial*), Resolución 620 de 2008 del IGAC (*Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Lay 388 de 1997*) y Decreto 1420 de 1998 (*Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles en Colombia*).

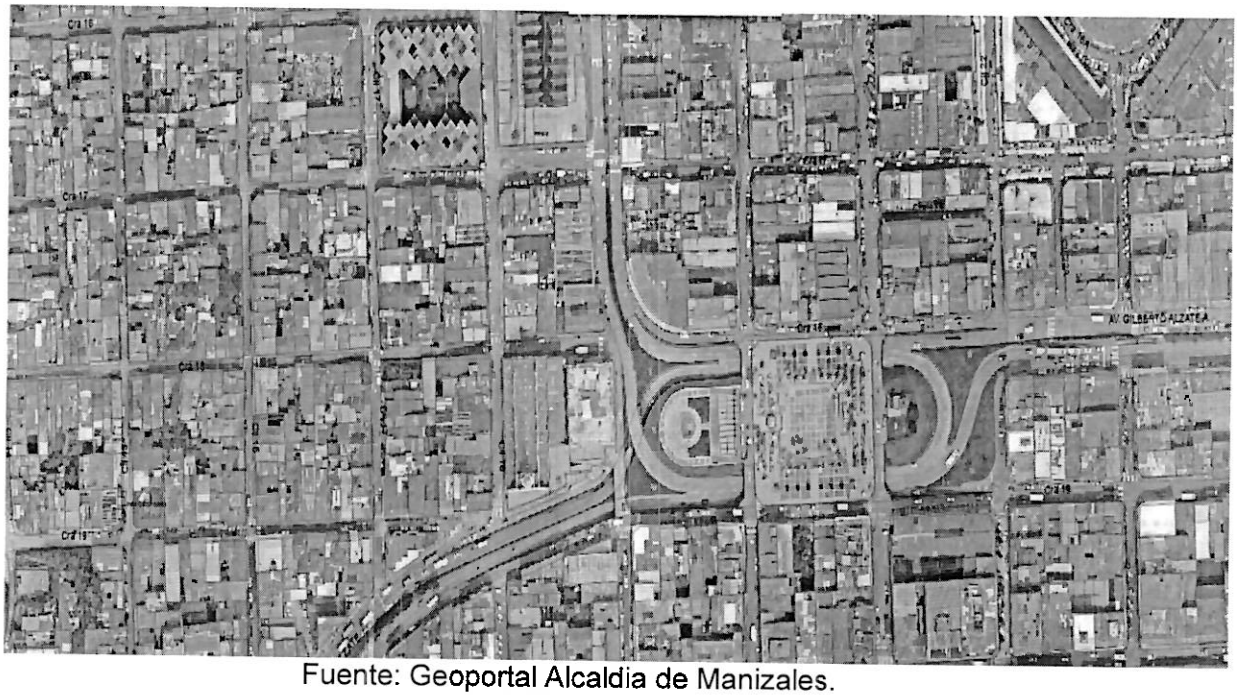
1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Lote de terreno con construcciones.

1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Noviembre 24 de 2025.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO
Diciembre 11 de 2025.

1.14 INFORMACION CATASTRAL
Número predial. 17001010400000035090190000000120.
Matrícula: 100-48241.



Fuente: Geoportal Alcaldia de Manizales.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

a) Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-48241, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, impreso el 10 de octubre de 2025.
b) 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

3.1 PROPIETARIO
Municipio de Manizales.

3.2 TITULACION
Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

3.3 FICHA CATASTRAL
Ficha Catastra: 17001010400000035090190000000120.

3.4 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado de tradición # 100-48241.

3.5 LINDEROS.
Los linderos se encuentran registrados en la Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

3.6 COEFICIENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Sin información.

Fuente: Matrícula Inmobiliaria No. 100-48241 expedida el 10 de octubre de 2025.

4. INFORMACION DEL SECTOR

4.01 CLASE Y DESARROLLO
Sector del Centro de la Ciudad de Manizales. Con uso Institucional, locales comerciales, oficinas, consultorios, cafeterías. vivienda.

4.02 ESTRATO SOCIO ECONOMICO
Zona Comercial.

4.03 VIAS DE ACCESO
El local se encuentra localizado en la Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL.

4.04 SERVICIO DE TRANSPORTE
El servicio de transporte público se encuentra sobre las Avenida Centro y la Avenida Bernardo Arango Vallejo, Cuenta con muy buen servicio de busetas y taxis que comunican a todos los sectores de la Ciudad.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

4.05 CLASE DE CALZADA Y ANDENES
En concreto en buen estado.

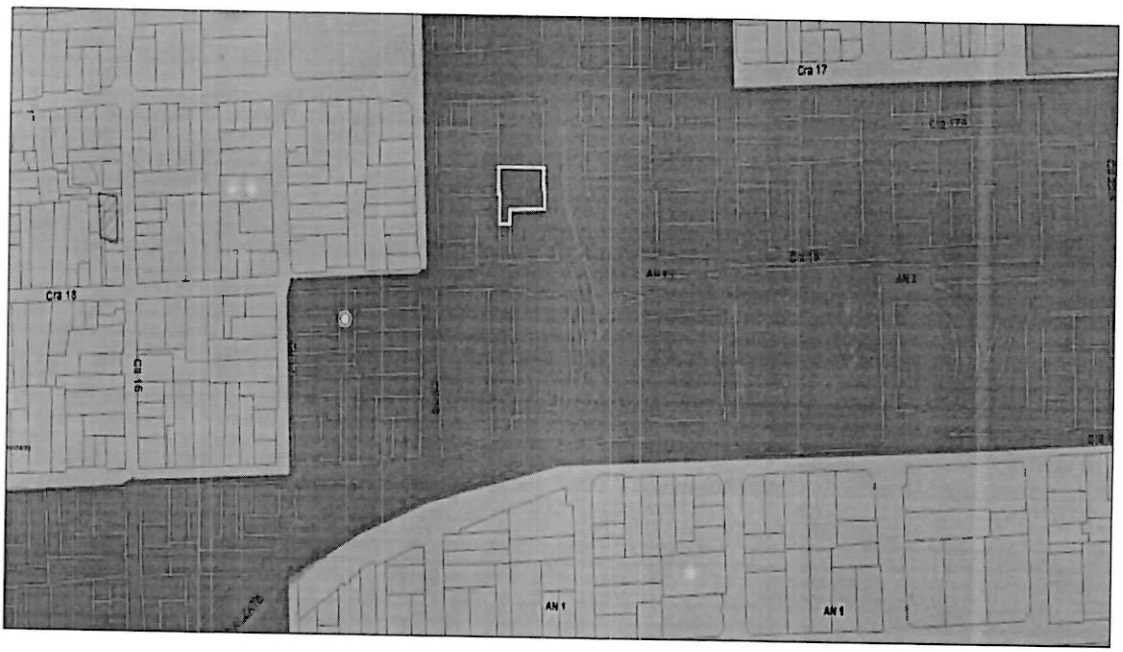
4.06 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR
Se encuentra completa. Cuenta con energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, redes de gas domiciliario y recolección de basuras.

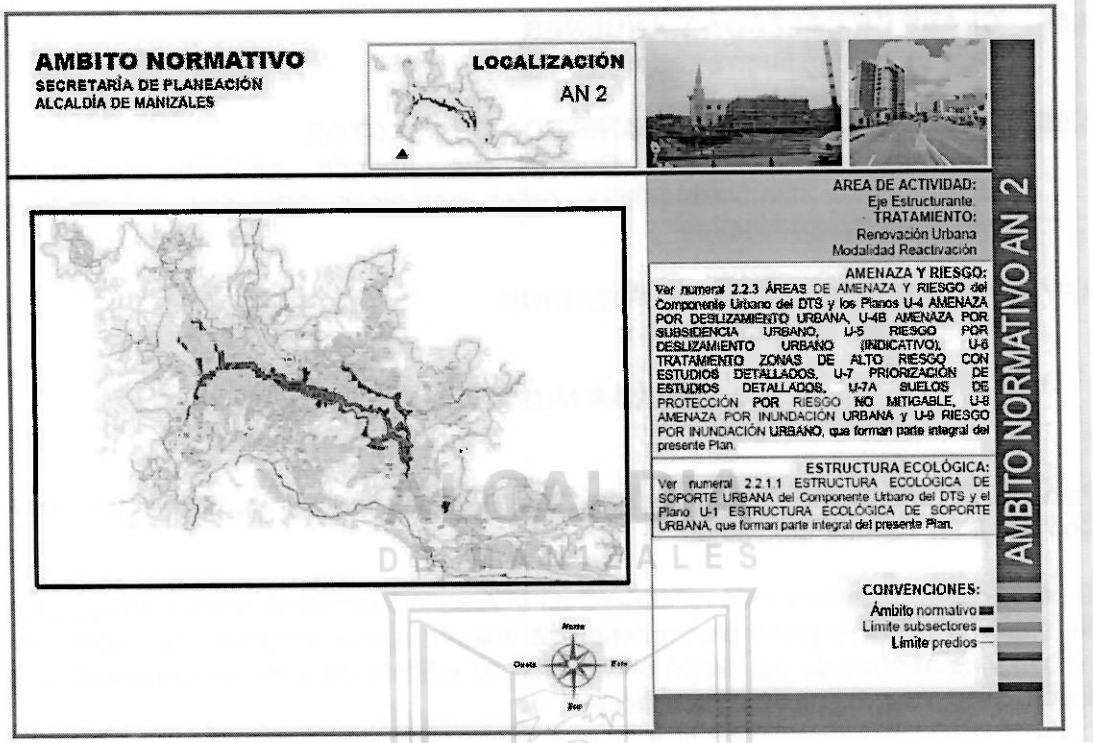
4.07 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
Valorización normal y positiva.

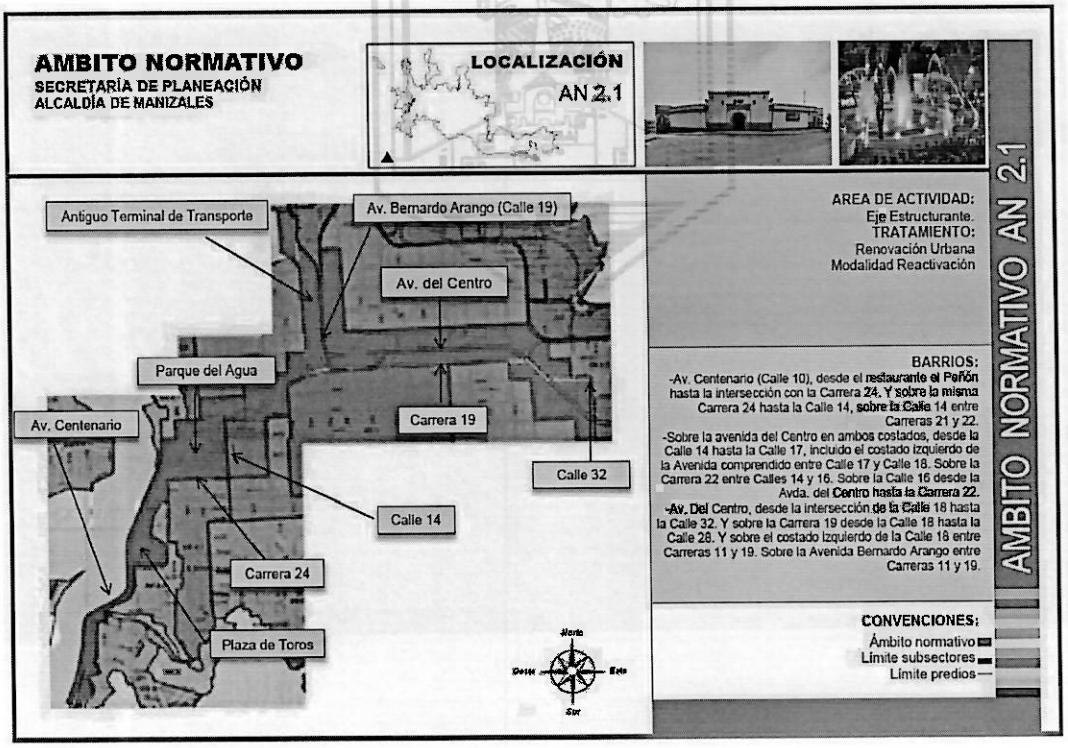
5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de agosto de 2017, Concejo Municipal de Manizales.

El predio de este avalúo está localizado en el Ámbito Normativo AN 2.1, cuyos usos del suelo principales y complementarios se anexan a este estudio. Así mismo, se incluyen las normas de actuación urbanística de edificación y los requerimientos de la actuación urbanística de urbanización.

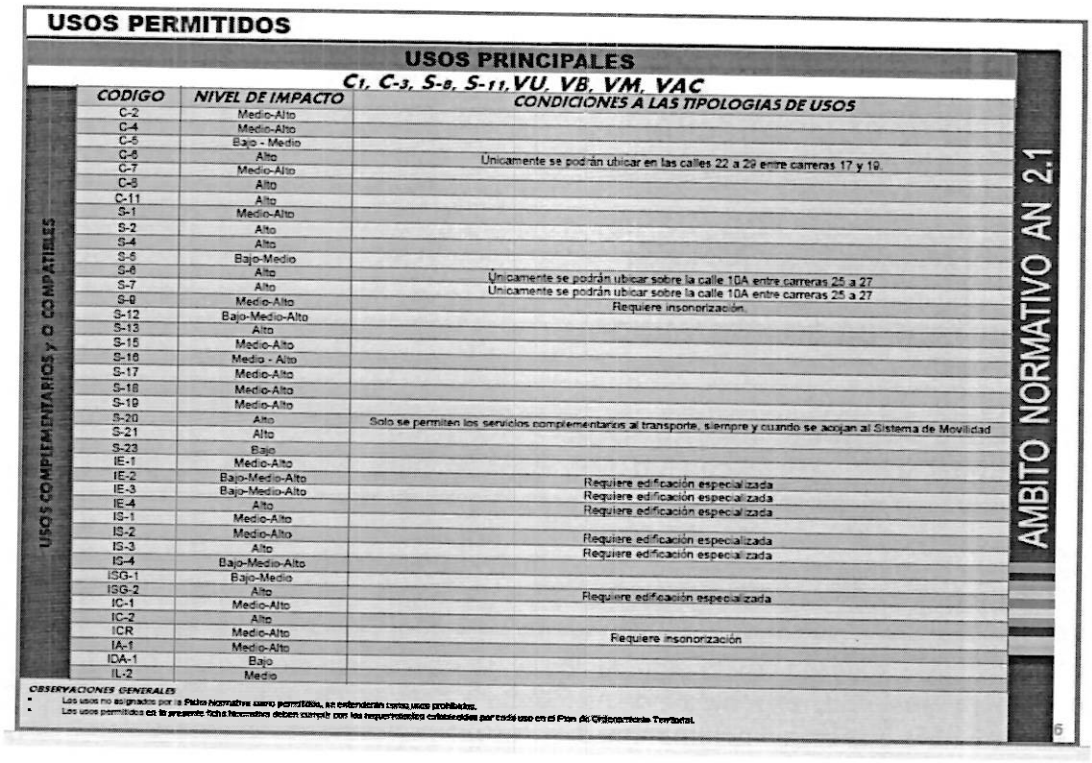






USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C1, 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	Unicamente 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	Unicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27
S-7	Alto	Unicamente 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 serán permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

6

6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

6.01 TIPO DE LOTE
Lote de terreno plano.

6.02 UBICACION
Plano en su acceso sobre la Avenida Bernardo Arango Vallejo, segundo nivel local No 218.

6.03 LINDEROS
Los que se establecen en la Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

6.04 AREAS.
No aplica.

6.05 TOPOGRAFÍA
plana.

6.06 FORMA GEOMETRICA
Lote de forma irregular.

6.07 RELIEVE
Plano.

7. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

7.01 TIPO DE CONSTRUCCION
Locales con destino comercial.

7.02 EDAD
Treinta y dos años. (32 años).

7.03 ESTADO DE CONSERVACION.
Bueno.

7.04 DEPENDENCIAS Y ACABADOS
Local 218: cuenta con un solo espacio para exhibición de productos y atención el público 3,07 m2.

8. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación o de mercado de acuerdo con 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, 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 complementen. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

9.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS PARA BIENES INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA OBJETO DE AVALÚO.

Para determinar el valor por metro cuadrado del inmueble en el sector se realizó un estudio de mercado de locales semejantes o comparables al bien objeto de estudio, encontrando ofertas de locales en arrendamiento.

INVESTIGACION DE OFERTAS EN EL MERCADO DE RENTA

MEMORIA DE CALCULO
ENFOQUE DE RENTA

INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

Tipo - Direccion	Valor Renta	Tamaño		Fuente		Valor M²	Valor Gastos Administrativos M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 940.000,00	11,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-los-agustinos-manizales/192812488	MILLAN ASOCIADOS	$ 85.455	$ 45.000	1,00	1,00	1,00	$ 40.454,55
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 872.000,00	11,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-el-centro-manizales/192810728	MILLAN ASOCIADOS	$ 79.272,73	$ 40.000	1,00	1,00	1,00	$ 39.272,73
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 940.000,00	10,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-el-centro-manizales/192807101	MILLAN ASOCIADOS	$ 94.000,00	$ 50.000	1,00	1,00	1,00	$ 44.000,00

Promedio	$ 41.242,42
Desv.Standar	$ 2.460,15
Coef. De Variación	5,97%
Limite Inferior	$ 38.782,27
Limite Superior	$ 43.702,57





Nota: 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, por lo tanto, el valor adoptado por metro cuadrado es de $41.250 m2.

9.2 DEPURACION DEL MERCADO

No aplica.

10. CALCULOS DEL VALOR COMERCIAL

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE RENTA)

Para determinar el valor comercial del Inmueble objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta los resultados del estudio de mercado de locales en arrendamiento y se realizó el procedimiento estadístico con los datos obtenidos en las ofertas empleadas.

Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

El valor de la renta por metro cuadrado en el sector según el estudio de mercado es de $41.250 m2 de renta en promedio.

AVALUO POR M2 DE LOCAL= Valor renta m2/tasa de interes aplicable

AVALUO= $41.250/(0,8% / 100)

AVALUO=$41.250/ 0,008

AVALUO= $5.126.250

VALOR M2 LOCAL = $5.126.250 / 3,07

VALOR M2 LOCAL PARA LA VENTA: $1.669.788 M2

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del lote expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial los siguientes aspectos particulares:

- Las condiciones de acceso al sector, rutas de transporte para buses, busetas y taxis, con buena cobertura
- La infraestructura urbana del sector con servicios disponibles de Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Recolección de Basuras.
- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica y topografía.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.

11. RATIFICACIÓN DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 10 de diciembre de 2025.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

Se trata de un local ubicado en la Avenida Alberto Arango Vallejo # 17-32/36/40, centro comercial San Andresito en el barrio centro de la ciudad de Manizales.

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

13. RESULTADOS DE AVALÚO

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
LOCAL 218	3,07	$ 1.669.788	$ 5.126.249
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**$ 5.126.249**

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES CIENTO VENTISEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M.CTE.

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador R.A.A. AVAL 10283593

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, diciembre 11 de 2025

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

14. POLÍTICAS Y CLAUSULAS

El precio que asigna **La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas**, al inmueble en consideración es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el avaluador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

Se da prioridad a aquellos datos de mayor jerarquía, en su orden los observables niveles 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

15. NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la posible diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el evaluador y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio que realiza el avaluador, conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc; todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje, ya sea de forma superior o de forma inferior, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo realizado, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que **La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas** no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

16. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

17. CLAUSULA DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

18. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

19. DECLARACION DE NO VINCULACION

La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANEXO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO Y ENTORNO



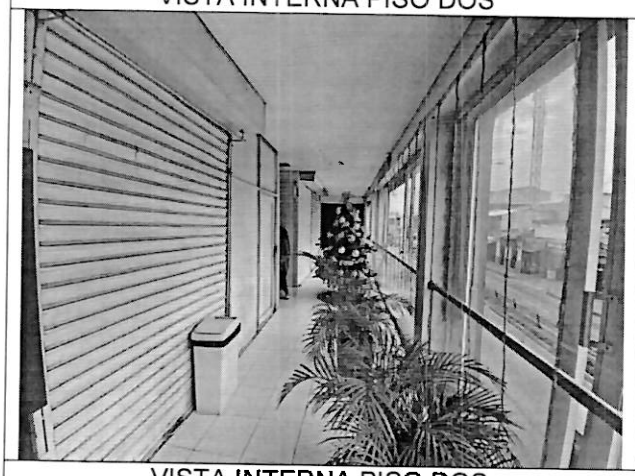
FACHADA CENTRO COMERCIAL



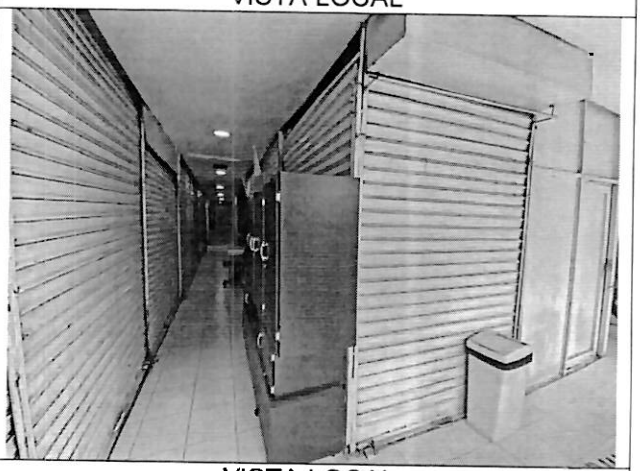
VISTA INTERNA PISO DOS



VISTA LOCAL



VISTA INTERNA PISO DOS



VISTA LOCAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
JAIRO MEJIA SERNA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796814-2

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

El señor(a) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10283593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10283593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO MEJIA SERNA 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
06 Jul 2017	Regimen de Transición	05 Abr 2021	Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Jul 2017	Régimen de Transición	05 Abr 2021	Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 1 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



PIN de Validación: b0220ab6

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Jul 2017	Régimen de Transición	05 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 2 de 6



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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	Régimen
22 Abr 2021	Regimen Academico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Regimen Academico

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	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 3 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Pin de Validación: b9620bab0

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 4 de 6

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-0670, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 30 de Abril de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0472, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0181, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: TV 72 # 18 - 54 TORRE 3 APTO A5
Teléfono: 3136140864
Correo Electrónico: jairomejiaserna@gmail.com

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

Página 5 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PIN de Validación: b0220ab6 https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10283593.

El(la) señor(a) JAIRO MEJIA SERNA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora 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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0220ab6

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 Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

Página 6 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Informe Jurídico
FECHA DEL INFORME: junio de 2026

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES	
DIRECCIÓN VUR:	Avenida Bernardo Arango vallejo 17-40
MUNICIPIO:	Manizales
CÉDULA CATASTRAL:	17001010400000035090190000074 - VUR
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-48223
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCION GENERAL:	Local N. 153, está destinado a local comercial

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO:	
MUNICIPIO DE MANIZALES	100%
TRADICION DEL INMUEBLE:	**El MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE VALORIZACIÓN,** mediante la Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaria Primera de Manizales, reformo el reglamento de propiedad horizontal sobre un predio de su propiedad, dando apertura de esta manera el folio de matrícula 100-48259 (objeto de análisis); posterior a ello, **EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y EL INVAMA,** a través de Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaria Primera de Manizales, aclaran que el local que se identifica con el folio 100-48259, es *"realmente del Municipio de Manizales",* de esta manera se indica que el Municipio es el titular del 100% del predio.
LINDEROS EP	*Local N. 153 primera nivel cota 0.0 está destinado a local comercial situado en el costado sur del primer nivel del edificio con acceso directo a la vía publica por área de circulación común interna que da a la puerta de entrada con una superficie de 3.25 m2. y 2.90 metros de altura tiene los siguientes linderos y dimensiones aproximadas tomadas por la parete interna de lso muros y tabique que lo circulan por el norte en un unico9 trayecto de oriente a occidente en 1 metros con área de circulación común interna del edificio a por el occidnete eun un unido trayecto de norte a su en 3.52 metros con área de circulación común interna del edificio y*

	acceso a los ervicion sanitarios y al administración por el sur en un unci trayecto de occidente a oriente en 1 metros con los servicions sanitacrios por el oriente en un unicto trayecto de norte a sur en 3.25 metros con muro de por medio con propiedad de elizabeth arbelaez de v. y con el local N. 108 con el zenit en 3.25 m2. con placa que lo separa del segundo nivel del edificio y con nadir en 3.25 m2. con placa de cimentación del edificio.
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Local Comercial
ÁREA VUR	Una superficie de 3.25 m2. y 2.90 metros de altura
ESCRITURA PÚBLICA NRO. 328 DEL 03 DE MARZO DE 1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES	No registra
SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
SEGREGACIONES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ninguna Compraventa parcial
GRAVAMENES VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ningún gravamen vigente.
MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio no existen medidas cautelares vigentes.
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta condiciones Resolutorias vigentes.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTE:	El local se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, registrado en la anotación número 01, de igual manera se han registrado reformas al reglamento en las anotaciones número 02, 03, 04 y 05.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:
El predio se encuentra sujeto al reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Andresito, Edificio sede vendedores externos de Manizales, es decir, que según lo establecido en la ley 675 de 2001, articulo 3, se tiene por definición de dicho reglamento que: *"Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."* Lo anterior no implica que exista limitación alguna sobre la venta o disposición del local, pero si, que quien sea su titular debe enmarcar el uso del inmueble dentro de lo establecido en el reglamento y sus modificaciones. Al analizar la escritura de adquisición como la aclaratoria, no se establece destinación específica para dichos locales, de esta manera, se trata de un bien fiscal que puede ser objeto de enajenación, de acuerdo con autorización dada por el Concejo Municipal en el Acuerdo 1221 del 01 de junio de 2026.

DOCUMENTOS ANALIZADOS:
Consulta del VUR Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-48223 del 28 de mayo de 2026. Escritura Pública Nro. 328 del 03 de marzo de 1982 de la Notaria Primera de Manizales. Escritura Pública Nro. 823 del 07 de mayo de 2014 de la Notaria Primera de Manizales. Acuerdo 1221 del 01 de junio de 2026.

Cordialmente,

JUANITA RÍOS CUERVO
Abogada.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 28/05/2026 **Hora:** 11:02 AM **No. Consulta:** 814559944

N° Matrícula Inmobiliaria: 100-48223 **Referencia Catastral:** 17001010400000035090190000074

Departamento: CALDAS **Referencia Catastral Anterior:** 1-04-0035-0074-901

Municipio: MANIZALES **Cédula Catastral:**

Vereda: MANIZALES **Nupre:** ARM0007LKZA

Dirección Actual del Inmueble: AVENIDA BERNARDO ARANGO VALLEJO 17-40

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 24/03/1982 **Tipo de Instrumento:** SIN INFORMACION

Fecha de Instrumento: 22/03/1982

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
100-39447

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		MUNICIPIO DE MANIZALES-DEPARTAMENTO DE VALORIZACION	

Complementaciones

PRIMERO: QUE LA PROPIEDAD DE QUE SE TRATA FUE ADQUIRIDA EN DOS LOTES DE TERRENO ASI: UN LOTE: REGISTRO DEL 26-06-75- ESCRITURA NO. -766 DEL 25-06-75- NOTARIA DE MANIZALES -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 884.500.00 MONEDA CORRIENTE DE: QUINTERO HURTADO, ALFONSO A: MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-0007847 SEGUNDO: REGISTRO DEL 13-11-74 ESCRITURA NO.-1.392 DEL 26-09-74-NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION- OTRO LOTE VALOR $ 850.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: RAMIREZ LONDO/O, JORGE ENRIQUE A: MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-0003318 TERCERO: REGISTRO DEL 06-12-44-ESCRITURA NO.2001 DEL 23-11-44- NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -DE MITAD-MODO DE ADQUISICION-VALOR $ 4.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: QUINTERO DE CRESPO, LIBIA DE: QUINTERO HURTADO, FANNY A: QUINTERO HURTADO, ALFONSO LIBRO 1.- TOMO 3. FOLIOS 372 Y NUMERO 439 DE 1.944 CUARTO: REGISTRO DEL 29-07-41-ESCRITURA NO.695-DEL 14-07-41- NOTARIA 1. DE MANIZALES -COMPRAVENTA DE CUOTAS -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 8.000.00 MONEDA CORRIENTE DE: ESCOBAR ANGEL, ANA ESCOBAR DE LONDO/O, JOSEFINA A: QUINTERO HURTADO, ALFONSO QUINTERO HURTADO, FANNY QUINTERO HURTADO, LIBIA LIBRO 1. -TOMO 2. FOLIOS 84 Y NUMERO 94 DE 1.941 QUINTO: REGISTRO DEL 17-11-38- SENTENCIA DEL 09-11-38- JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES -REMATE EN LICENCIA JUDICIAL -CUOTA-MODO DE ADQUISICION VALOR $ 857,14 MONEDA CORRIENTE DE: JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES (POSADA F. JAIME) A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 1. TOMO 3. FOLIOS 215 Y NUMERO 316 DE 1.938 SEXTO: REGISTRO DEL 01-10-38-ESCRITURA NO.-2544 DEL 20-09-38- NOTARIA 4. DE BOGOTA -COMPRAVENTA -MODO DE ADQUISICION-CUOTA VALOR $ 942.76 MONEDA CORRIENTE DE: POSADA, RAUL A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 4. TOMO 3. FOLIOS 44 Y NUMERO 64 DE 1.938 SEPTIMO: REGISTRO DEL 20-09-38-ESCRITURA NO. 1014 DEL 14-09-38- NOTARIA 2. DE MANIZALES -COMPRAVENTA -CUOTA -MODO DE ADQUISICION VALOR $ 15.593,16 MONEDA CORRIENTE DE: FRANCO DE POSADA, MARIA JESUS POSADA FRANCO, EMILIO POSADA DE MERCHAN, GRACIELA POSADA FRANCO, FANNY POSADA FRANCO CECILIA A: RAMIREZ LONDO/O, JORGE LIBRO 1.-TOMO 2. FOLIOS 569 Y NUMERO 879 DE 1.938 OCTAVO: REGISTRO DEL 13-11-28- SENTENCIA DEL 02-11-28- JUZGADO 2. DEL CIRCUITO DE MANIZALES -SUCESION -MODO DE ADQUISICION DE: POSADA, MANUEL A. A: POSADA FRANCO, JAIME POSADA, RAUL POSADA DE MERCHAN, GRACIELA POSADA FRANCO, EMILIO POSADA FRANCO, FANNY POSADA FRANCO, CECILIA LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 2. FOLIOS 23 Y NUMERO 64 DE 1.928

Cabidad y Linderos

LOCAL N. 153 PRIMERA NIVEL COTA 0.0 ESTA DESTINADO A LOCAL COMERCIAL SITUADO EN EL COSTADO SUR DEL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO CON ACCESO DIRECTO A LA VIA PUBLICA POR AREA DE CIRCULACION COMUN INTERNA QUE DA A LA PUERTA DE ENTRADA CON UNA SUPERFICIE DE 3.25 M2. Y 2.90 METROS DE ALTURA TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES APROXIMAQDAS TOMADAS POR LA PARETE INTERNA DE LSO MUROS Y TABIQUE QUE LO CIRCULAN POR EL NORTE EN UN UNICO9 TRAYECTO DE ORIENTE A OCCIDENTE EN 1 METROS CON AREA DE CIRCULACION COMUN INTERNA DEL EDIFICIO A POR EL OCCIDNETE EUN UN UNIDO TRAYECTO DE NORTE A SU EN 3.52 METROS CON AREA DE CIRCULACION COMUN INTERNA DEL EDIFICIO Y ACCESO A LOS ERVICION SANITARIOS Y AL ADMINISTRACION POR EL SUR EN UN UNCI TRAYECTO DE OCCIDENTE A ORIENTE EN 1 METROS CON LOS SERVICIONS SANITACRIOS POR EL ORIENTE EN UN UNICTO TRAYECTO DE NORTE A SUR EN 3.25 METROS CON MURO DE POR MEDIO CON PROPIEDAD DE ELIZABETH

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ARBELAEZ DE V. Y CON EL LOCAL N. 108 CON EL ZENIT EN 3.25 M2. CON PLACA QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO NIVEL DEL EDIFICIO Y CON NADIR EN 3.25 M2. CON PLACA DE CIMENTACION DEL EDIFICIO .

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		12/02/2023	ICARE-2023	SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000040 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 28/05/2026
Hora: 11:02 AM
No. Consulta: 814560529
No. Matricula Inmobiliaria: 100-48223
Referencia Catastral: 17001010400000035090190000074

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-03-1982 Radicación: SN.
Doc: ESCRITURA 328 DEL 1982-03-03 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 360 REFORMA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN ANDRESITO, EDIFICIO SEDE DE VENDEDORES EXTERNOS DE MANIZALES (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MUNICIPIO DE MANIZALES-DEPARTAMENTO DE VALORIZACION X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 30-11-1993 Radicación: 29127
Doc: ESCRITURA 3294 DEL 1993-11-03 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA N.328 DEL 03-03-82, EN EL SENTIDO DE ACOGERSE AL REGIMEN PREVISTO EN LA LEY 16 DE 1985. DECRETO REGLAMENTARIO 1365/86 Y SUSTITUYE EN TODAS SUS PARTES EL REGLAMENTO, EXCEPTO EL ARTICULO 12 DE LA ESCRITURA 328 DE 03-03-82 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 09-08-1995 Radicación: 18680
Doc: ESCRITURA 1372 DEL 1995-06-23 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 999 REFORMA A LOS ESTATUTOS DE LA ESCRITURA 3294 DE 03-11-93 EN CUANTO A LOS ARTICULOS 1. Y 24 PUNTO C. Y EN CUANTO AL CAMBIO DE DESTINACION DE UNA DE LAS AREAS COMUNES (LOCAL DESTINADO A ADMINISTRACION, SE CONVIERTE EN LOCAL 156) (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 09-08-1995 Radicación: 18681
Doc: ESCRITURA 1583 DEL 1995-07-26 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION ESCRITURA 1372 DE 23-06-95 EN CUANTO A UNO DE LOS FOLIOS DE MATRICULA. Y EN CUANTO AL FOLIO MAYOR DE DONDE SE DESAFECTA LA UNIDAD CREADA. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL-PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 26-03-2004 Radicación: 2004-6095
Doc: ESCRITURA 974 DEL 2004-03-05 00:00:00 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR EP.# 2270 DEL 23-10-80, NOTARIA 1A. MANIZALES EN CUANTO A AFECTAR A USO COMUN EL LOCAL 245 Y DESAFECTAR A BIEN PRIVADO EL LOCAL 141-B, Y SOMETIMIENTO DE LA PH. A LA LEY 675 DEL 03-08-01 (BF:52655 DEL 12-03-04) (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SAN ANDRESITO PRINCIPAL PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 8002225188

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 16-05-2014 Radicación: 2014-100-6-14248
Doc: ESCRITURA 823 DEL 2014-05-07 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA #328 DE 03-03-1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES EN EL SENTIDO QUE EL UNICO PROPIETARIO DEL PREDIO ES EL MUNICIPIO DE MANIZALES (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES -INVAMA- , ANTES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE MANIZALES NIT #8900029162
A: MUNICIPIO DE MANIZALES NIT. 8908010537 X

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ

NOTARIO PRIMERO

ORDEN: 108370-25/04/2014

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **100-48257 / 100-48241 / 100-48223 / 100-48259**

CÓDIGO CATASTRAL: **1-04-0035-0107-901 / 1-04-0035-0120-901 / 1-04-0035-0074-901 / 1-04-0035-0093-901.-** ----------

INMUEBLE: Urbanos. ----------

NOMBRE Y/O DIRECCIÓN: **LOCAL 234, LOCAL 218, LOCAL 153 Y LOCAL 236 QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO SAN ANDRESITO EDIFICIO SEDE DE VENDEDORES EXTERNOS DE MANIZALES.** ----------

DEPARTAMENTO: CALDAS . MUNICIPIO: MANIZALES.----------

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: OCHOCIENTOS VEINTITRES (823) ----------

FECHA DE OTORGAMIENTO: Mayo 7 de 2.014 ----------

NOTARIA DE ORIGEN: PRIMERA DE MANIZALES. ----------

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: **ACLARACION. CODIGO: 901.** ----------

MUNICIPIO DE MANIZALES, con NIT. 890801053-7. Representado por JULIANA ZULUAGA CASTRILLON con cédula número 24.340.609 de Manizales ----------

INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" NIT: 890.002.916-2 Representado por JOSE JESUS ARIAS OROZCO C.C. 10.238.273 de Manizales.-

Así se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la superintendencia de notariado y registro mediante la resolución número 1.156 de marzo 29 de 1.996, artículos 1o. Y 2o., en desarrollo del decreto 2150 de 1.995, emanado del Gobierno Nacional. --------

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: OCHOCIENTOS VEINTITRES (823) ----------

En el Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, a **SIETE (07) DE MAYO** - - - - - - - - - - - - - - - **Del año dos mil catorce (2.014)** comparecieron al despacho de la Notaría Primera, a cargo del suscrito **MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ, NOTARIO PRIMERO** los señores **JULIANA ZULUAGA CASTRILLÓN**, persona mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía **No. 24.340.609** expedida en

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Manizales (Caldas), quien actúa en nombre y representación del **MUNICIPIO DE MANIZALES NIT: 890801053-7**, en su calidad de **SECRETARIA DE HACIENDA** (e), cargo para el cual fue encargada mediante el decreto de delegación 0133 del 01 de abril de 2014, y del cual tomó posesión en la misma fecha, según consta en el acta respectiva, facultada para la suscripción del presente contrato por razón de la delegación hecha por el señor Alcalde mediante Decreto No. 0318 de Agosto 13 de 2012, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL MUNICIPIO,** de una parte; y de la otra parte el doctor **JOSE JESUS ARIAS OROZCO,** persona igualmente mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.238.273** de Manizales, quien actúa en su condición de GERENTE y por ende representante legal del **INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" NIT: 890.002.916-2**, cargo para el cual fue designado por medio del Decreto 001 de 01 de enero de 2012, y del cual tomó posesión en la misma fecha, ratificado por medio del Decreto 0296 de 31 de julio de 2012, quien para los efectos del presente documento se denominará INVAMA, hemos convenido suscribir la presente escritura pública aclaratoria, previas las siguientes consideraciones: 1.- Que el Municipio de Manizales en conjunto con el antes denominado DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE MANIZALES adquirieron dos lotes de terreno así: El primer lote por compraventa efectuada al señor Alfonso Quintero Hurtado por medio de la escritura pública numero 766 otorgada el 25 de junio de 1975 de la Notaria Primera de Manizales, registrada al Folio 100-7847; el segundo lote por compraventa al señor Jorge Enrique Ramírez Londoño por medio de la escritura pública numero 1392 otorgada el 26 de septiembre de 1974 en la Notaria 1 de Manizales, registrada al Folio 100-3318. 2) Que sobre dichos lotes de terreno el municipio de Manizales- Departamento de Valorización construyó el Denominado Centro Comercial San Andresito, Edificio Sede de Vendedores Externos de Manizales. 3) Que por medio de la escritura pública numero 328 otorgada el 03 de marzo de 1982 en la Notaria Primera del Círculo de Manizales, registrada en otros a los folios de Matricula Inmobiliaria Nro. **100-48257** que corresponde al local 234; **100-48241** que corresponde al local 218; **100-48223** que corresponde al local 153 y **100-48259** que corresponde al local 236,- se reformó el reglamento de propiedad Horizontal Edificio San Andresito, Edificio

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - No tiene costo para el usuario

sede de Vendedores Externos de Manizales. 4). Que por medio del Acuerdo municipal 013 de 20 de marzo de 1987 el Honorable Concejo Municipal de Manizales creó el INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES "INVAMA" y expidieron sus estatutos. 5.- Que el artículo 3° de los estatutos del INVAMA señalo: "El patrimonio del "INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES – INVAMA" está conformado: a. Por todos los bienes muebles, inmuebles y rentas que en la actualidad le pertenecen y por todos aquellos que le llegaren a pertenecer. 6.- Asimismo en el artículo 172 ordenó: El patrimonio inicial del establecimiento queda constituido con todos los bienes que pertenecen al municipio de Manizales vinculados al Departamento Administrativo de Valorización Municipal. Facultase por el termino de noventa (90) días al Alcalde de Manizales y al Personero Municipal para formalizar la transferencia del dominio de los bienes y la cesión de los derechos que entran a formar parte del patrimonio del INVAMA en los términos de este Acuerdo. 7.- Que mediante el Acuerdo municipal 123 de 2 de agosto de 1995 del Concejo de Manizales se adoptó el nuevo estatuto orgánico del INVAMA, indicando en su artículo 6°: PATRIMONIO: EL patrimonio del Instituto de Valorización de Manizales INVAMA está conformado por: ... f. Todos los bienes inmuebles que constituyeron su patrimonio inicial de acuerdo a lo establecido en el artículo 172 del Acuerdo 013 de marzo 20 de 1987. 8.- Que una vez transcurrido el término de noventa días señalado por el Acuerdo no se hizo la transferencia al INVAMA por parte del municipio de Manizales de los locales del Edificio San Andresito, pues estos no estaban vinculados a este establecimiento. 9) Que a la fecha los locales con Folio de Matricula inmobiliaria Nro. **100-48257** que corresponde al local 234; 100-48241 que corresponde al local 218; **100-48223** que corresponde al local 153 y 100-48259 que corresponde al local 236, aún continúan figurando en el Registro de Instrumentos Públicos a nombre del **MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE VALORIZACION. 10)** Que estos locales **son realmente del MUNICIPIO DE MANIZALES,** razón por la cual los comparecientes acuerdan: PRIMERO: **ACLARAR LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 328 OTORGADA EL 03 DE MARZO DE 1982 EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE MANIZALES EN EL SENTIDO QUE EL UNICO PROPIETARIO DE LOS PREDIOS QUE A CONTINUACIÓN SE CITAN Y QUE FOMAN PARTE DEL EDIFICIO**

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN ANDRESITO E IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMEROS 100-48257 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 234 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0107-901; 100-48241 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 218 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0120-901; 100-48223 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 153 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0074-901 Y 100-48259 QUE CORRESPONDE AL LOCAL 236 y a la ficha catastral Nro. 1-04-0035-0093-901, ES EL MUNICIPIO DE MANIZALES. SEGUNDO: REVISIÓN DE LA CONTRALORÍA: La presente escritura pública podrá ser revisada por la Contraloría General del Municipio de Manizales entidad que de conformidad con los artículos 65 de la ley 80 de 1993 y 165, numeral 3º, de la ley 136 de 1994, podrá exigir informes sobre la gestión fiscal a los servidores públicos del orden municipal y a toda persona o entidad pública o privada que administre o invierta fondos o bienes del Municipio de Manizales. **OTORGADA CONFORME A MINUTA ESCRITA PRESENTADA A LA NOTARIA.** EL SUSCRITO NOTARIO PRIMERO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LAS ESCRITURAS DE VENTA, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LA LOCALIDAD, DENTRO DE LOS SESENTA (60) DIAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES** : La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los

contratant
todo lo
NOTARIA
IVA:$0. R
Así se firm
132

JULIANA Z
C.C. 24.34
DIRECCIO
TELEFONO

JOSE JESU
C.C. 10.238
DIRECCION
TELEFONO

USO OFICIAL ALCALDÍA DE MANIZALES

contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto - Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. DERECHOS NOTARIALES: $ exenta RESOLUCION 0088 DE FECHA 08 DE ENERO DE 2014.. IVA:$0. RECAUDOS LEGALES: $9.200.oo Recepcionó: ELISA. Elaboró: ELISA. Así se firma en las hojas de papel notarial Nos. Aa014268131 Aa014268130 Aa014268132

JULIANA ZULUAGA CASTRILLON — Huella índice derecho
C.C. 24.340.609 de Manizales
DIRECCION:
TELEFONO:

JOSE JESUS ARIAS OROZCO — Huella índice derecho
C.C. 10.238.273 de Manizales
DIRECCION:
TELEFONO:

MARCO AURELIO RAMIREZ LOPEZ
NOTARIO PRIMERO

NUMERO TRESCIENTOS VEINTIOCHO (328) ------

En la Ciudad de Manizales, Departamento de - Caldas, República de Colombia, a TRES (3-) de Marzo de mil novecientos ochenta y dos --- (1.982), ante mí, RODRIGO CASTAÑO ALVAREZ, Notario Primero del Círculo, comparecieron los- Dr. LUIS JOSE RESTREPO RESTREPO, BERNARDO LONDOÑO GUTIE- y DIEGO ZULUAGA TRIVIÑO, mayores de edad, vecinos de Mani- identificados con las cédulas de ciudadanía números 17025- 1212644 --- , y 17.165.490 de Bogotá - , Manizales- , Re- respectivamente, obrando el primero en su calidad de repre- sentante legal del Municipio de Manizales, Departamento de Valo- rización Municipal, como Alcalde y presidente de la H. Junta de- rización el segundo como Director del Departamento de Valo- y el tercero como Personero Municipal; según certifica- que se agregan al protocolo, a quienes conozco personalmente- dijeron: PRIMERO:- Que el Municipio de Manizales, Departamen- de Valorización es dueño de un lote de terreno, situado en el pio de Manizales, sector 4, Manzana 35, sobre la antigua- 19, hoy Avenida Bernardo Arango Vallejo, y distinguido en- frentes de entrada con los números 17-32, 17-36 y 17-40 se- nomenclatura de la Ciudad, matriculado en el catastro con la No. 01-4-0-35-007, con un área total de 712.47 M2 y cuyos- deros y dimensiones son:### Por el Norte, en una extensión - 0,60 metros, con la cooperativa Tax la Feria, por el Occi - en una extensión de 20,60 metros, con las siguientes pro- dades, a) en 8,30 metros con propiedad de Carmelina Gómez de- ; c) en 4,00 metros, con propiedad del señor Guillermo Vé- , por el sur en línea quebrada así: A) en una extensión -- ccidente a oriente en 4,5 mts. con propiedad del señor Ga - Puerta. b) en una extensión de sur a norte en 5,10 metros, el señor Ignacio Valencia Restrepo. c) en una extensión de - nte a occidente en 17,81 metros, con el señor Ignacio Valen-

cia Restrepo, por el oriente, en una extensión de 15.55-[illegible] la calle 19, hoy Avenida Bernardo Arango Vallejo para un [illegible] tal de 349.07 M2.- SEGUNDO:- Que el lote anteriormente alin[illegible] fue adquirido por el Municipio de Manizales, Departamento [illegible] lorización Municipal, por escritura pública No. 766 del 25 [illegible] nio de 1.975 notaria primera de Manizales, folio 100-00076[illegible] critura No. 1392 del 26 de septiembre de 1.974 de la notaría [illegible] mera de Manizales, con folio 100-0003318.- TERCERO:- Que el [illegible] anteriormente alinderado el Municipio de Manizales, Departa[illegible] de Valorización Municipal construyó con sus propias reserv[illegible] edificio que comprende dos pisos o niveles distribuidos así: [illegible] El primer nivel con unas divisiones hechas en madera y metal [illegible] 56 locales comerciales y ademas areas para uso común, como [illegible] estación, Administración, servicios sanitarios y escalas par[illegible] acenso al segundo piso del edificio. B) El segundo nivel con [illegible] divisiones anteriores hechas de madera y/o en metal para 56 [illegible] les comerciales y además de áreas para el uso común como: [illegible] vicios sanitarios y escalas descenso al primer piso del edi[illegible] B) en el espacio entre la cubierta y el cielo raso están lo[illegible] ques de reserva para el agua del edificio. El edificio en [illegible] consta con un solo contador de agua y energia. El edificio [illegible] construido de acuerdo con los cálculos estructurales elabora[illegible] para el mismo y que fueron aprobados por la Secretaria de O[illegible] públicas del Municipio y está formado por columnas y vigas [illegible] ferroconcreto simentadas sobre zapatas independientes de ac[illegible] con la capacidad del suelo todos los muros y divisiones est[illegible] construidas con bloque de cemento de primera calidad. Los m[illegible] anteriores, fachadas leterales y la anterior y posterior es[illegible] revocadas en mortero de cemento, además de fachada [illegible] la avenida 19.- CUARTO:- Que mediante la escritura No. 2.[illegible] 23z de Octubre de 1.980 de la Notaria primera del círculo [illegible] nizales, registrada el 3 de Noviembre de 1.980, bajo el núm[illegible] de matricula 100-0039447, de la 100-0039-448 a la 100-003[illegible]

100
tes
leg
men
del
dad
el respectivo re
lo de la presente
el reglamento ini
al que más adelan
as modificaci s
Municipal y la Of
ón No. 290 de Dic
a resolutiva dice
), por medio de l
denominado Sede d
das 19 con la car
de propiedad del
de Manizales,
ive: ARTICULO PR
edad horizontal
do en la direcci
de Valorizaci
días del mes d
as José Restre
rio de Gobi r
ización Municip
al Urbano."- SE
horizont
ciudad en la
la ciudad.-.-
-.-.-.-.-.-.-.
-.-.-.-.-.-.-.

ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

AH- 00076830

100-0039-448 a la 100-0039550, los comparecientes obrando en su calidad de representantes legales del Municipio de Manizales- Departamento de Valorización Municipal, único dueño del inmueble vendido, constituyeron la propiedad horizontal del referido edificio, determi- [illegible] el respectivo reglamento de propiedad.- QUINTO:- Que por [illegible] de la presente escritura acuerdan **introducir modificaciones** [illegible] reglamento inicial, substituyendolo en [illegible], [illegible] que más adelante se anota.- SEXTO:- Que para introducir [illegible] modificaciones, están debidamente facultados por la Alcaldía Municipal y la Oficina de Planeación Municipal, según Resolución No. 290 de Diciembre 15 de 1.981, cuyo encabezamiento y [illegible] resolutiva dice: "RESOLUCION No. 290 de diciembre 15 de --- por medio de la cual se modifica el reglamento del edificio [illegible]minado Sede de Vendedores, situado en esta ciudad en la [illegible]da 19 con la carrera 18, según la nomenclatura de la ciu --- [illegible] propiedad del Departamento de Valorización Municipal. El [illegible] de Manizales, en uso de sus atribuciones legales....... [illegible]ve: ARTICULO PRIMERO: aprobar el anexo del reglamento de- [illegible]dad horizontal del Edificio denominado Sede de Vendedores [illegible] en la dirección arriba anotada y de propiedad del Depar- [illegible] de Valorización Municipal... Dado en Manizales a los --- [illegible] días del mes de Diciembre de mil novecientos ochenta y --- [illegible] José Restrepo Restrepo, Alcalde. Javier Gómez Ocampo, [illegible]rio de Gobierno Municipal. Jaime Calle Cardona, Director [illegible]neación Municipal., Luis Alfonso Robledo López, Arquitecto [illegible] Urbano."- SEPTIMO:- Que el siguiente es el reglamento - [illegible]dad horizontal del Edificio Sede de Vendedores ubicado- [illegible] ciudad en la Avenida 19 con calle 18, según la nomencla- [illegible] ciudad.-

-.-

-.-

AH- 00075147

Leído el presente instrumento a los compa-
cientes y advertidos de su registro, lo en -
contraron corriente y firmen conmigo el Nota-
rio que doy fé.- PAZ Y SALVO MPAL #001827 de
11-02-82. C.19 #17-34/48, ficha 01-4-035-007.
Valido Marzo 31/82, Firmas ilegibles sellos.--

Recibo $1.200=

JOSE RESTREPO RESTREPO

[illegible]

[illegible] LONDOÑO GUTIERREZ

[illegible]

[illegible]

RODRIGO CASTAÑO ALVAREZ

NOTARIO PRIMERO

ALCALDIA MANIZALES
USO OFICIAL ALCALDIA DE MANIZALES

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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2025-31198
Destinatario: HERNAN GONZÁLEZ CARDONA
Fecha: 04/09/2025 10:40 am Folios: 8
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED

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 Secretaria de Planeación.

Planos y ficha normativa:

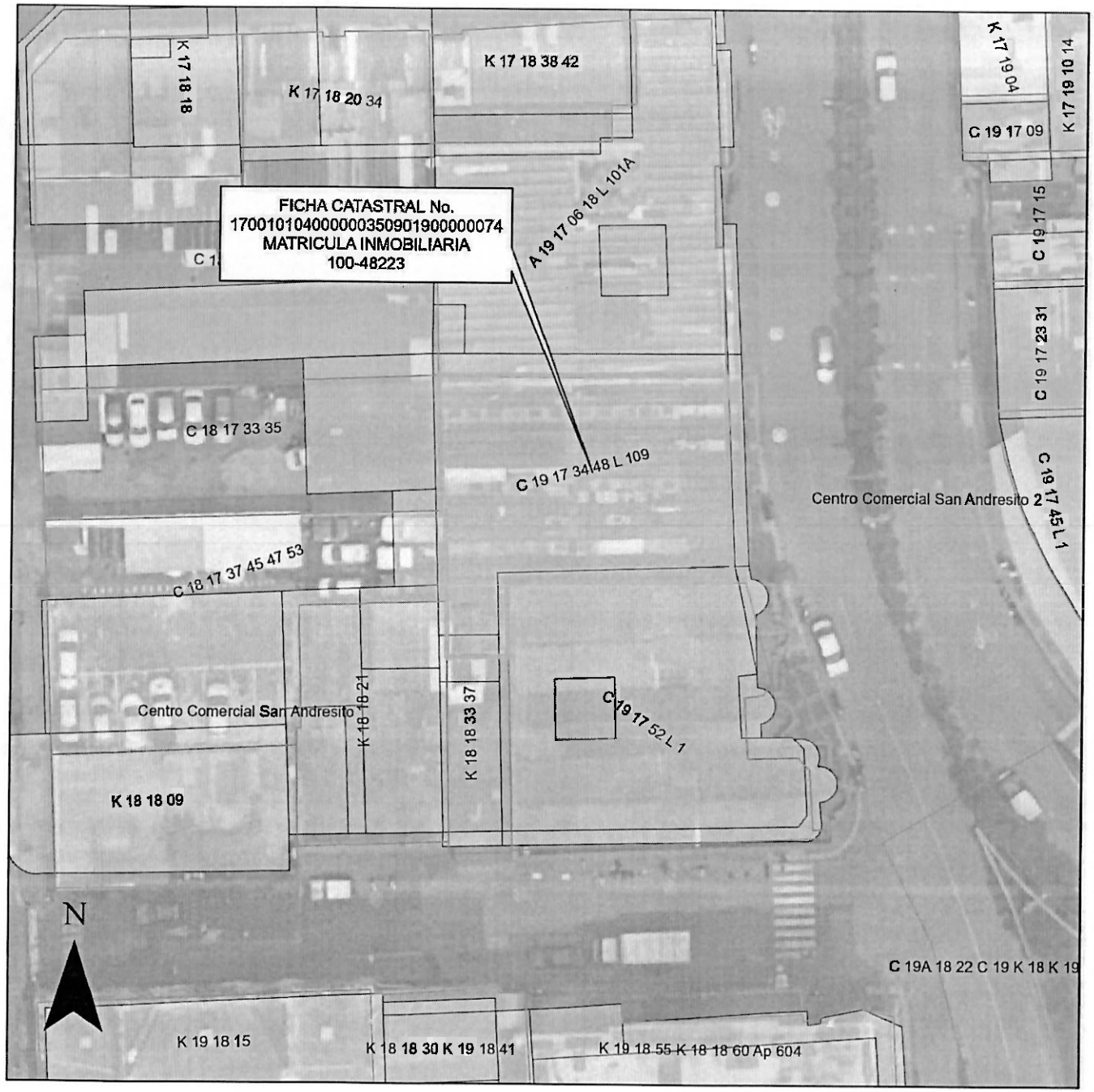
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 AMBITOS 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

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



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 flanks
	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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el 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%

* debido a eventos predominantes traslacionales
*Configurado e 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: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum: MAGNA - SIRGAS
Epsoide: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL
ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2021
copyright © MASORA
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaria de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el 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

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

ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transverse de Mercator
Longitud de origen 73° W
Latitud de origen 4° N
Falso Este 5000 000 metros ESTE
Falso Norte 2000 000 metros NORTE
Factor de escala 0.9992

Datum MAGNA SIRGAS
Esferoide GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2021 copyright©MASORA
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



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

CARTOGRAFIA 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: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

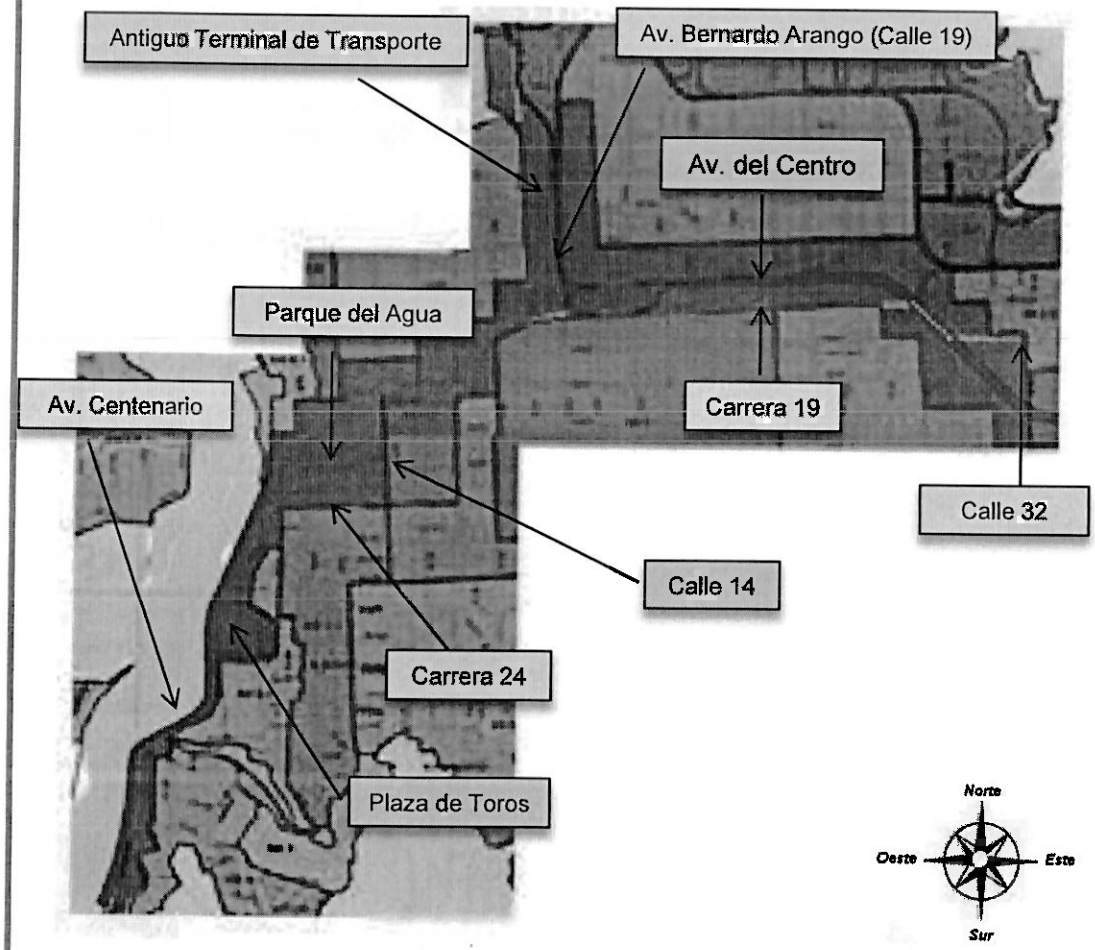
AMBITO NORMATIVO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES









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

AMBITO NORMATIVO AN 2.1

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C_1, C-3, S-8, S-11, VU, VB, VM, VAC

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	

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Manizales, diciembre 11 de 2025
CA – 318 – 25

Avalúo No. 10206

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud, le remitimos el **CONCEPTO DEL AVALUO COMERCIAL CORPORADO,** de un local comercial identificado con el #153 ubicado en la Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL, Manizales-Caldas.

Cordial saludo,

Monica Cuartas Villegas

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

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

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10206

LOCAL #153
Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR CENTRO
MANIZALES – CALDAS

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Propietario
MUNICIPIO DE MANIZALES

Fecha
DICIEMBRE 11 DE 2025

CONTENIDO **Pág.**

I.	**Memoria Descriptiva**	**3**
II.	**Observaciones**	**3**
1.	Información general	4
2.	Documentos	6
3.	Información Jurídica	7
4.	El Sector	8
5.	Normas Municipales de la Zona	9
6.	El Terreno	11
7.	La Construcción	16
8.	Inmueble Objeto del Avalúo	22
9.	Métodos Valuatorios	23
10.	Determinación del valor de las construcciones	23
11.	Determinación del valor del lote de terreno	25
12.	Resultados del Avalúo	28
13.	Documentación o Información Anexa	28
14.	Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	29
15.	Declaración de Cumplimiento	29
16.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	29

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** les 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 precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán 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 todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

I. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada del certificado de tradición suministrado por la entidad contratante.

- 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 tanto como en el Método de Costo de Reposición, 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.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

1.2 PROPIETARIO(S)
Municipio de Manizales.

1.3 DIRECCIÓN
Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO.

1.4 SECTOR O BARRIO
Barrio Centro.

1.5 COMUNA
Comuna Cumanday, antes comuna 3.

1.6 CIUDAD
Manizales.

1.7 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.8 TIPO DE INMUEBLE
Edificio de locales.

1.9 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial del inmueble.

1.10 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997 (*Ley de Desarrollo Territorial*), Resolución 620 de 2008 del IGAC (*Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Lay 388 de 1997*) y Decreto 1420 de 1998 (*Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles en Colombia*).

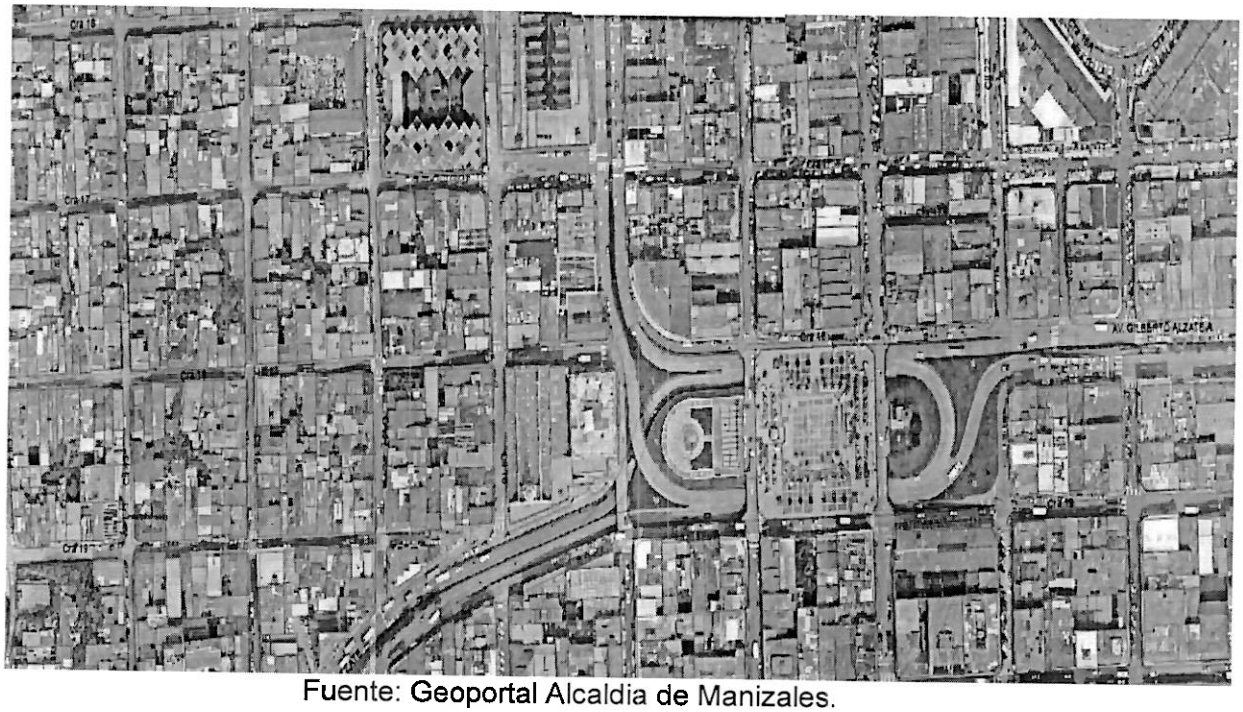
1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Lote de terreno con construcciones.

1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Noviembre 24 de 2025.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO
Diciembre 11 de 2025.

1.14 INFORMACION CATASTRAL
Número predial. 17001010400000035090190000074.
Matrícula: 100-48223.



Fuente: Geoportal Alcaldia de Manizales.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

a) Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-48223, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, impreso el 10 de octubre de 2025.
b) 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

3.1 PROPIETARIO
Municipio de Manizales.

3.2 TITULACION
Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

3.3 FICHA CATASTRAL
Ficha Catastra: 17001010400000035090190000074.

3.4 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado de tradición # 100-48223.

3.5 LINDEROS.
Los linderos se encuentran registrados en la Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

3.6 COEFICIENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Sin información.

Fuente: Matrícula Inmobiliaria No. 100-48223 expedida el 10 de octubre de 2025.

4. INFORMACION DEL SECTOR

4.01 CLASE Y DESARROLLO
Sector del Centro de la Ciudad de Manizales. Con uso Institucional, locales comerciales, oficinas, consultorios, cafeterías. vivienda.

4.02 ESTRATO SOCIO ECONOMICO
Zona Comercial.

4.03 VIAS DE ACCESO
El local se encuentra localizado en la Avenida Bernardo Arango Vallejo #17-32/36/40 Edificio SAN ANDRESITO, PROPIEDAD HORIZONTAL.

4.04 SERVICIO DE TRANSPORTE
El servicio de transporte público se encuentra sobre las Avenida Centro y la Avenida Bernardo Arango Vallejo, Cuenta con muy buen servicio de busetas y taxis que comunican a todos los sectores de la Ciudad.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

4.05 CLASE DE CALZADA Y ANDENES
En concreto en buen estado.

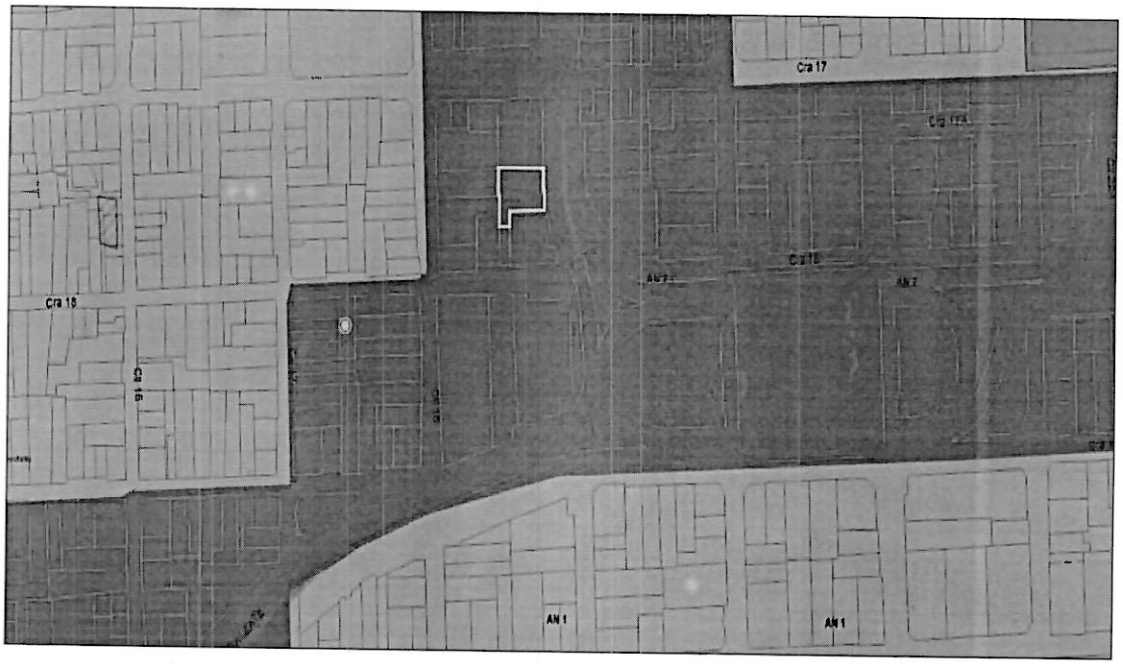
4.06 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR
Se encuentra completa. Cuenta con energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, redes de gas domiciliario y recolección de basuras.

4.07 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
Valorización normal y positiva.

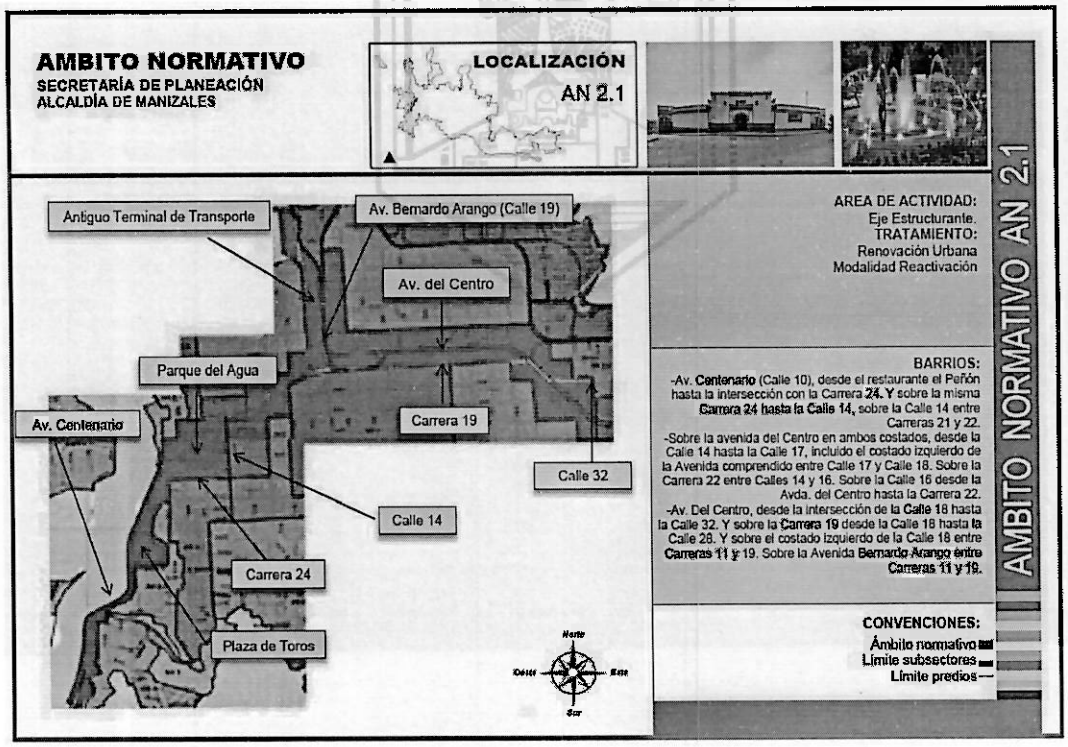
5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de agosto de 2017, Concejo Municipal de Manizales.

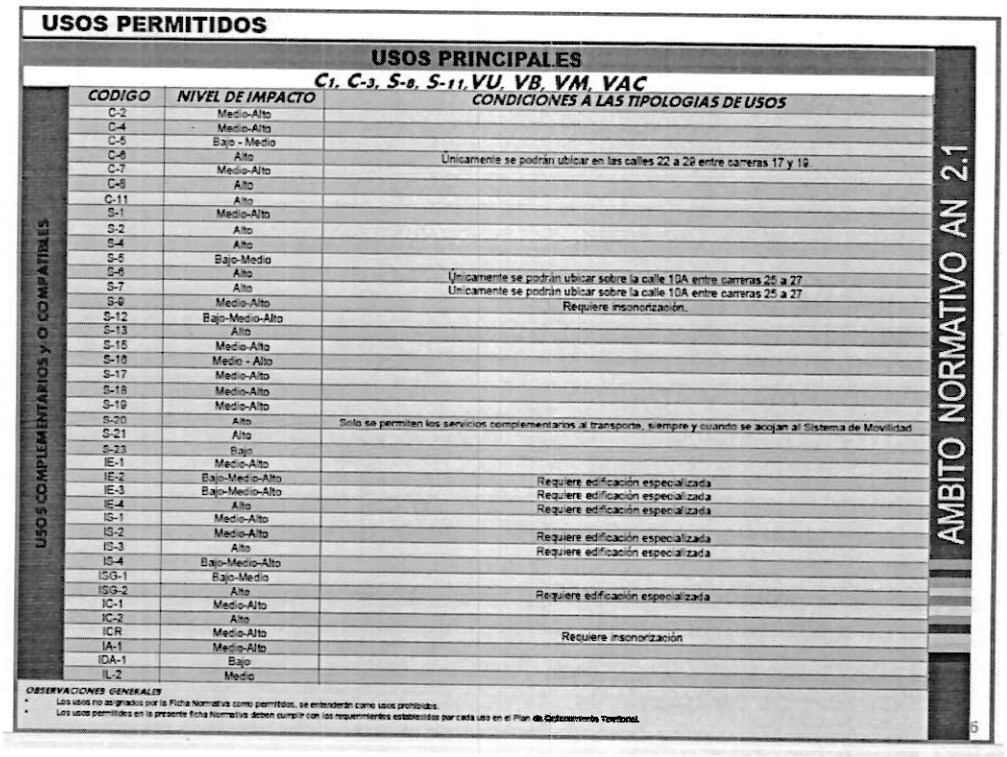
El predio de este avalúo está localizado en el Ámbito Normativo AN 2.1, cuyos usos del suelo principales y complementarios se anexan a este estudio. Así mismo, se incluyen las normas de actuación urbanística de edificación y los requerimientos de la actuación urbanística de urbanización.







USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C1, C-3, S-8, S-11, VU, VB, VM, VAC

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 28 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	

USOS COMPLEMENTARIOS y O COMPATIBLES

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 por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

6

6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

6.01 TIPO DE LOTE
Lote de terreno plano.

6.02 UBICACION
Plano en su acceso sobre la Avenida Bernardo Arango Vallejo, primer nivel local No 153.

6.03 LINDEROS
Los que se establecen en la Escritura pública #823 del 7 de mayo del 2014 otorgada en la notaría primera del círculo de Manizales-Caldas.

6.04 AREAS.
No aplica.

6.05 TOPOGRAFÍA
plana.

6.06 FORMA GEOMETRICA
Lote de forma irregular.

6.07 RELIEVE
Plano.

7. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

7.01 TIPO DE CONSTRUCCION
Locales con destino comercial.

7.02 EDAD
Treinta y dos años. (32 años).

7.03 ESTADO DE CONSERVACION.
Bueno.

7.04 DEPENDENCIAS Y ACABADOS
Local 153: cuenta con un solo espacio para exhibición de productos y atención el público, 3,25 m2.

8. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación o de mercado de acuerdo con 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, 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 complementen. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

9.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS PARA BIENES INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA OBJETO DE AVALÚO.

Para determinar el valor por metro cuadrado del inmueble en el sector se realizó un estudio de mercado de locales semejantes o comparables al bien objeto de estudio, encontrando ofertas de locales en arrendamiento.

INVESTIGACION DE OFERTAS EN EL MERCADO DE RENTA

MEMORIA DE CALCULO
ENFOQUE DE RENTA

INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

Tipo - Direccion	Valor Renta	Tamaño		Fuente		Valor M²	Valor Gastos Administrativos M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 940.000,00	11,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-los-agustinos-manizales/192812488	MILLAN ASOCIADOS	$ 85.455	$ 45.000	1,00	1,00	1,00	$ 40.454,55
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 872.000,00	11,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-el-centro-manizales/192810728	MILLAN ASOCIADOS	$ 79.272,73	$ 40.000	1,00	1,00	1,00	$ 39.272,73
LOCAL EN ARRIENDO SECTOR AGUSTINOS Y ANTIGUA TERMINAL DE MANIZALES	$ 940.000,00	10,00	M²	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-el-centro-manizales/192807101	MILLAN ASOCIADOS	$ 94.000,00	$ 50.000	1,00	1,00	1,00	$ 44.000,00

Promedio	$ 41.242,42
Desv Standar	$ 2.460,15
Coef. De Variación	5,97%
Limite Inferior	$ 38.782,27
Limite Superior	$ 43.702,57





Nota: 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, por lo tanto, el valor adoptado por metro cuadrado es de $41.250 m2.

9.2 DEPURACION DEL MERCADO

No aplica.

10. CALCULOS DEL VALOR COMERCIAL

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE RENTA)

Para determinar el valor comercial del Inmueble objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta los resultados del estudio de mercado de locales en arrendamiento y se realizó el procedimiento estadístico con los datos obtenidos en las ofertas empleadas.

Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

El valor de la renta por metro cuadrado en el sector según el estudio de mercado es de $41.250 m2 de renta en promedio.

AVALUO POR M2 DE LOCAL= Valor renta m2/tasa de interes aplicable

AVALUO= $41.250/(0,8% / 100)

AVALUO=$41.250/ 0,008

AVALUO= $5.126.250

VALOR M2 LOCAL = $5.126.250 / 3,25

VALOR M2 LOCAL PARA LA VENTA: $1.586.538 M2

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del lote expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial los siguientes aspectos particulares:

- Las condiciones de acceso al sector, rutas de transporte para buses, busetas y taxis, con buena cobertura
- La infraestructura urbana del sector con servicios disponibles de Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Recolección de Basuras.
- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica y topografía.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.

11. RATIFICACIÓN DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 10 de diciembre de 2025.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

Se trata de un local ubicado en la Avenida Alberto Arango Vallejo # 17-32/36/40, centro comercial San Andresito en el barrio centro de la ciudad de Manizales.

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

13. RESULTADOS DE AVALÚO

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
LOCAL 153	3,25	$ 1.586.538	$ 5.156.249
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**$ 5.156.249**

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M.CTE.

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

JAIRO MEJIA SERNA
Avaluador R.A.A. AVAL 10283593

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, diciembre 11 de 2025

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

14. POLÍTICAS Y CLAUSULAS

El precio que asigna **La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas**, al inmueble en consideración es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el avaluador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

Se da prioridad a aquellos datos de mayor jerarquía, en su orden los observables niveles 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

15. NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la posible diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el evaluador y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio que realiza el avaluador, conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc; todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje, ya sea de forma superior o de forma inferior, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo realizado, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que **La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas** no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

16. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

17. CLAUSULA DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

18. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

19. DECLARACION DE NO VINCULACION

La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

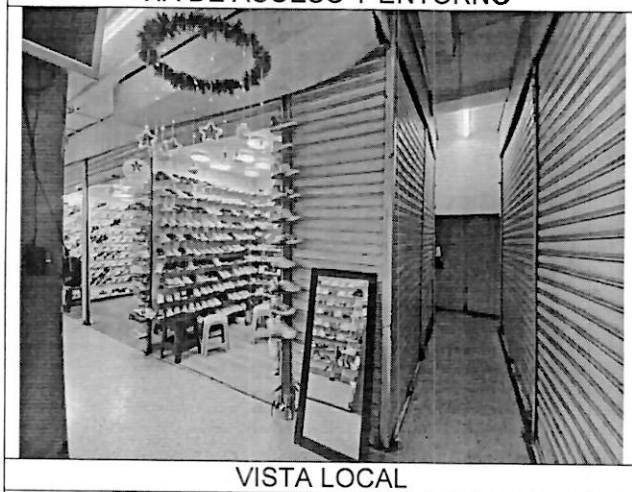
ANEXO FOTOGRAFICO



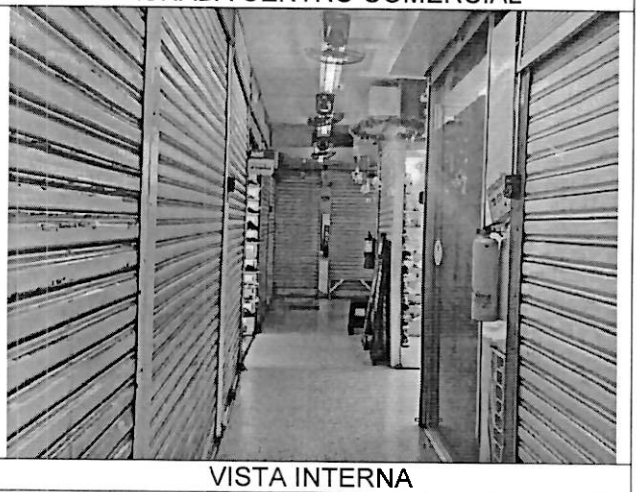
VIA DE ACCESO Y ENTORNO



FACHADA CENTRO COMERCIAL



VISTA LOCAL



VISTA INTERNA



FACHADA LOCAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
JAIRO MEJIA SERNA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800796614-2

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

El señor(a) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10283593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10283593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO MEJIA SERNA 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
06 Jul 2017	Regimen de Transicion	05 Abr 2021	Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Jul 2017	Régimen de Transición	05 Abr 2021	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
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 1 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- **Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.**

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

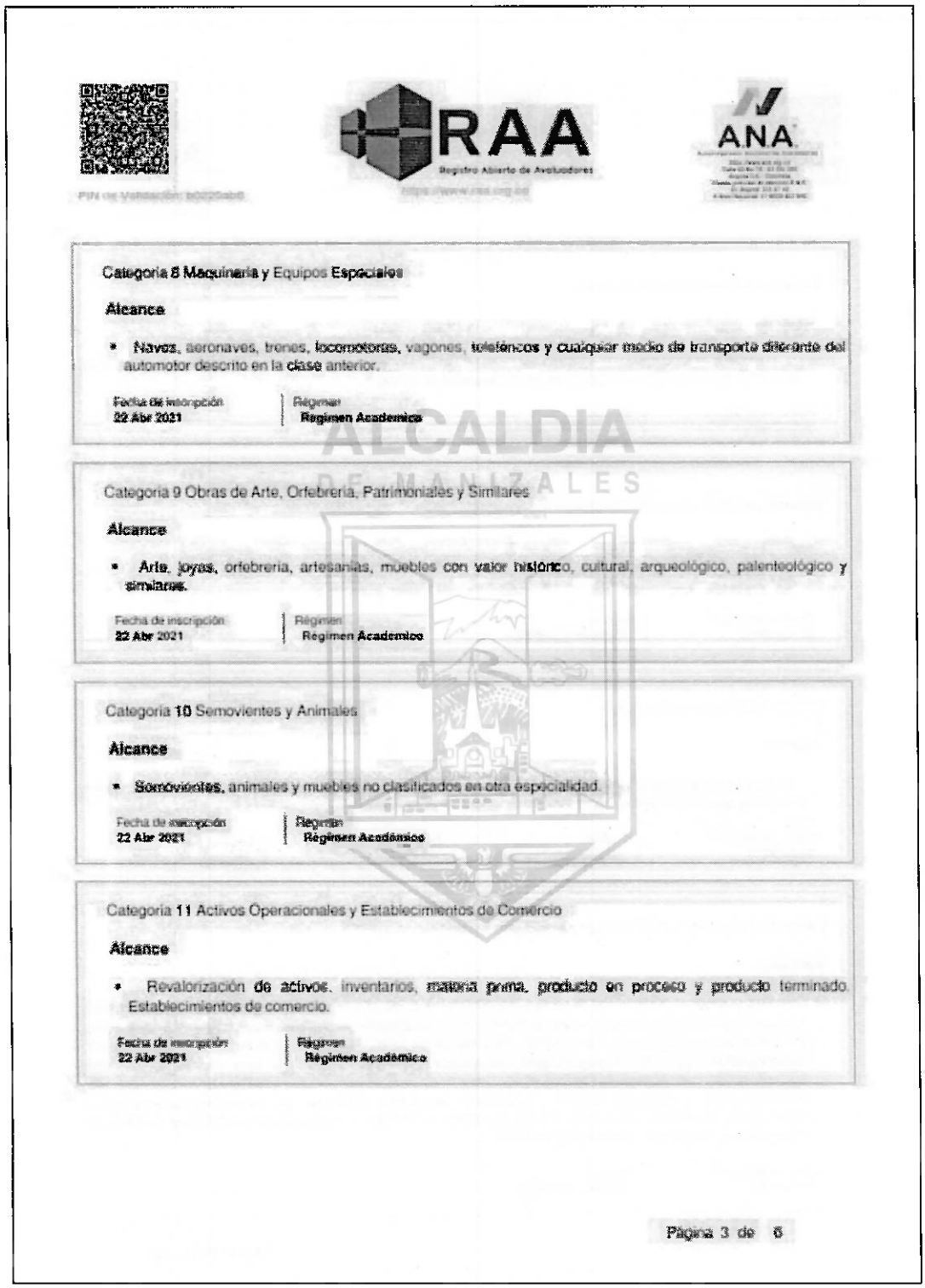
Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Jul 2017	**Régimen de Transición**	**06 Abr 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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	Régimen
22 Abr 2021	Regimen Academico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Regimen Academico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 3 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PIN de Validación: b9220ad6

https://www.raa.org.co

Categoria 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
22 Abr 2021

Régimen
Regimen Academico

Categoria 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Regimen Académico

Página **4** de **6**

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-0670, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 30 de Abril de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0472, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0181, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 hasta 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: TV 72 # 18 - 54 TORRE 3 APTO A5
Teléfono: 3136440904
Correo Electrónico: jairomejiaserna@gmail.com

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

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PIN de Validación: b0220ab6

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) JAIRO MEJIA SERNA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10283593.

El(la) señor(a) JAIRO MEJIA SERNA 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

b0220ab6

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 Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

Página 6 de 6

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES