Informe Jurídico – Catastral
FECHA DEL INFORME: febrero de 2026

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES	
DIRECCIÓN VUR:	Avenida Bernardo Arango Vallejo
MUNICIPIO:	Manizales
CEDULA CATASTRAL:	17001010400000035090190000120 - VUR
MATRICULA INMOBILIARIA:	100-48241
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCION 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.

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, debido a que ya se cuenta con la aprobación por parte del Concejo Municipal, en el Acuerdo 072 del 28 de octubre de 2025.

DOCUMENTOS ANALIZADOS:
Consulta del VUR Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-48241 del 26 de febrero 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 072 del 28 de octubre de 2025 Concejo de Manizales.

Cordialmente,

JUANITA RÍOS CUERVO
Abogada.