Informe Jurídico – Catastral
FECHA DEL INFORME: febrero de 2026

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES	
DIRECCIÓN VUR:	Sin dirección, Barrio La Asunción.
MUNICIPIO:	Manizales
CÉDULA CATASTRAL:	2-00-002-036-00-2-002-037- VUR
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-21348
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCIÓN GENERAL:	Manzana 21 Lote N. 18.

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO:	
MUNICIPIO DE MANIZALES	100%
TRADICION DEL INMUEBLE:	**El MUNICIPIO DE MANIZALES,** adquiere la titularidad del predio a través de la Resolución Nro. 408 del 25 de junio de 2019, emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la cual en su artículo segundo ordenó la *"Transferencia entre Entidades de Bienes Inmuebles".*
LINDEROS RESOLUCIÓN	*///NORTE: con el predio 001 de la misma manzana, en una distancia de 6 metros, en el ORIENTE: con el predio 17 de la misma manzana, en una distancia de 10 metros, por el SUR: con la carrera 11 en una distancia de 6 metros; por el OCCIDENTE: con la calle 51c en una distancia de 10 metros. /// Según Resolución Nro. 408 del 25 de junio de 2019 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.*
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Zona de uso comunal (debe permanecer hasta por 5 años más) so, pena de restitución del inmueble de acuerdo a las condiciones descritas en la parte considerativa.
ÁREA VUR	60,00 M2
RESOLUCIÓN	60,00 M2

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:	En la anotación Nro. 03, está registrada una condición resolutoria, ligada a la destinación específica del predio, la cual debe ser para zona de uso comunal (período de 5 años), so pena de la restitución del predio.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTE:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta condiciones Limitaciones al dominio vigentes.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:
Debe tenerse de presente que, según la Resolución del Ministerio, a través de la cual el Municipio adquiere la titularidad, el predio debe destinarse para zona comunal por un período de 5 años, so pena de la restitución del mismo, dicha condición fue registrada el 15 de julio de 2019, es decir, la misma era efectiva hasta el 15 de julio de 2024; así las cosas, actualmente se debe solicitar la cancelación de la referida Condición. Finalmente, se precisa que, según visita realizada al inmueble por el área social de Infimanizales, se pudo evidenciar que inmueble no cuenta con invasiones, ni en él se prestan servicios por parte del Municipio, es decir, no tiene restricción alguna para su enajenación, atendiendo la aprobación con la que ya se cuenta 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. 100-21348 del 12 de febrero de 2026. Resolución Nro. 408 del 25 de junio de 2019 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

INSPECCIÓN OCULAR Y GEOREFERENCIACIÓN	
FECHA DE VISITA:	13 de febrero de 2026
DIRECCIÓN ACTUAL:	K 11 51C 03, Villahermosa
RESPONSABLE:	Alexander Rodríguez Arboleda

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

LICENCIA PROFESIONAL:	01-13228 Consejo Nacional Profesional de Topografía.
METODOLOGÍA APLICADA:	Se realizó una visita técnica al predio con el fin de identificar sus condiciones actuales; inicialmente, se efectuaron sobrevuelos con RPAS (dron), lo que permitió obtener una visual general y contextual del inmueble. Posteriormente, se desarrollaron vuelos en secuencia para la generación de ortofotos georreferenciadas, garantizando su compatibilidad con la cartografía oficial del municipio. Para la georreferenciación se emplearon equipos GNSS RTK de doble frecuencia, a partir de los cuales se levantaron puntos de control que permitieron ajustar la ortofoto a una resolución inferior a 5 cm GSD. Adicionalmente, se tomaron datos precisos del perímetro actual del inmueble, asegurando la fidelidad del levantamiento topográfico.
EQUIPOS UTILIZADOS:	Equipos de georreferenciación con precisión centimétrica, GNSS SOUTH GALAXY G7, con seriales No. S910B8148510270NKA y serial No. S910B7148509981NKA; Dron MINI SE marca DJI y herramientas complementarias: trípode, bastón, herramientas menores.
PARAMETRÓS GEOGRÁFICOS:	El sistema de coordenadas utilizado para el desarrollo del plano topográfico fue: MAGNA-SIRGAS origen único nacional, llamado también "CT M- 12", adoptado en la resolución 388 de 2020 (IGAC). Parámetros:

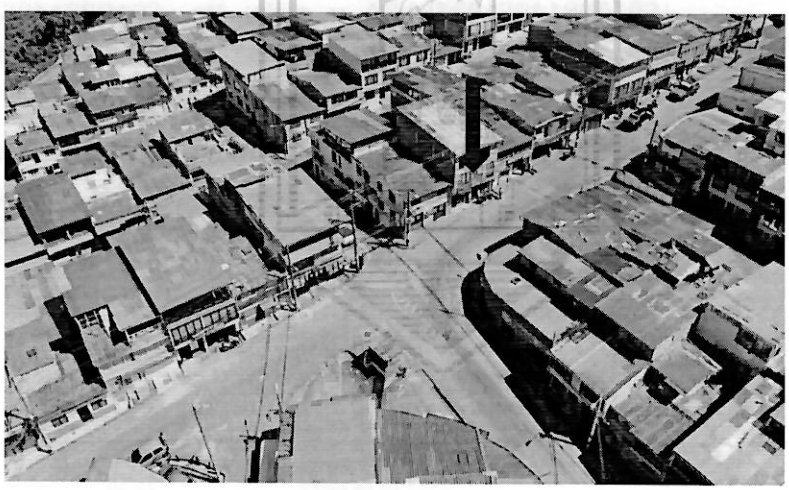
Parámetro	Valor
Proyección	Transversa de Mercator
Elipsoide	GRS80
Latitud de origen	4° N
Longitud de origen	73° W
Falso Este	5'000.000
Falso Norte	2'000.000
Unidades	Metros
Factor de escala	0.9992

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:	Se trata de un predio urbano ubicado, en el barrio Villahermosa (Comuna Ciudadela del Norte), identificado con referencia catastral 17001010300000383001800000000 y matrícula inmobiliaria 100-21348. Es un inmueble con casa de habitación de dos plantas, no tiene zonas de tratamiento geotécnico

	(ATG), ni riesgo de amenaza por deslizamiento urbano de acuerdo con el traslape de capas del POT de Manizales 2017-2031; cuenta con redes de acueducto y alcantarillado.

FOTOGRAFÍAS DE LA INSPECCIÓN:





USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

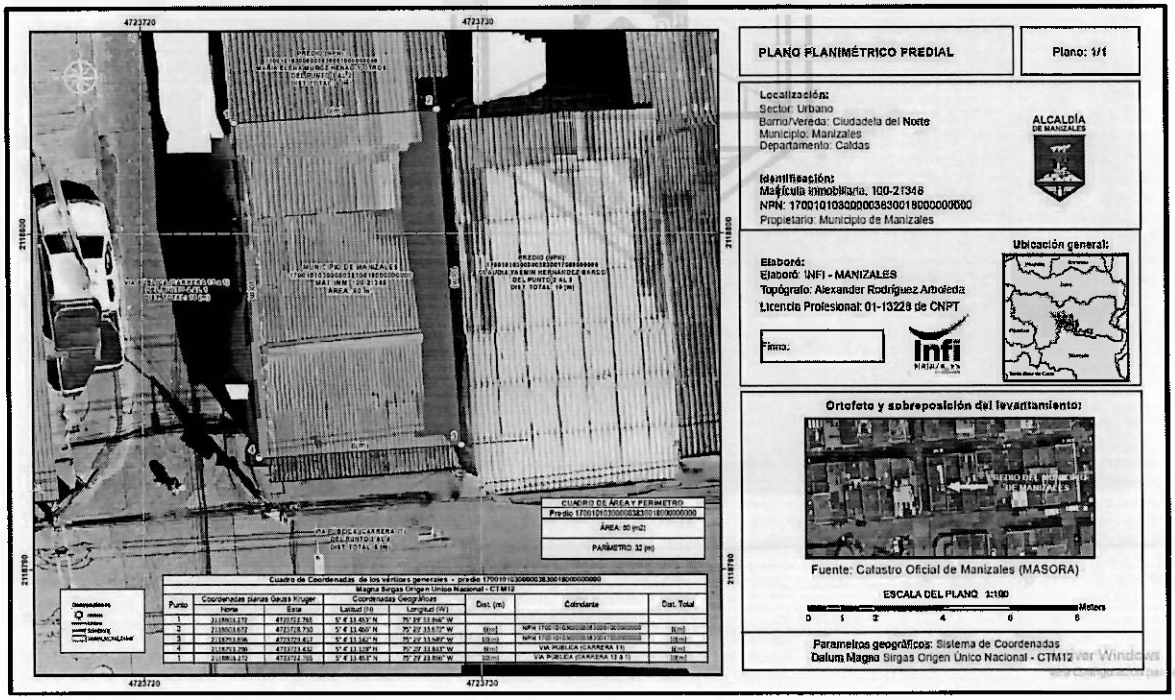

13 feb 2026 12:36:15 p.m.
5°4'13.158"N 75°29'33.678"W
51-65 Carrera 11
Manizales
Caldas
villa hermosa


CALLE 51C
CARRERA 11
11
13 feb 2026 12:37:35 p.m.
5°4'13.23"N 75°29'34.014"W
51-65 Carrera 11
Manizales
Caldas
villa hermosa



RESULTADOS DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PLANO PLANIMÉTRICO PREDIAL:



Punto	Coordenadas planas Gauss Kruger		Coordenadas Geográficas		Dist. (m)	Colindante	Dist. Total
	Norte	Este	Latitud (Y)	Longitud (X)			
1	2118603,172	4723732,795	5° 4' 13.453" N	75° 29' 33.944" W			
2	2118603,672	4723728,750	5° 4' 13.469" N	75° 29' 33.577" W	6(m)	NPN 17001010300000383001800000000	6(m)
3	2118593,606	4723729,417	5° 4' 13.140" N	75° 29' 33.645" W	10(m)	NPN 17001010300000383001800000000	10(m)
4	2118593,298	4723723,432	5° 4' 13.130" N	75° 29' 33.843" W	6(m)	VIA PUBLICA (CARRERA 11)	6(m)
1	2118603,172	4723732,795	5° 4' 13.453" N	75° 29' 33.944" W	10(m)	VIA PUBLICA (CARRERA 11 a 1)	10(m)

ANALISIS DE ÁREAS

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

TIPO DE ÁREA:	Área (m²)	Diferencia en porcentaje respecto al levantamiento
ÁREA FÍSICA:	60 m²	0 %
ÁREA JURÍDICA:	60 m²	0 %
ÁREA CATASTRAL:	60 m²	0 %
RANGO DE TOLERACIA:	3% (Tabla 1. Rangos de Tolerancia, Resolución conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020)	
REQUIERE RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS CON FINES REGISTRALES:	No requiere	
ANALISIS DE ÁREAS:	El inmueble corresponde a un inmueble con casa de habitación, cuya área registrada en títulos es de 60 m², coincidente con el área determinada mediante el levantamiento topográfico y el área catastral. Al no haber diferencia entre el área jurídica, catastral y el área física, no requiere un proceso de rectificación de área con fines registrales y/o catastrales según la Resolución Conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020.	

PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el vértice identificado con el número 1, ubicado sobre el costado norte del predio, con coordenadas planas Y= 2118803.272 m.N. y X= 4723722.765 m.E., donde concurre la vía pública Carrera 13, con el predio identificado con número predial nacional 17001010300000383000 1000000000 (propiedad de María Elena Muñoz Henao y otros). A continuación, se describe el perímetro del inmueble en sentido horario:

COLINDA ASÍ:

NORTE: del punto 1 se sigue en dirección general noreste, en una distancia de 6 metros, colindando con el predio identificado con número predial nacional 17001010300000383000 1000000000 (propiedad de María Elena Muñoz Henao y otros), hasta llegar al punto 2, con coordenadas planas Y= 2118803.672 m.N. y X= 4723728.750 m.E., donde concurre el predio colindante con el predio identificado con NPN 17001010300000383001 7000000000 (propiedad de Claudia Yasmin Hernández Barco).

ESTE: del punto 2 se sigue en dirección general sur, en una distancia de 10 metros, colindando con el predio identificado con NPN 17001010300000383001 7000000000 (propiedad de Claudia Yasmin Hernández Barco), hasta llegar al punto 3 con coordenadas

planas Y= 2118793.696 m.N. y X= 4723729.417 m.E., donde concurre el predio colindante, con la vía pública Carrera 11.

SUR: del punto 3 se sigue en dirección general oeste, en una distancia de 6 metros, colindando con la vía pública Carrera 11, hasta llegar al punto 4 con coordenadas planas Y= 2118793.296 m.N. y X= 4723723.432 m.E., donde concurre la vía pública carrera 11, con la vía pública Carrera 13).

OESTE: del punto 4 se sigue en dirección general norte, en una distancia de 10 metros, colindando con la vía pública Carrera 13, hasta llegar al punto 1, punto de partida y cierre del perímetro del predio.

SOBREPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA TEMÁTICA POT 2017 -2031

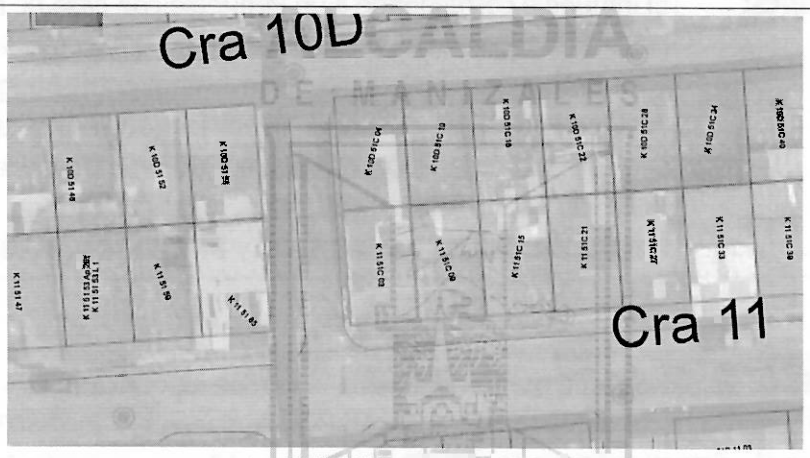


*Figura. Fuente: CAPAS POT Manizales 2017-2031- **AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO U-4***

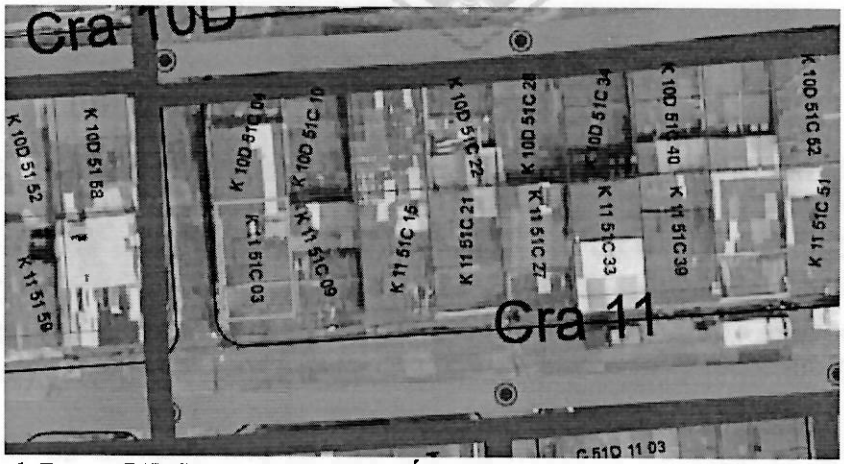


*Figura 1. Fuente: CAPAS POT - **SERVICIOS PÚBLICOS- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO***

Capa:	Recae (si/no)	Observación:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Áreas con tratamiento geotécnico:	No	
Riesgo por deslizamiento:	No	
Riesgo por inundación:	No	
Corredor de conectividad:	No	
Laderas ambientales:	No	
Zonas de interés ambiental:	No	
Franja de protección de cauces hídricos:	No	
Centro Histórico:	No	
de desarrollo condicionado:	No	
Servicios públicos:	No	
Línea de Cable Aéreo	No	

CONSIDERACIONES GENERALES
De acuerdo con la revisión de la realidad física del predio identificado con ficha catastral 17001010300000383001800000000, la diferencia entre el área jurídica, área catastral y el área física se encuentra dentro del rango de tolerancia establecido en la Resolución Conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020, y por tanto no requiere un proceso de rectificación de área con fines registrales y/o catastrales.

Juanita Ríos Cuervo **Abogada.**	**Alexander Rodríguez Arboleda** **Topógrafo** **L.P. 01-13228**

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 12/02/2026 **Hora:** 03:43 PM **No. Consulta:** 770524086

N° Matrícula Inmobiliaria: 100-21348 **Referencia Catastral:** 2-00-002-036 00-2-002-037

Departamento: CALDAS **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: MANIZALES **Cédula Catastral:**

Vereda: MANIZALES **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: SIN DIRECCION . BARRIO LA ASUNCION

Direcciones Anteriores:

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

Fecha de Apertura del Folio: 12/08/1977 **Tipo de Instrumento:** HOJAS DE CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 08/06/1977

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
100-8005
100-5518

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
8908010537	NIT	MUNICIPIO DE MANIZALES	

Complementaciones

ADQUIRIDA LA PROPIEDAD DE QUE SE TRATA POR EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, POR COMPRA A HERNANDO POSADA HOYOS, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1.259 DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 1.975 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES, REGISTRADA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.975 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #S. 100-000-5518 Y 100-00-8005. QUE HERNANDO POSADA HOYOS ADQUIRIO ASI: UN LOTE POR COMPRA A ROSA AMELIA BARCO DE RENDON, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1.912 DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1.974 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE DE 1.974 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #100-000-5518.- Y OTRO LOTE POR COMPRA A MANUEL RENDON GALLEGO, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 286 DE 3 DE ABRIL DE 1.975 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE MANIZALES, REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DE 1.975 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #100-000-8005.- QUE ROSA AMELIA BARCO DE RENDON ADQUIRIO SU LOTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE MANUEL ANTONIO RENDON CEBALLOS, SEGUN HIJUELA QUE SE ENCUENTRA REGISTRADA CON LA SENTENCIA APROBATORIA, LA EJECUTORIA Y TRABAJO DE PARTICION EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1.969 EN EL LIBRO 1 IMPARES, TOMO 4, FOLIO 133 PARTIDA NUMERO 1.466, Y QUE EL CAUSANTE HABIA ADQUIRIDO ESTE LOTE, POR COMPRA MARGARITA Y CARLOTA ECHEVERRY CONVENTO DE LA VISITACION DE SANTA MARIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1.059 DE FECHA 23 DE JULIO DE 1.948 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES, REGISTRADA EL 29 DE JULIO DE 1.948 EN EL LIBRO 1 IMPARES, TOMO 2. FOLIOS 370 PARTIDA NUMERO 311. QUE MANUEL RENDON ADQUIRIO SU LOTE, POR COMPRA A ANTONIO MARIA ECHEVERRI CEBALLOS, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1074 DE FECHA 26 DE MAYO DE 1.955 OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1.955 EN EL LIBRO 1 PARES. TOMO 2. FOLIO 64 PARTIDA NUMERO 88. 2- TRADICIONES L.G.L

Cabidad y Linderos

MANZANA 21 LOTE N. 18 AREA 60.00 M2. LINDA: NORTE CON EL LOTE 1 EN 6.00 METROS SUR CON VIA PUBLICA EN 6.00 METROS ESTE CON EL LOTE 17 EN 10.00 METROS OESTE: CON ANDEN EN 10.00 METROS

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

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

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

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

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

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 22/04/2026
Hora: 09:40 AM
No. Consulta: 799013679
No. Matricula Inmobiliaria: 100-21348
Referencia Catastral: 2-00-002-036 00-2-002-037

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: 27-05-1977 Radicación: S.N
Doc: ESCRITURA 928 DEL 1977-05-18 00:00:00 NOTARIA 1. DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 360 CONSTITUCION DE URBANIZACION BARRIO LA ASUNCION II (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-07-2019 Radicación: 2019-100-6-14906
Doc: RESOLUCION 0408 DEL 2019-06-25 00:00:00 MINISTERIO DE VIVIENDA , CIUDAD Y TERRITORIO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0122 CESION DE BIENES OBLIGATORIA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO NIT # 9004637252
A: MUNICIPIO DE MANIZALES NIT. 8908010537 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 15-07-2019 Radicación: 2019-100-6-14906
Doc: RESOLUCION 0408 DEL 2019-06-25 00:00:00 MINISTERIO DE VIVIENDA , CIUDAD Y TERRITORIO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA LA DESTINACI◆N ESPECIAL DE ZONA DE USO COMUNAL, DEBE PERMANECER HASTA POR 5 A◆OS MAS, SO PENA DE LA RESTITUCI◆N DEL INMUEBLE DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DESCRITAS EN LA PARTE CONSIDERATIVA DE LA PRESENTE RESOLUCI◆N (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO NIT # 9004637252
A: MUNICIPIO DE MANIZALES NIT # 8908010537 X

ALCALDIA
DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

(0408) 25 JUN. 2019

"Por medio de la cual se incorpora al inventario la titulación de un bien inmueble fiscal del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y transfiere a título gratuito, la propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

LA SUBDIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En uso de sus facultades constitucionales y legales, y en desarrollo de lo establecido en el artículo 11 del Decreto 554 de 2003, la Resolución 0799 del 16 de octubre de 2015, lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 708 de 2001 y demás normas concordantes

CONSIDERANDO:

Que el Instituto de Crédito Territorial (ICT), fue creado por el Decreto Ley 200 de 1939, como un establecimiento público encargado de la construcción y financiación de programas de vivienda de interés social en todo el país, entidad que fue liquidada y reestructurada en virtud de lo dispuesto en la Ley 3ª de 1991 "Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones".

Que mediante la Ley 281 de 1996 se redefinieron las funciones del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE, y se autorizó al Gobierno la organización de una Unidad Administrativa Especial con el fin de adelantar las funciones a cargo del INURBE, relacionadas con la administración, terminación y liquidación de actos, contratos y operaciones iniciados por el Instituto de Crédito Territorial con anterioridad a la vigencia de la Ley 3a de 1991. Esta Unidad Administrativa Especial fue creada mediante el Decreto 1565 de 1996, y posteriormente disuelta y liquidada a través del Decreto 1121 de 2002.

ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA.

Vivienda, Ciudad y Territorio, y transfiere a título gratuito, la propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

Que el Decreto 1121 de 2002, en su artículo 4° dispuso que en cumplimiento de la Ley 281 de 1996 y del Decreto 1565 de 1996, los activos y pasivos, derechos y obligaciones de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial no liquidados a 28 de mayo de 2002, debían ser transferidos y asumidos por el INURBE.

Que en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1° del Decreto 554 de 2003, se ordenó la supresión y liquidación del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE, estableciendo como plazo para la liquidación dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición del mencionado Decreto, dicho plazo fue prorrogado en dos oportunidades a través de los Decretos 600 de 2005 y 597 de 2007, dando como plazo definitivo hasta el 31 de diciembre de 2007.

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 del Decreto 554 de 2003, una vez concluido el plazo para la liquidación del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe en Liquidación, los bienes, derechos y obligaciones pasarán a la Nación-Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Nación – Ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio identificado con NIT. 900463725-2.

Que el artículo 8 de la Ley 1001 de 2005, facultó al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE en liquidación, celebrar sin sujeción a los trámites, requisitos y restricciones establecidos en la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, un contrato de fiducia con sujeción a las reglas generales y el derecho comercial destinado a la constitución de un Fideicomiso – Patrimonio Autónomo, al cual, una vez vencido el término previsto por la ley para la existencia y liquidación del INURBE, se transferirán los bienes inmuebles activos y recursos propios de la entidad.

Que el día 26 de diciembre de 2007 se suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil número 763 entre INURBE en Liquidación y el Consorcio FIDUPREVISORA S.A. / FIDUAGRARIA S.A., en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 8º de la Ley 1001 de 2005, fijando como plazo para su ejecución el término de cuatro (4) años.

Que mediante la Ley 1444 de 2011, se dispuso la reorganización del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, cambiando su denominación por Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, y escindiendo los objetivos y funciones asignados por las normas vigentes a los Despachos del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial y al Despacho del Viceministro de Agua y Saneamiento Básico y creando a su vez el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el Gobierno Nacional, en uso de las facultades extraordinarias conferidas por la Ley 1444 de 2011 estableció los objetivos, estructura y funciones del Ministerio

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante Decreto-Ley 3571 de 2011, señalando en el artículo 39 que: "*Todas las referencias que hagan las disposiciones legales vigentes a EL MINISTERIO de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que tengan relación con los Viceministerios de Vivienda y Desarrollo Territorial y de Agua y Saneamiento Básico, deben entenderse referidas a EL MINISTERIO de Vivienda, Ciudad y Territorio*".

Que una vez terminado el Contrato de Fiducia Mercantil No. 763 de 2007, los bienes que se encontraban en administración del Patrimonio Autónomo de Remanentes PAR INURBE en liquidación – a nombre del ICT, UAE-ICT, INURBE EN LIQUIDACIÓN y los que recibió a título de propiedad fiduciaria, mediante Actas de entrega No. 16 y 16 A de fecha 1º de agosto de 2008, fueron restituidos y entregados a quien ostentaba la calidad de Fideicomitente al momento de dicha terminación, es decir al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 11 del Decreto 554 de 2003.

Que de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el PAR INURBE EN LIQUIDACIÓN, el Liquidador del INURBE en calidad de fideicomitente entregó a la Fiduciaria FIDUPREVISORA S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Par Inurbe en Liquidación, bienes en saneamiento contenidos en el Acta 16 A de fecha 1º de agosto de 2008 con la instrucción de que solamente se realice el registro de cada uno de ellos una vez sean recuperados jurídicamente como bienes fiscales.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, facultado por lo previsto en el artículo 11 del Decreto 554 de 2003, mediante el cual asumió los derechos y obligaciones del FIDEICOMITENTE, en el citado contrato de fiducia mercantil, prorrogó el plazo en cuatro oportunidades hasta el día 26 de septiembre de 2013.
Que mediante Resolución 0162 del 18 de marzo de 2019, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio revocó parcialmente la Resolución 138 del 03 de marzo de 2015 por la cual se transfirió a título gratuito, la propiedad de un inmueble ubicado en el municipio del Playón-Santander, a Central de Inversiones S.A.-CISA.

Que el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015, en los apartes pertinentes, al tema que nos ocupa, señala:

> *ARTÍCULO 163. MOVILIZACIÓN DE ACTIVOS. Modifíquese el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, el cual quedará así:*
>
> *"Artículo 238. Movilización de activos. A partir de la expedición de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional con excepción de las entidades financieras de carácter estatal, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta y las entidades en liquidación, deberán vender los inmuebles que no requieran para el*

ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS

... del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y transfiere a título gratuito, la propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

ejercicio de sus funciones y la cartera con más de ciento ochenta (180) días de vencida, al colector de activos de la Nación, Central de Inversiones (CISA), para que este las gestione.

(...)

El registro de la transferencia de los inmuebles entre las entidades públicas y CISA, estará exento de los gastos asociados a dicho acto.

(...)PARÁGRAFO 2o. La forma, los plazos para el traslado de los recursos que genere la gestión de los activos a que se refiere el presente artículo, las condiciones para determinar los casos en que un activo no es requerido por una entidad para el ejercicio de sus funciones, el valor de las comisiones para la administración y/o comercialización serán reglamentados por el Gobierno nacional.

PARÁGRAFO 3o. Los negocios que se celebren con Central de Inversiones (CISA) se realizarán mediante contrato administrativo y bajo las condiciones que fije el modelo de valoración definido por el Gobierno nacional para CISA.

(...)

PARÁGRAFO 5o. Los inmuebles que se hubieran transferido por parte de las Entidades Públicas a Central de Inversiones (CISA) en virtud del artículo 238 de la Ley 1450 de 2011 y del artículo 26 de la Ley 1420 de 2010, que a la fecha de expedición de la presente Ley no hayan sido enajenados por CISA, podrán enajenarse por esta entidad de acuerdo a sus política y procedimientos. Los recursos obtenidos por estas ventas, así como los frutos de dichos bienes, se girarán al Ministerio de Hacienda y Crédito Público al final de cada ejercicio por CISA una vez descontados los costos asumidos por esta entidad, así como la comisión por la venta fijada según sus políticas y procedimientos". (Subrayas extra-texto)

Que en virtud de lo dispuesto en el Parágrafo 2° de la citada norma, el Gobierno Nacional reglamentó la movilización de activos, estableciendo excepciones a la obligación de venta de los inmuebles a CISA, las cuales se encuentran consagradas en el Título 2 de la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, modificado por el Decreto 1778 de 2016, en lo relacionado con la movilización de activos, planes de enajenación onerosa y enajenación de participaciones minoritarias.

Que el decreto precitado en su artículo 2.5.2.1. establece las siguientes definiciones:

1. *"Activos inmobiliarios. Son todos los inmuebles de propiedad de la entidad pública. Para efectos del presente decreto se entiende por activos inmobiliarios el derecho proindiviso o cuota de entidades públicas sobre bienes inmuebles, así como derechos fiduciarios en fideicomisos que tienen como bien(es) fideicomitido(s) inmuebles.*

"ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA. CIUDAD Y TERRITORIO

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

Bienes inmuebles requeridos para el ejercicio de sus funciones: Aquellos Activos Inmobiliarios propiedad de las entidades públicas que cumplan con una o varias de las siguientes condiciones: i) Que actualmente se estén utilizando por la entidad pública; ii) Que hagan parte de proyectos de Asociación Público Privada de los que trata el artículo 233 de la Ley 1450 de 2011; iii) Que hagan parte de proyectos de inversión pública relacionados con las funciones de la entidad pública propietaria y cuenten con autorizaciones para comprometer recursos de vigencias futuras ordinarias o extraordinarias." (subrayas extra texto)

Que adicionalmente en el Capítulo 3, Venta de Activos Inmobiliarios a CISA, en el artículo 2.5.2.3.1. Determina:

> *"En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015, modificatorio del artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, las entidades públicas del orden nacional deberán vender a CISA todos aquellos Activos Inmobiliarios que no requieran para el ejercicio de sus funciones. Lo anterior, con excepción de las entidades financieras de carácter estatal, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades Economía Mixta y las entidades en liquidación."*

Que seguidamente, con respecto a las excepciones referidas el artículo 2.5.2.3.2., prevé:

> *"Se exceptúan de la obligación de venta a CISA consagrada en artículo 163 de la Ley 1753 de 2015, modificatorio del artículo 238 de la Ley 1450 2011, aquellos activos inmobiliarios que, si bien no son requeridos por las entidades públicas del orden nacional para el ejercicio de sus funciones, presentan una o varias de las siguientes condiciones:*
>
> 1. *No existen físicamente, o no tienen identificación registral y catastral.*
> 2. *Sean de uso o espacio público.*
> 3. *Los que tengan algún gravamen o limitación que impida su enajenación o aquellos respecto de los cuales la entidad no tenga la posesión y/o la misma se encuentre en discusión.*
> 4. *Pesen sobre ellos condiciones resolutorias de dominio vigentes o procesos de cualquier tipo en contra de la entidad pública propietaria o ésta hubiere iniciado algún proceso.*

"ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
SECRETARIA GENERAL

del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y transfiere a título gratuito, la propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

5. Estén ubicados en zonas declaradas de alto riesgo identificadas en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o en aquellas definidas por estudios geotécnicos que en cualquier momento adopte la correspondiente Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

6. Estén ubicados en zonas cantera que hayan sufrido grave deterioro físico.

7. Tengan diferencias de áreas entre los títulos y la información catastral del inmueble.

8. Se encuentren incluidos en los planes de ordenamiento territorial como zona de protección forestal, parques, zonas verdes o conservación ambiental, resguardos o zonas de asentamientos de comunidades protegidas.

9. Hayan sido declarados de Interés Cultural, conforme a Ley 1185 2008.

10. Aquellos cuyo valor de compra resulte ser cero (0) o negativo, conforme al Modelo de valoración de CISA.

11. Se trate de inmuebles que se enmarquen en las condiciones establecidas en los artículos 1 y 14 de Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 2 de la Ley 1001 2005.

12. Se trate de inmuebles a cargo del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO) o de inmuebles a cargo la Sociedad Activos SAE.
13. Amparen pasivos pensionales.

14. Inmuebles localizados en exterior.

15. <u>Se trate de activos inmobiliarios con destinación específica y que estén cumpliendo con tal destinación.</u>

Lo anterior de conformidad con la normativa aplicable en cada caso.

Parágrafo: En los eventos previstos en los numerales 3, 4, Y 7 del presente artículo CISA podrá tomar la decisión de adquirir los Activos Inmobiliarios para adelantar el proceso de saneamiento a que haya lugar, para proceder posteriormente, a su enajenación de conformidad con los procedimientos establecidos para el efecto." (Subrayas extra texto)

ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA.

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

propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

Que las excepciones consagradas en el reglamento también contemplan expresamente los bienes fiscales con vocación para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, los destinados para la localización de las infraestructuras básicas de los sistemas de generación, producción, distribución, abastecimiento y suministro de agua potable, de energía eléctrica, de saneamiento básico, de gas, de puertos y aeropuertos, los relacionados directamente con la defensa nacional, así como los inmuebles que deban cederse en virtud del artículo 58 de la Ley 9a. de 1989 y aquellos de las entidades en liquidación que amparen los pasivos pensionales y otras garantías pactadas o establecidas en disposiciones legales, así mismo, los inmuebles estatales o la porción de ellos que, se encuentren contiguos o adyacentes a los establecimientos penitenciarios, de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional, lo anterior se colige de la referencia que el decreto reglamentario hace a los artículo 1 y 14 de la Ley 708 de 2001.

Que al configurarse una de las excepciones establecidas en la norma antes citada, la entidad propietaria de un bien inmueble que no requiera para el ejercicio de sus funciones queda exonerada de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015, que modificó el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, y deberá dar cumplimiento a las normas especiales que sean aplicables a dichas entidades del orden nacional.

Que los bienes que pertenecían al extinto INURBE, deberán ser transferidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio identificado con NIT 900463725-2 a título gratuito a otras entidades públicas de acuerdo a sus necesidades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 708 de 2001, por la cual se establecen normas relacionadas con el Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social y se dictan otras disposiciones.

> *"**ARTÍCULO 8o. Los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional, de carácter no financiero,** que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como de los órganos autónomos e independientes, **que no tengan vocación para la construcción de vivienda de interés social, y además que no los requieran para el desarrollo de sus funciones**, y no se encuentren dentro de los planes de enajenación onerosa que deberán tener las entidades, **deben ser transferidos a título gratuito a otras entidades públicas conforme a sus necesidades, de acuerdo con el reglamento que expida el Gobierno Nacional,** con excepción de aquellos ocupados ilegalmente antes del 28 de julio de 1988 con vivienda de interés social, los cuales deberán ser cedidos a sus ocupantes, en virtud de lo establecido en el artículo 58 de la Ley 9a. De 1989.*

ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO
SECRETARIA GENERAL

del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y transfiere a título gratuito, la propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

PARÁGRAFO 1o. ***A las transferencias de inmuebles referidas en el presente artículo, les será aplicable el procedimiento de enajenación previsto en el artículo 1o. de la presente ley.***

PARÁGRAFO 2o. Exceptúanse del deber consagrado en el presente artículo a las sociedades de economía mixta y aquellos bienes de las entidades en liquidación que amparen los pasivos pensiónales <sic>.

PARÁGRAFO 3o. Los bienes inmuebles fiscales que hagan parte de los planes de enajenación onerosa a los que se refiere el presente artículo, podrán ser transferidos, previo avalúo, a título de aportes, de capital a sociedades comerciales o de economía mixta. Así mismo, las entidades territoriales, como pago de las deudas de orden territorial que recaigan sobre los inmuebles, podrán recibir aportes de capital en sociedades comerciales o de economía mixta."

Que de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 8° de la Ley 708 de 2001, a las transferencias de inmuebles referidas en dicho artículo, les será aplicable el procedimiento de enajenación previsto en el artículo 1o. de la misma ley 708 de 2001, el cual en su inciso tercero establece:

"Se tendrán como únicos requisitos para que se lleven a cabo estas transferencias, el título traslaticio de dominio contenido en resolución administrativa expedida por la entidad propietaria del inmueble, y la tradición, mediante la inscripción de la resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Para efectos de los derechos de registro, tales actos, así como los referidos en el artículo 4º de la presente ley, se considerarán actos sin cuantía."

Que en virtud de la terminación del Contrato de Fiducia Mercantil No. 763 de 2007, los bienes que se encontraban en administración del Patrimonio Autónomo de Remanentes INURBE en liquidación - a nombre del ICT, UAE-ICT, INURBE EN LIQUIDACIÓN, para el efecto, el predio identificado a continuación fue entregado por el liquidador del INURBE al Consorcio Patrimonio Autónomo de Remanentes-PAR Inurbe en Liquidación mediante Actas de Entrega número 16 y 16 A de agosto 01 de 2008.

Que el Instituto de Crédito Territorial, adquirió la propiedad del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-21348 y el Código Catastral No. 01-03-0383-0018-000 por compra efectuada al señor Hernando Posada Hoyos, mediante Escritura Publica número 1.259 de fecha 15 de septiembre de 1.975 otorgada en la notaria segunda de Manizales, registrada el 17 de septiembre de 1.975 en el folio de matrícula inmobiliaria #s. 100-5518 y 100-8005.

ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA. CIUDAD Y TERRITORIO

propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

Que el Instituto de Crédito Territorial mediante Escritura Pública 928 del 18 de mayo de 1977 inscribe en la notaria 1 de Manizales la construcción de la Urbanización Barrio la Asunción II.

Que se hace necesario incorporar dentro del inventario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los bienes inmuebles que sean de su propiedad, entre otros, el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-21348 y el Código Catastral No. 01-03-0383-0018-000 con el cumplimiento de los requisitos exigidos en la ley, alcanzando de esta manera una administración pública, transparente, ágil y eficiente.

Que el predio objeto de la presente transferencia a título gratuito entre entidades públicas, fue solicitado por oficio radicado No. 2019ER0027722, ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio suscrito por el señor JOSE OCTAVIO CARDONA LEON en calidad de Alcalde Municipal, indicando la necesidad de la titularidad del predio identificado con código catastral No. 01-03-0383-0018-000, ubicado en el municipio de Manizales -Caldas, cuya destinación específica es la de Centro Integral de Bienestar Comunal y Social.

Que por parte de la Alcaldía Municipal fue allegado como antecedente el concepto de uso de suelo de fecha 5 de diciembre de 2017, suscrito por la Secretaria de Planeación de Manizales, en donde conceptúa que el predio con numero catastral 01-03-0383-0018-000 presenta un USO URBANO; así mismo certifica que de acuerdo a lo estipulado en el POT dicho predio no se encuentra en zona de alto riesgo por deslizamiento.

Que el Ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio obtuvo paz y salvo por concepto de Impuestos tasas y contribuciones del predio objeto de este Acto Administrativo.

Que el predio identificado catastralmente con código No. 01-03-0383-0018-000 tiene un avalúo catastral de $56.228.000, para el año 2017, de acuerdo a informe técnico suscrito por la Ingeniera Dana Cubillos.

Que dicho bien inmueble ostenta la calidad de fiscal, con carácter inalienable, inembargable e imprescriptible y, en consecuencia, por virtud de la ley, es de propiedad del hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, identificado de la siguiente manera.

N°	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CODIGO PREDIAL	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	AVALÚO 2017
1	100-21348	01-03-0383-0018-000	Manizales	Caldas	$ 56.228.000

Que el artículo 73 de la Ley 633 de 2000, establece que en los casos de supresión, fusión, transformación, cesión de activos, pasivos y contratos, liquidación o

"ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS

modificación de estructura de entidades u organismos públicos del orden nacional, los actos o contratos que deban extenderse u otorgarse con motivo de tales eventos, se considerarán actos sin cuantía y no generarán impuestos ni contribuciones de carácter nacional; y que para efectos del registro sobre inmuebles y demás bienes sujetos al mismo, bastará con enumerarlos en el respectivo documento en el que conste la supresión, fusión, transformación, cesión de activos, pasivos y contratos, liquidación o modificación de estructura, indicando el folio de matrícula inmobiliaria o el dato que identifica el registro del bien o de los derechos respectivos, incluidos los derechos fiduciarios.

Que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales asignó el folio individual de matrícula inmobiliaria 100-21348 al inmueble identificado catastralmente con código catastral No. 01-03-0383-0018-000.

Que teniendo en cuenta que el predio cuenta actualmente con una destinación específica como es el Centro Integral de Bienestar Comunal y Social, dicha destinación debe continuar por 5 años más contados desde la notificación del presente acto administrativo, con la destinación actual, so pena de ser restituido el inmueble al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Al momento de la restitución, en caso de que ocurra, el predio deber estar saneado por cualquier concepto, así mismo este Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no reconocerá ninguna mejora que hubiere ocurrido sobre este predio.

Que los numerales 10 y 11 del artículo 27 del Decreto 3571 del 27 de septiembre de 2011, atribuye como funciones de la Subdirección de Servicios Administrativos administrar de manera eficiente, económica y eficaz los recursos físicos del Ministerio, efectuando una adecuada ejecución, planificación, seguimiento y control de los mismos y mantener actualizados los inventarios, así como el proceso de baja y remate de los bienes que son responsabilidad del Ministerio y de Fonvivienda, y conservar los títulos y demás documentos necesarios para su identificación y control.

Que en razón a lo anterior, mediante Resolución 0799 del 16 de octubre de 2015 se delegó en el Subdirector de Servicios Administrativos del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio la facultad de suscribir los actos administrativos y/o escrituras públicas relacionadas con la transferencia de los bienes de que trata el artículo 11 del Decreto 554 de 2003, en virtud de lo establecido en los artículos 30 y 35 del Decreto Ley 254 del 2000, modificados por los artículos 16 y 19 de la Ley 1105 de 2006, respectivamente. Así como de los bienes derivados del proceso de saneamiento y la resciliación de bienes sometidos a registro sobre los cuales ha operado la mutación del dominio. Igualmente se facultó para adelantar los trámites necesarios para efectuar la venta de los bienes de que trata el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

Que la Resolución 06610 de 27 de mayo 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro, "Por la cual se fijan tarifas por concepto del ejercicio de la función registral", en el Capítulo III de las exenciones, Literal g) del Artículo 22, dispuso que la actuación registral no causará derecho alguno cuando en las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación intervengan exclusivamente las entidades estatales.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º DECLARAR LA TITULARIDAD QUE LEGALMENTE OSTENTA EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO CON NIT. 900463725-2 E INCORPORAR AL INVENTARIO el bien identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Individual **100-21348**, y Código Catastral No. **01-03-0383-0018-000**, con una dimensión superficiaria 60 mts2 ubicado en la dirección K 11 51C 03 / lote 18 de la manzana 21, barrio Villa Hermosa de la ciudad de Manizales- Caldas; Alinderado de acuerdo al IGAC así: NORTE: con el predio 001 de la misma manzana, en una distancia de 6 metros, en el ORIENTE: con el predio 17 de la misma manzana, en una distancia de 10 metros, por el SUR: con la carrera 11 en una distancia de 6 metros; por el OCCIDENTE: con la calle 51c en una distancia de 10 metros

ARTÍCULO 2º TRANSFERENCIA ENTRE ENTIDADES DE BIENES INMUEBLES: Transferir a título gratuito a la Alcaldía de Manizales, identificado con el Nit. No. 890.801.053-7 el derecho de dominio que ejerce el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre un (1) inmueble descrito a continuación:

N º	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CODIGO PREDIAL	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	AVALÚO TOTAL 2017	AREA	
1	100-21348	01-03-0383-0018-000	Manizales	Caldas	$ 56.228.000	60 m2	

PARÁGRAFO. - La transferencia del derecho de dominio, se realiza como cuerpo cierto, la cabida, descripción y linderos señalados, en el estado material y jurídico en que se encuentra el inmueble descrito en este artículo, comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto de la presente resolución.

ARTÍCULO 3°. - CONDICION RESOLUTORIA: La destinación especial de zona de uso comunal, debe permanecer hasta por 5 años más, so pena de la restitución del inmueble de acuerdo a las condiciones descritas en la parte considerativa de la presente resolución.

"ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
FIRMA GENERAL

fiscal del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y transfiere a título gratuito, la propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de Manizales-Caldas"

ARTÍCULO 4°.- INSCRIPCIÓN – GASTOS REGISTRALES: Inscribir la presente Resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales al Folio de matrícula inmobiliario No. 100-21348, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes de la expedición de este acto administrativo, obligación que se encuentra a cargo del Municipio de Manizales, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 06610 de 27 de mayo 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro, la trasferencia efectuada mediante el presente acto administrativo se encuentra exenta del pago de derechos registrales.

PARÁGRAFO. - Surtido el trámite anterior, copia de la presente Resolución y constancia del registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deberá allegarse al Grupo de Recursos Físicos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para el respectivo registro de inventario y posterior registro contable a que haya lugar.

ARTÍCULO 5°. - ENTREGA DEL INMUEBLE: Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la inscripción del presente acto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio hará entrega material y efectiva al Municipio de Manizales–Caldas de este, para lo cual suscribirá acta de entrega física.

ARTÍCULO 6°- VIGENCIA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C.,

LUCY ESTELLA PALACIOS VALOYES
Subdirectora de Servicios Administrativos del
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró: Maria Paola Ramirez /Nathalie Galviz SSA
Revisó: Nathalie Galviz – SSA
Abel Martinez-OAJ
Mike Castro -OAJ
Aprobó: Leónidas Lara Ana-AOJ

"ES FIEL FOTOCOPIA TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA. CIUDAD Y TERRITORIO
SECRETARIA GENERAL

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

I-CO-SP-UDOT-2026-2781

Manizales, lunes 02 de marzo de 2026

Doctora
DANIELA SOTO GIRALDO
Profesional Universitaria
Oficina Coordinadora de Bienes Inmuebles
Secretaría de Hacienda
Correo electrónico: daniela.soto@manizales.gov.co
Alcaldía de Manizales

ALCALDIA DE MANIZALES

Asunto: Oficio I-CO-SH-2026-2470 del 24 de febrero de 2026 – Solicitud concepto uso de suelo
Radicado: I-CO-SSA-2026-2473 del 24 de febrero de 2026

Cordial saludo,

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

*"De la manera más atenta, me dirijo a su despacho con el fin de solicitar el concepto de uso de suelo del predio identificado con ficha catastral No. **17001010300000383001800000000** y folio de matrícula inmobiliaria **100-21348**, de propiedad del municipio de Manizales.*

(...)"

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

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 **17001010300000383001800000000** y matrícula inmobiliaria **100-21348**, está clasificado como **suelo urbano**, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio Villahermosa que pertenece a la Comuna Nuevo Horizonte 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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

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 6**, 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 6.8**, 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 6.8,** 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 Minoría Básico (C-1) 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 6.8, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 6.8**, determina 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:

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

Al responder citar: I-CO-SP-UDOT-2026-2781
Destinatario: DANIELA SOTO GIRALDO
Fecha: 02/03/2026 02:19 pm Folios: 8
Tipo: Comunicaciones Internas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED I-CO-SSA-2026-2473

*"(...) **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
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).

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

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 6.8, 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 13 de enero 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)	Amenaza* asociada a Rasta
	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: 1:300
FECHA: Marzo / 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 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 13 de enero 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 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: 1:300
FECHA: Marzo / 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.

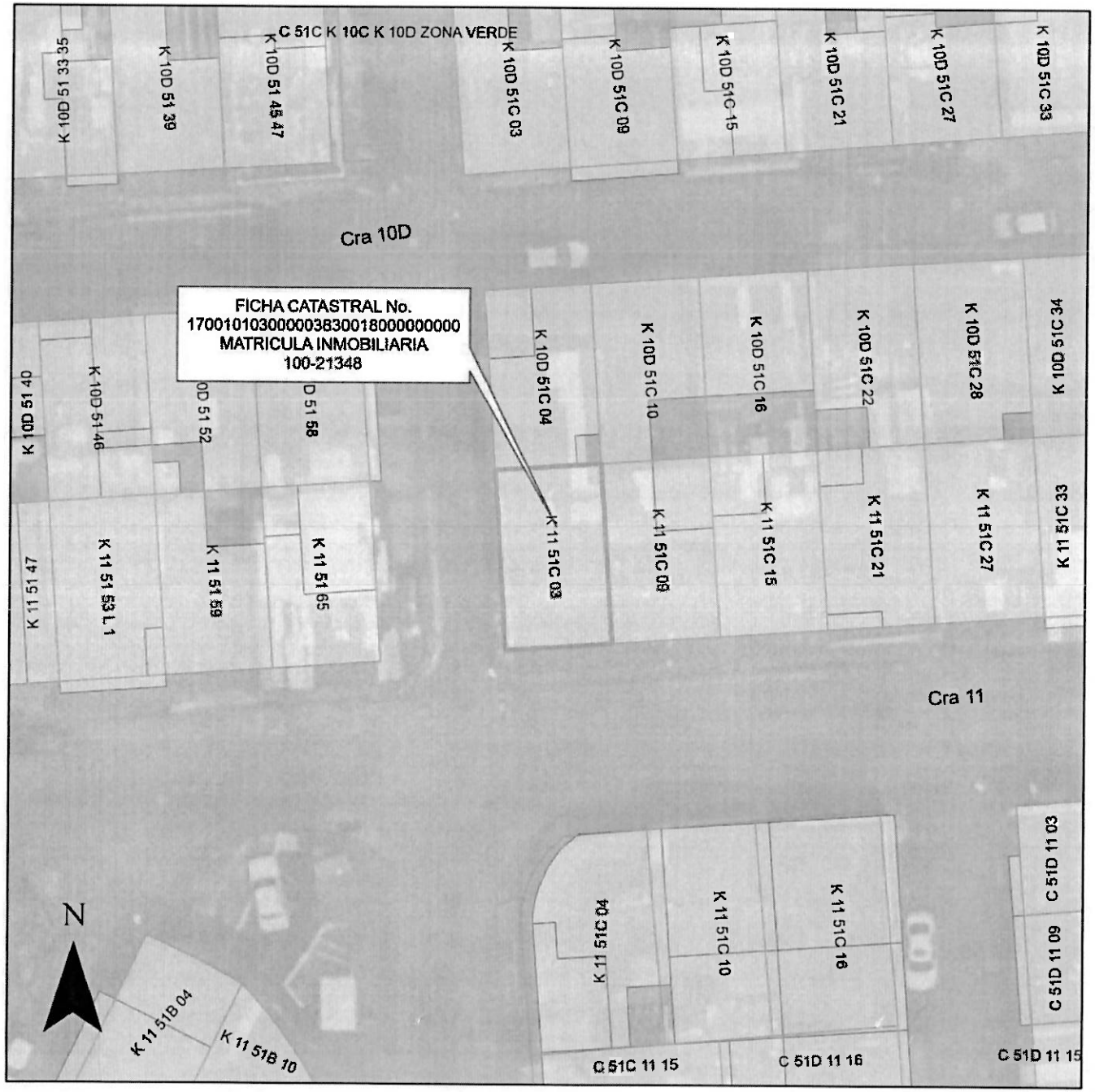
ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° 11
Falso Este: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

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
Secretaria de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el Municipio de Manizales, tiene un corte a 13 de enero 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 Geografica

ESCALA: 1:300
FECHA: Marzo / 2026

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

DERECHOS DE AUTOR

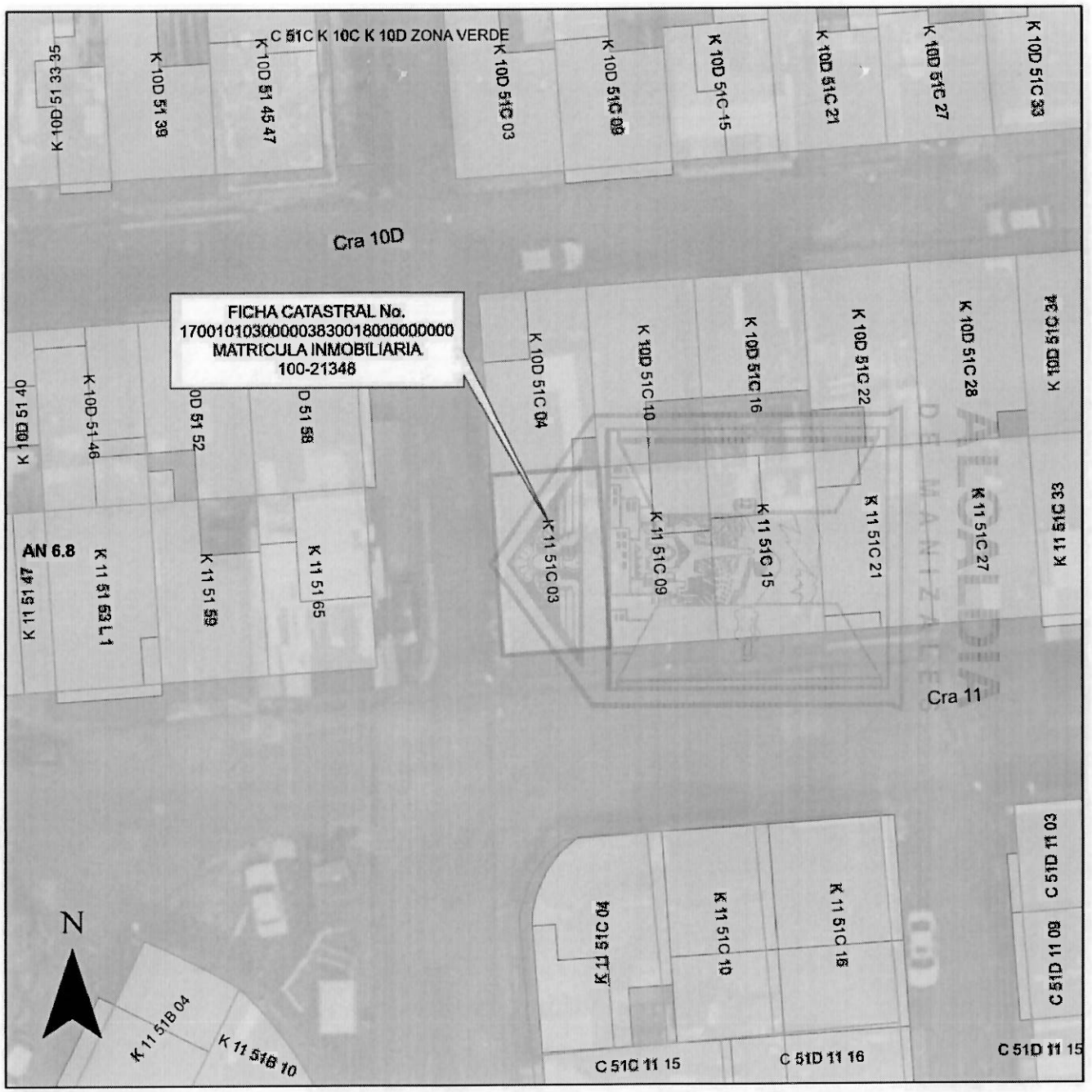
CARTOGRAFIA OFICIAL 2002-2021 copyright MASORA
Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

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 2026
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 13 de enero 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

ASIGNACION 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: 1:300
FECHA: Marzo / 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 ÚNICO (74°,10°,0)
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N
Falso Este: 1000 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

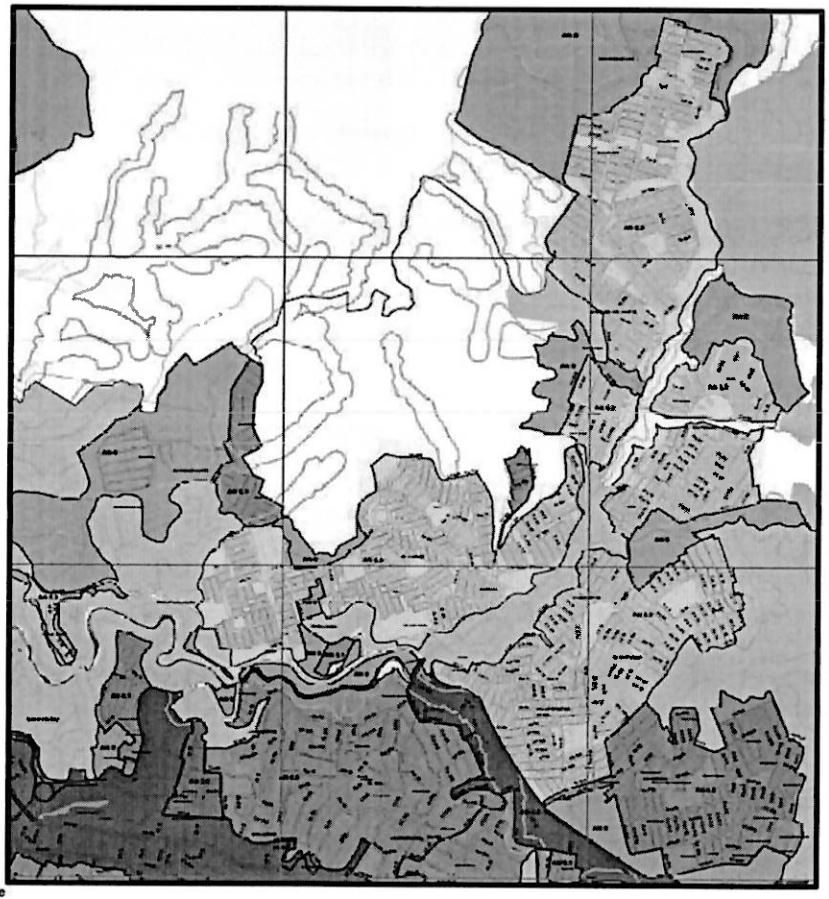
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES

LOCALIZACIÓN

AN 6.8







AREA DE ACTIVIDAD:
Residencial.
TRATAMIENTO:
Consolidación Urbana.

BARRIOS:
Fanny González, Peralonso, El Caribe, Piamonte, Bajo Caribe, San Cayetano, Mirador de Monte león, Bengala, Bosques del Norte, San Sebastián, Altos de Santa Ana, Portón del Guamo, Samaria, Solferino, Comuneros, Sinaí, Porvenir, Villa Hermosa, Viña del Río, Sonora.

CONVENCIONES:
Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios

AMBITO NORMATIVO AN 6.8

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C-1, VU, VB, VM, VAC

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo - Medio	
C-5	Bajo – Medio	
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
C-9	Medio-Alto	Únicamente sobre la vía a Neira.
S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m²
S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de Sinaí, Samaria, Solferino, San Sebastián.
S-4	Alto	
S-5	Bajo - Medio	
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-8	Bajo – Medio -Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
S-12	Bajo - Medio -Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio	
S-16	Medio	
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio-Alto	
S-19	Medio	
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	Alto	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 6.8

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, julio 21 de 2025
CA – 202 – 25

Avalúo No. 10142

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud, remitimos el **AVALUO COMERCIAL CORPORADO** de un (1) lote de terreno y construcción ubicada, entre la carrera 11 No. 51C-03, en el barrio Villahermosa de la ciudad de Manizales – Caldas.

Cordial saludo,

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente
Lonja de Propiedad Raíz de Caldas

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. 10142

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CARRERA 11 No. 51C-03
BARRIO VILLAHERMOSA, MANIZALES – CALDAS

Propietario
MUNICIPIO DE MANIZALES

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Fecha
Julio 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	9
5.	Normas Municipales de la Zona	12
6.	El Terreno	13
7.	La Construcción	15
8.	Inmueble Objeto del Avalúo	21
9.	Métodos Valuatorios	21
10.	Método de Comparación de Mercado	22
11.	Método de Costo de Reposición	24
12.	Resultados del Avalúo	27
13.	Documentación o Información Anexa	28
14.	Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	30
15.	Declaración de Cumplimiento	30
16.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	30

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.

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada del Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-21348, expedido el día 09-06-25 por la Ventanilla Única de Registro -VUR-

- 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 y 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
Carrera 11 No. 51C-03. Predio sin nomenclatura.

1.4 SECTOR O BARRIO
Barrio Villahermosa.

1.5 COMUNA
Comuna Ciudadela del Norte, anteriormente Comuna 5.

1.6 CIUDAD
Manizales.

1.7 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.8 TIPO DE INMUEBLE
Urbano.

1.9 OBJETO DE LA VALUACION
Avalúo comercial de un lote de terreno con construcción.

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
Vivienda unifamiliar en avanzado estado de deterioro.

1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Julio 03 de 2025.

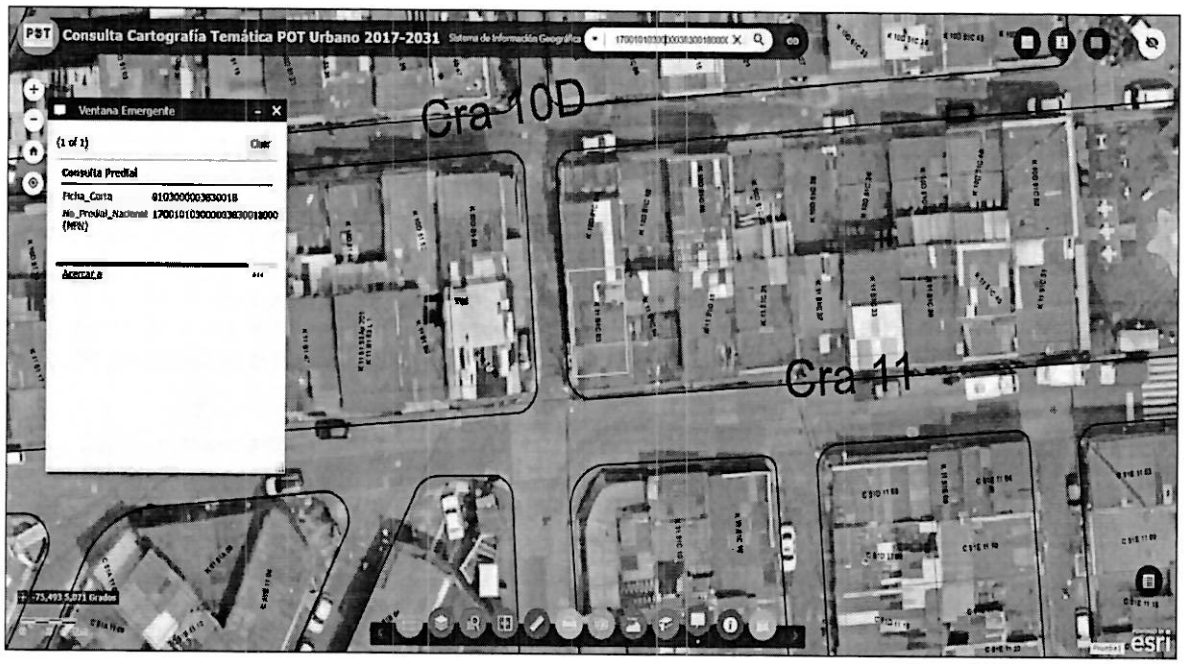
ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Julio 21 de 2025.

1.14 INFORMACION CATASTRAL

Número predial. 17001010300000383001800000000
Matrícula: 100-21348
Área del terreno: 60,00 m2 según masora
Área según certificado de tradición: 60,00 m2.



2. DOCUMENTOS

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

a) Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-21348, expedido el día 09-06-25 por la Ventanilla Única de Registro -VUR-

b) Resolución No. 0408 de 25-06-2019 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

c) Otros.

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

3. INFORMACIÓN JURIDÍCA

3.01 PROPIETARIO(S)
Municipio de Manizales.

3.02 TITULACIÓN
Resolución 0408 de 25-06-2019 del Ministerio de Vivienda, por medio de la cual se incorpora al inventario la titulación de un bien inmueble fiscal del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y transfiere a título gratuito, la propiedad de un inmueble ubicado en el municipio de Manizales, Caldas.

ARTÍCULO 1° DECLARAR LA TITULARIDAD QUE LEGALMENTE OSTENTA EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO CON NIT. 900463725-2 E INCORPORAR AL INVENTARIO el bien identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Individual **100-21348**, y Código Catastral No. **01-03-0383-0018-000**, con una dimensión superficiaria 60 mts2 ubicado en la dirección K 11 51C 03 / lote 18 de la manzana 21, barrio Villa Hermosa de la ciudad de Manizales- Caldas; Alinderado de acuerdo al IGAC así: NORTE: con el predio 001 de la misma manzana, en una distancia de 6 metros, en el ORIENTE: con el predio 17 de la misma manzana, en una distancia de 10 metros, por el SUR: con la carrera 11 en una distancia de 6 metros; por el OCCIDENTE: con la calle 51c en una distancia de 10 metros

ARTÍCULO 2° TRANSFERENCIA ENTRE ENTIDADES DE BIENES INMUEBLES: Transferir a título gratuito a la Alcaldía de Manizales, identificado con el Nit. No. 890.801.053-7 el derecho de dominio que ejerce el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre un (1) inmueble descrito a continuación:

No.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CODIGO PREDIAL	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	AVALÚO TOTAL 2017	AREA	
1	100-21348	01-03-0383-0018-000	Manizales	Caldas	$ 56.228.000	60 m2	

PARÁGRAFO. - La transferencia del derecho de dominio, se realiza como cuerpo cierto, la cabida, descripción y linderos señalados, en el estado material y jurídico en que se encuentra el inmueble descrito en este artículo, comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto de la presente resolución.

3.03 MATRICULA INMOBILIARIA
100-21348.

3.04 DESCRIPCIÓN DE CABIDA Y LINDEROS
Manzana 21, Lote No. 18, Area 60,00 M2.
Linda: norte con el lote 1 en 6,00 metros, sur con vía pública en 6,00 metros, este con el lote 17 en 10,00 metros, oeste con andén en 10 metros.

Fuente: Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-21348, expedido el día 09-06-25 por la Ventanilla Única de Registro -VUR-

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

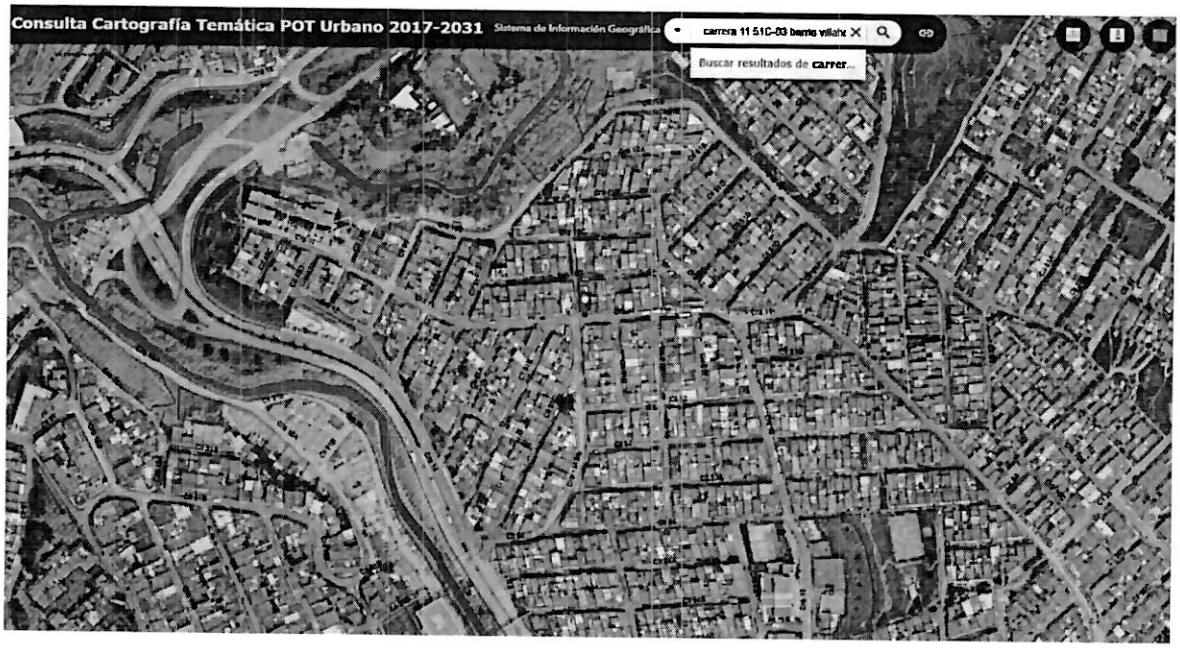
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

4. EL SECTOR

4.01 CLASE DE DESARROLLO

El sector donde se ubica el predio se caracteriza por un desarrollo mixto, donde predomina el uso residencial, vivienda unifamiliar de dos plantas y multifamiliar, complementado con actividades comerciales, de servicios e institucionales. La dinámica urbana del área permite la coexistencia de edificaciones destinadas a vivienda con establecimientos comerciales y de servicios, según las condiciones normativas establecidas.

Además, el sector está clasificado: Área de actividad Residencial y Tratamiento Consolidación Urbana.



Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Manizales

4.02 SERVICIOS PUBLICOS

El barrio Villahermosa, ubicado en la comuna Ciudadela del Norte de Manizales, cuenta con una infraestructura completa de servicios públicos. Los residentes tienen acceso a servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, lo que garantiza una calidad de vida adecuada para sus habitantes.

4.03 NIVEL SOCIOECONOMICO

El sector se caracteriza por un nivel socioeconómico bajo, con viviendas de estrato 2.

4.04 VIAS DE ACCESO AL SECTOR Y AL PREDIO

El barrio cuenta con buena conectividad vial. Se puede acceder al sector a través de la Avenida Kevin Ángel Mejía que es su principal acceso y por la carrera 11.

4.05 TRANSPORTE

La zona está bien servida por el sistema de transporte público de Manizales, con rutas de buses y colectivos que transitan por las principales vías del barrio. Además, la disponibilidad de servicios de taxi y plataformas de transporte privado complementan la oferta de movilidad para los residentes y visitantes del sector.

4.06 CLASE DE CALZADA Y ANDENES

Las calzadas en el barrio están pavimentadas y en buen estado de conservación, diseñadas para soportar el tráfico vehicular de la zona. Los andenes son amplios y adecuados para el tránsito peatonal, cumpliendo con las normativas urbanísticas locales que garantizan la seguridad y comodidad de los peatones.

4.07 VALORIZACION

El barrio Villahermosa tiene buena valorización, por su ubicación, calidad de vida y desarrollo urbano, la presencia de servicios completos y buenas vías de acceso.

4.08 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Manizales, y en particular el barrio Baja Leonora, disfruta de un clima templado-húmedo, con temperaturas promedio que oscilan entre los 14°C y 24°C. La región experimenta lluvias frecuentes durante todo el año, lo que contribuye a la vegetación exuberante y paisajes verdes característicos de la zona.

4.09 OTROS ASUNTOS DEL SECTOR

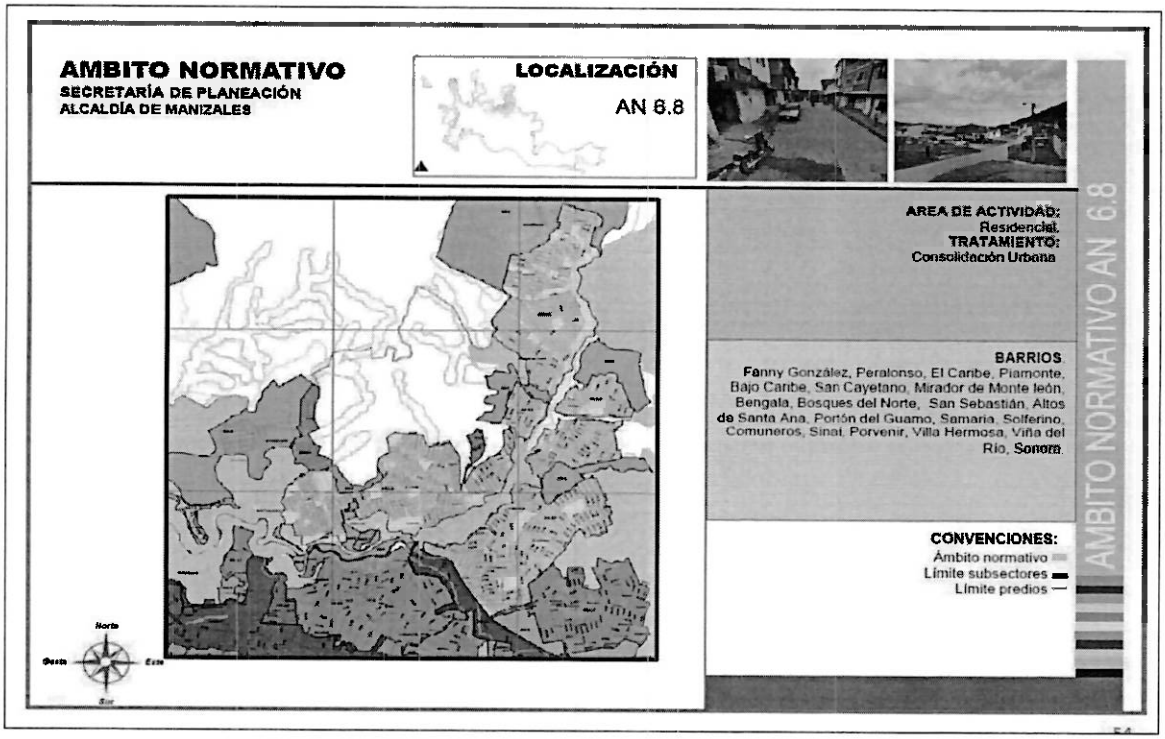
El barrio se destaca por su ambiente tranquilo y residencial, combinado con una oferta de servicios que satisface las necesidades de sus habitantes. La proximidad a la Avenida Kevin Angel M., instituciones educativas, iglesias, centros de salud, parques y espacios recreativos en la comuna enriquece la calidad de vida en el sector.

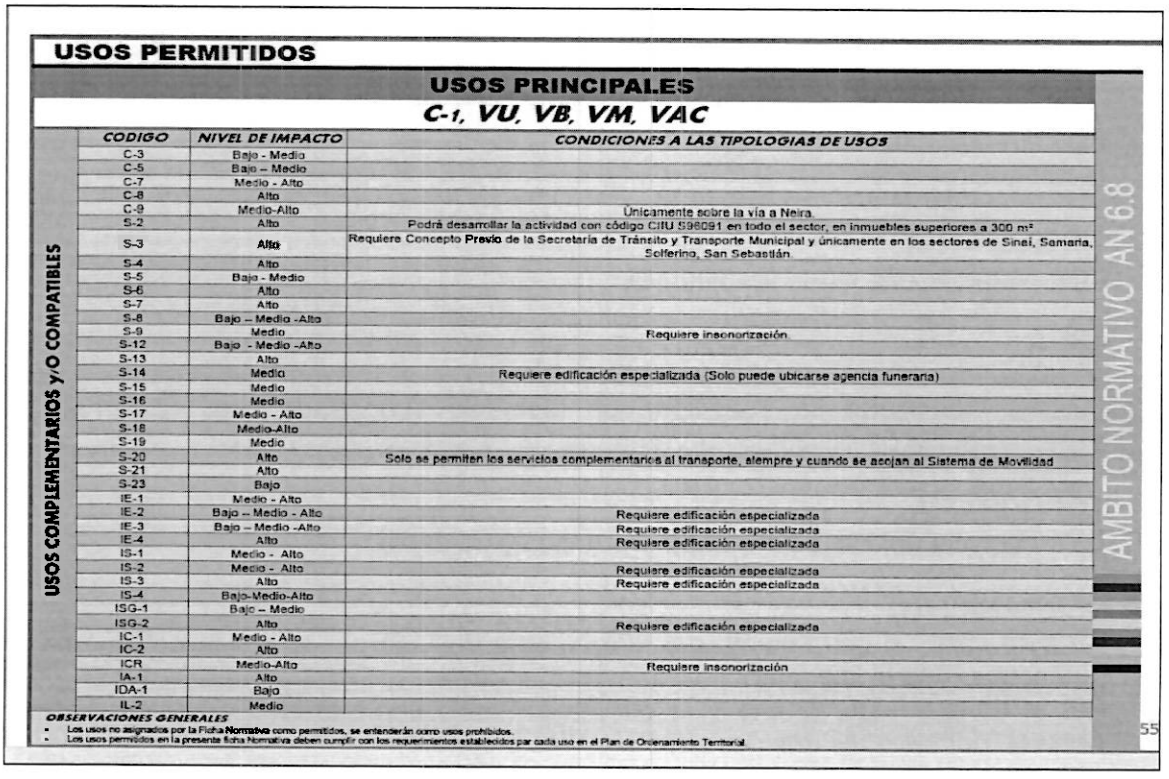
5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Manizales, aprobado por el Consejo del Municipal, el inmueble se localiza en el Ámbito Normativo 6.8.

Área de actividad: Residencial.
Tratamiento: Consolidación urbana.

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





USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C-1, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo - Medio	
C-5	Bajo – Medio	
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
C-9	Medio-Alto	Únicamente sobre la vía a Neira.
S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIIU 598091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m²
S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de Sinaí, Samaria, Solferino, San Sebastián
S-4	Alto	
S-5	Bajo - Medio	
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-8	Bajo – Medio -Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
S-12	Bajo - Medio -Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio	
S-16	Medio	
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio-Alto	
S-19	Medio	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se asocian 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	Alto	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

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.

AMBITO NORMATIVO AN 6.8

6. EL TERRENO



Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Manizales

6.01 FORMA GEOMETRICA
rectangular.

6.02 TIPO DE LOTE
Lote esquinero de forma rectangular.

6.03 ÁREA
60,00 M2.
Fuente: Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-21348, expedido el día 09-06-25 por la Ventanilla Única de Registro -VUR-

6.04 TOPOGRAFÍA
La topografía del lote es inclinada en sentido este-oeste.

6.05 CERRAMIENTO
En este caso, el cerramiento del terreno está definido por la propia edificación, que ocupa todo el lote.
Por el norte y este, el lote y la edificación limita con los lotes y edificaciones vecinas, por los otros dos costados con vías públicas.

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

7. LA CONSTRUCCIÓN

7.01 TIPO DE CONSTRUCCION
Se trata de una edificación de dos plantas, con una edad aproximada de 48 años, en avanzado estado de deterioro, no habitada desde hace 6 años.



7.02 ESTRUCTURA
Mampostería confinada.

7.03 ESCALERAS
Escaleras en concreto y gravilla lavada.

7.04 CUBIERTA
Teja de asbesto cemento.

7.05 CIELORASOS
Cielo raso madera en primera planta, sin cielo raso en segunda planta.

7.06 FACHADA(S)
Pintura tipo graniplast y cerámica.

7.07 VENTANERIA
Ventanería en lámina.

7.08 PUERTAS
Las puertas exteriores son metálicas, sin puertas interiores.

7.09 PAREDES
En ladrillo revocado y pintado.

7.10 PISOS
Cerámica y vinisol.

7.11 ENTREPISOS
Los entrepisos están conformados por vigas de madera y losa en concreto maciza, en muy mal estado.

7.12 BAÑOS
Baño primera planta: piso y pared en cerámica, no tiene espacio para ducha.
Baño segunda planta: piso y pared en cerámica,

7.13 COCINA
Mesón en cerámica.

7.14 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
Tanto la iluminación como la ventilación son buenas.

7.15 DESCRIPCION DE LAS PLANTAS
Vivienda unifamiliar de dos plantas, posee los siguientes espacios:
Primera planta: garaje, sala, comedor, baño social, cocina y ropas.
Segunda planta: tres alcobas y baño privado.

7.16 ACABADOS GENERALES
La vivienda en general se encuentra en muy mal estado de conservación y mantenimiento, requiere reparaciones importantes para poder ser habitada, los entrepisos existentes hay que demolerlos y ejecutarlos de nuevo.

7.17 ESTADO Y CONSERVACION
Avanzado estado de deterioro.

7.18 EDAD
48 años aproximadamente.

7.19 ÁREA CONSTRUÍDA
El inmueble cuenta con un área construida de 115,00 m², de acuerdo a medidas tomadas con cinta métrica decimal el día de la visita, no corresponde a un levantamiento arquitectónico, por lo tanto el área es aproximada.

7.20 USO
Vivienda unifamiliar, no habitada.

7.21 SERVICIOS PUBLICOS
Actualmente no cuenta con servicios públicos, deben ser reconectados.

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

7.22 PRINCIPALES REPARACIONES BASICAS A EJECUTAR

Demolición y ejecución de entrepisos, revoques interiores y exteriores, pisos, cielo rasos, enchapes, pintura interior y exterior, cerámica baños, aparatos sanitarios, carpintería en madera.

8. INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO

El inmueble objeto de avalúo es un lote de terreno urbano con construcción ubicado entre la carrera 11 No. 51C - 03 en el barrio Villahermosa, de la ciudad de Manizales – Caldas.

9. METODOS VALUATORIOS

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Comparación o de Mercado y el Método de Costo de Reposición, 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.

Artículo 3°- Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:
Vc= Valor comercial
Ct= Costo total de la construcción
D= Depreciación
Vt= Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Se adopta un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 , 4 y 5.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

10.1 ESTUDIO DE MERCADO DE INMUBLES COMPARABLES AL OBJETO DE AVALÚO.

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por resolución reglamentaria No. 620 del 23 de octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para la determinación del valor comercial, se realizó un estudio de mercado encontrando ofertas de inmuebles que se asemejan al predio:

ESTUDIO DE MERCADO				
No.	SECTOR	FUENTE	VALOR VIVIENDA	ÁREA M2
1	Barrio La Carola	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-carola-manizales/191538851	$ 310.000.000	108,00
2	Barrio La Carola	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-carola-manizales/10057210	$ 330.000.000	120,00
3	Barrio La Carola	incaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villa-cafe-la-carola-manizales/191933887	$ 330.000.000	120,00
4	Barrio La Carola	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-carola-manizales/191538816	$ 330.000.000	120,00
5	Barrio Villahermosa	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villa-hermosa-manizales/8282652	$ 300.000.000	108,00
6	Barrio La Carola	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-carola-manizales/192245465	$ 340.000.000	120,00

10.2 DEPURACION DEL MERCADO

No aplica.

10.2 DETERMINACION DEL VALOR DEL LOTE DE TERRENO

A las ofertas encontradas se les descuenta el valor de la construcción con el fin de encontrar el valor del lote de terreno.

A estas construcciones se le realizó el ejercicio de valor de reposición aplicando la tabla de Fitto y Corvini teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción.

El valor de construcción a precios de hoy se toma de la Revista Construdata No. 215, correspondiente a los meses de junio-agosto de 2025, tipo Unifamiliar Medio su valor por m2 es de $2.914.379.

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

OFERTA	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR CONSTRUCCION
1	108,00	28	100	28,00%	2,5	24,54%	$ 2.914.379	$715.189	$2.199.190	$ 2.199.000	$ 237.492.000
2	120,00	27	100	27,00%	2,5	23,83%	$ 2.914.379	$694.464	$2.219.915	$ 2.220.000	$ 266.400.000
3	120,00	27	100	27,00%	2,5	23,83%	$ 2.914.379	$694.464	$2.219.915	$ 2.220.000	$ 266.400.000
4	120,00	27	100	27,00%	2,5	23,83%	$ 2.914.379	$694.464	$2.219.915	$ 2.220.000	$ 266.400.000
5	108,00	27	100	27,00%	2,5	23,83%	$ 2.914.379	$694.464	$2.219.915	$ 2.220.000	$ 239.760.000
6	120,00	27	100	27,00%	2,5	23,83%	$ 2.914.379	$694.464	$2.219.915	$ 2.220.000	$ 266.400.000

ESTUDIO DE MERCADO

No.	SECTOR	VALOR VIVIENDA	VALOR TOTAL CONSTRUCCION $	VALOR TOTAL LOTE $	ÁREA LOTE M2	VALOR LOTE M2
1	Barrio La Carola	$ 310.000.000	237.492.000	72.508.000	60,00	$ 1.208.467
2	Barrio La Carola	$ 330.000.000	266.400.000	63.600.000	60,00	$ 1.060.000
3	Barrio La Carola	$ 330.000.000	266.400.000	63.600.000	60,00	$ 1.060.000
4	Barrio La Carola	$ 330.000.000	266.400.000	63.600.000	60,00	$ 1.060.000
5	Barrio Villahermosa	$ 300.000.000	239.760.000	60.240.000	60,00	$ 1.004.000
6	Barrio La Carola	$ 340.000.000	266.400.000	73.600.000	60,00	$ 1.226.667
Promedio						**$ 1.103.189**
Desviación estándar						**76.597**
Coeficiente de variación						**6,94%**
Límite superior						**$ 1.179.786**
Límite inferior						**$ 1.026.592**

De restar el valor de la construcción al valor integral de las ofertas seleccionadas, se obtiene el **valor del M2 lote de terreno** cuyo promedio, es de $1.103.189 M2.

Ofertas con un coeficiente de variación menor al 7,5% establecido en la Res. 620 del IGAC, lo cual le da total validez a la muestra.

VALOR (M2) ADOPTADO PARA EL LOTE DE TERRENO ..... $ 1.030.000

11. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCION

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

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

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

NOTA: Esta tabla es una elaboración propia con base en la tabla de FITTO Y CORVINI expuesta en la Resolución IGAC No. 620 de 2008, en la que existen también estados intermedios.
El valor de construcción a precios de hoy se toma de la Revista Construdata No. 215, correspondiente a los meses de junio-agosto de 2025, tipo Unifamiliar Medio su valor por m2 es de $2.914.379.
Se toma el estado de conservación 4 debido al alto estado de deterioro, a la carencia de conservación y mantenimiento del inmueble, a las reparaciones importantes que requiere para ser habitado y a la reconexión de servicios públicos.

COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEM	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion	115,00	48	100	48,00%	4	69,35%	$ 2.914.379	$2.021.023	$893.356	$ 890.000

VALOR (M2) ADOPTADO PARA CONSTRUCCIÓN ..... $ 890.000

12. RATIFICACIÓN DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 14 de julio de 2025.

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

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:

VALORACION TOTAL			
ITEM	**AREA M2**	**VALOR M2**	**VALOR TOTAL**
Lote	60,00	1.030.000	61.800.000
Area construída	115,00	890.000	102.350.000
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**164.150.000**

SON EN TOTAL: CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.

Cordial saludo,

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante legal

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador RAA - AVAL10236586

Manizales, 21 de julio de 2025.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

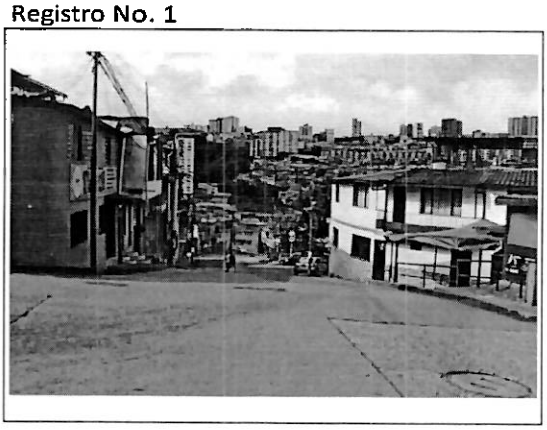
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALÚO

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

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

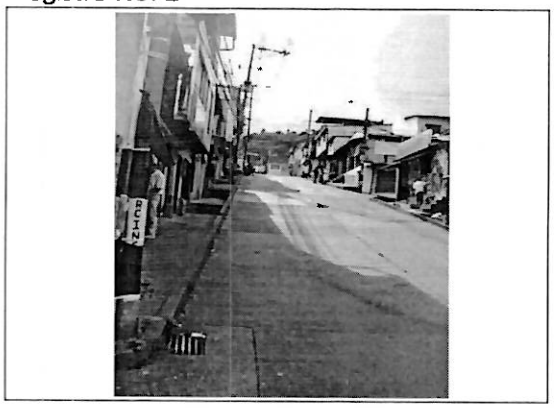
ANEXO FOTOGRAFICO

Registro No. 1



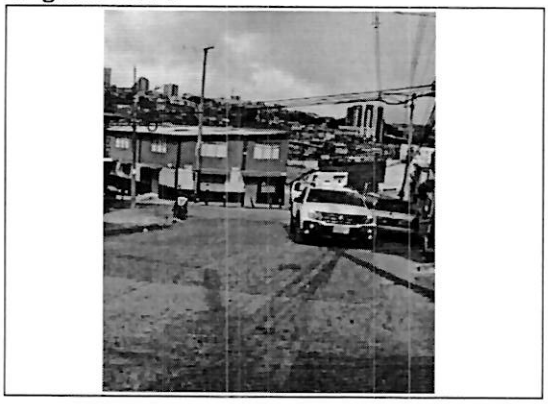
VISTA DEL SECTOR

Registro No. 2



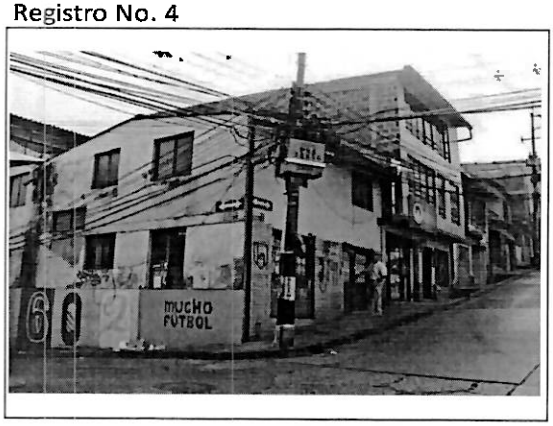
VISTA DE LA CUADRA

Registro No. 3



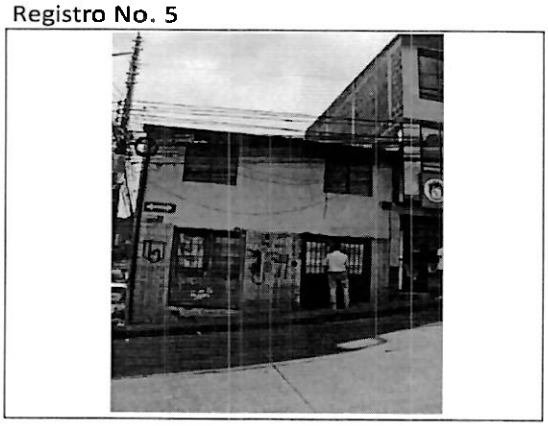
VISTA DE LA CUADRA

Registro No. 4



FACHADA ESQUINERA

Registro No. 5



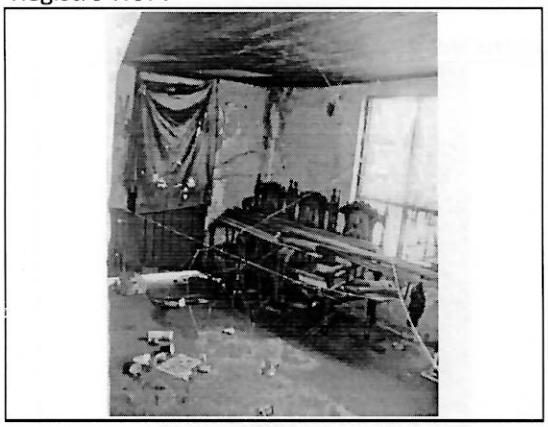
FACHADA CARRERA 11

Registro No. 6



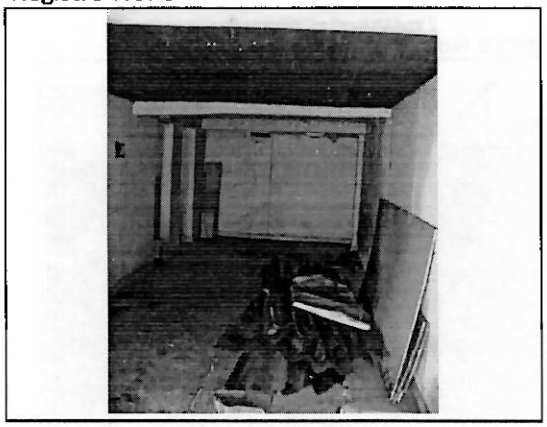
NOMENCLATURA

Registro No. 7



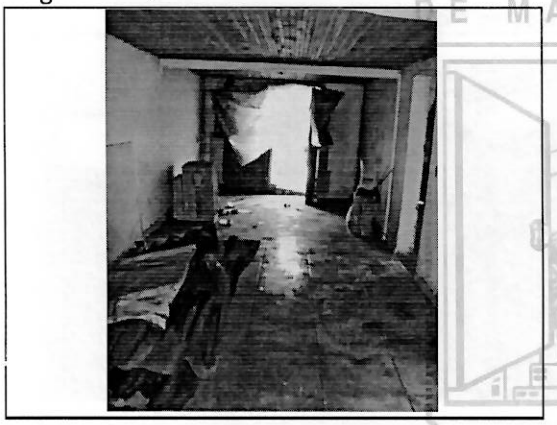
SALA

Registro No. 8



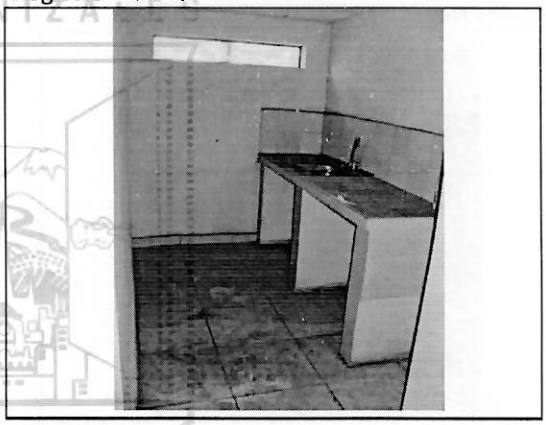
GARAJE COMEDOR

Registro No. 9



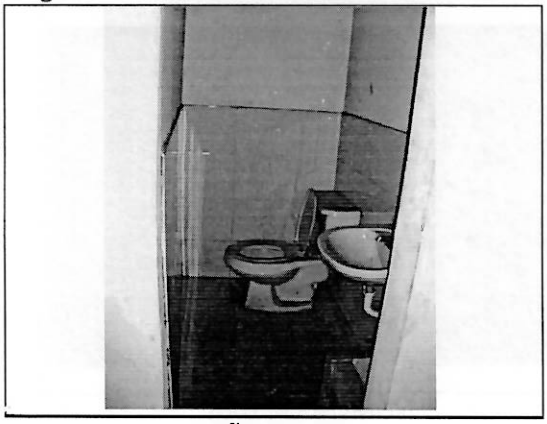
COMEDOR GARAJE

Registro No. 10



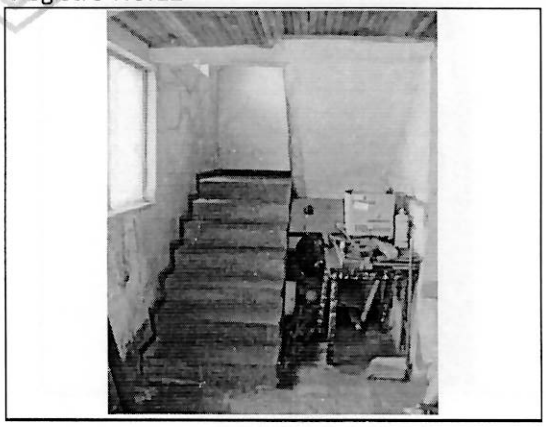
COCINA

Registro No. 11



BAÑO SOCIAL

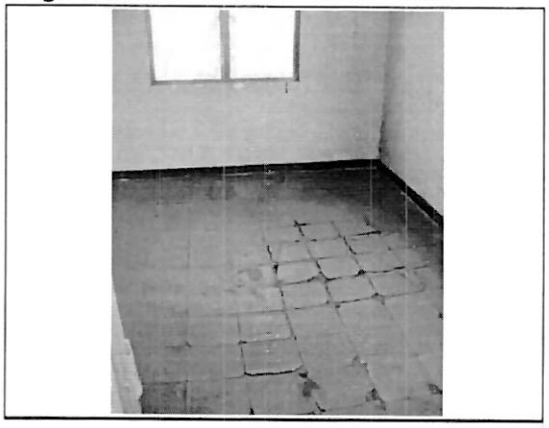
Registro No.12



ESCALERAS

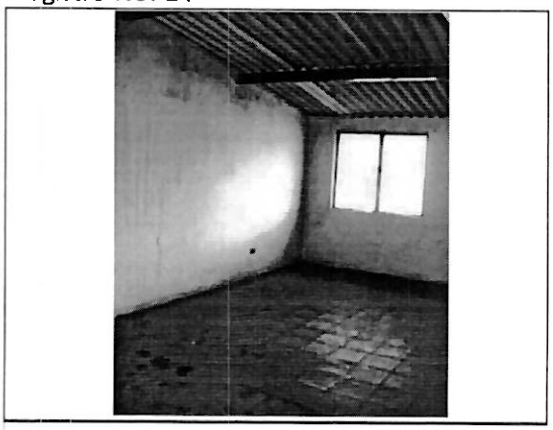
ALCALDIA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Registro No. 13



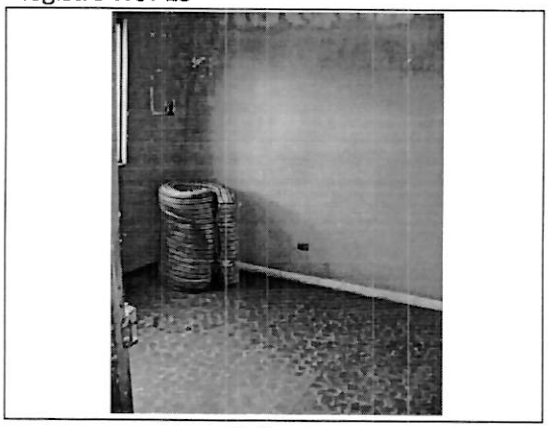
ALCOBA

Registro No. 14



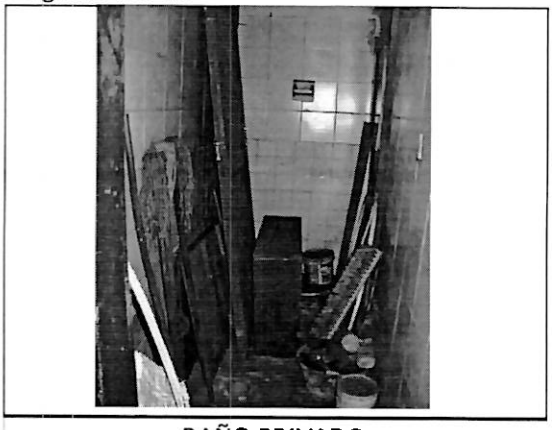
ALCOBA

Registro No. 15



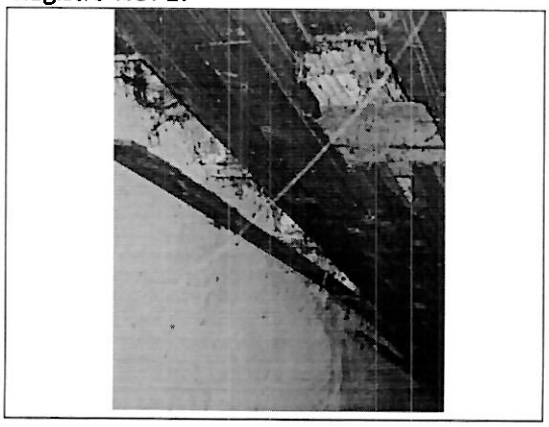
ALCOBA

Registro No. 16



BAÑO PRIVADO

Registro No. 17



CIELO RASO

Registro No.18

REGISTRO ABIERTO DE AVALAUADORES - RAA



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798514-2

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

El señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10236586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10236586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ 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
23 Mar 2017	Regimen de Transicion	23 Dic 2021	Regimen Academico

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
22 Jun 2018	Regimen de Transicion	23 Dic 2021	Regimen Academico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

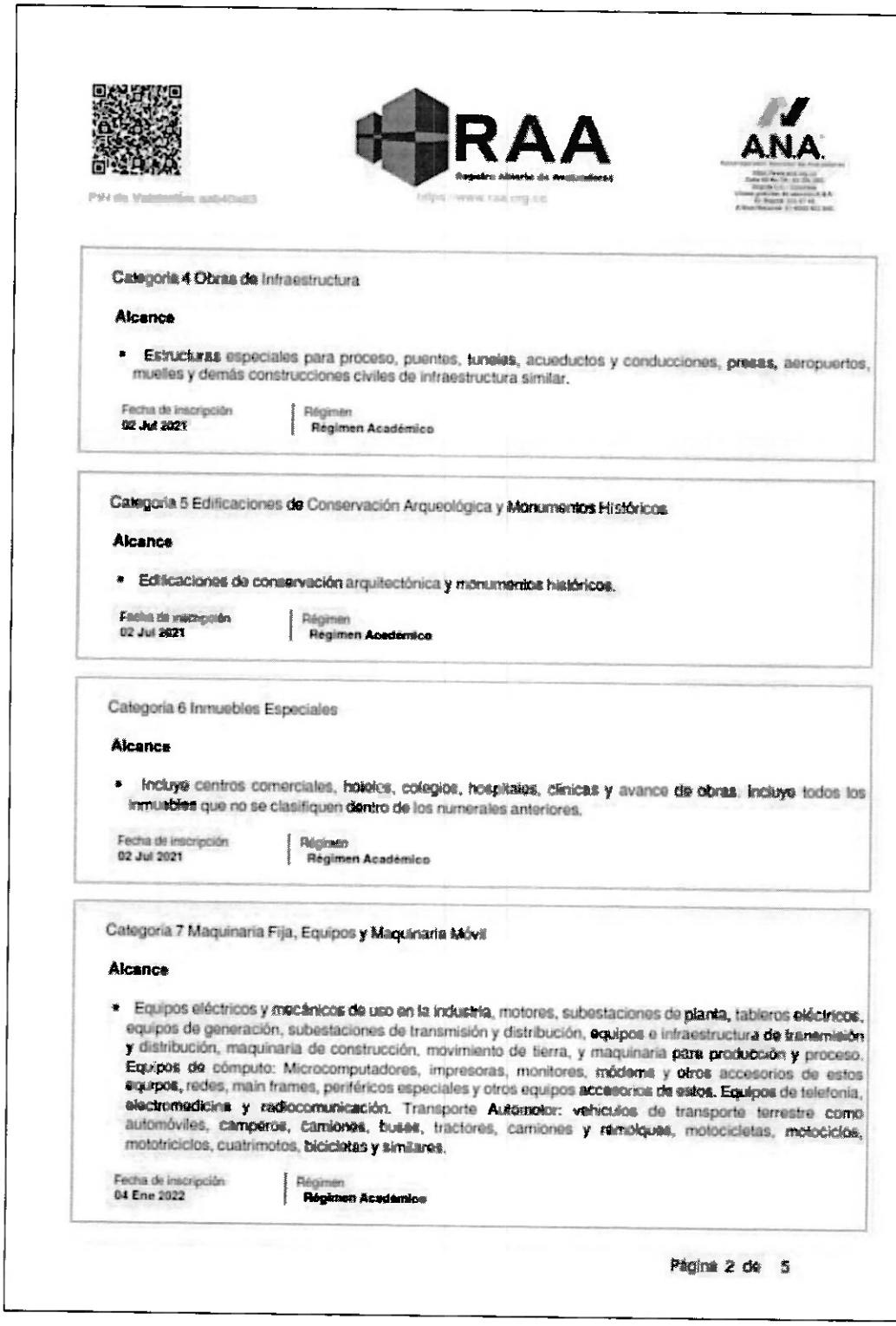
Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
04 Ene 2022	Regimen Académico

Página 1 de 5

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



RAA

Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
02 Jul 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

Categoria 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **04 Ene 2022** | Régimen: **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: **04 Ene 2022** | Régimen: **Regimen Academico**

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad

Fecha de inscripción: **04 Ene 2022** | 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: **04 Ene 2022** | Régimen: **Regimen Academico**

Página 3 de 5

ALCALDIA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

PIN de Validación: [illegible]

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

A.N.A.

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	Régimen
04 Ene 2022	**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	Régimen
04 Ene 2022	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles **Urbanos con el** Código URB-3036, vigente hasta el 30 de **Enero de** 2022, inscrito **en el** Registro Abierto de Avaluadores, en la **fecha que se** refleja **en el** anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional **de** Avaluadores R.N.A, **en** la categoría Inmuebles Rurales **con el** **Código** RUR-0761, vigente **desde el 01 de Agosto de 2017** hasta el 31 de Agosto de **2021**, **inscrito en el** **Registro Abierto de Avaluadores**, en la **fecha** que se refleja **en** el anterior **cuadro**.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: **MANIZALES, CALDAS**
Dirección: CARRERA 21C # 53 - 34
Teléfono: 3113005769
Correo Electrónico: josefernandocardona@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Nacional de Colombia.

Página **4** de **5**

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) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10236586.

El(la) señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ 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

aab40a83

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES