Manizales, diciembre 12 de 2025
CA – 328 – 25

Avalúo No. 10207

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud, le remitimos el **CONCEPTO DEL AVALÚO COMERCIAL CORPORADO** del lote de terreno urbano, Carrera 19 No. 20 – 26 – 30 barrio Centro, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-9624, en la ciudad de Manizales - Caldas.

Cordial saludo,

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

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

AVALÚO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10207

LOTE DE TERRENO URBANO
CARRERA 19 No. 20 – 26 - 30 BARRIO CENTRO
MANIZALES - CALDAS

Propietario
MUNICIPIO DE MANIZALES

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Diciembre 12 de 2025

CONTENIDO **Pág.**

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

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

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

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

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

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada del Geoportal de la Alcaldía de Manizales y del Certificado de Tradición con matrícula inmobiliaria No. 100-9624 correspondiente al lote, impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 12:28 am, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

- 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 año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Artículo 19 del decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico).

- Se utilizó el método o técnica residual, se basó en los datos de construcciones recientes de predios en este sector de la ciudad, ofertas de lotes similares en el sector y en la ciudad, se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores y se realizaron consultas con expertos avaluadores de la Ciudad.

- En la elaboración de este informe de avalúo no se tendrá en cuenta el valor de la construcción de uso religioso.

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITANTE
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

1.2 PROPIETARIO
MUNICIPIO DE MANIZALES.

1.3 DIRECCION
Carrera 19 No.20 – 26 – 30 barrio Centro.

1.4 SECTOR
Centro.

1.5 COMUNA
Cumanday.

1.6 CIUDAD
Manizales.

1.7 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.8 TIPO DE INMUEBLE
Lote de terreno.

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

1.10 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Resoluciones 0193 y 898 del IGAC, Ley 1882 de 2018 y la Resolución IGAC 1044 de 2014.

1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Lote de terreno sin construcción.

1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Diciembre de 2025. No se realizó visita al predio ya que no tenía forma de entrar, enviaron fotos y toda la información necesaria.

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO

Diciembre 12 de 2.025

1.14 INFORMACION CATASTRAL

Número predial: 17001010105000000630003000000000.
Matrícula No: 100-9624.



Fuente: Geoportal del POT Urbano de la Alcaldía de Manizales.

2. DOCUMENTOS

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

a) Certificado de tradición impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 11:51 am, con Matrícula Inmobiliaria No. 100-9624.
b) Plano planímetrico predial realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda, suministrado por la entidad contratante.
c) Escritura pública No.1.044 de abril 30 de 2007 de la Notaria Tercera del Circulo de Manizales – Caldas.
d) Uso de suelo S-CO-SP-UDOT-2025-36299, expedido por la Secretaria de Planeación Municipal.
e) Plan de Ordenamiento Territorial establecido para el municipio de Manizales, según el acuerdo 0958 del 2 de agosto de 2007.
f) Bases de datos de la Lonja, inmobiliarias y la página Finca Raíz.

3. TITULACIÓN

3.1 PROPIETARIO

MUNICIPIO DE MANIZALES.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

ANOTACIÓN: Nro: 29 Fecha 11/05/2.007 Radicación 2007-100-6-10794
DOC: ESCRITURA 1.044 DEL: 30/04/2.007 NOTARIA 3A DE MANIZALES
VALOR ACTO: $456.400.000.
ESPECIFICACION: Compraventa (Modo Adquisición)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto).

DE: COMPAÑÍA PROMOTORA DE INVERSIONES DEL CAFÉ S.A.
A: MUNICIPIO DE MANIZALES X

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

No. 100-9624.

3.4 CÉDULA CATASTRAL

17001010105000000630000000000.

Fuente: Certificado de Tradición impreso el 10/10/2025, con Matrícula Inmobiliaria No. 100-9624.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR



Fuente: Geoportal del POT Urbano de la Alcaldía de Manizales.

4.1 CLASE Y DESARROLLO

Mixto. Predomina el uso comercial, complementado con uso residencial, institucional y servicios, edificaciones hasta de 4 pisos, con locales comerciales a nivel de los primeros pisos, complementado con construcciones en altura sometidas a régimen de propiedad horizontal hasta de 9 pisos.

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector posee todos los servicios públicos a saber: Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, internet y TV por Cable; redes de gas domiciliario, recolección de basuras, en amplia cobertura y buena calidad.

4.3 NIVEL SOCIOECONÓMICO

El lote se encuentra ubicado en estrato 3.

4.4 VÍAS DEL SECTOR

Son vías pavimentadas y en buen estado de mantenimiento y conservación. El sector tiene buena accesibilidad por estar cerca de Calles y Carreras principales del sector y la ciudad. Además, la conformación urbanística posee una excelente adaptación a la topografía y, por lo tanto, una eficiente movilidad.

4.5. VÍAS COLECTORAS:

- Carrera 19.
- Calle 20 y calle 21.
- Avenida Santander a la Carrea 18 (Avenida Gilberto Álzate Avendaño): Vía arteria principal.
- Avenida Gilberto Álzate Avendaño Cra 18 con calle 20.

4.6 CLASE DE CALZADA

En concreto en buen estado.

4.7 TRANSPORTE

La calidad del servicio es muy buena, cuenta con ruta de busetas, buses, con servicio de colectivos y taxis.

4.8 VALORIZACIÓN

Normal, de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

4.9 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

El Sector donde se ubica el lote está caracterizado por presentar una actividad principalmente residencial, sin embargo, hay edificaciones comerciales.

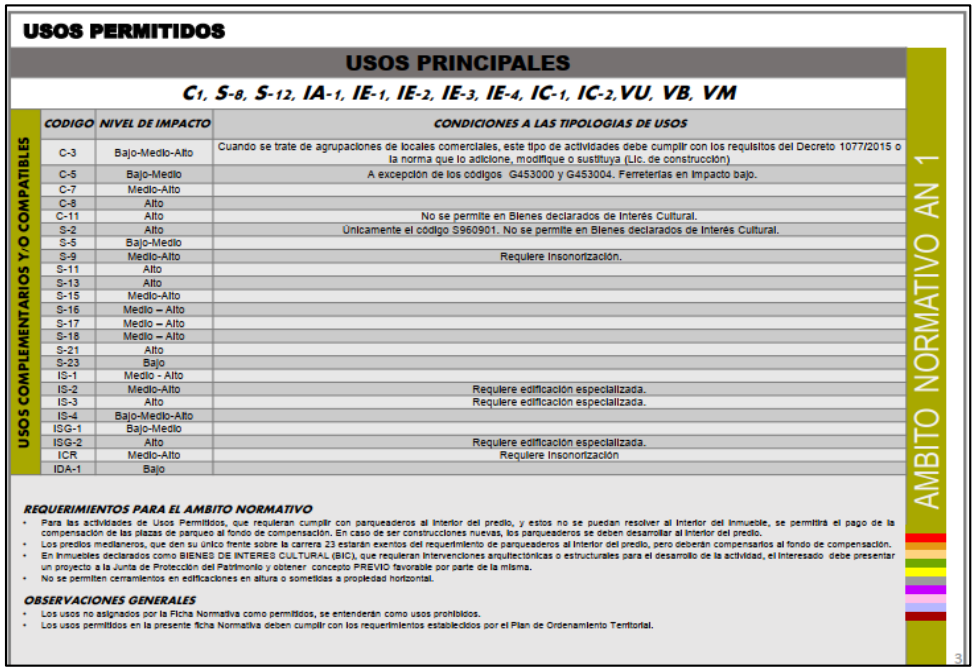
4.10 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con todo el amoblamiento y desarrollo urbano requerido para este tipo de vivienda urbana.

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

Código de Construcciones y Urbanizaciones, Acuerdo No. 054 de 15 de septiembre de 1993. Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales, POT vigente 2.017 – 2.031 de Manizales, Acuerdo 0958, determinó que este predio está contenido en el Ámbito Normativo AN 1.





Uso del suelo S-CO-SP-UDOT-2025-36299 expedido el 08 de octubre de 2025.



MZL Manizales del alma

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2025-36299
Destinatario: HERNAN GONZÁLEZ CARDONA
Fecha: 08/10/2025 07:18 am Folios: 11
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED

S-CO-SP-UDOT-2025-36299

Manizales, miércoles 08 de octubre de 2025

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

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

Cordial saludo,

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

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

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

PREDIO 12, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 17001010500000063000300000000

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 **17001010500000063000300000000** y matrícula inmobiliaria **100-9624**, está clasificado como **suelo urbano**, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio Centro que pertenece a la Comuna Cumanday y presenta las siguientes **condiciones**:

- Áreas de amenaza y riesgo por deslizamiento.
- Área de influencia Centro Histórico de Manizales.

Calle 19 No. 21 _ 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadManizales
Página 1 de 9

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

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

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

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

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

Respecto del área de influencia Centro Histórico de Manizales:

El predio se encuentra ubicado dentro del área de influencia del Conjunto de Inmuebles de Arquitectura Republicana, localizados en el centro de Manizales, el cual fue delimitado por el Acuerdo Municipal Nº 053 de 1987, declarado como bien de interés cultural nacional mediante Resolución Nº 053 de 1994 del Consejo de Monumentos Nacionales y mediante Decreto Nº 2178 de 1996 del Ministerio de Educación Nacional.

De conformidad con lo establecido en el DTS - documento técnico de soporte componente urbano, que forma parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - POT - Acuerdo N° 0958 del 02 de agosto de 2017 *"Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales"*, para el caso del Centro Histórico este acogerá los usos del Ámbito Normativo AN-01, hasta tanto sea reformulado el Plan Especial de Manejo y Protección.

Dado lo anterior, para alguna intervención deberá tramitar el visto bueno ante la Junta de patrimonio físico cultural del municipio de Manizales, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por del Decreto 1783 de 2021, que dice:

> ***"Artículo 2.2.6.1.1.9 Autorización de actuaciones urbanísticas en predios con declaratoria de bienes de interés cultural y bienes dentro de su área o zona de influencia.*** *Sin perjuicio de la presentación del respectivo anteproyecto o autorización de intervención, cuando se haya adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y sobre los inmuebles localizados al interior de su zona de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación que se adopten en el mismo. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el anteproyecto o autorización de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó*

MZL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación
Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2025-36299
Destinatario: HERNAN GONZÁLEZ CARDONA
Fecha: 08/10/2025 07:16 am Folios: 11
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED

la respectiva declaratoria, en el cual se señalará los usos específicos autorizados".

Así las cosas, el desarrollo del predio quedará supeditado a la aprobación por parte de la Administración Municipal y/o las autoridades competentes de:

Concepto favorable por parte de la Junta de patrimonio para realizar las intervenciones, por estar localizado al interior del Centro Histórico, el cual es requisito para radicar en legal y debida forma la solicitud de licencia urbanística de construcción, de conformidad con la Resolución N° 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Por su parte, el Componente Urbano del DTS, del POT, en el numeral 2.3.4.1.1.1, señala lo siguiente:

"2.3.4.1.1.1 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA, LOCALIZADOS EN EL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MANIZALES

El presente Plan de Ordenamiento Territorial, adopta el "Plan Especial de Protección para el conjunto de inmuebles de arquitectura republicana, localizados en el centro de la ciudad de Manizales", aprobado por el Ministerio de Cultura mediante la Resolución N° 0785 del 31 de julio de 1997, o el que lo modifique, adicione o sustituya.

El "Plan Especial de Protección para el conjunto de inmuebles de arquitectura republicana, localizados en el centro de la ciudad de Manizales", se incorpora en el anexo respectivo. (Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES).

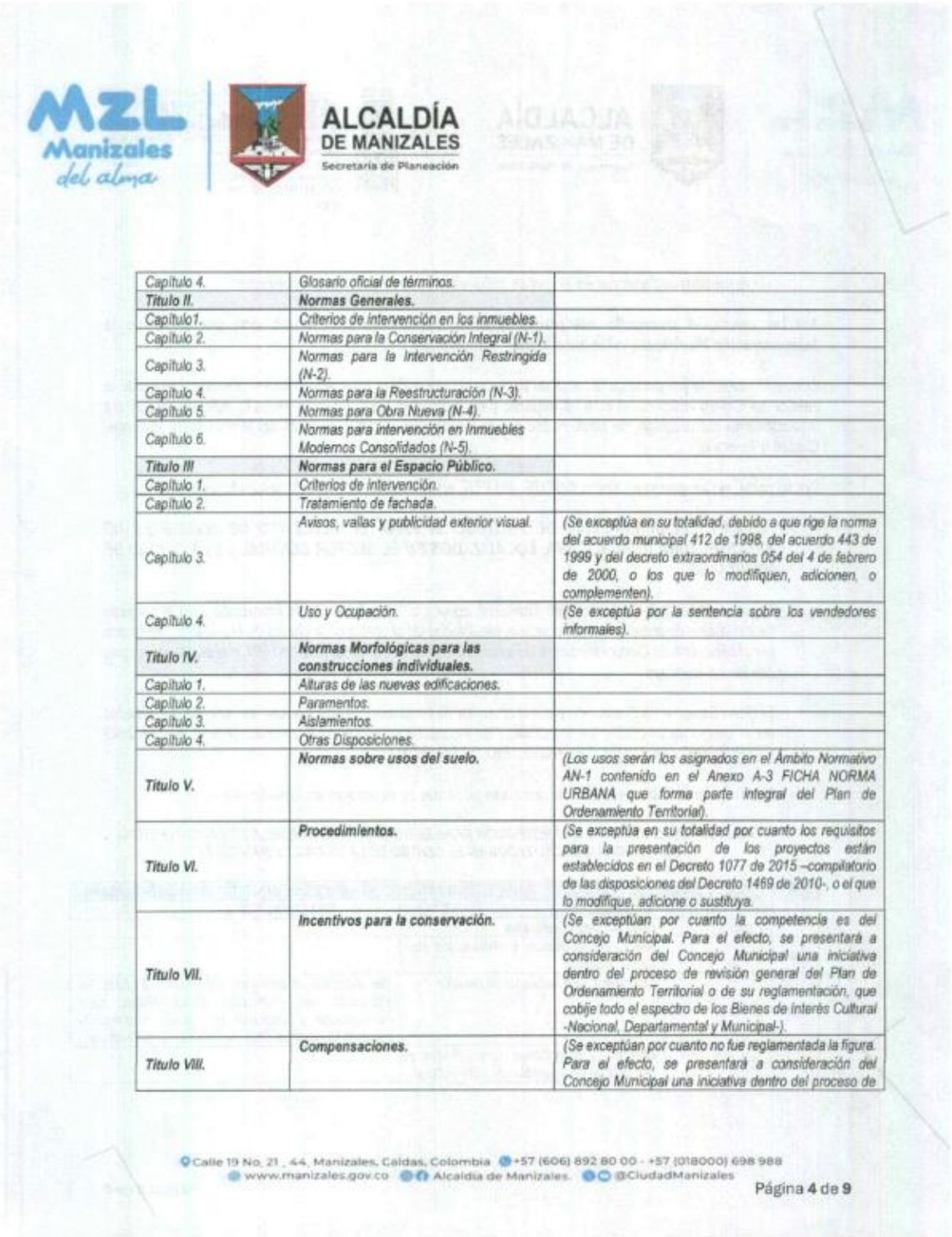
En la siguiente Tabla se relacionan los contenidos que se incorporan en lo pertinente a:

TABLA 39 – PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA, LOCALIZADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA		
CONTENIDOS		*OBSERVACIONES*
Título I.	***Disposiciones Generales.***	
Capítulo 1.	*Ámbito de aplicación y delimitación del Centro Histórico.*	
Capítulo 2.	*Competencias e instancias de decisión*	*(Se exceptúa el parágrafo del artículo 9. Junta de Protección del Patrimonio Cultural-Físico, cuya conformación y funciones se ajusta mediante la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial).*
Capítulo 3.	*Derechos y obligaciones de los dueños y usuarios de los inmuebles de valor cultural.*	

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Planeación

Capítulo 4.	*Glosario oficial de términos.*	
Título II.	***Normas Generales.***	
Capítulo1.	*Criterios de intervención en los inmuebles.*	
Capítulo 2.	*Normas para la Conservación Integral (N-1).*	
Capítulo 3.	*Normas para la Intervención Restringida (N-2).*	
Capítulo 4.	*Normas para la Reestructuración (N-3).*	
Capítulo 5.	*Normas para Obra Nueva (N-4).*	
Capítulo 6.	*Normas para intervención en Inmuebles Modernos Consolidados (N-5).*	
Título III	***Normas para el Espacio Público.***	
Capítulo 1.	*Criterios de intervención.*	
Capítulo 2.	*Tratamiento de fachada.*	
Capítulo 3.	*Avisos, vallas y publicidad exterior visual.*	*(Se exceptúa en su totalidad, debido a que rige la norma del acuerdo municipal 412 de 1998, del acuerdo 443 de 1999 y del decreto extraordinarios 054 del 4 de febrero de 2000, o los que lo modifiquen, adicionen, o complementen).*
Capítulo 4.	*Uso y Ocupación.*	*(Se exceptúa por la sentencia sobre los vendedores informales).*
Título IV.	***Normas Morfológicas para las construcciones individuales.***	
Capítulo 1.	*Alturas de las nuevas edificaciones.*	
Capítulo 2.	*Paramentos.*	
Capítulo 3.	*Aislamientos.*	
Capítulo 4.	*Otras Disposiciones.*	
Título V.	***Normas sobre usos del suelo.***	*(Los usos serán los asignados en el Ámbito Normativo AN-1 contenido en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial).*
Título VI.	***Procedimientos.***	*(Se exceptúa en su totalidad por cuanto los requisitos para la presentación de los proyectos están establecidos en el Decreto 1077 de 2015 –compilatorio de las disposiciones del Decreto 1469 de 2010-, o el que lo modifique, adicione o sustituya.*
Título VII.	***Incentivos para la conservación.***	*(Se exceptúan por cuanto la competencia es del Concejo Municipal. Para el efecto, se presentará a consideración del Concejo Municipal una iniciativa dentro del proceso de revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial o de su reglamentación, que cobije todo el espectro de los Bienes de Interés Cultural -Nacional, Departamental y Municipal-).*
Título VIII.	***Compensaciones.***	*(Se exceptúan por cuanto no fue reglamentada la figura. Para el efecto, se presentará a consideración del Concejo Municipal una iniciativa dentro del proceso de*

Calle 19 No. 21 - 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadManizales
Página 4 de 9

MZL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación
Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2025-36299
Destinatario: HERNAN GONZÁLEZ CARDONA
Fecha: 08/10/2025 07:18 am Folios: 11
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED

		revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial o de su reglamentación, que cobije todo el espectro de los Bienes de Interés Cultural -Nacional, Departamental y Municipal-).
Título IX.	***Sanciones.***	*(Se exceptúa por cuanto están establecidas en la Ley 1185 de 2008 y su reglamentación, así como en la Ley 388 de 1997 y su reglamentación -Ley 810 de 2003-, o las que las adicionen, modifiquen o sustituyan).*
Título X.	***Planes y programas de la Administración.***	
Título XI.	***Recursos para la conservación y valoración del Centro Histórico de Manizales.***	*(Se exceptúa por ser una competencia del Concejo Municipal, normativa que debe ser alineada a las normas tributarias).*

Fuente: Tomado de "Plan Especial de Protección para el conjunto de inmuebles de arquitectura republicana, localizados en el centro de la ciudad de Manizales", aprobado por el Ministerio de Cultura mediante la Resolución N° 0785 del 31 de julio de 1997

En el corto plazo se deberá formular el nuevo "Plan Especial de Protección para el conjunto de inmuebles de arquitectura republicana, localizados en el centro de la ciudad de Manizales", a la luz de lo establecido por la Ley 1185 de 2008 y sus decretos reglamentarios para los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), toda vez que como lo señala el artículo 16 de la Ley 1185 de 2008 "Los bienes del grupo urbano del ámbito nacional y territorial declarados BIC con anterioridad a la Ley 1185 de 2008 requieren en todos los casos la formulación de PEMP".

En la formulación del PEMP se tendrán en cuenta las disposiciones contempladas en lo dispuesto en el numeral 1.5.7.6 del Componente General del POT en lo correspondiente a la Revitalización del Centro Histórico de Manizales.

Por tratarse de un conjunto urbano, les corresponde a las autoridades municipales la formulación del actual Plan Especial de Protección para ajustarse a la Ley 1185 de 2008 y su reglamentación; asimismo, las autoridades competentes departamentales o nacionales podrán concurrir mediante el aporte de recursos en este caso, según lo establece el artículo 3° de la citada Ley".

Asimismo, es importante tener en cuenta lo dispuesto en el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL, del Acuerdo 0958-2017-POT, carpeta 05. PEMP CENTRO HISTÓRICO, carpeta 03. PEP CH, numeral 04. *"PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA LOCALIZADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES, CALDAS"* - PEPCH, TÍTULO II, CAPÍTULO 6. Normas para intervención en inmuebles modernos consolidados (N-5), por lo cual se ha de tener en cuenta lo siguiente:

"(...)

CAPÍTULO 6. NORMAS PARA INTERVENCIÓN EN INMUEBLES MODERNOS CONSOLIDADOS (N-5)

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

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Artículo 39o. *Las intervenciones en Inmuebles Modernos Consolidados (N-5) del Centro Histórico están dirigidas a transformar el inmueble en algunas o en la totalidad de sus partes, con el propósito de:*

a. Mejorar su integración al conjunto urbano, especialmente en el sentido de recuperar la paramentación.

b. Conservar, cuando existan, los elementos tipológicos valiosos del edificio y complementarlos con obras o adiciones que favorezcan la unidad arquitectónica y le permitan un uso adecuado.

c. Adecuar el edificio a los usos y actividades determinadas para el sector.

Artículo 40o. *Las ampliaciones en* ***Inmuebles Modernos Consolidadas (N-5)*** *deben ser concordantes con las tipologías del conjunto republicano y se deben ajustar a las normas morfológicas dispuestas en el* ***TÍTULO IV*** *del presente Reglamento.*

Las obras permitidas son: mantenimiento, reparación, consolidación, adecuación funcional, liberación, reconstrucción, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

Parágrafo. *En caso de demolición total de un inmueble de nivel* ***N-5****, la nueva construcción estará regida por las normas para inmuebles de nivel* ***N-4.***

(...)"

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 1**, de conformidad con la demarcación establecida en el PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS y 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 1**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P y los siguientes usos principales: Comercio Minorista Básico (C-1), Servicios Personales Generales (S-8), Oficinas y otros Servicios (S-12), Institucional Administrativo (IA-1), Institucional Educativo Grupo 1 (IE-1), Institucional Educativo Grupo 2 (IE-2), Institucional Educativo Grupo 3 (IE-3), Institucional Educativo Grupo 4 (IE-4), Institucional Cultural Grupo 1 (IC-1), Institucional Cultural Grupo 2 (IC-2) y en las tipologías de la Vivienda Unifamiliar (VU), Vivienda Bifamiliar (VB), Vivienda Multifamiliar (VM).**

En general para el predio en mención aplican los usos del suelo establecidos en la ficha normativa para el

MZL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación
Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2025-36299
Destinatario: HERNAN GONZÁLEZ CARDONA
Fecha: 08/10/2025 07:18 am Folios: 11
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED

Ámbito Normativo AN 1, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 1**, establece que los usos que aparecen permitidos, debe cumplir con los requisitos estipulados en las "Condiciones a las Tipologías de Usos", y con requerimientos establecidos para cada uso en el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, y por consiguiente se debe tener en cuenta lo establecido en el numeral 2.4.6 USOS DEL SUELO DE LA ESTRUCTURA URBANA, del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte del POT, el cual contiene lo referente al CONTROL DE IMPACTOS, del numeral 2.4.6.7, entre otros.

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

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

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

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

USOS CUYA LOCALIZACIÓN OBLIGA A LA FORMULACIÓN DE UN PLAN DE IMPLANTACIÓN, Y EXCEPCIONES DE APLICACIÓN		
USOS EN NIVEL DE IMPACTO ALTO		EXCEPCIONES DE APLICACIÓN
C-7	SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES	NO SE REQUIERE PARA LOS CASOS DE MODIFICACIONES SIEMPRE Y CUANDO LA TOTALIDAD DE LA ACTIVIDAD CUMPLA TODOS LOS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS VIGENTES.
S-4	ESTACIONES DE SERVICIO	N/A
S-11	SERVICIOS HOTELEROS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS)
S-12	OFICINAS Y OTROS SERVICIOS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS)
S-14	SERVICIOS MORTUORIOS	N/A
S-17	SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	N/A

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

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

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

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 SOTANOS).
IA-1	INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 2.000M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SOTANOS).
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.

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2025-36299
Destinatario: HERNAN GONZÁLEZ CARDONA
Fecha: 08/10/2025 07:18 am Folios: 11
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED

- 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 1, aplicables al predio.

Atentamente,

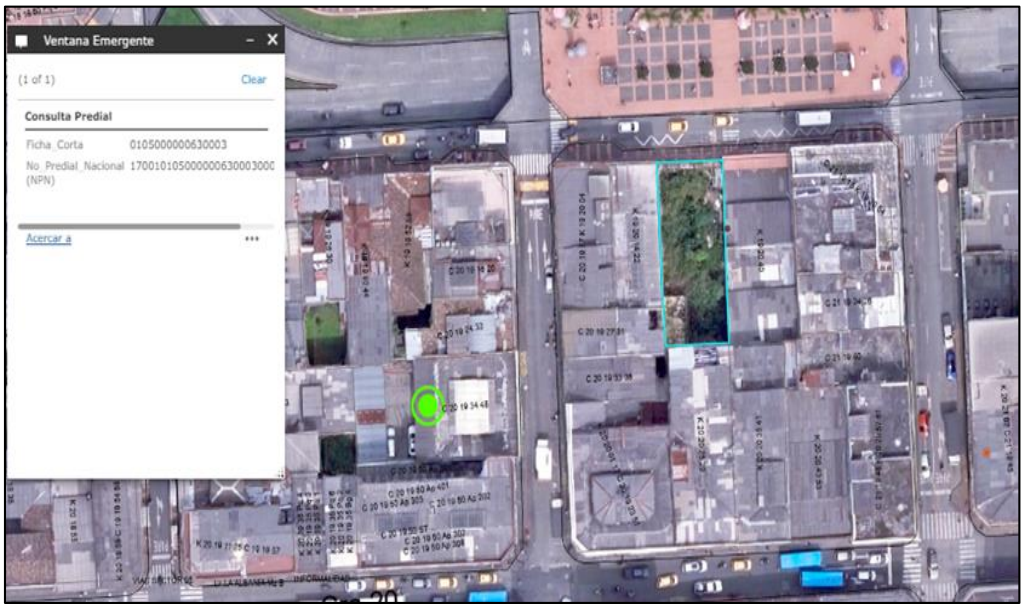
JOSE FERNANDO OLARTE OSORIO
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

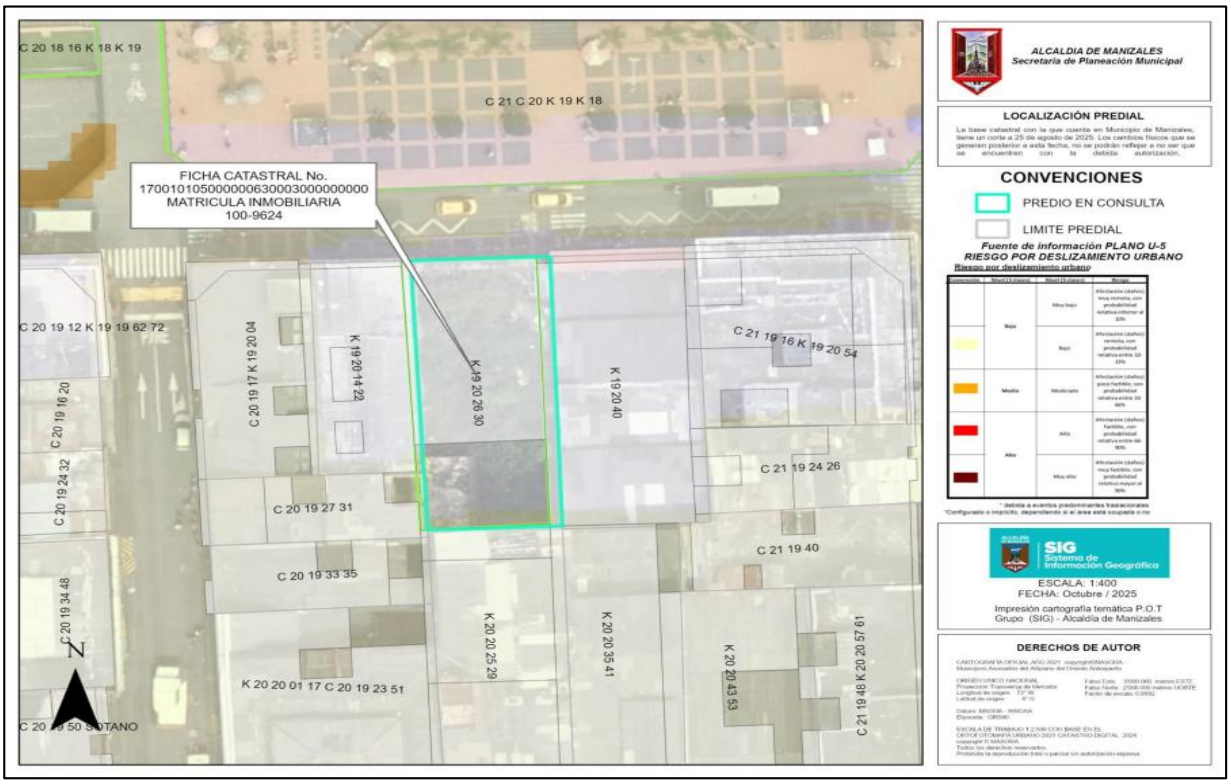
Proyectó: Arq. Robinson Almanza Carvajal – Profesional Universitario – Secretaría de Planeación Municipal

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

6. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO





Fuente: Geoportal del POT Urbano de la Alcaldía de Manizales.

6.1 TIPO DE LOTE
Lote de terreno urbano, medianero de forma rectangular.

6.2 UBICACIÓN
Lote de terreno medianero con vía vehicular en su frente, sin construcción, ubicado en la carrera 19 No.20 – 14 - 22 barrio Centro, Municipio de Manizales.

6.3 ÁREAS
ÁREA LOTE

384,00	-	m^2	Área del Lote según Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 100-100-9624.
350,70	-	m^2	Área del Lote según el levantamiento topográfico.

Nota: las áreas tomadas para la realización del avalúo son las áreas contenidas en el Certificado de Tradición No. 100-9624.

6.4 LINDEROS Y DIMENSIONES
Contenidos en escritura Nro.1.044 de fecha 30-04-2007 de la Notaria Tercera del Circulo de Manizales.

6.5 FORMA GEOMÉTRICA
Lote de forma rectangular.

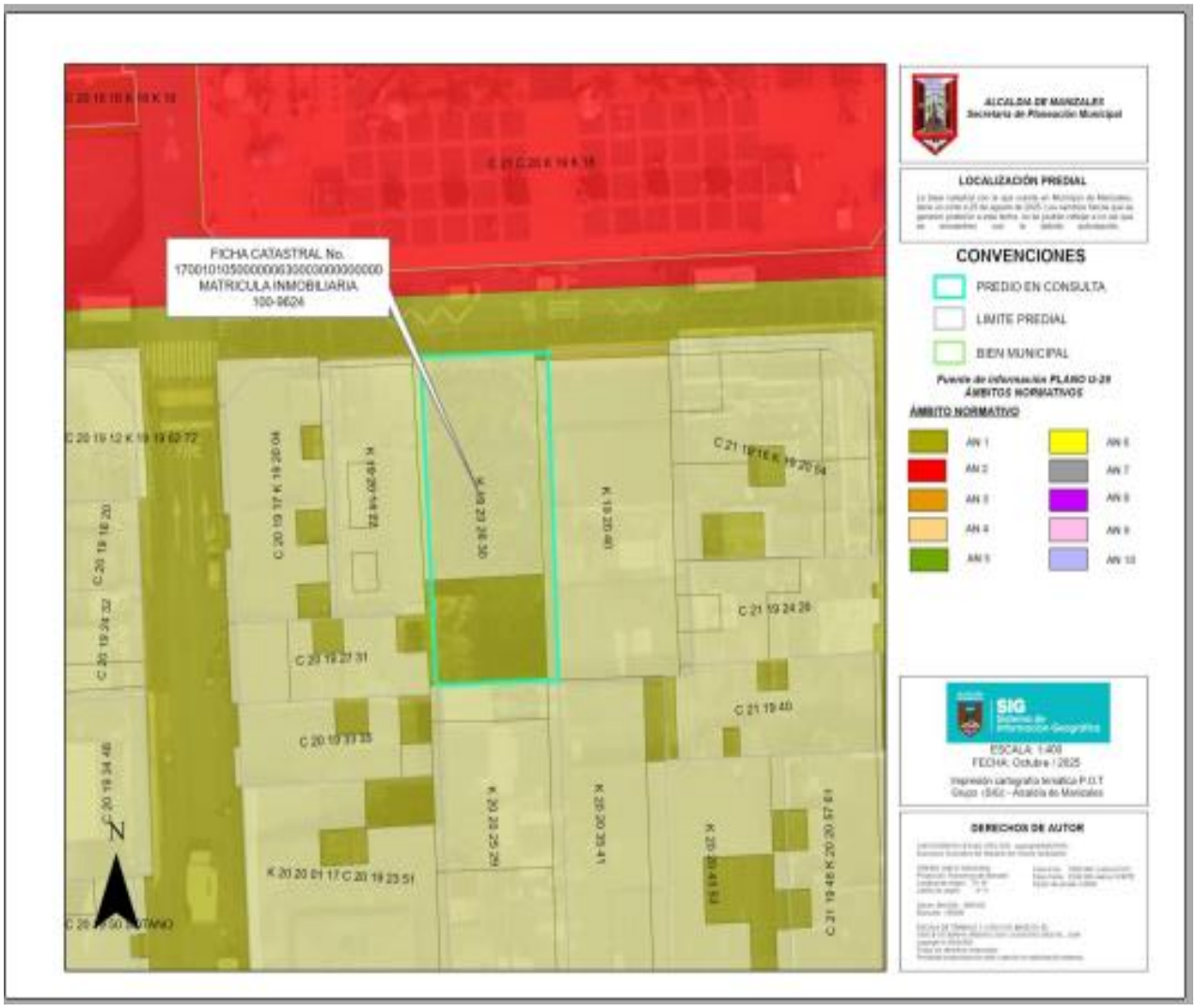
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS
Tiene todos los servicios públicos. El inmueble cuenta con servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, conectados y activos.

6.7 VALORIZACIÓN
Normal, de acuerdo al mercado inmobiliario actual.

6.8 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
La calle tiene una pavimentación en losa maciza de concreto, completada con sardineles y andenes en concreto.

6.9 TOPOGRAFÍA
El relieve del terreno posee una topografía con plana.

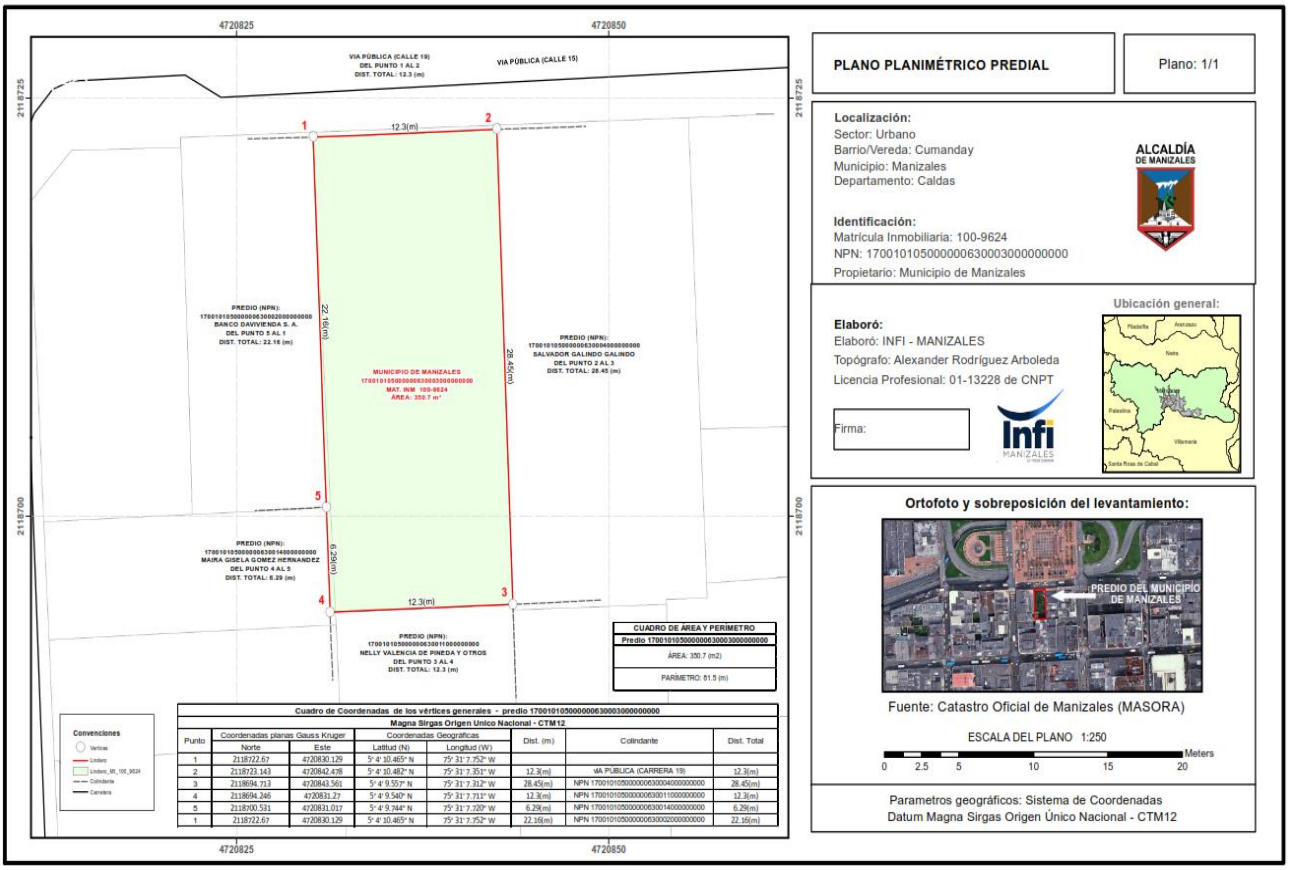
6.10 ESTABILIDAD
Terreno estable en la parte de avaluar, no presenta señales de remoción, ni inestabilidad a simple vista.



Fuente: Según uso de suelos S-CO-SP-UDOT-2025-36299

7. INMUEBLES OBJETO DEL AVALUO

Se trata de un lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-9624, en la ciudad de Manizales – Caldas, donde se encuentra ubicado un lote de terreno, en el barrio el Centro.



Fuente: levantamiento topográfico suministrado por el propietario.

8. METODO VALUATORIO

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

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

9. CALCULOS DEL VALOR COMERCIAL – LOTE DE TERRENO METODO RESIDUAL

9.1 PROCESAMIENTO VALOR DEL LOTE (MÉTODO O TÉCNICA RESIDUAL)

Se busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

LOTE CENTRO		
CRA 19 No.20 - 14 - 22		
Área total del predio	m²	384
Indice de construcción	-	3.5
Retiro trasero 3m		36
Área construible permitida	m²	1344
Área primera planta	m²	348
Numero de pisos 3.86		
Áreas comunes	15%	201.6
Área Construida total	m²	1344
Area vebdible primer nivel locales		348
area contruida otros niveles aptos		996
area vendible primer piso		295.8
Area vendible otros niveles	-	847
Valor ventas locales	$ 8,000,000	$ 2,366,400,000
Valor ventas aptos	$ 4,700,000	$ 3,979,020,000
Total ventas		$ 6,345,420,000
valor ventas menos utilidades 10%		$ 5,768,563,636
Valor construcción: COSTO DIRECTO m²	$2,942,980.00	$ 3,955,365,120
COSTO INDIRECTO	$441,386.00	$593,222,784.00
Suma directos mas indirectos		$4,548,587,904.00
Otros costos	10%	$454,858,790.40
COSTO TOTAL	-	$ 5,003,446,694
VALOR residual lote	-	$765,116,941.96
	-	
VALOR M² LOTE	-	$1,992,492.04
VALOR ADOPTADO M² LOTE	**-**	**$ 2,000,000**

VALOR ADOPTADO PARA EL LOTE DE TERRENO…… $2.000.000 M²

9.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

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

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

10. RATIFICACIÓN DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 09 de diciembre de 2025.

11. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avaluó se trata de un lote ubicado en el Barrio el Centro en la ciudad de Manizales, Caldas.

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

12. RESULTADOS DEL AVALUO

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

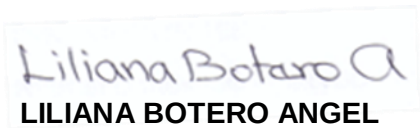
ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	384.00	$ 2,000,000	$ 768,000,000
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO…….			**$ 768,000,000**

SON EN TOTAL: SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE.

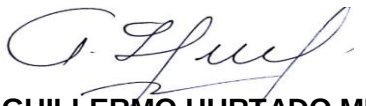
Atento saludo,



MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente



LILIANA BOTERO ANGEL
AVALUADOR – RAA 30286196



GUILLERMO HURTADO MEJIA
REPRESENTANTE LEGAL

Manizales, diciembre 12 de 2025

13. 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.

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

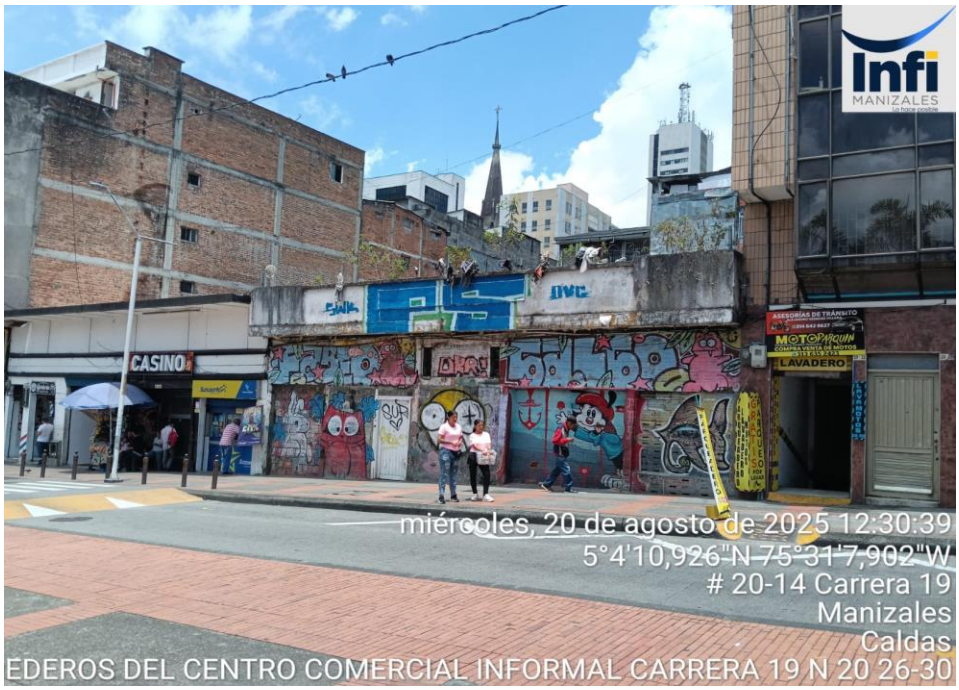
- ✓ Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde los valuadores alcanzan a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ Los valuadores no tiene intereses en el bien 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.

15. 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.

REGISTRO FOTOGRÁFICO
FRENTE LOTE





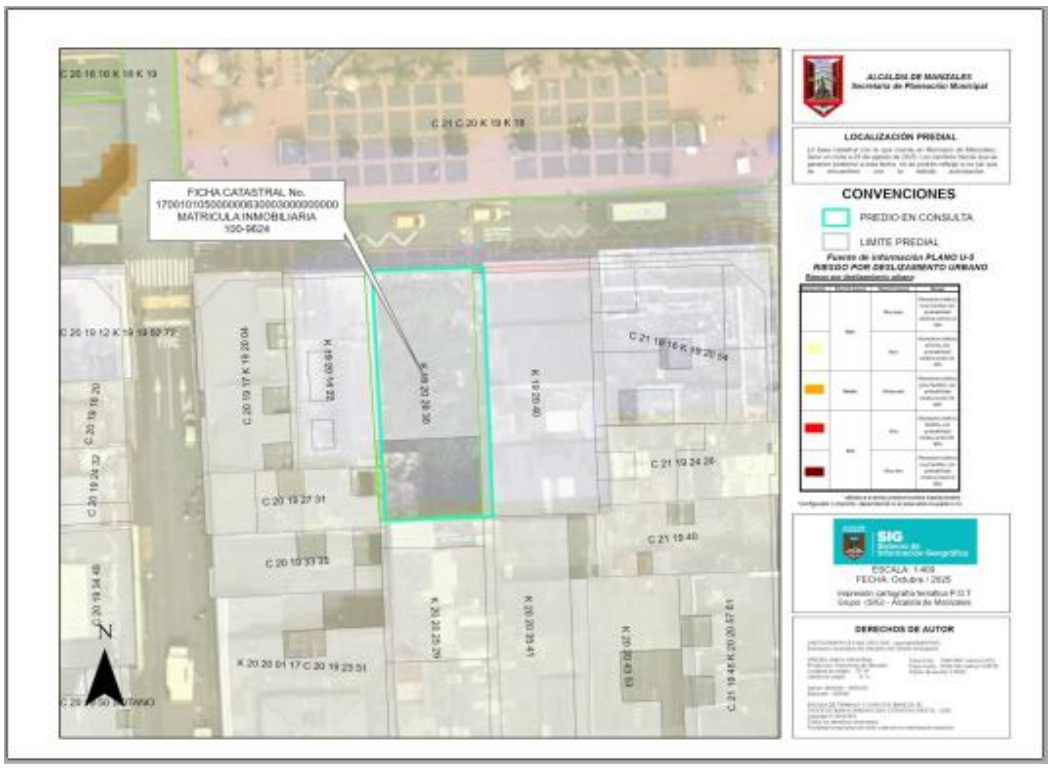
LOTE MEDIANERO



LOTE Y VIA







Fuente: Según uso de suelos S-CO-SP-UDOT-2025-36299

RAA DEL AVALUADOR
LILIANA BOTERO ANGEL

PIN de Validación: a33e09db

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LILIANA BOTERO ANGEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadania No. 30286196, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30286196.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA BOTERO ANGEL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoria 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
07 Mar 2017	**Régimen de Transición**	**11 Ene 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
28 Jul 2017	**Régimen de Transición**	**11 Ene 2022**	**Régimen Académico**

Categoria 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
24 Ene 2022	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: a33e09db

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

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
24 Ene 2022

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
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

PIN de Validación: a33e09db

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

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5

PIN de Validación: a33e09db

https://www.raa.org.co

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
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0042, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2019, 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-0486, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 54 # 23 - 100
Teléfono: 3116354325
Correo Electrónico: lilianaboteroa@hotmail.com

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

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) LILIANA BOTERO ANGEL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30286196.

Página 4 de 5

PIN de Validación: b3ca0a85

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) LILIANA BOTERO ANGEL 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

b3ca0a85

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5