

Manizales, Junio 16 de 2026
CA – 113 – 26



Avalúo No. 10282

**Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad**

En atención a su solicitud, le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO**, del predio ubicado en el barrio La Rambla, extractado de la ficha catastral No. 170010103000000190138000000000, en la dirección Carrera 22 Calle 62 interior, en el municipio 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. 10282

**LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO AL INTERIOR DE LA UNIVERSIDAD
CATOLICA DE MANIZALES
MANIZALES**

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Fecha
JUNIO 16 DE 2026

	CONTENIDO	Pág.
I.	 Memoria Descriptiva	3
II.	 Observaciones	3
III.	 Documentos	4
IV.	 Consideraciones generales	4
1.	 Información General	5
2.	 Descripción del sector	6
3.	 Descripción del inmueble o predio	9
4.	 Información Jurídica	10
5.	 Método Valuatorio	11
V.	 Valuación	13
VI.	 Anexo fotográfico	14

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** le asigna al inmueble avaluado, 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 a 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 certificado de tradición.
- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas el día 02 de junio de 2026.
- Este 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 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 Comparativo o de Mercado, se basó en los datos de 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. INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITANTE

INFIMANIZALES

**INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE
MANIZALES**

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno urbano.

1.3 TIPO DE AVALUO

Comercial Corporado.

1.4 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 y Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte

1.5 DEPARTAMENTO

Caldas.

1.6 MUNICIPIO

Manizales.

1.7 SECTOR

La rambla.

1.8 DIRECCION

Carrera 22 calle 62 Int.

1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Lote de terreno sin vía de acceso ni construcción.

1.10 FECHA DE VISITA AL PREDIO

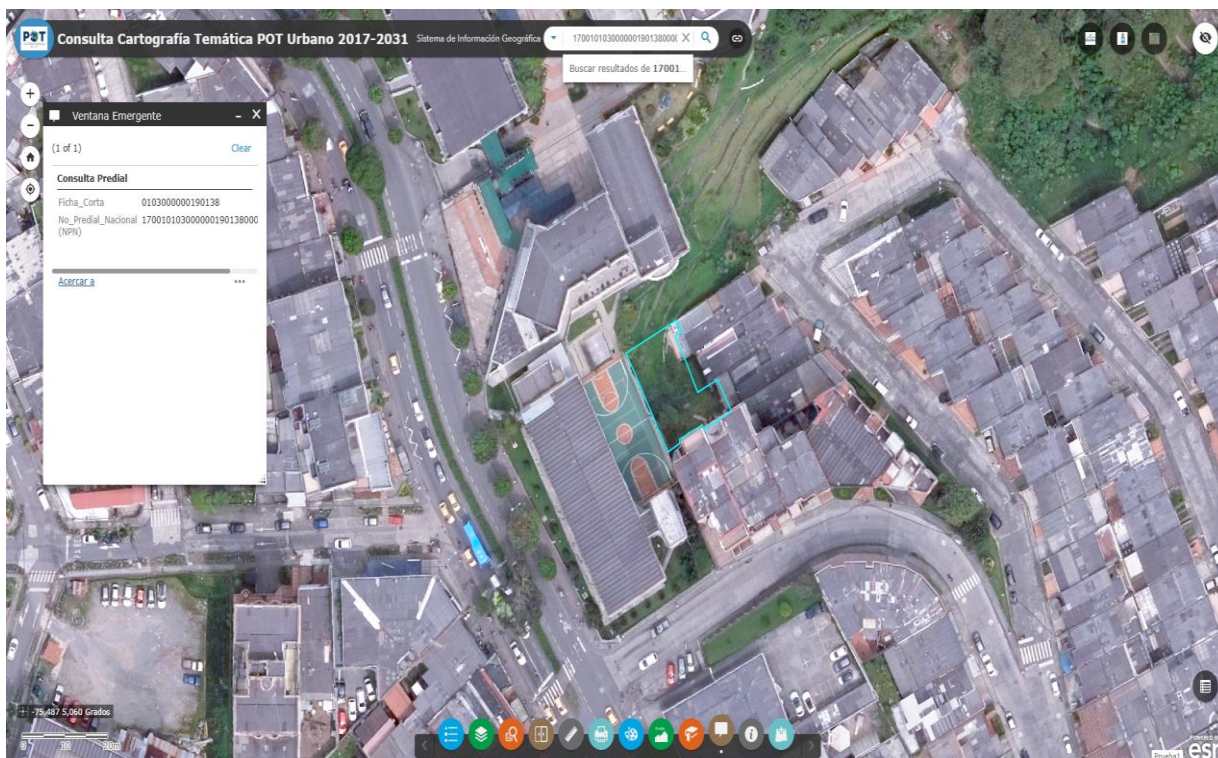
Junio 02 del 2026.

1.11 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Junio 16 de 2026.

1.12 INFORMACION CATASTRAL

Ficha Catastral nueva: 170010103000000190138000000000



Fuente: Geoportal Alcaldia de Manizales

2. DOCUMENTOS

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

- Visita ocular practicada al inmueble por miembros del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- Datos básicos VUR - Matrícula Inmobiliaria No. 100-167608 (impreso el día 22 de abril de 2026 oficina de Registro de Instrumentos Públicos Manizales).
- Resolucion 2971 del 22 de diciembre de 2005.
- Bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.
- Acuerdo 0958 de 2.017 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales).
- Concepto de Uso de Suelos emitido por la Oficina de Planeación de Manizales.

[Predio ubicado en la carrera 22 calle 62 interior – Barrio La Rambla](#)
[Manizales, Caldas](#)
[Avalúo No. 10282](#)

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 PROPIETARIO

Municipio de Manizales.

3.2 TITULO DE ADQUISICION

Resolución 2971 del 22 de diciembre de 2005 de la Alcaldía De Manizales (Art. 11 Decreto 1711/84).

Especificación: 0103 adjudicación baldíos (art. 123 de la ley 388 de 1997, arts. 1 y 4 del decreto 1014 del 2005)

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

No. 100-167608.

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

170010103000000190138000000000

3.5 OBSERVACIONES JURIDICAS

No aplica.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1 CLASE Y DESARROLLO

Mixto. Predomina el uso residencial con viviendas unifamiliares de una y dos plantas y multifamiliares con alturas variadas, sometidas al régimen de Propiedad Horizontal, complementado con uso comercial y de servicios, sobre todo, sobre la Avenida Santander.



Predio ubicado en la carrera 22 calle 62 interior – Barrio La Rambla
Manizales, Caldas
Avalúo No. 10282

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

Estrato entre 5 y 6.

4.4 VÍAS DEL SECTOR

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas pertenecientes a la malla vial de la ciudad.

Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran:

VÍAS PRINCIPALES

Avenida Santander: Inicia Parque Fundadores Calle 32 – Termina Batallón Calle 71.

VÍAS COLECTORAS:

Avenida Kevin Angel
Carrera 22 con Calles 62A y 63

4.5 CLASE DE CALZADA

En concreto y andenes en adoquines de concreto en buen estado.

4.6 TRANSPORTE

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

4.7 VALORIZACIÓN

Creciente, de acuerdo a condiciones actuales del mercado.

4.8 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

El sector donde se ubica el bien está caracterizado por presentar una actividad principalmente residencial, sin embargo, hay edificaciones comerciales, de servicios e institucionales tales como la Universidad Católica de Manizales, Entidades bancarias, restaurantes y locales comerciales su mayoría sobre la Avenida Santander.

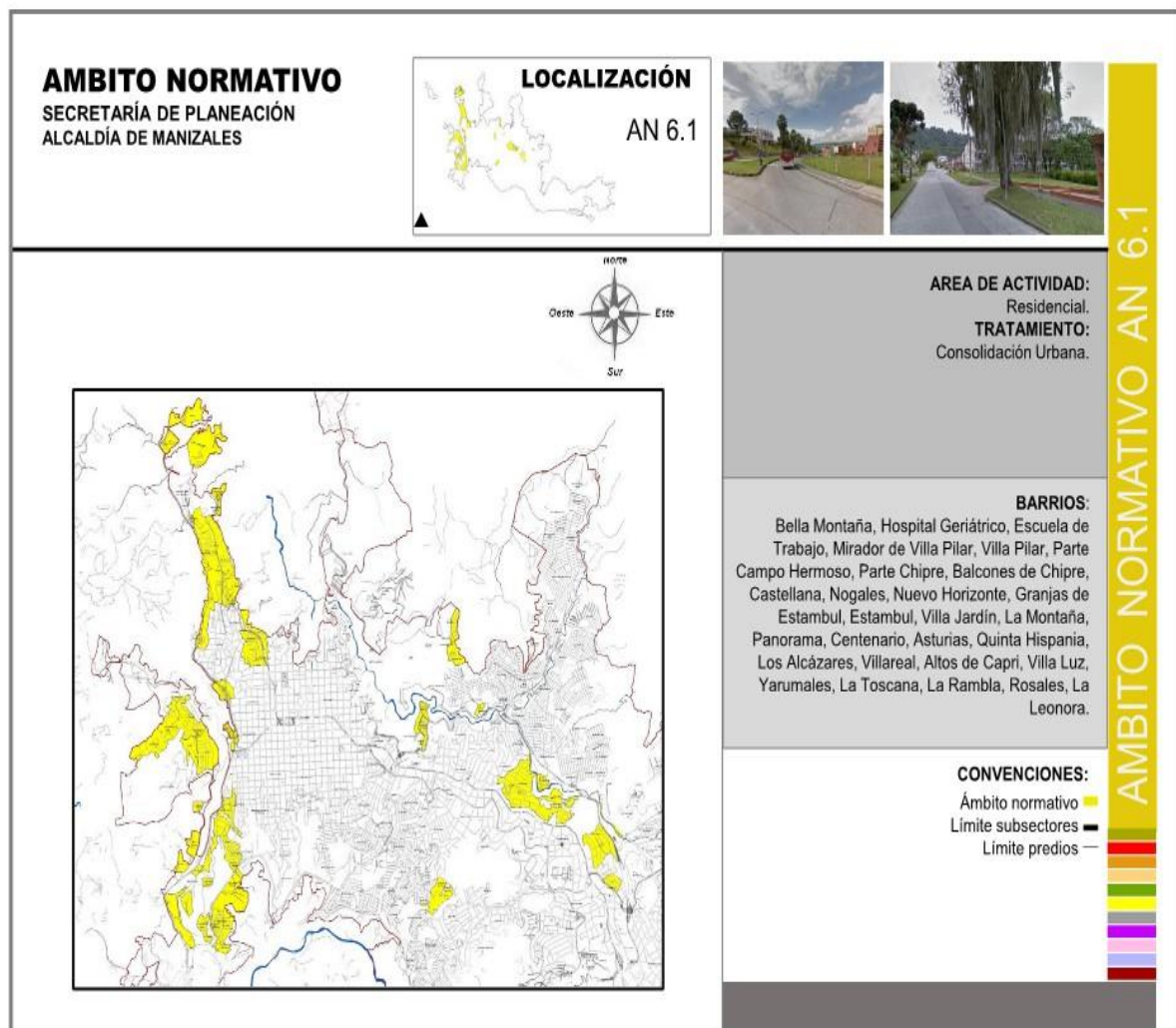
4.9 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con bulevares peatonales, separador central con jardines, arborización urbana, mobiliario para permanencia, iluminación peatonal y vehicular, señalización, paraderos y todo el amoblamiento y desarrollo urbano requerido para el tipo de viviendas y establecimientos comerciales de la zona.

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

Código de Construcciones y Urbanizaciones, Acuerdo No. 054 de 15 de septiembre de 1993.

Las vigentes Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 2 de agosto de 2.017. Este lote de terreno está clasificado en el Ámbito Normativo AN 6.1, cuyos usos del suelo principales, compatibles y complementarios, y las normas de actuación urbanística de edificios, se encuentran a continuación y en anexos de este informe.



40

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-2	Medio-Alto	Únicamente sobre la calle 5A entre carreras 20 y 23
C-3	Bajo -Medio	
C-5	Bajo	A excepción de los códigos G453000, y G453004
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIU 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.
S-5	Bajo-Medio	
S-8	Bajo – Medio -Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
S-11	Alto	A excepción de los códigos I551300, I552000
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-Alto	
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio-Alto	Impacto Alto únicamente sobre la calle 5A entre carreras 20 y 23
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	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	
IC-1	Medio - Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	
IP-4, IE-5	Alto	Únicamente en el predio de la industria puntual establecida: Bata

OBSERVACIONES GENERALES

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

AMBITO NORMATIVO AN 6.1

41

AMBITO NORMATIVO AN 6.1

41



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Planeación

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

PREDIO 4, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 170010103000000190138000000000

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 **170010103000000190138000000000** y matrícula inmobiliaria **100-167608**, está clasificado como **suelo urbano**, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio La Rambla que pertenece a la Comuna Palogrande 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 media y alta 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 medio y alto 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 que sean permitidas, para las áreas con condición de amenaza media y alta por deslizamiento y para las áreas con condición de riesgo alto por deslizamiento, se deben realizar los estudios detallados con el fin de determinar si es viable o no la disminución de la amenaza existente en el sitio, según lo dispuesto en el Componente General del Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017-POT, en el numeral 1.5.2.3 CRITERIOS DE ACTUACIÓN, el cual determina:

***1.5.2.3 CRITERIOS GENERALES DE ACTUACIÓN**

La aptitud del suelo en áreas propensas a eventos naturales peligrosos está supeditada a la condición de mitigabilidad o posibilidad de reducción del nivel de amenaza y riesgo que exista en la respectiva área.

Esto se puede definir una vez se realicen los estudios detallados y especificados de acuerdo con las exigencias y términos base que se tendrán que aplicar en el municipio en las áreas identificadas como de amenaza media y alta y riesgo alto (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.1.4), según lo determinan los estudios básicos disponibles y la zonificación realizada por parte del municipio con este propósito.

📍 Calle 19 No. 21 - 44, Manizales, Caldas, Colombia 📞 +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 696 986
🌐 www.manizales.gov.co 📱 Alcaldía de Manizales 📺 @CiudadManizales

Página 2 de 6



ALCALDÍA
DE MANIZALES
Secretaría de Planeación



Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2025 09:37 am Folios: 11
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

De acuerdo con lo anterior, el régimen de usos y tratamientos, normas de densidades, ocupación y edificabilidad del suelo según los ámbitos normativos contenidos en el Plano U-29 ÁMBITOS NORMATIVOS y el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA; estarán condicionados a los resultados de los estudios detallados (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.3.3 y art. 2.2.2.1.3.3.4) para determinar la posibilidad de que las áreas en cuestión puedan ser urbanizadas y utilizadas para el desarrollo de vivienda, comercio o para el sector institucional, entre otros.

Así, una vez se defina la condición de mitigabilidad y por lo tanto de la posible o no disminución de la amenaza o del riesgo, se determinará si estos suelos podrán ser utilizados o si serán suelos de protección y por lo tanto tengan que ser restringidos" - snft-

Para llevar a cabo los estudios se requiere solicitar los términos de referencia, los cuales se tramitan ante la Secretaría de Planeación, presentado copia del presente documento.

Respecto del uso del suelo:

En este contexto, el Acuerdo 0958 de 2017-POT, establece que el predio está localizado en zona de asignación de usos denominada **Ámbito Normativo AN 2 y Ámbito Normativo AN 6**, de conformidad con la demarcación establecida en el PLANO U-29 ÁMBITOS NORMATIVOS. A su vez, dicho predio está ubicado en zona de asignación de usos correspondientes al **Ámbito Normativo AN 2.3 y Ámbito Normativo AN 6.1**, según delimitación indicada en el PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.

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

En lo referente a los **usos del suelo** para el predio consultado, parte de este se localiza en el **Ámbito Normativo AN 2.3**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P y usos principales**: Comercio Minoría Básico (C-1), Comercio Eventual (C-3), Servicios Personales Generales (S-8), Servicios de Esparcimiento Público (S-9), Oficinas y Otros Servicios (S-12) 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.

A su vez, el **uso del suelo** para la parte del predio localizado en el **Ámbito Normativo AN 6.1**, 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 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



ALCALDÍA
DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

Ámbito Normativo AN 2.3 y Ámbito Normativo AN 6.1, las cuales se anexan.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 2.3 y Ámbito Normativo AN 6.1**, determinan 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 2.500M ² CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS)
S-12	OFICINAS Y OTROS SERVICIOS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M ² CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS)
S-14	SERVICIOS MORTUORIOS	N/A
S-17	SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	N/A



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Planeación



Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/03/2026 09:37 am Folios: 11
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
QED E-CO-2026-11743

S-19	SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO	N/A
S-20	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE	N/A
IE-2	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-3	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-4	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE MENOS DE CINCO AULAS NUEVAS.
IS-2	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)	N/A
IS-3	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3)	N/A
ISG-2	INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)	N/A
IC-2	INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 1.000 M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
IA-1	INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 2.000M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
ICR	INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)	N/A
IM-3	INDUSTRIA MEDIANA	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL ÁREA CONSTRUIDA.
IP-4	INDUSTRIA PESADA (IP-4)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL ÁREA CONSTRUIDA.
IE-5	INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL ÁREA CONSTRUIDA.
V	VIVENDA	CUANDO NO SE ENCUENTRE DEFINIDO EN LA NORMATIVA ESPECIAL -VIVIENDA- ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL. CONTENIDA EN EL ANEXO A-3 FICHA NORMA URBANA.

Fuente: Elaboración Equipo POT.

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

Nota: Con relación a la destinación de los predios, está se deberá solicitar ante la Oficina Coordinadora de Bienes adscrita a la Secretaría de Hacienda Municipal.

Planos y fichas normativas:

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

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

Página 5 de 6

Predio ubicado en la carrera 22 calle 62 interior – Barrio La Rambla
Manizales, Caldas
Avalúo No. 10282

MZL
Manizales
del alma

 **ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Planeación

**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Planeación

- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.
- Una (1) Ficha normativa con los usos del suelo para el Ámbito Normativo AN 2.3, aplicables al predio.
- Una (1) Ficha normativa con los usos del suelo para el Ámbito Normativo AN 6.1, aplicables al predio.

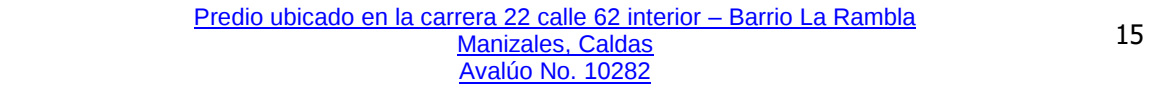
Atentamente,

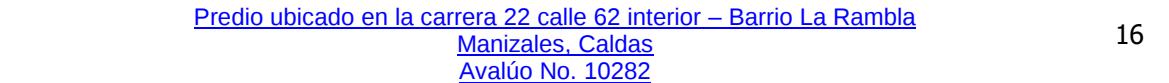

TATIANA OCHO CÁRDENAS
Secretaría de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

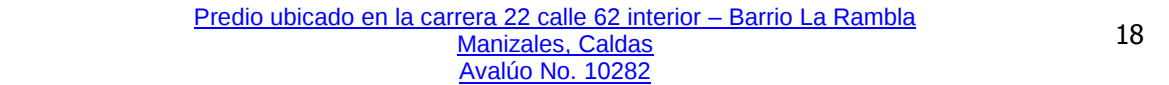
Proyectó: Arq. Robinson Almenza Carvajal – Profesional Universitario – Secretaría de Planeación Municipal *Rue.*

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 6 de 6







6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

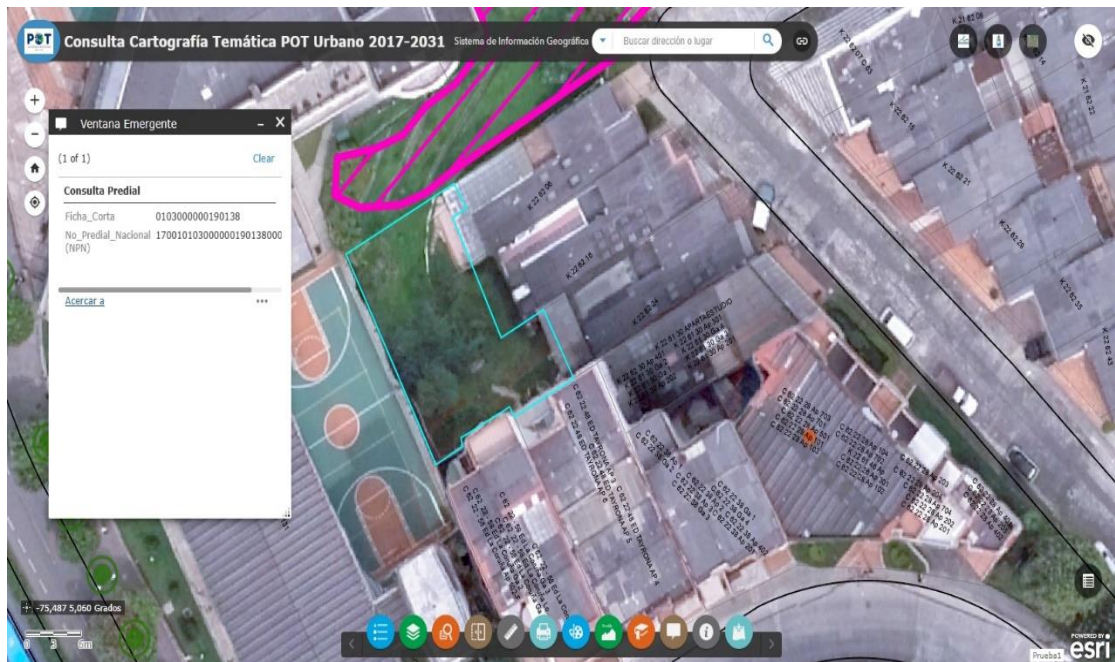
6.1 UBICACIÓN

Lote interior o enclavado, sin acceso directo a vía pública.

6.2 TIPO DE LOTE

Lote de terreno urbano ubicado en el municipio de Manizales, con un área aproximada de 273,00 m² y características físicas propias del sector, encontrándose actualmente sin desarrollo constructivo y con cobertura vegetal espontánea. El predio presenta una configuración geométrica irregular y se encuentra localizado en posición interior respecto de la manzana, rodeado por predios desarrollados en la mayor parte de sus linderos.

Durante la inspección y revisión cartográfica se evidenció que el inmueble no posee frente directo a vía pública ni acceso independiente claramente definido, condición que limita su aprovechamiento urbanístico y comercial. De igual manera, no se identificó servidumbre de tránsito registrada que garantice el acceso permanente al predio.



Fuente: Consulta cartográfica Temática POT

6.3 COORDENADAS

5.059740475, -75.487114095

6.4 ÁREAS

Área total del terreno 273.00 m² (Fuente: Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad)

6.5 LINDEROS Y DIMENSIONES

Resolución 2971 del 22 de diciembre de 2005 de la Alcaldía De Manizales (Art. 11 Decreto 1711/84).

6.6 FORMA GEOMÉTRICA

Lote irregular.

6.7 TOPOGRAFÍA

Pendiente

6.8 ESTABILIDAD

Terreno estable, no presenta señales de erosión ni inestabilidad a simple vista.

6.9 SERVICIOS PÚBLICOS

No cuenta con servicios públicos instalados pero los tiene al alcance.

6.10 VALORIZACIÓN

El predio presenta una valorización limitada en comparación con otros terrenos del sector, debido a su condición de lote interior, ausencia de acceso directo a vía pública y falta de servidumbre de tránsito formalmente constituida. Estas características restringen su aprovechamiento urbanístico, funcionalidad y posibilidades de desarrollo, afectando su demanda dentro del mercado inmobiliario.

No obstante, su ubicación dentro del perímetro urbano de Manizales y la disponibilidad de infraestructura y servicios en el entorno constituyen factores favorables que contribuyen a la conservación de algún valor comercial. En consecuencia, la valorización del inmueble se encuentra condicionada principalmente por las limitaciones de acceso y las características particulares de su configuración física y jurídica.

6.11 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

El sector donde se localiza el predio cuenta con infraestructura urbana consolidada, incluyendo red vial, redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y recolección de residuos sólidos. Asimismo, dispone de equipamientos y servicios urbanos propios del perímetro urbano de la ciudad de Manizales.

No obstante, debido a la condición de lote interior, el inmueble no posee acceso directo a la infraestructura vial existente, circunstancia que limita su aprovechamiento y conectividad respecto de otros predios del sector.

6.12 COMERCIALIZABILIDAD

Restringida debido a la condición de lote interior sin acceso directo a vía pública y ausencia de servidumbre de tránsito formalmente constituida. La comercialización se limita porque casi los únicos clientes potenciales son los propietarios de los predios colindantes, que están desarrollados con distintos tipos de construcciones.

6.13 DOTACIÓN ESPECIAL

Ninguna.

7. METODOLOGIA VALUATORIA

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación y de mercado de acuerdo a lo establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

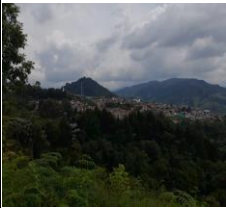
Artículo 1º- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Para el caso que nos ocupa, se pudo encontrar en la zona compraventas ya realizadas de predios comparables al inmueble en estudio, por lo que nos apoyamos en dicha investigación para deducir el valor adoptado.

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

De conformidad con lo establecido en el parágrafo del Artículo 9 de la resolución 620 de 2.008 del IGAC, se adelantaron investigaciones sobre ofertas y transacciones en el sector, encontrando que existe un mercado inmobiliario reciente de importancia que permite establecer los valores zonales de forma precisa.

INVESTIGACION DE MERCADO

REF	FUENTE	BARRIO	IMAGEN	AREA m ²	OFERTA	FCOR DE NEGOCIACION	VALOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR m ²
1	https://www.fincaraiz.com.co/lo-te-en-venta-en-manizales/193302261	Persia		420,0	\$ 550.000.000	10%	\$ 495.000.000	\$ 1.178.571
2	https://www.fincaraiz.com.co/lo-te-en-venta-en-avenidakevinangel-manizales/193483983	Av. Kevin Ángel		2.300,0	\$ 2.800.000.000	10%	\$ 2.520.000.000	\$ 1.095.652
3	https://www.fincaraiz.com.co/lo-te-en-venta-en-manizales/193314117	La Daniela		2.000,0	\$ 2.721.000.000	10%	\$ 2.448.900.000	\$ 1.224.450
4	https://www.metrocuadrado.co/m/inmueble/venta-lote-manizales-chipre/778-M4605707?src_url=%2Flote%2Fventa%2Fmanizales%2F%3Fsearch%3Dform	Chipre		275,0	\$ 375.000.000	10%	\$ 337.500.000	\$ 1.227.273
PROMEDIO								\$ 1.181.487
DESVIACION ESTANDAR								\$ 61.423
LÍMITE SUPERIOR								\$ 1.242.909
LÍMITE INFERIOR								\$ 1.120.064
COEFICIENTE DE VARIACION								5,2%

Nota: de acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta muestra.

VALOR ADOPTADO \$ 1.120.000 M2

8.2 ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO

Según el análisis del estudio de mercado, se adopta un valor por metro cuadrado de referencia de \$1.120.000 / m².

Nota: De conformidad con la metodología de comparación de mercado establecida en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, los valores obtenidos de las muestras de mercado deben ser objeto de homogeneización y ajuste cuando existan diferencias físicas, funcionales, jurídicas o de localización respecto del inmueble objeto de avalúo.

El valor unitario de referencia obtenido mediante el estudio de mercado corresponde a terrenos urbanos con acceso directo a vía pública, adecuada funcionalidad y posibilidades normales de aprovechamiento económico.

Sin embargo, el inmueble objeto de avalúo corresponde a un lote interior enclavado, sin frente sobre vía pública y sin servidumbre de tránsito formalmente constituida que garantice su acceso permanente. Esta condición limita significativamente su uso, desarrollo urbanístico, comercialización y liquidez en el mercado inmobiliario.

En razón de las restricciones físicas y jurídicas identificadas, y atendiendo los principios de homogeneización contemplados en la metodología del IGAC, se adopta un factor de ajuste que permite reflejar la pérdida de utilidad económica y comercial del inmueble frente a los terrenos de referencia utilizados en el estudio de mercado.

Por lo anterior, se considera técnicamente procedente adoptar un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del valor unitario obtenido para lotes con condiciones normales de acceso y aprovechamiento, representando de manera razonable las limitaciones que afectan el predio objeto de avalúo.

Valor metro cuadrado terreno de referencia de \$1.120.000 / m².

Valor adoptado al 30%: **\$336.000 / m²**.

ITEM	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	273,00	336.000	\$ 91.728.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO			\$ 91.728.000

SON EN TOTAL: NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE.

8.3 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.

8.4 RATIFICACION DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 02 de junio de 2026.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se trata de un lote de terreno urbano ubicado al interior de la Universidad Católica del Municipio de Manizales, Caldas.

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

V. VALUACION

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:

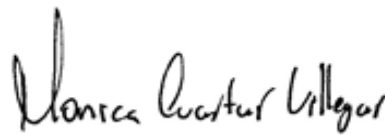
ITEM	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	273,00	336.000	\$ 91.728.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO			\$ 91.728.000

SON EN TOTAL: NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente,



JAIME CÁRDENAS JARAMILLO
Avaluador
AVALUADOR – R.A.A. 10.212.274



MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Se anexa copia del R.A.A. del Avaluador.

Manizales, Junio 16 de 2026.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

ANEXO FOTOGRAFICO



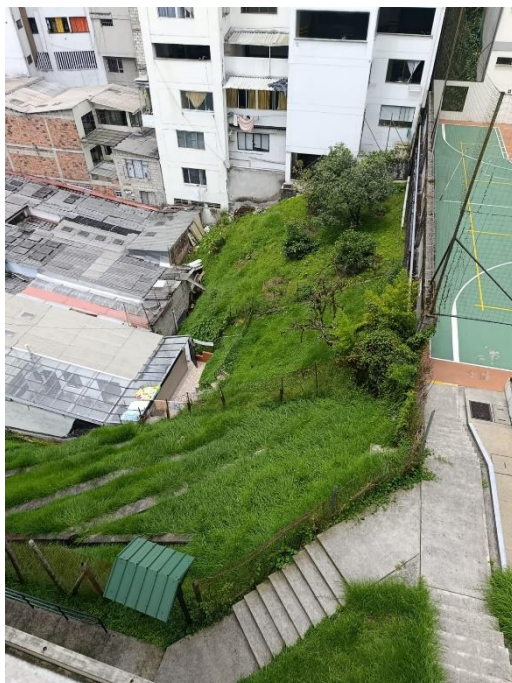




Imagen tomada de Google earth

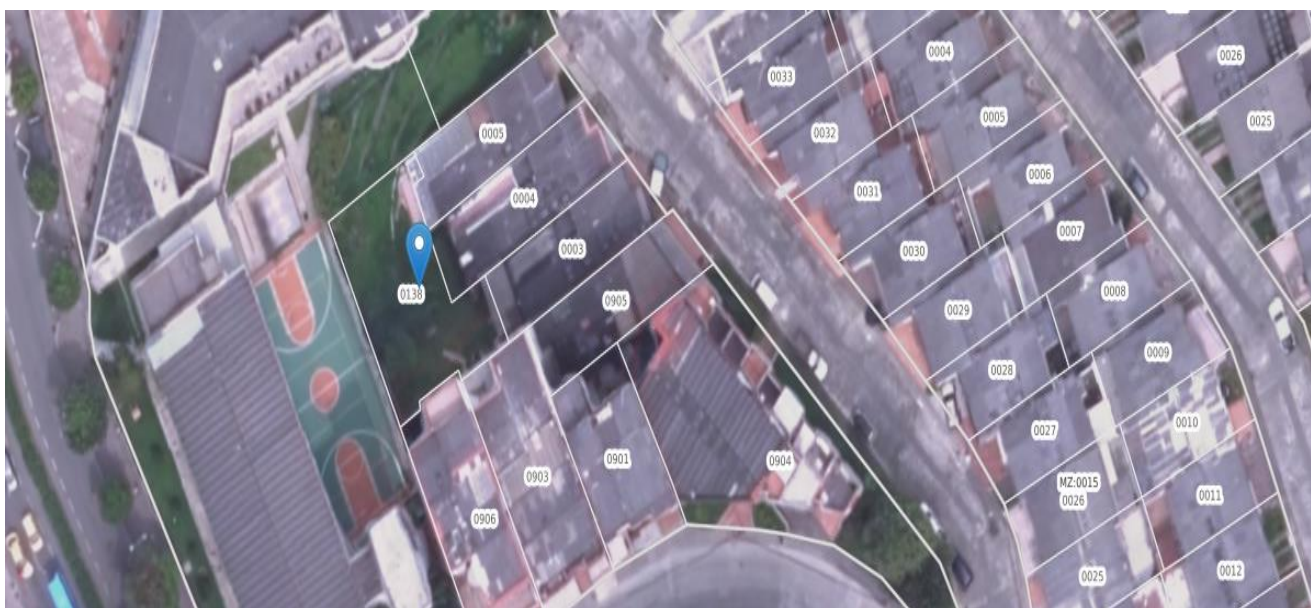


Imagen tomada de
masora

**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
JAIME CARDENAS JARAMILLO**



PIN de Validación: a72b0a5f



<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) JAIME CARDENAS JARAMILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10212274, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10212274.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIME CARDENAS JARAMILLO 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
20 Abr 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
27 Dic 2021

Régimen
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
20 Abr 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
27 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 6



PIN de Validación: a72b0a5f



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
18 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a72b0a5f



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
20 Abr 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
27 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

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
04 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a72b0a5f



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
04 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

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
04 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
04 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-0192, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Junio 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-0124, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Junio 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0020, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Junio de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a72b0a5f



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 23 # 21 - 41 LOCAL 8B
Teléfono: 3104229560
Correo Electrónico: jacaja2011@gmail.com

Experiencia verificada:

INMOBILIARIA BANCOL S.A.S - AVALÜOS URBANOS Y RURALES - 2012.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalüos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.

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) JAIME CARDENAS JARAMILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10212274.

El(la) señor(a) JAIME CARDENAS JARAMILLO 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

a72b0a5f

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 Junio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 6



PIN de Validación: a72b0a5f

