

I-CO-SP-UDOT-2025-14576

Manizales, jueves 16 de octubre de 2025

Doctora

DANIELA SOTO GIRALDO

Profesional Universitaria

Oficina Coordinadora de Bienes Inmuebles

Secretaría de Hacienda

Correo electrónico: daniela.soto@manizales.gov.co

Alcaldía de Manizales

Asunto: Oficio I-CO-SH-2025-14306 del 09 de octubre de 2025 – Solicitud concepto de uso de suelo.
Radicado: I-CO-SSA-2025-14307 del 09 de octubre de 2025

Cordial saludo,

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

“En atención a los trámites adelantados desde la Secretaría de Hacienda para la enajenación de unos bienes inmuebles de propiedad del municipio de Manizales, de la manera más atenta y respetuosa nos permitimos solicitar el concepto de uso de suelo de los predios que en adelante se describen:

No.	Referencia Catastral No.	Matrícula Inmobiliaria	Ubicación Dirección
1	170010101000001150021000000000	100-101417	CL 77 MILAN
2	1700101010000015709029000000361	100-159507	AV SANTANDER # 65 - 11 GRAJE CUARENTA Y DOS 42

(...)"

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

PREDIO 1, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 170010101000001150021000000000

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

170010101000001150021000000000 y matrícula inmobiliaria 100-101417, está clasificado como suelo urbano, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio Milán 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 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 y medio por deslizamiento, según delimitación indicada en el PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.

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

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

Respecto del uso del suelo:

En este contexto, el Acuerdo 0958 de 2017-POT, establece que el predio está localizado en zona de asignación de usos denominada Ámbito Normativo AN 3, de conformidad con la demarcación establecida en el PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS. A su vez, dicho predio está ubicado en zona de asignación de usos correspondientes al **Ámbito Normativo AN 3.8**, según delimitación indicada en el PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.

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

En lo referente a los **usos del suelo** para el predio consultado, este se localiza en el **Ámbito Normativo AN 3.8**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P** y los **siguientes usos principales: Vivienda Unifamiliar (VU), Vivienda Bifamiliar (VB), Vivienda Multifamiliar (VM) y las Agrupaciones Cerradas de Vivienda VAC en las tipologías de VU, VB y VM.**

En general para el predio en mención aplican los usos del suelo establecidos en la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 3.8**, la cual se anexa.



Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 3.8**, 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 en el Anexo 1:

Planos y ficha normativa:

- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-29 AMBITOS NORMATIVOS.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-32 ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000.
- Una (1) Ficha normativa con los usos del suelo para el Ámbito Normativo AN 3.8, aplicables al predio.

PREDIO 2, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 170010101000001570902900000361

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 **170010101000001570902900000361** y matrícula inmobiliaria **100-159507**, está clasificado como suelo urbano, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio Laureles que pertenece a la Comuna Palogrande y presenta las siguientes condiciones:

- Áreas de amenaza y riesgo por deslizamiento.

- Bien de Interés Cultural.

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

El predio presenta áreas con condición de amenaza baja y media 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, 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 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.

*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 de la condición del Bien de Interés Cultural Nacional:

El predio objeto de consulta, se encuentra dentro de la zona de influencia del Bien de Interés Cultural Nacional – BICN denominado “Conjunto de construcciones del Sistema del Cable Aéreo conformado por la Estación del Cable Aéreo y la Torre de Herveo”, declarado como Monumento Nacional mediante el Decreto 1543 del 28 de agosto de 1996, según delimitación indicada en el PLANO U-26 BIENES DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL.

Por lo anterior, para realizar alguna intervención urbanística en el predio, deberá obtener el correspondiente anteproyecto o autorización de intervención ante el **Ministerio de cultura**, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015; de conformidad con lo establecido en la Resolución 1025 de 2021 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, este último a la letra 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 la respectiva declaratoria, en el cual se señalará los usos específicos autorizados.**

Por su parte, el Componente Urbano del DTS, del POT, en el numeral 2.3.4.1.2.1, señala lo siguiente:

“2.3.4.1.2.1 BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO NACIONAL, LOCALIZADOS FUERA DEL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD

Se aplica Tratamiento de Conservación del Grupo Arquitectónico (T.Co.A.) a los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional, localizados fuera del sector central, que se relacionan en la siguiente Tabla:

TABLA 40 – BIENES INMUEBLES DECLARADOS BIC DEL NIVEL NACIONAL, LOCALIZADOS FUERA DEL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MANIZALES

BIENES INMUEBLES DECLARADOS COMO BIC DEL NIVEL NACIONAL, LOCALIZADOS FUERA DEL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MANIZALES		
TIPO DE BIEN	ACTO ADMINISTRATIVO	DECLARATORIA
Estación del Cable (Bien Inmueble de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico)	Decreto 1543 del 28/VIII/1996	Declara como "Monumento Nacional el conjunto de construcciones del sistema Cable Aéreo conformado por la Estación del Cable y la Torre de Herveo, ubicado en el área urbana del municipio de Manizales, departamento de Caldas", bien inmueble ubicado en la Avenida Jaime Lindsay (sic), carrera 23 65- 32 y bien mueble ubicado en el Parque Antonio Nariño, respectivamente.

Fuente: Elaboración Equipo POT con base en los Actos Administrativos del nivel Nacional.

Hace parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial:

"(...)

4. La "Ficha de Inventario" y la "Ficha Normativa" de la "Estación del Cable".

(...)"

La información referida, se encuentra contenida en el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

De otro lado, el Acuerdo 0958 de 2017- POT, establece que en el inmueble objeto de consulta, contiene un Bien de Interés Cultural Nacional denominado "TORRE DE HERVEO", delimitado en el PLANO U-26 BIENES DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio en el contexto del PLANO U-26.

Respecto del uso del suelo:

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

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



En lo referente a los **usos del suelo** para el predio consultado, este se localiza en el **Ámbito Normativo AN 2.3**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P** y los **siguientes usos principales: Comercio Minorista Básico (C-1), Comercio de Uso 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**.

En general para el predio en mención aplican los usos del suelo establecidos en la ficha normativa para el Ámbito Normativo AN 2.3, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 2.3**, 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 en el Anexo 1:

Planos y ficha normativa:

- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO U-26 BIENES DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL.
- 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 DE INVENTARIO DE BIENES CULTURALES MUEBLES.
- Una (1) FICHA DE INVENTARIO DE BIENES CULTURALES INMUEBLES.

ANEXO 1

“(…) 1.3.1.3 USOS QUE REQUIEREN PLAN DE IMPLANTACIÓN

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

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

USOS CUYA LOCALIZACIÓN OBLIGA A LA FORMULACIÓN DE UN PLAN DE IMPLANTACIÓN, Y EXCEPCIONES DE APLICACIÓN		
USOS EN NIVEL DE IMPACTO ALTO		EXCEPCIONES DE APLICACIÓN
C-7	SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES	NO SE REQUIERE PARA LOS CASOS DE MODIFICACIONES SIEMPRE Y CUANDO LA TOTALIDAD DE LA ACTIVIDAD CUMPLA TODOS LOS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS VIGENTES.
S-4	ESTACIONES DE SERVICIO	N/A
S-11	SERVICIOS HOTELEROS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS)
S-12	OFICINAS Y OTROS SERVICIOS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
S-14	SERVICIOS MORTUORIOS	N/A
S-17	SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	N/A
S-19	SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO	N/A
S-20	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE	N/A
IE-2	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-3	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.



IE-4	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE MENOS DE CINCO AULAS NUEVAS.
IS-2	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)	N/A
IS-3	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3)	N/A
ISG-2	INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)	N/A
IC-2	INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 1.000 M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
IA-1	INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 2.000M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
ICR	INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)	N/A
IM-3	INDUSTRIA MEDIANA	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IP-4	INDUSTRIA PESADA (IP-4)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IE-5	INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
V	VIVENDA	CUANDO NO SE ENCUENTRE DEFINIDO EN LA NORMATIVA ESPECIAL -VIVIENDA- AREAS DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL, CONTENIDA EN EL ANEXO A-3 FICHA NORMA URBANA.

Fuente: Elaboración Equipo POT."

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

Atentamente,



JOSE FERNANDO OLARTE OSORIO
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

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



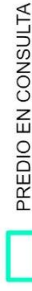


ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES



PREDIO EN CONSULTA



LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-4
AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO
TASA ANUAL DE OCURRENCIA DE DESLIZAMIENTOS
PARA LA CIUDAD DE MANIZALES

Convención	Nivel (1 clase)	Nivel (5 clases)	Ampliación "asociada" a 5 bandas
	Bajo	Muy bajo	Inestabilidad muy remota, tasa anual de ocurrencia menor a 0.25%
		Bajo	Inestabilidad remota, tasa anual de ocurrencia entre 0.25% y 1%
	Medio	Moderado	Inestabilidad poco remota, tasa anual de ocurrencia entre 1% y 2%
	Alto	Alto	Inestabilidad remota, tasa anual de ocurrencia entre 2% y 7%
		Muy alto	Inestabilidad muy remota, tasa anual de ocurrencia mayor a 7%

* debida a eventos predominantes transicionales



SIG
Sistema de
Información Geográfica

ESCALA: 1:300

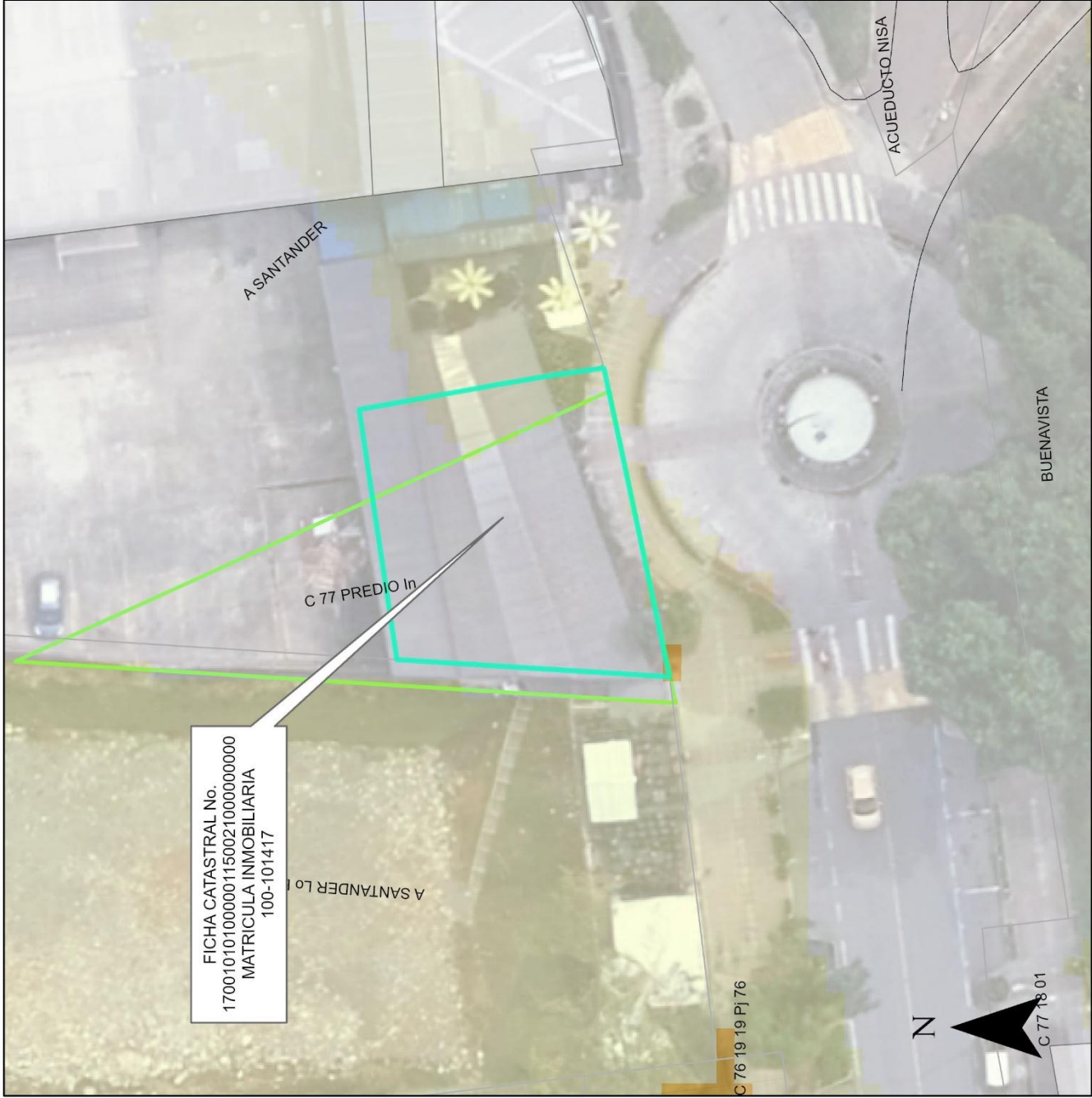
FECHA: Octubre / 2025

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

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA: OFICINA ASO 0071 - Geoplaneación S.A.S.
Mapa elaborado por: Oficina de Planeación Municipal
Fotografía: 5000.000 metros ESTE
Proyección: UTM
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N
Datum: MAGNA - SIRGAS
Escala: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL
ORTO FOTOMAPA URBANO 2021 CATASITRO DIGITAL 2021
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.





ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-5
RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO
Riesgo por deslizamiento urbano

Condiciones	Nivel 1 (Bajo)	Nivel 2 (Medio)	Nivel 3 (Alto)	Detalle
				Afectación (daños) muy remota, con probabilidad relativa inferior al 20%
				Afectación (daños) remota, con probabilidad relativa entre 20 y 33%
				Afectación (daños) poco factible, con probabilidad relativa entre 33 y 66%
				Afectación (daños) factible, con probabilidad relativa entre 66 y 90%
				Afectación (daños) muy factible, con probabilidad relativa mayor al 90%

* debido a eventos predominantes tradicionales
* Configurado o implícito, dependiendo si el área está ocupada o no



ESCALA: 1:300

FECHA: Octubre / 2025

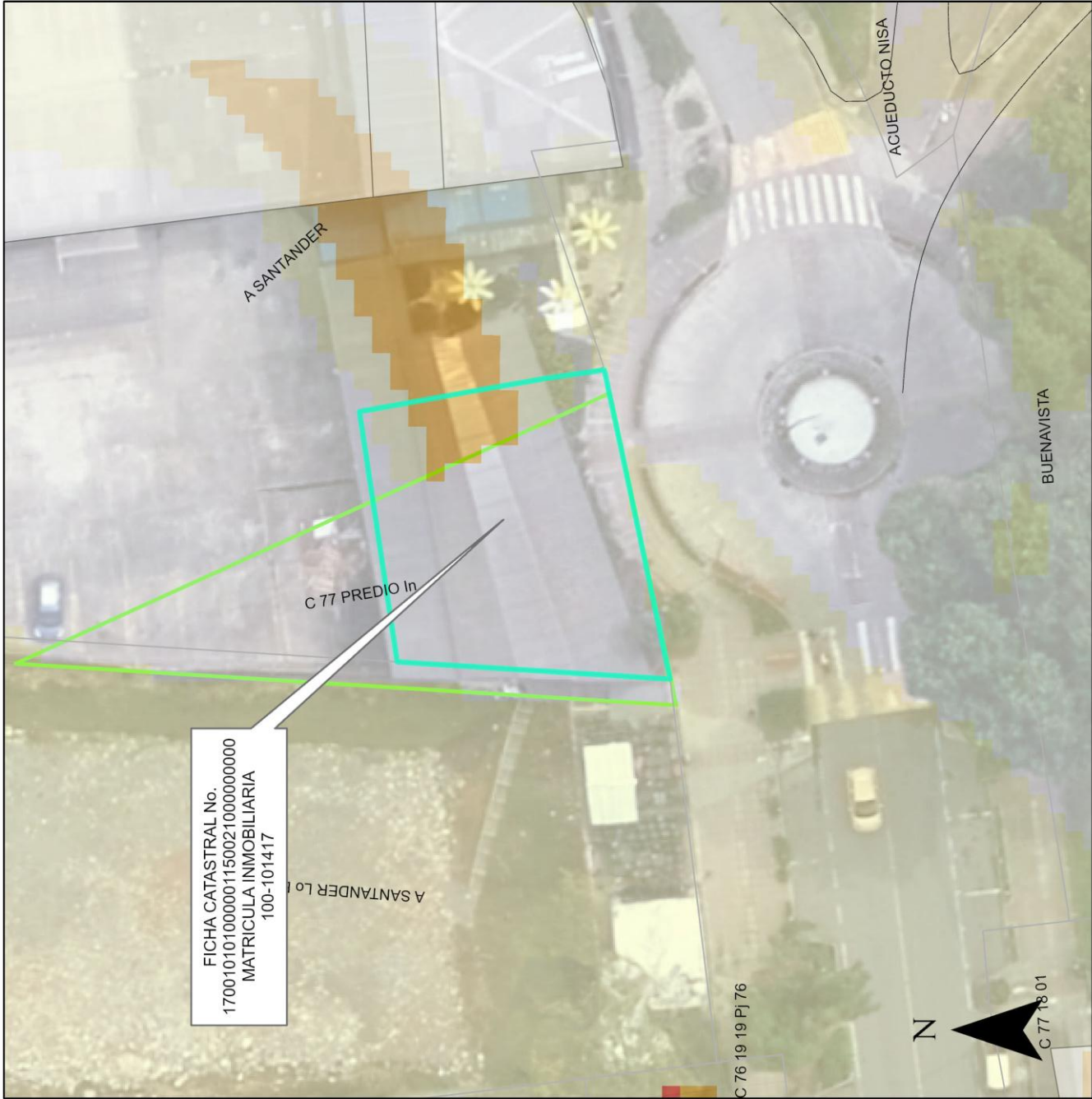
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA GEOGRÁFICA 2021, Copyright SIGRA -
Municipio de Manizales, Alcaldía de Manizales

ORIGEN UNICO IMAGEN AEREA
Proyección: UTM
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N
Datum: MANIZALES - SIRGAS
Eps: SIRGAS

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL
ORTO FOTOGRAFICO 2021 CATASRO DIGITAL 2021
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.





ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES



PREDIO EN CONSULTA



LIMITE PREDIAL



BIEN MUNICIPAL

Fuente de información PLANO U-29
ÁMBITOS NORMATIVOS

ÁMBITO NORMATIVO



AN 1



AN 2



AN 3



AN 4



AN 5



AN 6



AN 7



AN 8



AN 9



AN 10



SIG
Sistema de
Información Geográfica

ESCALA: 1:300

FECHA: Octubre / 2025

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

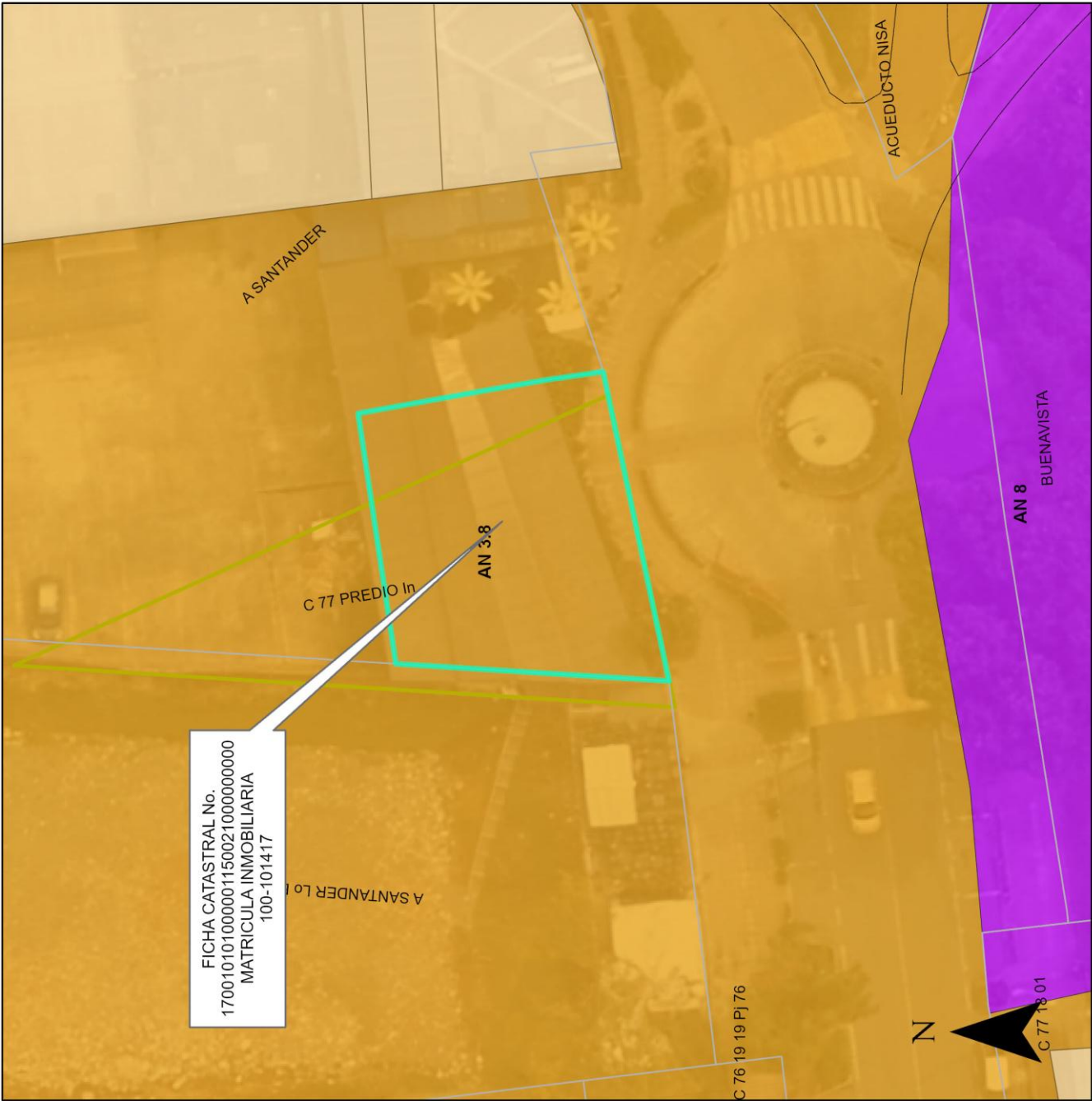
DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA: GEOMA ASES 2021, copyrigth GEOMA -
Municipio de Manizales de Alcaldía de Manizales

ORIGEN: UNICO INMOBILIARIA
Folio: 1500 - 3000.000 metros ESTE
proyecto de Manizales - Manizales
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N

Datum: MAGNA - SIRGAS
Eps: UTM
Proy: UTM

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL
ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2024
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-32
ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000

ASIGNACIÓN DE USOS

AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10



ESCALA: 1:300

FECHA: Octubre / 2025

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

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA: GEOMATICA 2021, Copyright: MANIZALES - Municipio de Manizales, Alcaldía de Manizales

ORIGEN: UNICO INGENIERIA
Proyecto: Manizales - Manizales
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N

Datum: MANIZALES - SIRSAS
Escala: 1:300

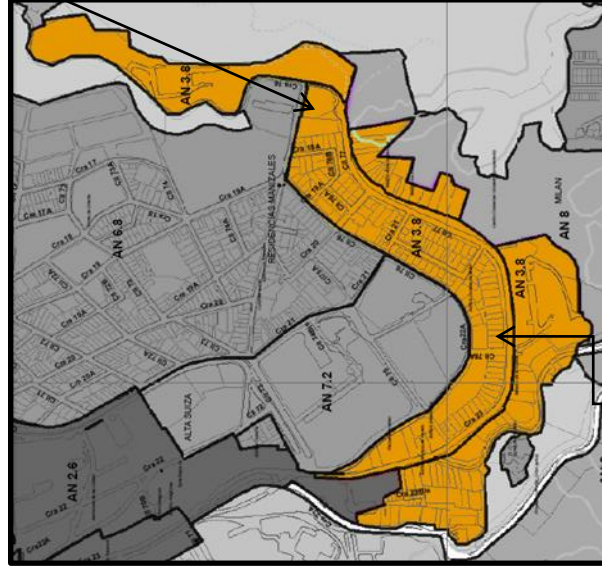
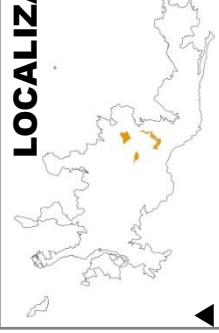
ESCALA DE TRABAJO 1:2000 CON BASE EN EL
ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2021
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.

AMBITO NORMATIVO

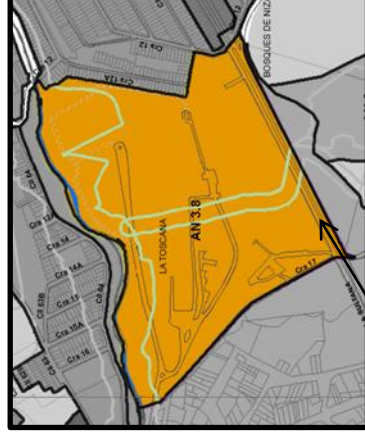
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES

LOCALIZACIÓN

AN 3.8

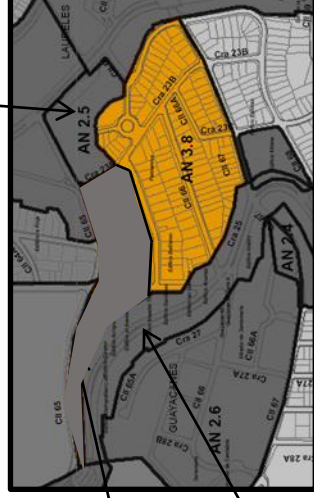


Calle 77



Av. La Sultana

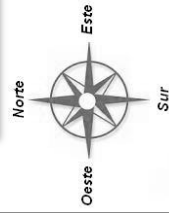
Universidad Nacional



Avenida Lindsay

Avenida Paralela

Carrera 23



AMBITO NORMATIVO AN 3.8

AREA DE ACTIVIDAD:
Mixta.
TRATAMIENTO:
Renovación Urbana
Modalidad Reactivación

BARRIOS:
Parte Alto Palermo, Parte Bajo Palermo, Alta Suiza, Milán.

CONVENCIONES:
Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/o COMPATIBLES		CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS	
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO		
C-1	Bajo - Medio		
C-3	Bajo – Medio -Alto		
C-5	Bajo-Medio		
C-7	Medio - Alto		
C-8	Alto		
C-11	Alto		
S-2	Alto	Únicamente la actividad con código CIU S960901	
S-5	Bajo - Medio		
S-8	Bajo – Medio - Alto		
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización. Impacto Alto únicamente sobre el eje de la carrera 23 - calle 77	
S-11	Alto		
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		
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-3	Bajo - Medio – Alto	Requiere edificación especializada	
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada	
IS-1	Medio - Alto		
IS-2	Medio - Alto	Requiere edificación especializada	
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada	
IS-4	Bajo-Medio-Alto		
ISG-1	Bajo-Medio		
ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada	
IC-1	Medio-Alto		
IC-2	Alto		
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización	
IA-1	Medio-Alto		
IDA-1	Bajo		

OBSERVACIONES GENERALES

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



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

- PREDIO EN CONSULTA
- LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-4
AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO
TASA ANUAL DE OCURRENCIA DE DESLIZAMIENTOS
PARA LA CIUDAD DE MANIZALES

Correlación	Nivel (1 a 5)	Nivel de amenaza	Ampliación de amenaza a 20 años
	Muy bajo	Instabilidad muy remota, tasa anual de ocurrencia menor a 0.25%	
Bajo		Instabilidad remota, tasa anual de ocurrencia entre 0.25% y 1%	
Medio		Instabilidad poco remota, tasa anual de ocurrencia entre 1% y 2%	
Alto		Instabilidad remota, tasa anual de ocurrencia entre 2% y 3%	
Muy alto		Instabilidad muy remota, tasa anual de ocurrencia mayor a 3%	

* debida a eventos predominantes traslacionales



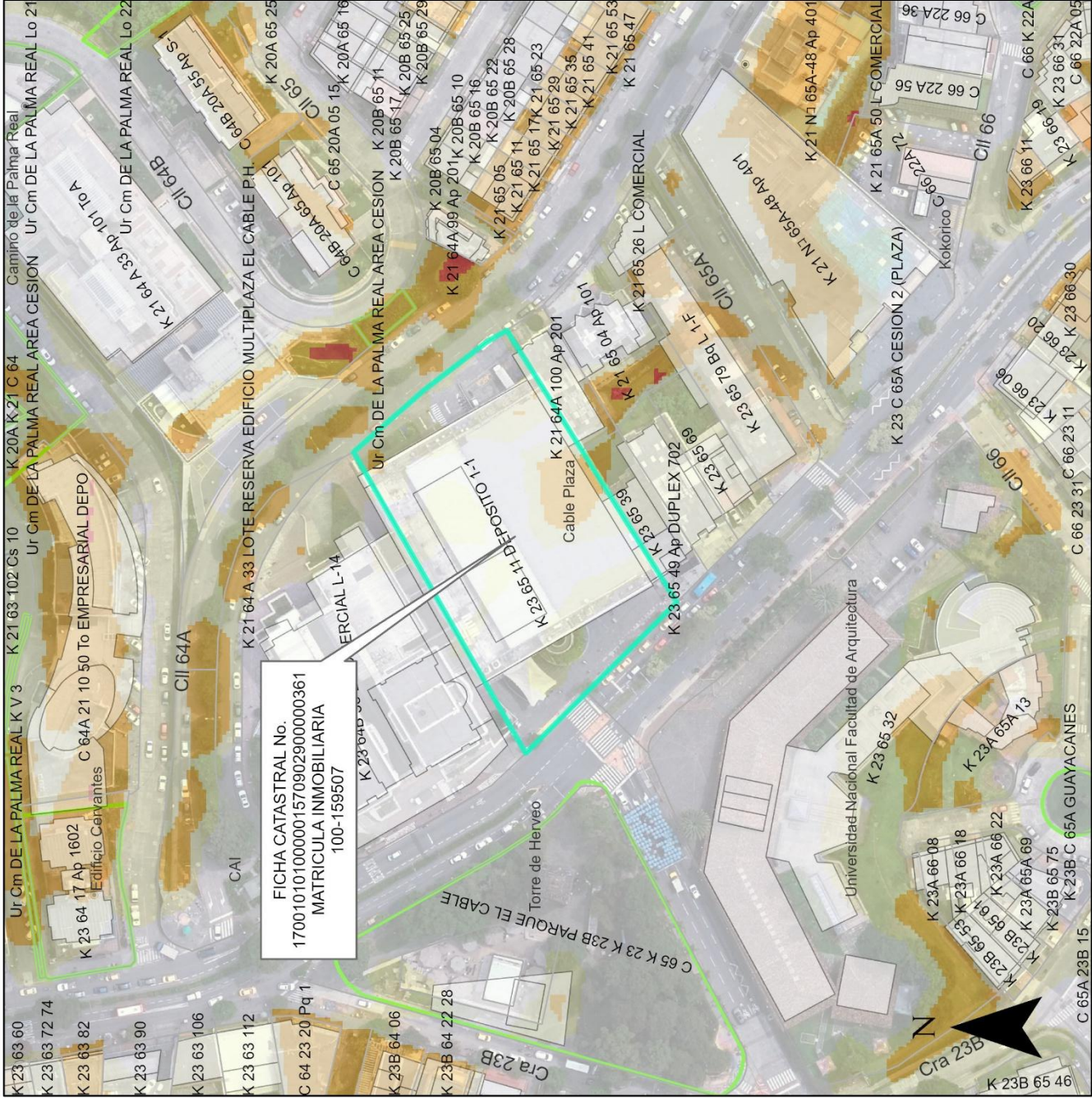
ESCALA: 1:1.400

FECHA: Octubre / 2025

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

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFIA OFICIAL AÑO 2021, GEOINFORMACIONES - Municipio de Manizales, Oficina de Planeación Municipal
ORIGEN: UNICO INACIALIA
Proyección: UTM
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N
Datum: MAGDA - SIRGAS
Escala: GRS80
ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL
ORTO FOTOAERIO URBANO 2021 CATASRO DIGITAL 2021
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.





La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

L

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-5
RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO
Riesgo por deslizamiento urbano

Comparación	Signif. (1 punto)	Signif. (5 puntos)	Signif. (10 puntos)
	Bajo	May bajo	Atracción (ratios) probabilidad relativa inferior al 32%
		Bajo	Atracción (ratios) remota, con probabilidad relativa entre 30 y 33%
	Medio	Moderao	Atracción (ratios) positiva, con probabilidad relativa entre 33- 66%
		Alto	Atracción (ratios) facile, con probabilidad relativa entre 66- 90%
	Alto	May alto	Atracción (ratios) may facile, con probabilidad relativa mayor al 90%

* debida a eventos predominantes traslacionales



ESCALA: 1:1.400

ESCALA: 1:1.400
FECHA: Octubre / 2025

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

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright MASORA -
El Ministerio Asesora del Almirante del Comando en Jefe

ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator

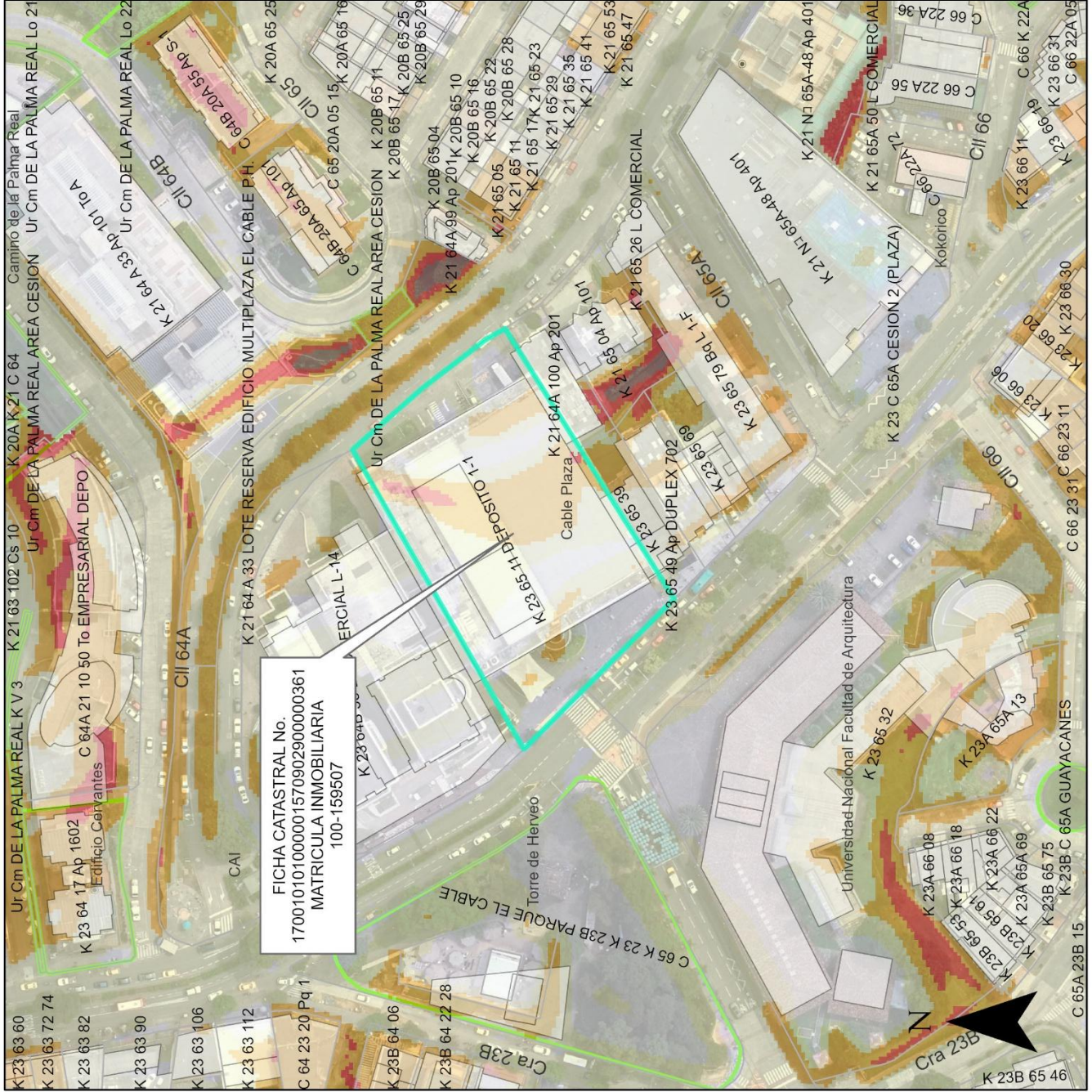
Factor de escala: 0.9992

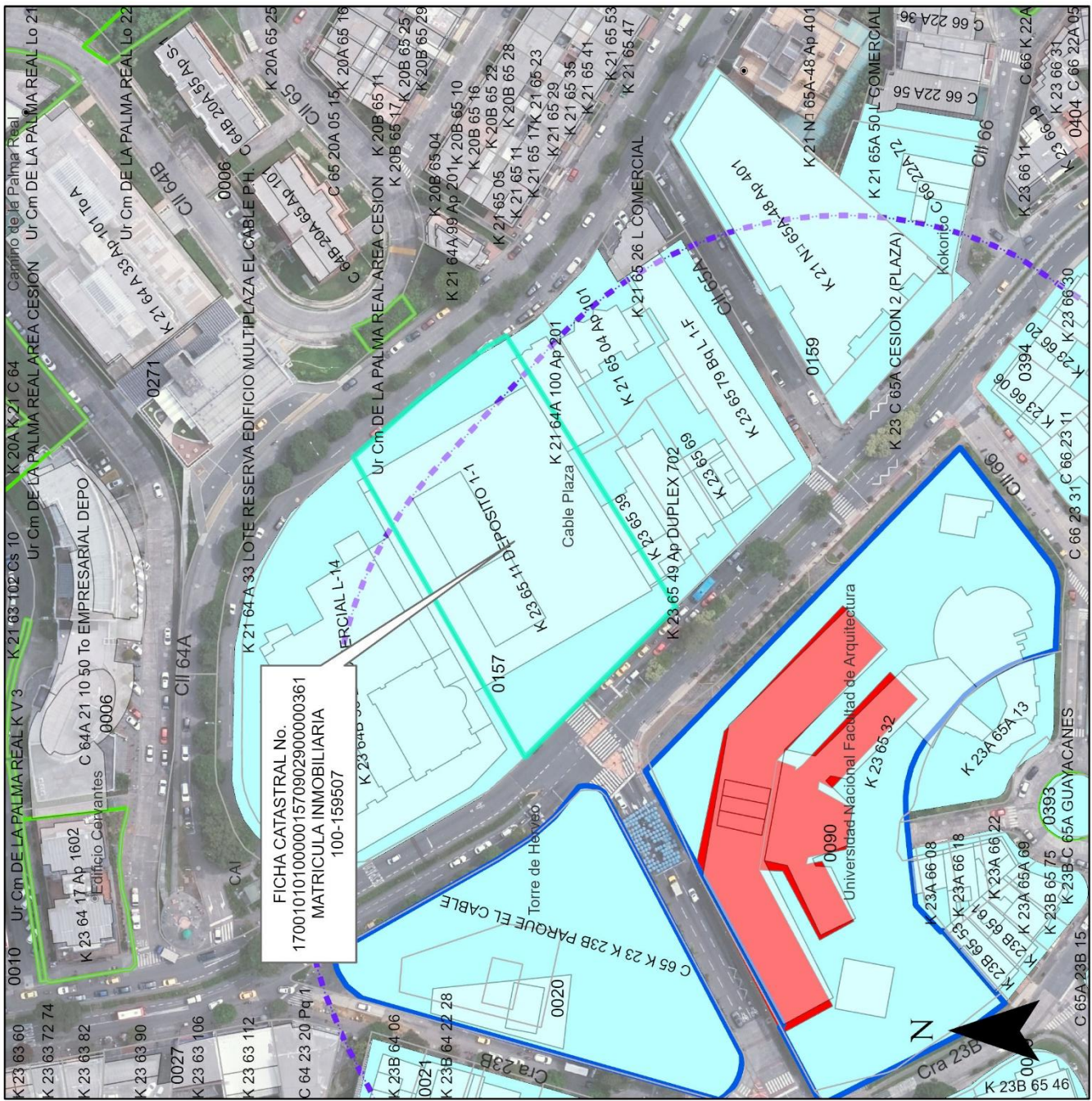
Datum: MAGHIA - SIRGAS

Elipsoidal: GRS80
ESCALA DE TRABAJO 4:2.000 CON BASE EN EL

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL
ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2024
COORDINADO © MASORA

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





FICHA CATASTRAL No.
170010101000001570902900000361
MATRICULA INMOBILIARIA
100-159507



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

- PREDIO EN CONSULTA
- LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-26
BIENES DE INTERES CULTURAL NACIONAL

BIENES DE INTERES CULTURAL NACIONAL

- 1. Monumento Nacional
- 2. Monumento Nacional
- 3. Monumento Nacional
- 4. Monumento Nacional
- 5. Monumento Nacional
- 6. Monumento Nacional
- 7. Monumento Nacional
- 8. Monumento Nacional
- 9. Monumento Nacional
- 10. Monumento Nacional
- 11. Monumento Nacional
- 12. Monumento Nacional
- 13. Monumento Nacional
- 14. Monumento Nacional
- 15. Monumento Nacional
- 16. Monumento Nacional
- 17. Monumento Nacional
- 18. Monumento Nacional
- 19. Monumento Nacional
- 20. Monumento Nacional
- 21. Monumento Nacional
- 22. Monumento Nacional
- 23. Monumento Nacional
- 24. Monumento Nacional
- 25. Monumento Nacional
- 26. Monumento Nacional
- 27. Monumento Nacional
- 28. Monumento Nacional
- 29. Monumento Nacional
- 30. Monumento Nacional
- 31. Monumento Nacional
- 32. Monumento Nacional
- 33. Monumento Nacional
- 34. Monumento Nacional
- 35. Monumento Nacional
- 36. Monumento Nacional
- 37. Monumento Nacional
- 38. Monumento Nacional
- 39. Monumento Nacional
- 40. Monumento Nacional
- 41. Monumento Nacional
- 42. Monumento Nacional
- 43. Monumento Nacional
- 44. Monumento Nacional
- 45. Monumento Nacional
- 46. Monumento Nacional
- 47. Monumento Nacional
- 48. Monumento Nacional
- 49. Monumento Nacional
- 50. Monumento Nacional
- 51. Monumento Nacional
- 52. Monumento Nacional
- 53. Monumento Nacional
- 54. Monumento Nacional
- 55. Monumento Nacional
- 56. Monumento Nacional
- 57. Monumento Nacional
- 58. Monumento Nacional
- 59. Monumento Nacional
- 60. Monumento Nacional
- 61. Monumento Nacional
- 62. Monumento Nacional
- 63. Monumento Nacional
- 64. Monumento Nacional
- 65. Monumento Nacional
- 66. Monumento Nacional
- 67. Monumento Nacional
- 68. Monumento Nacional
- 69. Monumento Nacional
- 70. Monumento Nacional
- 71. Monumento Nacional
- 72. Monumento Nacional
- 73. Monumento Nacional
- 74. Monumento Nacional
- 75. Monumento Nacional
- 76. Monumento Nacional
- 77. Monumento Nacional
- 78. Monumento Nacional
- 79. Monumento Nacional
- 80. Monumento Nacional
- 81. Monumento Nacional
- 82. Monumento Nacional
- 83. Monumento Nacional
- 84. Monumento Nacional
- 85. Monumento Nacional
- 86. Monumento Nacional
- 87. Monumento Nacional
- 88. Monumento Nacional
- 89. Monumento Nacional
- 90. Monumento Nacional
- 91. Monumento Nacional
- 92. Monumento Nacional
- 93. Monumento Nacional
- 94. Monumento Nacional
- 95. Monumento Nacional
- 96. Monumento Nacional
- 97. Monumento Nacional
- 98. Monumento Nacional
- 99. Monumento Nacional
- 100. Monumento Nacional

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)

Resolución No. 1588 de mayo 24 de 2013 (Ministerio de Cultura)



ESCALA: 1:1.400

FECHA: Octubre / 2025

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

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFIA OFICIAL AÑO 2021, COPIA PARA USO...
ORIGEN: URBANO INICIAL
Longitud de origen: 73° 7' W
Latitud de origen: 4° 11' N
Datum: MANIZALES - SIRGAS
Escala: 1:1.400
ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL
ORIGEN URBANO INICIAL 2021 CATASITRO DIGITAL 2021
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.



La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

☐ PREDIO EN CONSULTA
☐ LIMITE PREDIAL
☐ BIEN MUNICIPAL

Fuente de información PLANO U-29
ÁMBITOS NORMATIVOS

ÁMBITO NORMATIVO	
AN 1	AN 6
AN 2	AN 7
AN 3	AN 8
AN 4	AN 9
AN 5	AN 10



FECHA: Octubre / 2025

presión cartografía temática

Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

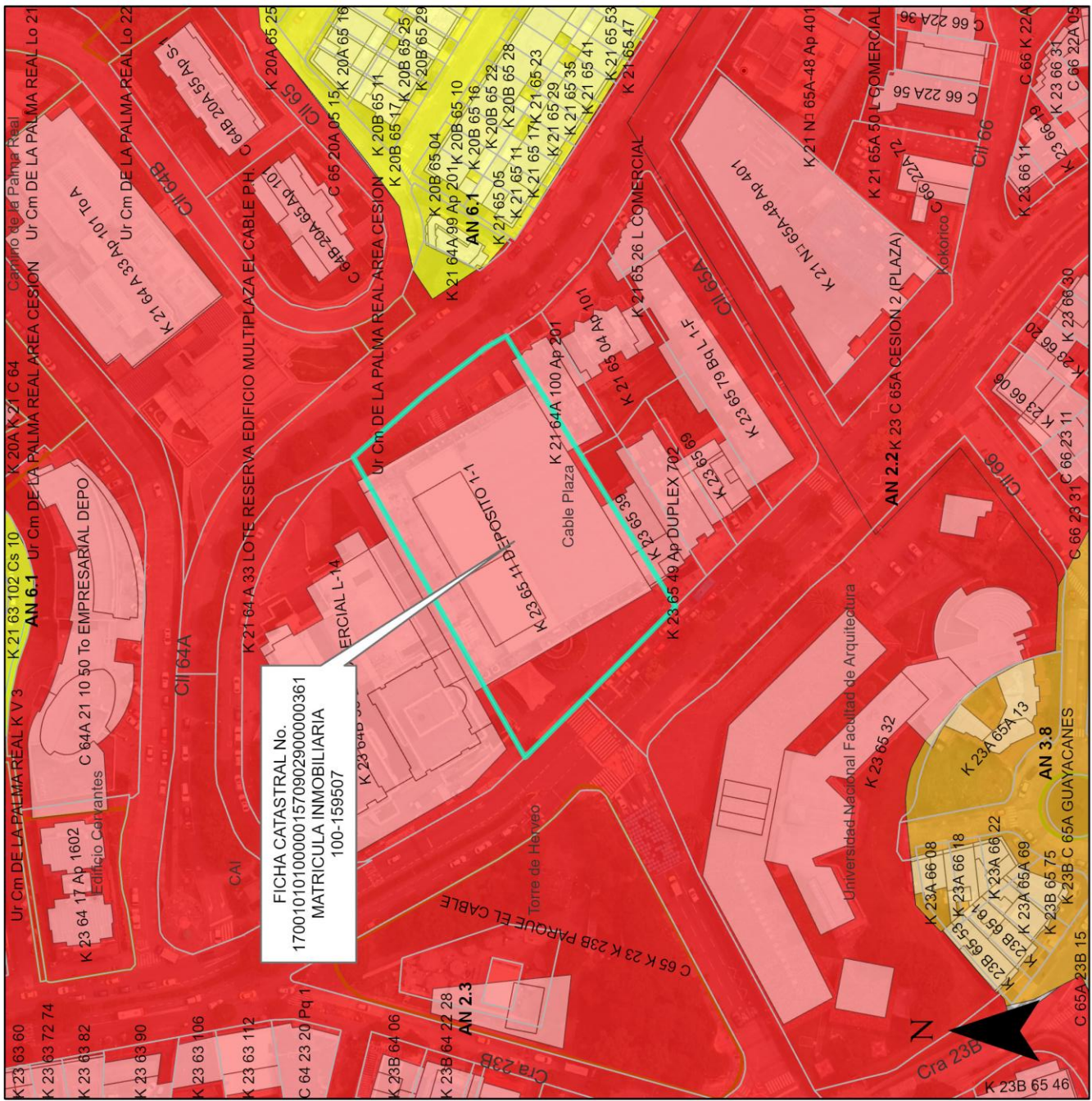
CARTOGRAFIA DIGITAL AND 2021 copyright © MAGDA-
MARCELO ASSOCIATION OF ANALYSTS OF CARTOGRAPHY

Folio Este: 5900.00 metros ESTE
Folio Sur: 5900.00 metros SUR
Factor de escala: 0.0002

GRIPO UJICO NACIONAL
Tipo de instrumento: GPS diferencial
Longitud de la cinta: 73 m
Latitud de origen: 4° N

Datum: MAGDA - SIRGAS
Eje meridiano: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2000 CON BASE EN EL
OCULAR CARTOGRAFIA DIGITAL AND 2021 CATASTRO DIGITAL 2024
copyright © MAGDA-
MARCELO ASSOCIATION OF ANALYSTS OF CARTOGRAPHY
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.





ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta el Municipio de Manizales, tiene un corte a 25 de agosto de 2025. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información **PLANO U-32**
ASIGNACIÓN DE USOS ESCALA 1:10.000

	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10



SIG
Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:1.400
FECHA: Octubre / 2025
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA: GEOMA ASES 2021, LOGOPLANASCOLO - Manizales, Universidad del Atlántico del Atlántico

ORIGEN: UNICO INACIARIAL, LUIS ALVARADO
Formato: AutoCAD
Problema de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° 11'
Datum: MAGDA - SIRGAS
Eps: EPS: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2000 CON BASE EN EL ORTOFOTOCAMPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2024
Todos los derechos reservados.
Prohibida la reproducción total o parcial sin autorización expresa.

**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES**

AN 2.3



Eje Estructurante.

Renovación Urbana

Sobre la Avenida Santander desde la calle 58 hasta la calle 73 y la carrera 23 B desde la intersección con la avenida Santander hasta la Avda. Lindsay y por la Avenida Paralela parte barrio Palermo, desde la calle 65 hasta la Calle 71

Âmbito normativo

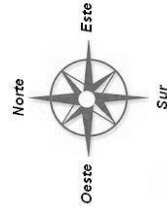
Límite subsecuivo
Límite predios

Límite previos



Avenida Santander (Carrera 23)

Avenida Paralela (Carrera 25)



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C-1, C-3, S-8, S-9, S-12, VU, VB, VM, VAC

CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS:	
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO
C-4	Medio-Alto
C-5	Bajo-Medio
C-7	Medio - Alto
C-8	Alto
C-11	Alto
S-2	Alto
S-4	Alto
S-5	Bajo-Medio
S-11	Alto
S-13	Alto
S-15	Medio
S-16	Medio - Alto
S-17	Medio - Alto
S-18	Medio-Alto
S-19	Medio-Alto
S-20	Alto
S-21	Alto
S-23	Bajo
IE-1	Medio-Alto
IE-2	Bajo-Medio-Alto
IE-3	Alto
IE-4	Alto
IS-1	Medio - Alto
IS-2	Medio - Alto
IS-3	Alto
IS-4	Bajo-Medio-Alto
ISG-1	Bajo-Medio
ISG-2	Alto
IC-1	Medio - Alto
IC-2	Alto
ICR	Medio-Alto
IA-1	Medio-Alto
IDA-1	Bajo
IL-2	Medio

OBSERVACIONES GENERALES

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

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 2.3