Informe Jurídico
FECHA DEL INFORME: mayo de 2026

NOMENCLATURA OFICIAL DE LOS INMUEBLES	
DIRECCIÓN VUR:	Carrera 11 entre Calles 17 Barrio Campo Hermoso
MUNICIPIO:	Manizales
CÉDULA CATASTRAL:	No registra - VUR
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-120944
TIPO DE PREDIO:	Predio Urbano
DESCRIPCIÓN GENERAL:	Predio situado en el Barrio Campohermoso en la carrera once-11- entre calles diez y siete-17 y la carretera a Chipre de esta Ciudad.

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO: MUNICIPIO DE MANIZALES 100%	
TRADICIÓN DEL INMUEBLE:	**El MUNICIPIO DE MANIZALES,** es titular del 100% del predio mediante escritura Pública de Compraventa No. 378 del 22 de febrero de 1951 de la Notaria Segunda de Manizales, suscrita con el señor Roberto Aristizábal.
LINDEROS EP	///Por el norte, en extensión de una y media varas, con la carrera oce-11; por el sur, en la misma extensión, con propiedad de Pedro Cardona; por el oriente, en extensión de veinte varas, con propiedad del vendedor Roberto E. Aristizábal, y por el occidente, en la misma extensión de veinte varas, con propiedad del Municipio de Manizales. */// Según escritura pública No. 378 del 22 de febrero de 1951 de la Notaría Segunda de Manizales.*
DESTINACIÓN ADQUISICIÓN	Construcción de un Tanque de aprovisionamiento de agua para el Barrio Campohermoso.
ÁREA VUR	Una faja de terreno de una y media varas de frente por 10 varas de centro ósea un área de 30 varas cuadradas.
ÁREA ESCRITURA PÚBLICA 378 DEL 22/02/1951	Una y media varas (1 y ½) de frente por veinte (20) de centro, o sea un área de treinta varas cuadradas (30 V2) de superficie.

SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
SEGREGACIONES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ninguna Compraventa parcial
GRAVAMENES VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta ningún gravamen vigente.
MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio no existen medidas cautelares vigentes.
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES:	A la fecha del presente estudio el bien no presenta condiciones Resolutorias vigentes.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTE:	A la fecha del presente estudio el inmueble no presenta limitaciones al dominio vigentes.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

Es importante precisar que, si bien en el folio de matrícula inmobiliaria objeto de análisis no se evidencian servidumbres registradas, en la Escritura Pública de Adquisición del predio, se estableció lo siguiente:

"Es entendido como condición de esta venta que el vendedor tendrá derechos, sin pagar por este concepto nada al Municipio, a servirse de la mitad del muro medianero construido por el MUNICIPIO para dividir las dos propiedades, muro que desde la fecha de esta escritura, quedará por tanto sometido a la servidumbre medianera, en los términos de los artículos 909 y siguientes del código civil."

A vez debe tenerse presente, que, al momento de la adquisición del predio por parte del Municipio, se estableció que la destinación era para *"la construcción de un tanque de aprovisionamiento de agua para el barrio Campohermoso"* de esta manera, debe solicitarse autorización al Concejo Municipal con el fin de modificar dicha destinación, sea para que el predio sea enajenado a un tercero para su desarrollo o para que el Municipio decida adelantar algún tipo de intervención comunitaria en dicho inmueble.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

ALCALDÍA
DE MANIZALES

DOCUMENTOS ANALIZADOS:
Consulta del VUR Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-120944 del 28 de mayo de 2026. Escritura Pública 378 del 22/02/1951 de la Notaria Segunda de Manizales.

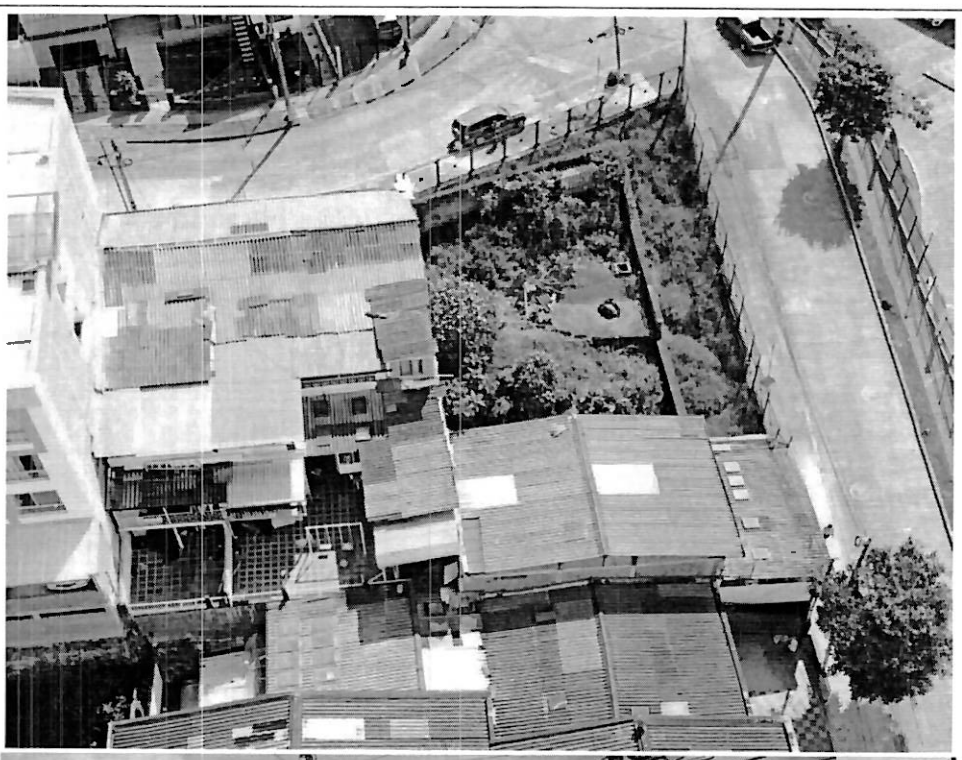
Juanita Ríos Cuervo
Abogada
T.P. 261056

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

INSPECCIÓN OCULAR Y GEOREFERENCIACIÓN	
FECHA DE VISITA:	1 de agosto de 2025
DIRECCIÓN ACTUAL:	Calle 15, carrera 11, barrio Campohermoso, Ciudad de Manizales.
RESPONSABLE:	Alexander Rodríguez Arboleda
LICENCIA PROFESIONAL:	01-13228 Consejo Nacional Profesional de Topografía.
METODOLOGÍA APLICADA:	Se realizó una visita técnica al predio con el fin de identificar sus condiciones actuales; inicialmente, se efectuaron sobrevuelos con RPAS (dron), lo que permitió obtener una visual general y contextual del inmueble. Posteriormente, se desarrollaron vuelos en secuencia para la generación de ortofotos georreferenciadas, garantizando su compatibilidad con la cartografía oficial del municipio. Para la georreferenciación se emplearon equipos GNSS RTK de doble frecuencia, a partir de los cuales se levantaron puntos de control que permitieron ajustar la ortofoto a una resolución inferior a 5 cm GSD. Adicionalmente, se tomaron datos precisos del perímetro actual del inmueble, asegurando la fidelidad del levantamiento topográfico.
EQUIPOS UTILIZADOS:	Equipos de georreferenciación con precisión centimetrica, GNSS SOUTH GALAXY G7, con seriales No. S910B8148510270NKA y serial No. S910B7148509981NKA; Dron MINI SE marca DJI y herramientas complementarias: trípode, bastón, herramientas menores.
PARAMETRÓS GEOGRÁFICOS:	El sistema de coordenadas utilizado para el desarrollo del plano topográfico fue: MAGNA-SIRGAS origen único nacional, llamado también "CT M- 12", adoptado en la resolución 388 de 2020 (IGAC). Parámetros:

	<table><tr><th>Parámetro</th><th>Valor</th></tr><tr><td>Proyección</td><td>Transversa de Mercator</td></tr><tr><td>Elipsoide</td><td>GRS80</td></tr><tr><td>Latitud de origen</td><td>4° N</td></tr><tr><td>Longitud de origen</td><td>73° W</td></tr><tr><td>Falso Este</td><td>5'000.000</td></tr><tr><td>Falso Norte</td><td>2'000.000</td></tr><tr><td>Unidades</td><td>Metros</td></tr><tr><td>Factor de escala</td><td>0.9992</td></tr></table>
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:	El predio obedece a un tanque, que está actualmente fuera de servicio, según lo reporta Aguas de Manizales; se encuentra parcialmente cubierto por vegetación alta y árboles dispersos, lo que evidencia su falta de mantenimiento. Este tanque, por su exterior, presenta un cerramiento en malla metálica sobre estructura de perfiles tubulares, a parte superior está reforzada con alambre de púas enrollado en espiral, y en la base, el cerramiento se apoya en un muro de contención en concreto/mampostería, en su interior se observa un segundo muro que aísla el tanque del resto del predio, en el costado sur, tiene un muro interno, que separa el predio de propiedad del Municipio con el colindante sur; no se evidencian ocupaciones por parte de terceros. El tanque tiene un área de 187 m2, lo que representa un 57 % del total del área del predio. El inmueble de propiedad del Municipio se identifica con el número predial nacional 17001010400000047001100000000.
FOTOGRAFÍAS DE LA INSPECCIÓN:	

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

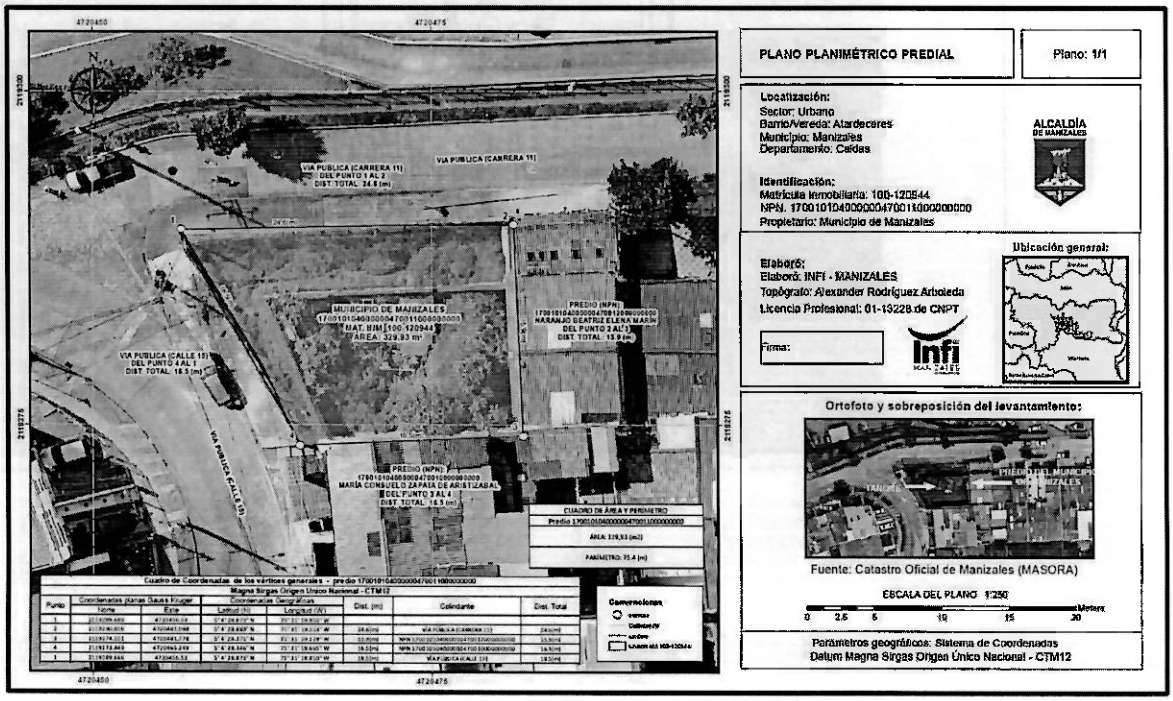



Infi
MANIZALES
1 ago 2025 2:29:45 p m
5°4'29.61"N 75°31'19.944"W
campo hermoso
calle 15 carrera 11



RESULTADOS DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PLANO PLANIMÉTRICO PREDIAL:



USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

ANÁLISIS DE ÁREAS		
TIPO DE ÁREA:	Área (m²)	Diferencia en porcentaje respecto al levantamiento
ÁREA FÍSICA:	329,93 m²	0 %
ÁREA JURÍDICA:	20,96 m²	- 93.65 %
ÁREA CATASTRAL:	329,93 m²	0 %
RANGO DE TOLERANCIA:	4 % (Tabla 1. Rangos de Tolerancia, Resolución conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020)	
REQUIERE RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS CON FINES REGISTRALES:	Si requiere	
ANÁLISIS DE ÁREAS:	En el presente caso, se identificó que el predio presenta una diferencia del – 93.65 % entre el área jurídica inscrita y el área física obtenida mediante levantamiento topográfico, lo cual excede los rangos de tolerancia establecidos por la normatividad catastral y registral vigente. Adicionalmente, los linderos consignados en los títulos de propiedad fueron descritos hace varias décadas, empleando unidades de medida antiguas como la vara y referencias imprecisas, que hoy no permiten su identificación a través de coordenadas geográficas ni puntos fijos verificables; la conversión de dichas medidas a metros genera inconsistencias, atribuibles a los métodos de levantamiento utilizados en su época. Por lo anterior, y en concordancia con lo dispuesto en la Resolución Conjunta IGAC 1101 – SNR 11344 de 2020, se hace necesario adelantar el procedimiento de rectificación de áreas y linderos con fines registrales, a fin de armonizar la realidad física con la realidad jurídica y actualizar la información en el folio de matrícula inmobiliaria.	

REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS ACTUALES

PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el vértice situado en el Norte del predio, identificado como punto 1 dentro del plano, de coordenadas planas Y= 2119289.686 m.N. y X= 4720456.53 m.E., ubicado en el sitio donde concurre la vía pública (Carrera 11), a continuación, se describe en sentido horario del predio.

COLINDA ASÍ:

NORTE: del punto de partida 1, se sigue en dirección este, en una distancia de 24.6 metros en un tramo recto, colindando con la vía pública (Carrera 11), hasta llegar al punto 2 con coordenadas planas Y= 2119290.056 m.N. y X= 4720481.098 m.E., donde concurre el predio identificado con NPN 17001010400000047001200000000.

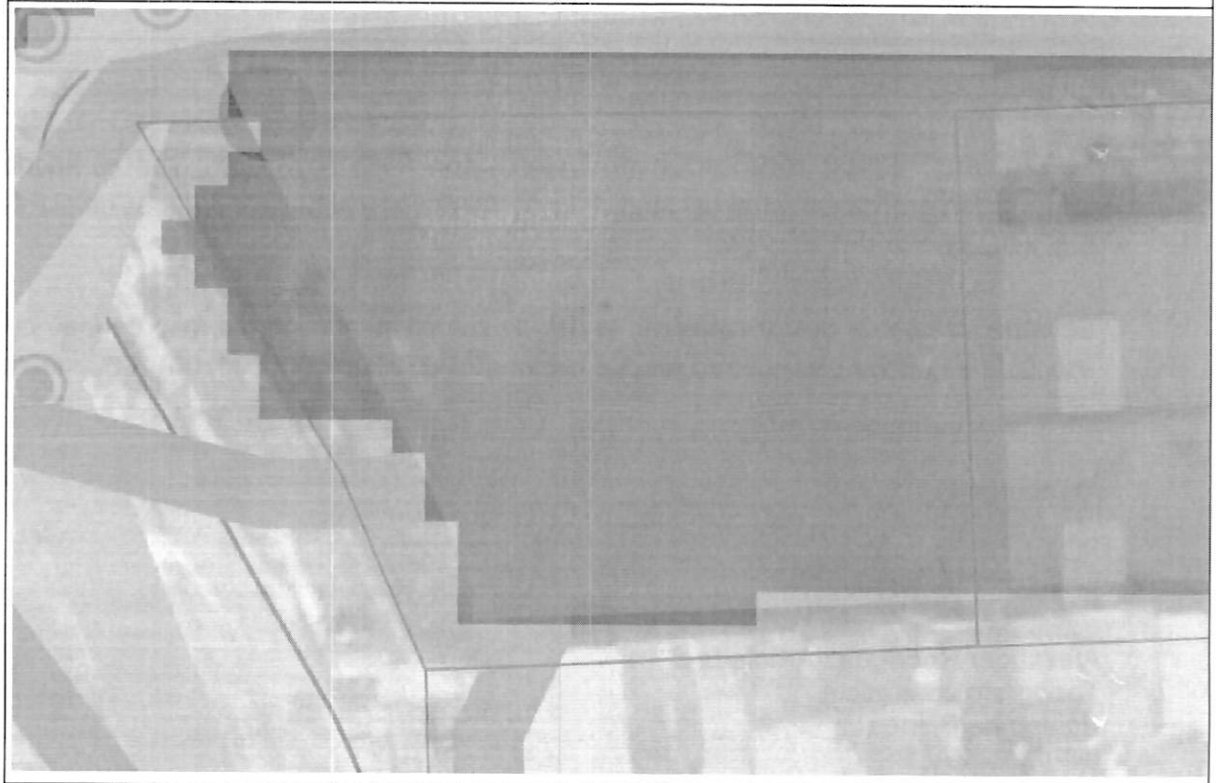
ESTE: del punto 2, se sigue en dirección sur, en una distancia de 15.9 metros, en un tramo recto colindando con el predio identificado con NPN 17001010400000047001200000000, hasta llegar al punto 3 con coordenadas planas Y= 2119274.151 m.N. y X= 4720481.778 m.E., donde concurre el predio identificado con NPN 17001010400000047001000000000.

SUR: del punto 3, se sigue en dirección oeste, en una distancia de 16.5 metros, en un tramo recto colindando con el predio identificado con NPN 17001010400000047001000000000, hasta llegar al punto 4 con coordenadas planas Y= 2119273.449 m.N. y X= 4720465.249 m.E., donde concurre la vía pública (calle 15).

OESTE: del punto 4, se sigue en dirección noroeste, en una distancia de 18.5 metros, en un tramo recto colindando con la vía pública (calle 15), hasta llegar al punto número 1, punto de partida y cierre del perímetro del predio.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

SOBREPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA TEMÁTICA POT 2017 -2031



Capa:	Recae (si/no)	Observación:
Áreas con tratamiento geotécnico:	No	
Riesgo por deslizamiento:	Si	Medio
Riesgo por inundación:	No	
Corredor de conectividad:	No	
Laderas ambientales:	No	
Zonas de interés ambiental:	No	
Franja de protección de cauces hídricos:	No	
Centro Histórico:	No	
de desarrollo condicionado:	No	
Servicios públicos:	Si	Infraestructura de acueducto, tanque de almacenamiento. Tanque fuera de servicio

CONSIDERACIONES CATASTRALES
Se requiere, realizar rectificación de linderos con fines registrales, con el fin de actualizar la información gráfica catastral del Municipio de Manizales y actualizar linderos en el folio de matrícula inmobiliaria. Se debe solicitar al gestor catastral, la debida complementación del folio de matrícula inmobiliaria asociada a la ficha con número predial nacional 17001010400000047001100000000.

Atentamente,

Alexander Rodríguez Arboleda
Topógrafo contratista
Equipo de Bienes
INFIMANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 28/05/2026
Hora: 10:57 AM
No. Consulta: 814568247
No. Matricula Inmobiliaria: 100-120944
Referencia Catastral:

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-03-1951 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 378 DEL 1951-02-22 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: $300
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARISTIZABAL G. ROBERTO
A: MUNICIPIO DE MANIZALES X

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 28/05/2026 **Hora:** 11:11 AM **No. Consulta:** 814567552

N° Matrícula Inmobiliaria: 100-120944 **Referencia Catastral:**

Departamento: CALDAS **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: MANIZALES **Cédula Catastral:**

Vereda: MANIZALES **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: CARRERA 11 ENTRE CALLES 17 BARRIO CAMPO HERMOSO

Direcciones Anteriores:

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

Fecha de Apertura del Folio: 25/11/1994 **Tipo de Instrumento:** CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 25/11/1994

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		MUNICIPIO DE MANIZALES	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

UNA FAJA DE TERRENO DE UNA Y MEDIA VARAS DE FRENTE POR 10 VARAS DE CENTRO OSEA UN AREA DE 30 VARAS CUADRADAS DE SUPERFICIE Y QUE LINDA ASI:#### POR EL NORTE EN EXTENSION DE UNA Y MEDIA VARAS CON LA CARRERA ONCE; POR EL SUR EN LA MISMA EXTENSION CON PROPIEDAD DE PEDRO CARDONA; POR EL ORIENTE EN EXTENSION CON PROPIEDAD DE PEDRO CARDONA; POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 10 VARAS CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR ROBERTO E ARISTIZABAL Y POR EL OCCIDENTE EN LA MISMA EXTENSION DE 20 VARAS CON PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES.######

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

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

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

Salvedades

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

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a veintidos (22) de Febrero de mil novecientos cincuenta y uno-1.951-, ante mí, Aurelio Londoño Mejía, Notario segundo del Circuito y ante los testigos instrumentales señores Juan de Jesús Castro y J. Arturo Jiménez, vecinos del mismo Circuito, mayores de edad, de buén crédito y en quienes no concurre ninguna causal de impedimento, compareció el señor ROBERTO E. ARISTIZABAL G., varón, mayor de edad, y de esta vecindad, con cédula de ciudadanía número 2115653, expedida en esta ciudad, a quien personalmente conozco, de lo cual doy fe, y expuso: PRIMERO: Que a título de venta transfiere al MUNICIPIO DE MANIZALES, representado en este acto por el señor Personero Municipal, el derecho de dominio y la posesión efectiva que tiene sobre una faja de terreno de una y media varas (1 y ½) de frente por veinte (20) de centro, o sea una área de treinta varas cuadradas (30 v2) de superficie, situada en el barrio de "Campohermoso" en la carrera once-11-entre calles diez y siete-17- y la carretera a Chipre de esta ciudad y que linda:##Por el norte, en extensión de una y media varas, con la carrera once-11-; por el sur, en la misma extensión, con propiedad de Pedro Cardona; por el oriente, en extensión de veinte varas, con propiedad del vendedor Roberto E. Aristizábal, y por el occidente, en la misma extensión de veinte varas, con propiedad del Municipio de Manizales.##-SEGUNDO.-Que la faja de terreno que vende es parte de mayor porción que el vendedor adquirió por compra hecha a la Cooperativa de Habitaciones de Manizales, Limitada, según escritura pública número dos mil doscientos cinco-2.205-de diez y nueve-19-de diciembre de mil novecientos cuarenta y nueve-1.949-, pasada ante la Notaria primera de este Circuito, la cual fué registrada en el libro primero impares, tomo primero, a los folios 33 y 34, bajo la partida número 30, el 11 de enero de 1.950.-TERCERO.-Que el precio de la venta de dicha faja de terreno es el de TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($300.oo), que el vendedor declara tener recibidos del MUNICIPIO a entera satisfacción. Es entendido como condición de esta venta que el vendedor tendrá derechos, sin pagar por este concepto nada al Municipio, a servirse de la mitad del muro medianero construído por el MUNICIPIO para dividir las dos propiedades, muro que desde la fecha de esta escritura, quedará por tanto sometido a la servidumbre medianera en los términos de los articulos 909 y siguientes del Código Civil.-CUARTO.-Que la faja que vende no ha sido ena-

VILLEGAS, también mayor y de esta vecindad, con cédula de ciudadanía número 10997 84 expedida en esta ciudad, Personero Municipal de Manizales, a quien personalmente conozco, de cuyo carácter oficial doy fe, y expuso: que obrando a nombre y en representación del MUNICIPIO DE MANIZALES, en su carácter oficial ya dicho, debidamente autorizado al efecto por la Gerencia de las Empresas Municipales Delegadas, que actualmente está poseyendo el lote de terreno en referencia con la construcción de un tanque de aprovisionamiento de agua para el barrio de "Campohermoso", acepta la venta que por medio de esta escritura se hace y las estipulaciones en ella contenidas.- (Minuta Copiada textualmente) . Se agregan los comprobantes de ley. Se advirtió a los otorgantes la obligación del registro oportuno y firman, con los testigos expresados, por ante mí, de todo lo cual doy fe.-ROBERTO E. ARISTIZABAL GOMEZ.-MANUEL ICMEANA VILLEGAS.-Juan de Jesús Castro.-J. Arturo Jiménez.-AURELIO LONDOÑO M.-Notario 2°----------

COMPROBANTES.-Tesoreria de Rentas.-Manizales, 16 de Febrero de 1.951.-Pago el señor Roberto Aristizábal G, la suma de setenta y cinco centavos mda.cte ($0.75), por derechos de registro deducidos de $300.oo. Vende a Municipio de Manizales.-Sello de la Tesoreria Municipal de Manizales. Firma ilegible. Estampillas de C. anuladas por valor de $0.10 centavos.-Certificado de Paz y Salvo. Manizales, Febrero 16 de 1951 El Administrador de Hacienda de Caldas, certifica: que Roberto E. Aristizábal , cédula número 2115853, vecino de Manizales, está a paz y salvo con el Tesoro Nacional por concepto de impuesto sobre la renta y cuota militar, hasta el año de 1.949, inclusive. Firma ilegible. Sello de la Administración de Hacienda Nacional. Manizales Caldas.-Los suscritos, certificamos: que Roberto Aristizabal está a paz y salvo con el Municipio de Manizales, por concepto de impuestos, servicios y contribuciones municipales causados en razón de la propiedad situada en la calle 17, carrera 11.-Matricula 9892.-F. 9050.-Manizales, 22 de febrero de 1.951-(fdo) Luis E. Trujillo. Sello. Empresas Municipales. Recaudación.-(fdo) H. Echeverri.-(fdo) P/.Carlos Montoy Sello. Junta de Valorización. Manizales.

Es

primera copia que se expide del original en dos hojas de papel común, con destino

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

Manizales, Febrero 22 de 1.951

AURELIO LONDOÑO MEJIA
Notario segundo.

OFICINA de REGISTRO del CIRCUITO

Manizales, 9 de Mayo de 1951
Registrada en el Libro 1º Varios
Folio 141 Tomo 1º
Partida No. 199
Derechos $ 0,20
El Registrador Ley 37/32

Oficina de Registro del Circuito
Manizales, Mayo 9 de 1951
Matriculada en el tomo 59
Página 12 Número 12
Derechos $ 2:=
El Registrador.

OFICINA de REGISTRO del CIRCUITO

Manizales, 9 de Mayo de 1951
Registrada en el Libro 1º Duplicado
Folio 4-5 Tomo 1º
Partida No. 3
Derechos $ 0,20
El Registrador Ley 37/32

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

S-CO-SP-UDOT-2026-17154

Manizales, martes 19 de mayo de 2026

Doctor
ESTEBAN RESTREPO URIBE
Secretario General
Instituto de Financiación, Promoción y Desarrollo de Manizales – Infimanizales
Correo electrónico: adminbienes.mzl@infimanizales.com y aprovechamiento2@infimanizales.com
Ciudad

Asunto: Derecho de petición – Solicitud de información sobre usos del suelo y destino de los predios identificados con matrículas mobiliarias números 100-48241, 100-76566, 100-76565, 100-167608 y 100-120944.
Radicado: E-CO-2026-11743 del 04 de mayo de 2026

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 secretaria 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.*

DIRECCIÓN	N° MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
CL 19 # 17-36 Local 218 - San Andresito	100-48241	17001010400000035090190000012O
Vereda San Peregrino	100-76566	17001000200000031018500000000O
Vereda Tarro Liso	100-76565	17001000200000038003800000000O
Carrera 22 C 62 Interior Universidad Católica de Manizales	100-167608	17001010300000019013800000000O
Lote Carrera 11 entre Calles 17 Campohermoso	100-120944	17001010400000047001100000000O

(...)"

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

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

PREDIO 5, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 17001010400000047001100000000

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 **17001010400000047001100000000**, está clasificado como **suelo urbano**, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio Campohermoso que pertenece a la Comuna Atardeceres y presenta las siguientes **condiciones**:

- Áreas de amenaza y riesgo por deslizamiento.
- Áreas de equipamientos.
- Áreas de servicios públicos.

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 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 que sean permitidas, para las áreas con condición de amenaza media 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*

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

*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 del área de equipamiento:

El predio está clasificado como un equipamiento de servicio urbano básico de servicio urbano básico, según delimitación señalada en el PLANO U-12 EQUIPAMIENTOS.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-12.

Respecto de la condición de las áreas de servicios públicos:

El predio presenta áreas de servicios públicos correspondiente a redes de acueducto según delimitación indicada en el PLANO U-23 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS, dichas áreas forman parte del suelo de protección urbano del municipio, tal como lo establece el numeral 2.2 del Componente Urbano de DTS del POT, anteriormente descrito.

En cuanto al **suelo de protección**, el numeral 2.2 del Componente Urbano del DTS del Acuerdo 0958 de 2017, establece lo siguiente:

"(...)

2.2 SUELO DE PROTECCIÓN URBANO

El suelo de protección urbano está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro del área urbana de Manizales, definida en el presente plan y que por sus características geográficas, paisajísticas, o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública

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

para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o por ser zonas de riesgo no mitigable para la ubicación de asentamientos humanos, son objeto de reglamentación en el presente Plan. Se establecen como áreas de intervención restringida a fin de asegurar su protección, preservación y/o aprovechamiento sostenible.

Las categorías del suelo de protección en suelo urbano son:

"(...)

- ***Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.***

(...)"

Por su parte, el numeral 1.4.4 del Componente General de Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017, establece que el **suelo de protección** tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

En cuanto al **suelo de protección**, el numeral 1.4.4 del Componente General del DTS del Acuerdo 0958 de 2017, establece que se trata de un suelo que tiene **restringida la posibilidad de urbanizarse**, el que textualmente señala lo siguiente:

"1.4.4 SUELO DE PROTECCIÓN

Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones del suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Las categorías del suelo de protección se establecen en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural, y en el presente Plan corresponden a:

"(...)

- ***Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.***

(...)"

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-23.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

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 4**, 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 4.1**, 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 4.1**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P y 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 4.1, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 4.1**, 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:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

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.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

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.

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.
- 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-12 EQUIPAMIENTOS.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-23 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS.
- 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 4.1, aplicables al predio.

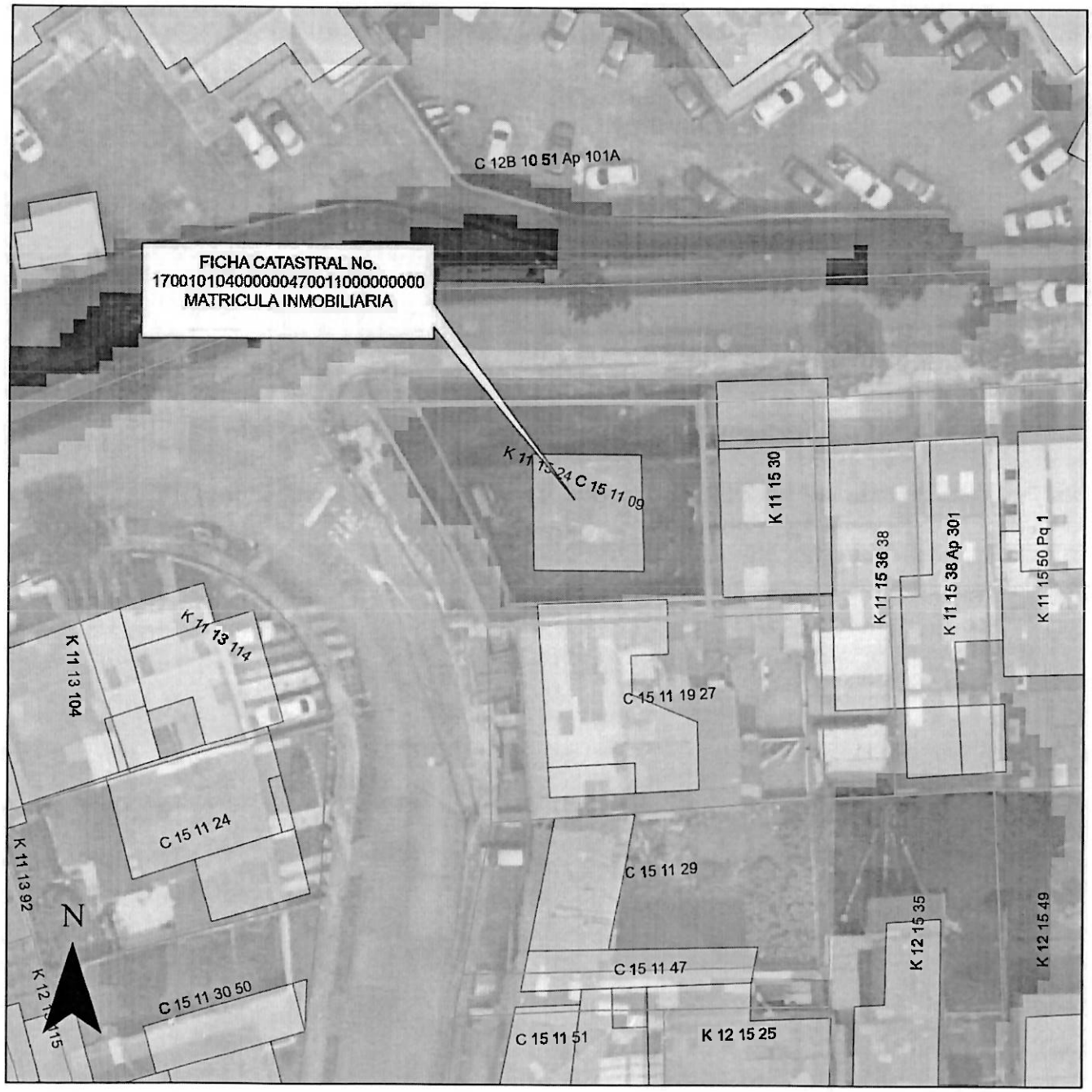
Atentamente,

TATIANA OCHO CÁRDENAS
Secretaria de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

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

ALCALDIA
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 28 de febrero de 2026. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LÍMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-4
AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO

TASA ANUAL DE OCURRENCIA DE DESLIZAMIENTOS PARA LA CIUDAD DE MANIZALES

Convención	Nivel (3 clases)	Nivel (5 clases)	Amenaza* asociada a Nivel
	Bajo	Muy bajo	Inestabilidad muy remota, tasa anual de ocurrencia menor a 0.25%
		Bajo	Inestabilidad remota, tasa anual de ocurrencia entre 0.25% y 1%
	Medio	Moderado	Inestabilidad poco factible, tasa anual de ocurrencia entre 1% y 2%
	Alto	Alto	Inestabilidad factible, tasa anual de ocurrencia entre 2% y 10%
		Muy alto	Inestabilidad muy factible, tasa anual de ocurrencia mayor a 3%

* debida a eventos predominantes tradicionales

SIG
Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026

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

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyrigMEMABORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

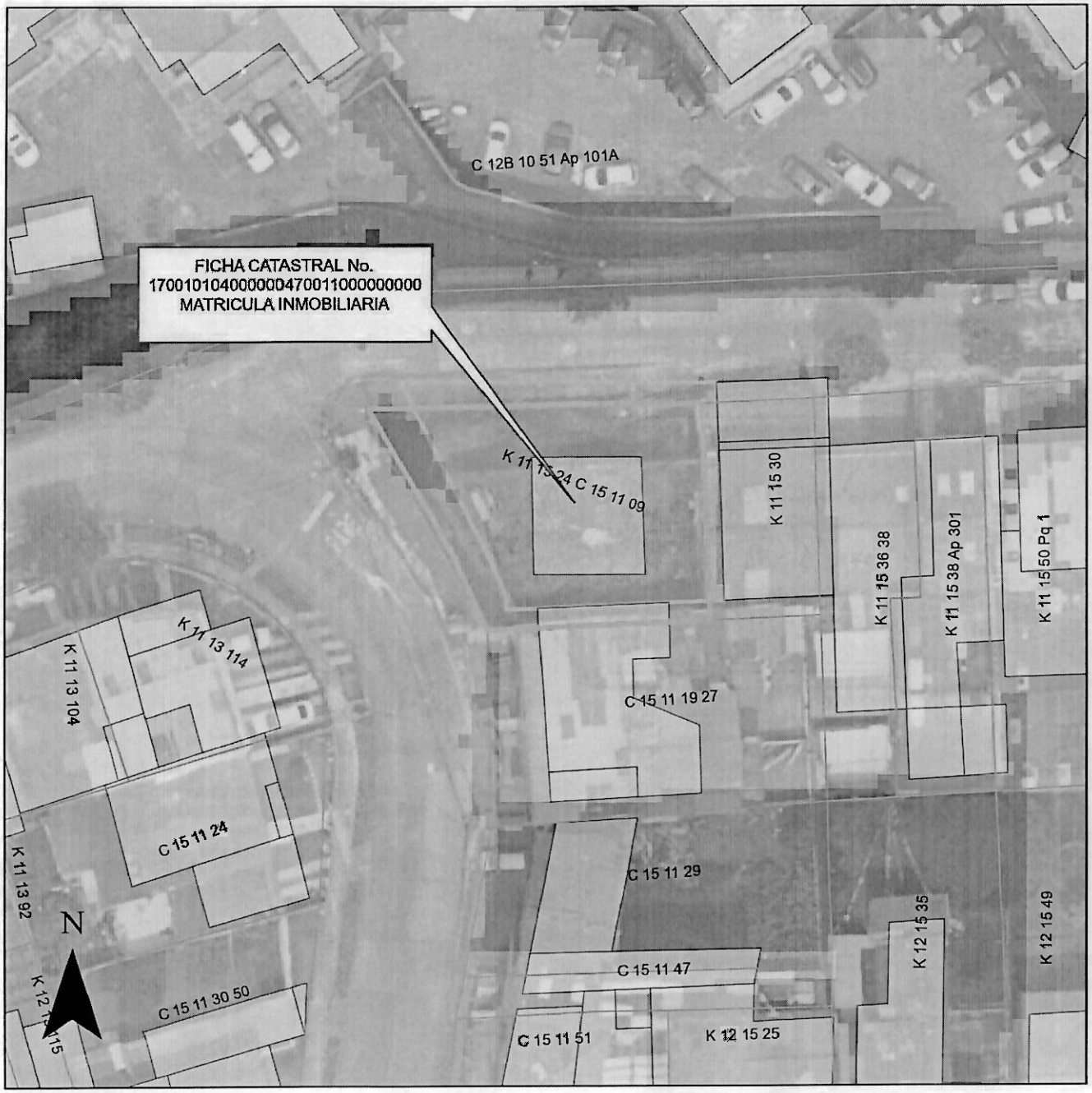
ORIGEN LEMOD NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N

Falso Este: 5000 000 metros ESTE
Falso Norte: 2000 000 metros NORTE
Factor de escala 0.9992

Datum MAGNA - SIRGAS
Elipsoide, GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1 2.000 CON BASE EN EL ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2021

copyright © MASORA
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 28 de febrero de 2026. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-5
RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO

Riesgo por deslizamiento urbano

Convención	Nivel (Tgdacy)	Nivel (Sdacy)	Riesgo
	Bajo	Muy bajo	Afectación (daños) muy remota, con probabilidad relativa inferior al 10%
		Bajo	Afectación (daños) remota, con probabilidad relativa entre 10-33%
	Medio	Moderado	Afectación (daños) poco factible, con probabilidad relativa entre 33-66%
	Alto	Alto	Afectación (daños) factible, con probabilidad relativa entre 66-90%
		Muy Alto	Afectación (daños) muy factible, con probabilidad relativa mayor al 90%

* debida a eventos predominantes tectonales
*Configurado o implícito, dependiendo si el área está ocupada o no

SIG
Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

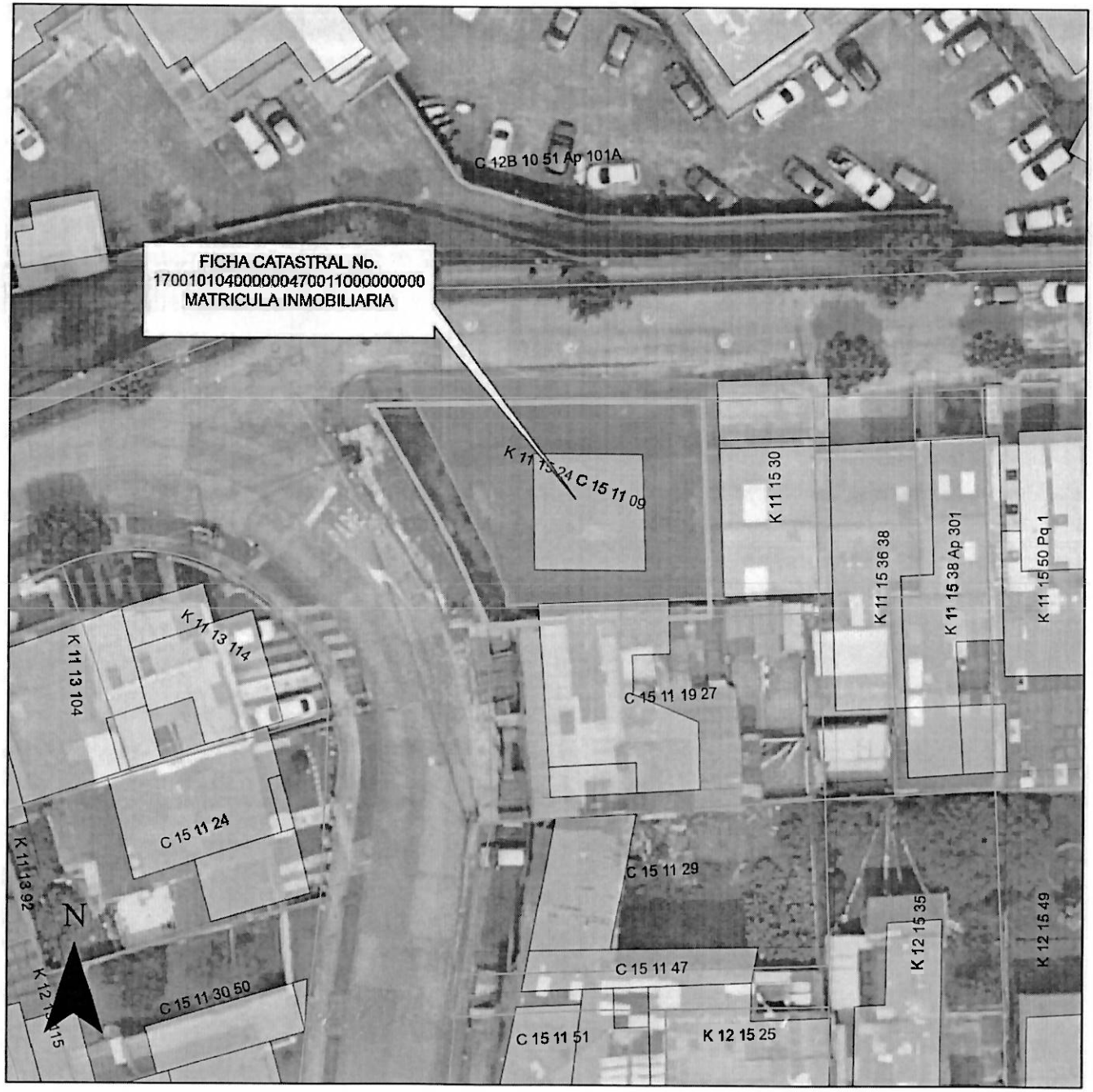
ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N
Falso Este: 5000 000 metros ESTE
Falso Norte: 2000 000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2 000 CON BASE EN EL
ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2024

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

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 28 de febrero de 2026. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-12 EQUIPAMIENTOS

Equipamientos Colectivos

- Educativo
- Salud
- Bienestar Social
- Cultural
- Culto
- Recreativo- Deportivo

Equipamiento de Servicios Urbanos Básicos

- Seguridad
- Administrativo
- Servicios Especiales
- Transporte

SIG Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

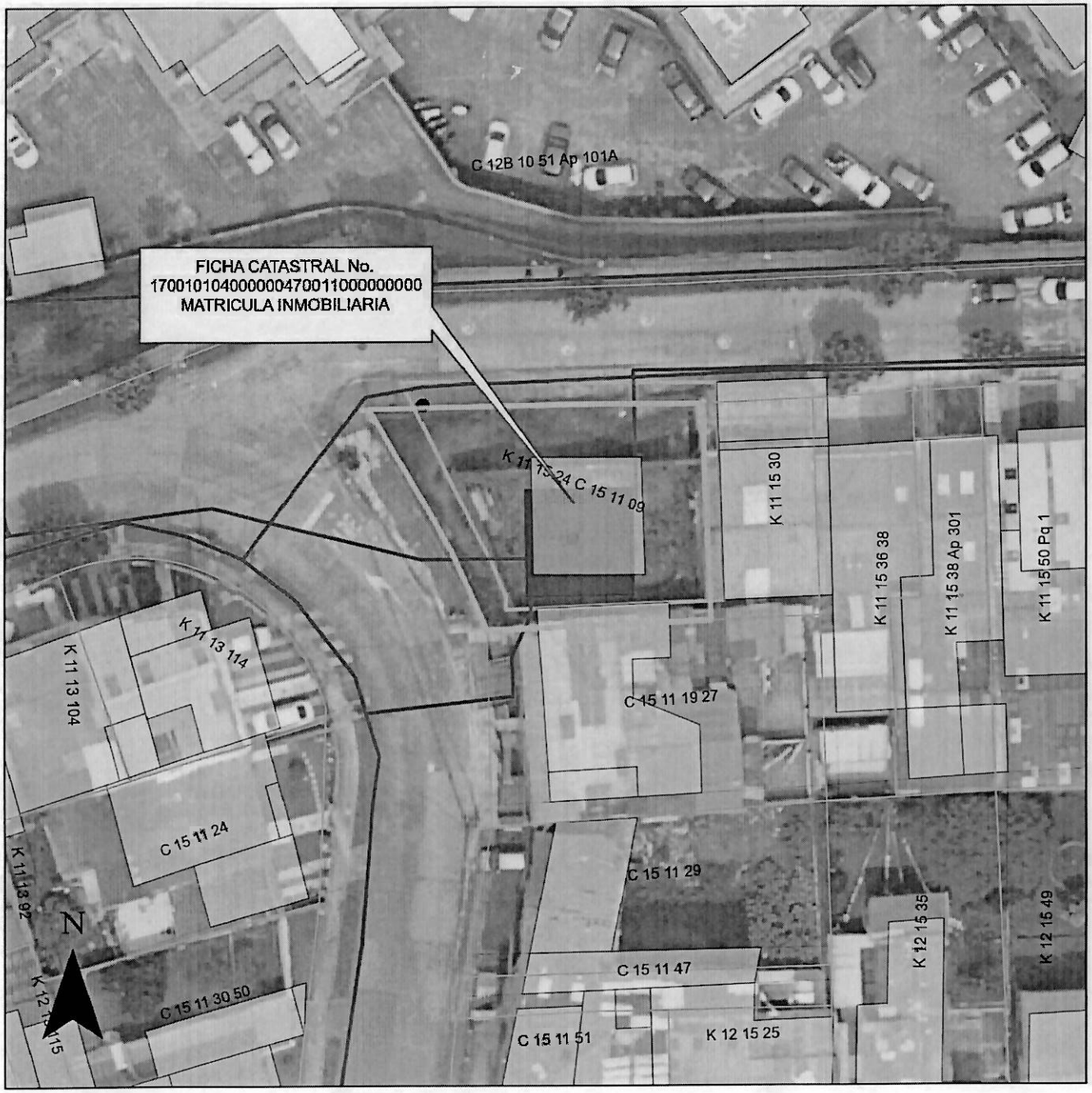
DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyrightMAMASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 75° W
Latitud de origen: 4° N
Falso Este: 5000 000 metros ESTE
Falso Norte: 2000 000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

ESCALA DE TRABAJO 1:2.000 CON BASE EN EL ORTOFOTOMAPA URBANO 2021 CATASTRO DIGITAL 2021
copyright © MAMORA
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 28 de febrero de 2026. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

Fuente de información PLANO U-23
SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS

Red de Acueducto

subtipo

- Sistema Aducción
- Sistema Conducción
- Sistema Distribución
- Sistema Matriz
- Infraestructura Acueducto

Tanques

subtipo

- Elevado
- Enterrado
- Semienterrado
- Superficial

Hidrantes

- Localización hidrantes

SIG
Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright©MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

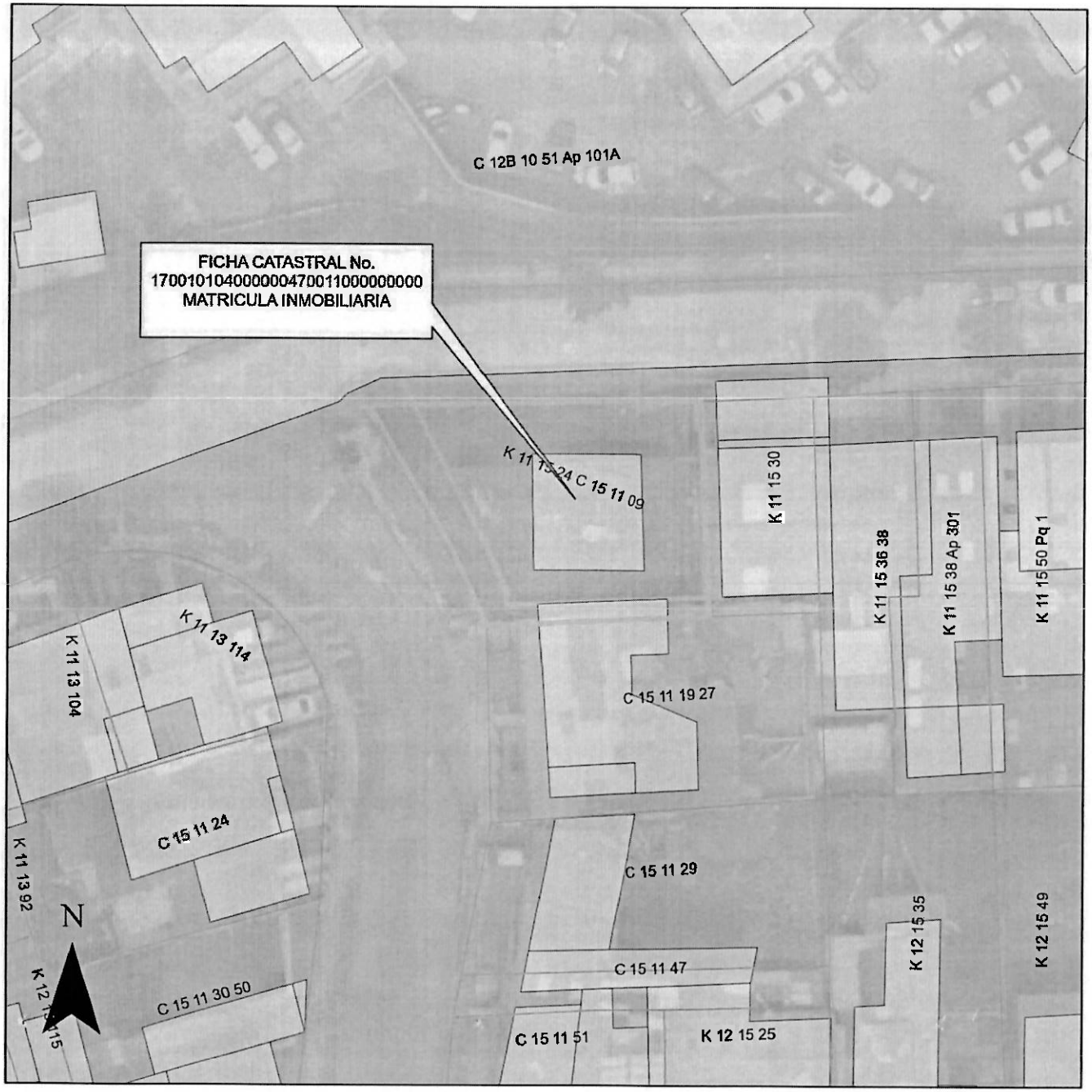
ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen: 73° W
Latitud de origen: 4° N
Falso Este: 5000.000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0.9992

Datum: MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

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

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

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 28 de febrero de 2026. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

- PREDIO EN CONSULTA
- LIMITE PREDIAL
- BIEN MUNICIPAL

Fuente de información PLANO U-29
ÁMBITOS NORMATIVOS

ÁMBITO NORMATIVO

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

SIG Sistema de Información Geográfico

ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026

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

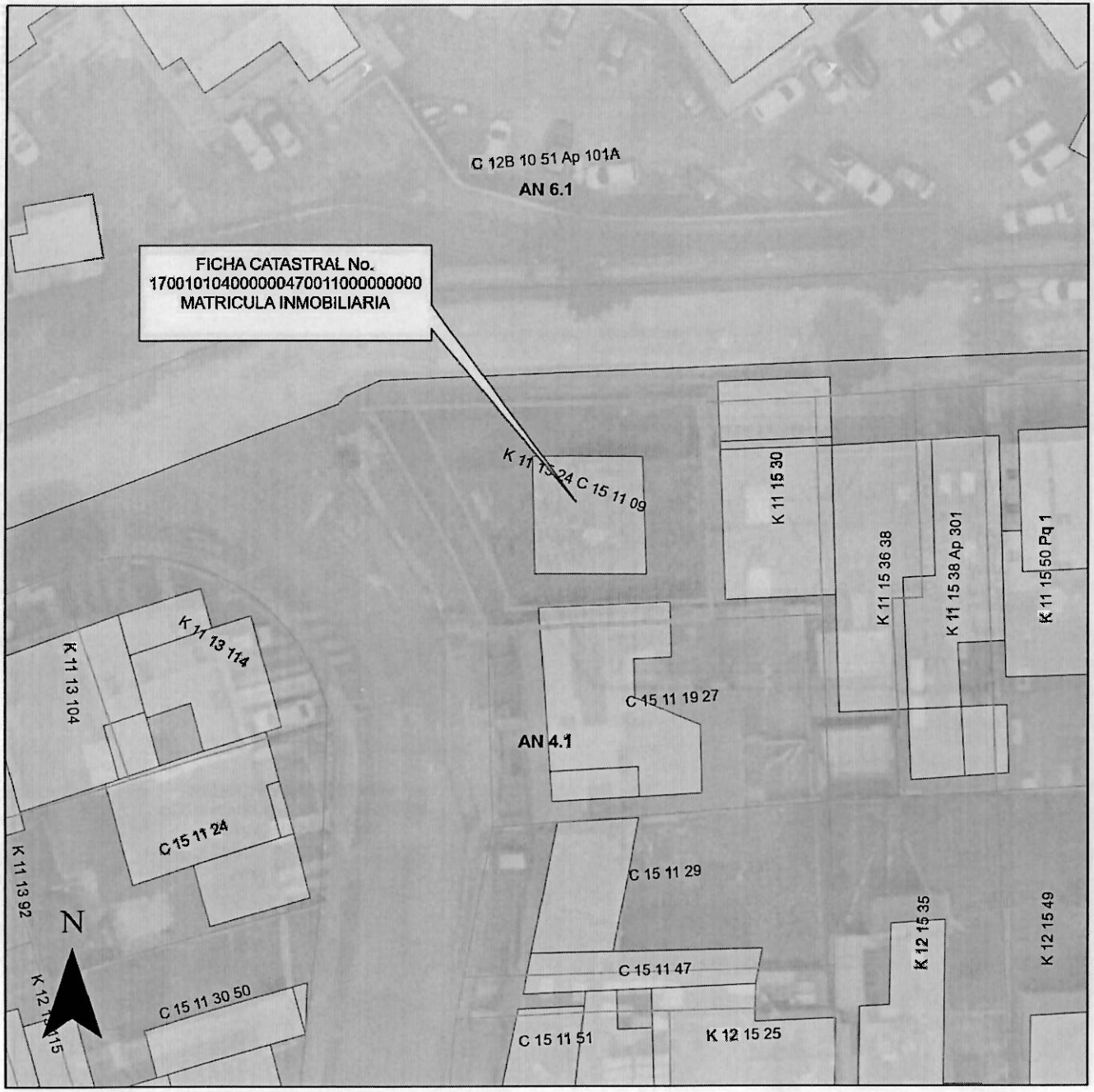
DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright MASORA - Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

ORIGEN UNICO NACIONAL
Proyección Transversa de Mercator
Longitud de origen. 73° 99'
Latitud de origen. 4° 33'
Falso Este: 5000 000 metros ESTE
Falso Norte: 2000.000 metros NORTE
Factor de escala: 0,9992

Datum MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

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



ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal

LOCALIZACIÓN PREDIAL

La base catastral con la que cuenta en Municipio de Manizales, tiene un corte a 26 de febrero de 2026. Los cambios físicos que se generen posterior a esta fecha, no se podrán reflejar a no ser que se encuentren con la debida autorización.

CONVENCIONES

PREDIO EN CONSULTA

LIMITE PREDIAL

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

ASIGNACIÓN DE USOS

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

SIG Sistema de Información Geográfica

ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales

DERECHOS DE AUTOR

CARTOGRAFÍA OFICIAL AÑO 2021 copyright©MASORA
Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño

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

Datum: MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GRS80

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

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

AMBITO NORMATIVO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES

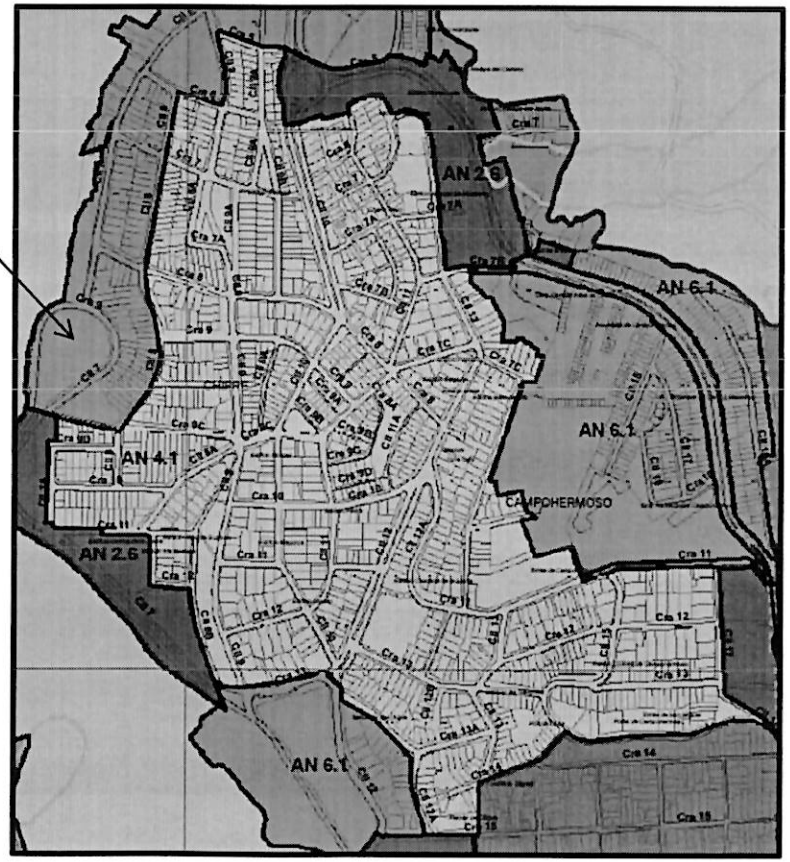
LOCALIZACIÓN

AN 4.1





Monumento a los Colonizadores



Norte
Oeste
Este
Sur

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

BARRIOS:
Chipre, Chipre Viejo, Parte Campo Hermoso

CONVENCIONES:
Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios

AMBITO NORMATIVO AN 4.1

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-1	Bajo-Medio	
C-3	Bajo-Medio-Alto	
C-5	Bajo-Medio	
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	Únicamente la actividad con código CIIU S960901
S-5	Bajo-Medio	
S-8	Bajo – Medio -Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
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	No se permiten las actividades de academias de billar.
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio - Alto	
IE-2	Bajo – Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IE-3	Bajo – Medio- Alto	Requiere edificación especializada.
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio-Alto	Requiere edificación especializada.
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo – Medio	
IC-1	Medio – Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
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.

AMBITO NORMATIVO AN 4.1

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

Manizales, Junio 09 de 2026
CA – 103 – 26

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Avalúo No. 10283

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 Campohermoso, extractado de la ficha catastral No. 17001010400000047001100000000, en la dirección Carrera 11 No.15-24 y Calle 15 No. 11 – 09, en el municipio de Manizales - Caldas.

Cordial saludo,

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

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. 10283

LOTE DE TERRENO URBANO BARRIO CAMPOHERMOSO
MANIZALES

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Fecha
JUNIO 09 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*

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

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 suministrada por el solicitante.

- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas el día 02 de junio de 2026.

- Es importante anotar que los gastos de registro no están incluidos dentro de la valoración del predio y deben ser asumidos por el comprador del inmueble.

- Al valor total del inmueble se le deben restar todos los gastos referentes a la demolición del tanque que existe en el terreno.

- 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
Campohermoso

1.8 DIRECCION
Carrera 11 No.15-24
Calle 15 No. 11 - 09

1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Tanque de aprovisionamiento de agua, hoy sin uso.

1.10 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Mayo 28 del 2026.

1.11 FECHA DEL INFORME DE AVALUO
Junio 09 de 2026.

1.12 INFORMACION CATASTRAL
Ficha Catastral nueva: 17001010400000047001100000000
Ficha catastral anterior: 17001010400470011000

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES



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.
- Folio de Matricula Inmobiliaria: 100-120944 (No registrada catastralmente).
- Bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.
- Ficha del predial del predio: 17001010400000047001100000000O.
- Concepto de Uso de Suelos emitido por la Oficina de Planeación de Manizales.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 PROPIETARIO
Instituto de Financiamiento de Manizales - Infimanizales

3.2 TITULO DE ADQUISICION
Sin información.

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA
100 – 120944.

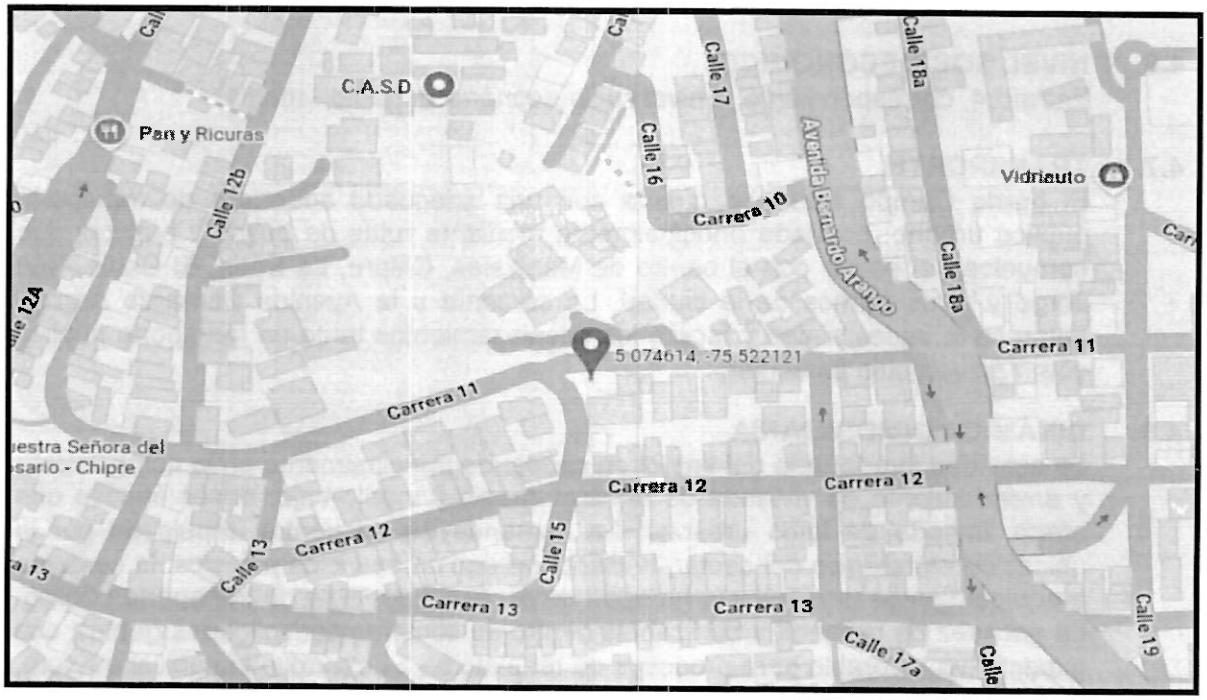
3.4 CÓDIGO CATASTRAL
Nuevo: 17001010400000047001100000000
Anterior: 17001010400470011000

3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS
No aplica.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1 DELIMITACION DEL SECTOR
Este sector de la ciudad está situado en el suroeste, delimitado por los barrios Las Américas, Chipre, Avenida 19 y el barrio Colón, en sector tradicional de la comuna Atardeceres de la ciudad de Manizales. Corresponde a un sector consolidado de carácter predominantemente residencial, con presencia de comercio vecinal, equipamientos educativos, religiosos y de servicios que atienden las necesidades básicas de la población residente. El uso del suelo está muy definido en vivienda unifamiliar de dos pisos, la gran mayoría de construcción en serie, y multifamiliares hasta de cinco pisos. También hace presencia allí una entidad educativa, de gran impacto en el medio. Frente al lote de terreno en estudio, está un gran conjunto multifamiliar, construido a finales de los años 90, constituido por varias torres de cinco pisos y cerca de otro conjunto multifamiliar moderno.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES



4.2 TOPOGRAFÍA

La zona presenta una topografía característica de la ciudad de Manizales, con pendientes moderadas a fuertes y desarrollo urbano adaptado a las condiciones del terreno.

4.3 VIAS DE ACCESO

El lote objeto de avalúo se encuentra en una ubicación estratégica dentro del sector, con frente sobre vías de circulación local y fácil conexión hacia la Avenida Bernardo Arango, una de las principales arterias de movilidad de la ciudad, de doble calzada y separador central, con flujo continuo de servicio público de transporte. El lote de terreno en estudio, está a 50 metros de esta Avenida. La carrera 11 y calle 15 son de doble sentido de tráfico, pavimentadas en concreto, en regular estado de conservación.

4.4 CLASE Y DESARROLLO

El entorno inmediato está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y bifamiliares de uno y dos pisos, multifamiliares en altura, así como algunos establecimientos comerciales de escala barrial.

4.5 SERVICIOS PUBLICOS

El sector los posee todos a saber:
Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, gas domiciliario y recolección de basuras.

4.6 NIVEL SOCIOECONOMICO

Estrato 4, correspondiente al nivel socio-económico medio - medio.

4.7 TRANSPORTE

El barrio Campo Hermoso cuenta con una adecuada cobertura de transporte público urbano, prestada principalmente mediante rutas de buses y busetas que comunican el sector con el centro de Manizales, Chipre, La Enea, El Cable, San Jorge y otros barrios de la ciudad. La cercanía a la Avenida Bernardo Arango favorece la accesibilidad y facilita los desplazamientos tanto en transporte público como en vehículo particular.

4.8 DINÁMICA INMOBILIARIA

La actividad inmobiliaria del sector se concentra principalmente en la compraventa y arrendamiento de vivienda de estratos medio y medio-bajo, observándose una oferta limitada de lotes urbanos. La demanda se encuentra impulsada por la ubicación estratégica del sector, la disponibilidad de servicios públicos, la cercanía a equipamientos urbanos y la facilidad de acceso al sistema de transporte público. La escasez de terrenos urbanizables dentro de sectores consolidados genera una expectativa favorable para procesos de renovación o desarrollo inmobiliario futuro, sujeto a las condiciones normativas y urbanísticas aplicables al predio.

4.9 VALORIZACION

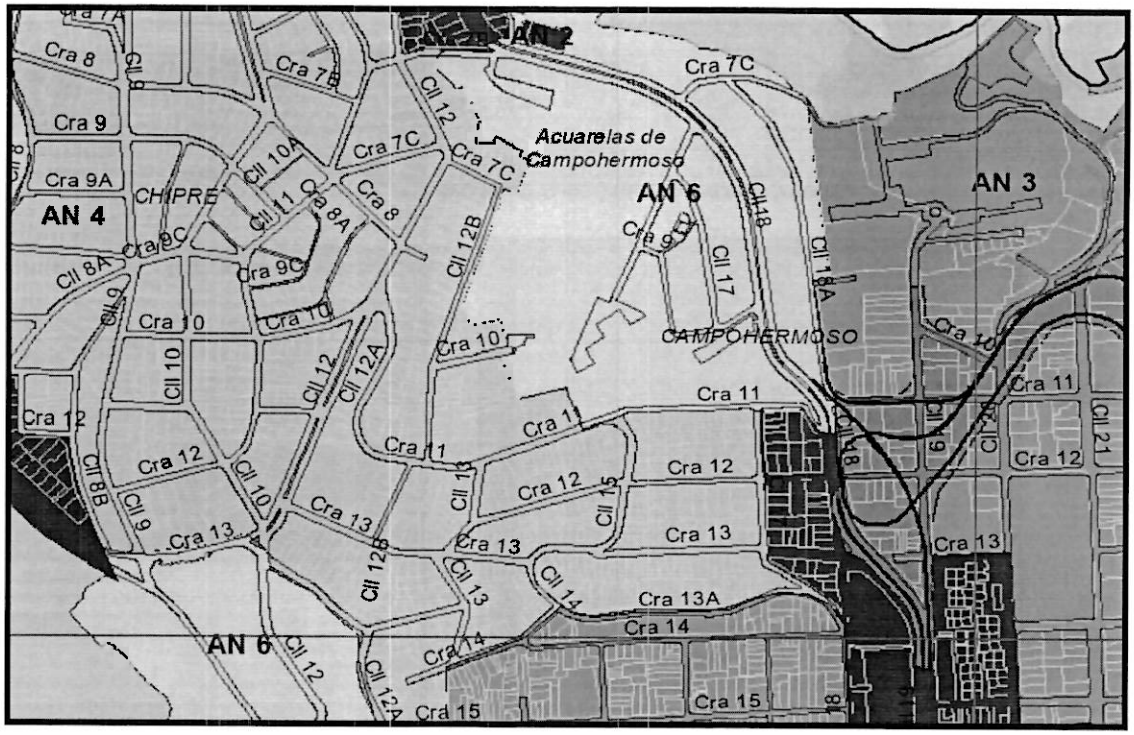
El sector de Campo Hermoso presenta una valorización estable, sustentada en su consolidación urbana, disponibilidad de servicios públicos, cercanía a equipamientos comunitarios y buena conectividad con el resto de la ciudad. La escasa disponibilidad de lotes urbanizables en la zona favorece la conservación y el incremento gradual de los valores inmobiliarios a mediano y largo plazo.

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 4.1, 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.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES



SISTEMA NORMATIVO				ACTUACION URBANISTICA DE EDIFICACION									ACTUACION URBANISTICA DE URBANIZACION							INSTRUMENTO	OBSERVACIONES
TRATAMIENTO URBANISTICO	MODALIDAD	AREA DE ACTIVIDAD	AMBITO NORMATIVO	Frente lote m	Area M/cuad	INDICE DE CONSTRUCCION	INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL (Aplica solo para transferencia de derechos de construcción de los BIC y ANI) Según cuadro de equipamientos.	INDICE DE CONSTRUCCION TOTAL	INDICE DE OCUPACION	Altura Maxima en metros	Cargo Urbanístico de Espacio Público (m²) *Se aplica sobre área útil construida a partir de 23 m lotes de construcción.	AISLAMIENTOS	INDICE DE CONSTRUCCION Básico	INDICE DE CONSTRUCCION Adicional	INDICE DE OCUPACION	Altura Maxima en metros	DENSIDAD	Obligaciones de porcentaje destinado a VIS y VIP de conformidad con lo previsto en el decreto 190 de 2005.		
RENOVACION URBANA	RENOVACION	RESIDENCIAL	AN-R4	Para todos los frentes	NA	3.5	1.0	4.5	La ocupación será la resultante luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes.	La altura máxima será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre el o los predios dispuestos para el proyecto.	10% del área útil construida	Ver cuadro de aislamientos en el anexo Norma General							Licencia Urbanística de Construcción	*Para realizar intervenciones urbanísticas en áreas que presenten condiciones de riesgo o amenaza, es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de reducción y/o mitigación que se determinen en los estudios. *Se podrá plantear el desarrollo de Planes Parciales, si se requiere de la gestión asociada de predios y el reparto de cargas y beneficios en el proceso de renovación.
				Unicamente para proyectos que dispongan mínimo el 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazoleta) El área mínima destinada para parque o plazoleta será de 200 m2, medida desde el borde interior del anden hasta una línea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el aprovechamiento por debajo del espacio libre.		4.5	NA	4.5			NA								Licencia Urbanística de Construcción	

AMBITO NORMATIVO

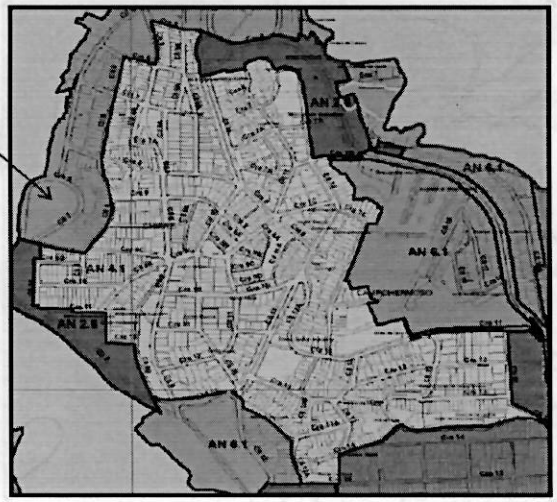
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES

LOCALIZACIÓN

AN 4.1







AREA DE ACTIVIDAD:
Residencial
TRATAMIENTO:
Renovación Urbana
Modalidad Reactivación

BARRIOS:
Chipre, Chipre Viejo, Parte Campo Hermoso

CONVENCIONES:
Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios

AMBITO NORMATIVO AN 4.1

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

CODIGO	*NIVEL DE IMPACTO*	*CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS*
C-1	Bajo-Medio	
C-3	Bajo-Medio-Alto	
C-5	Bajo-Medio	
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	Únicamente la actividad con código CIIU S960901
S-5	Bajo-Medio	
S-8	Bajo – Medio -Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
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	No se permiten las actividades de academias de billar.
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio - Alto	
IE-2	Bajo – Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IE-3	Bajo – Medio- Alto	Requiere edificación especializada.
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio-Alto	Requiere edificación especializada.
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo – Medio	
IC-1	Medio – Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización.
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.

AMBITO NORMATIVO AN 4.1

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

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

PREDIO 5, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL No. 17001010400000047001100000000

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 **17001010400000047001100000000**, está clasificado como **suelo urbano**, conforme a la delimitación señalada en el PLANO U-2 PERÍMETRO URBANO, se localiza en el Barrio Campohermoso que pertenece a la Comuna Atardeceres y presenta las siguientes **condiciones**:

- Áreas de amenaza y riesgo por deslizamiento.
- Áreas de equipamientos.
- Áreas de servicios públicos.

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 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 que sean permitidas, para las áreas con condición de amenaza media 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 existe 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*

Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación
Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 12
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

*de amenaza media y alta y riesgo alto (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.1.3.1.4), según lo determinen 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 AMBITOS 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 área de equipamiento:

El predio está clasificado como un equipamiento de servicio urbano básico de servicio urbano básico, según delimitación señalada en el PLANO U-12 EQUIPAMIENTOS.

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-12.

Respecto de la condición de las áreas de servicios públicos:

El predio presenta áreas de servicios públicos correspondiente a redes de acueducto según delimitación indicada en el PLANO U-23 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS, dichas áreas forman parte del suelo de protección urbano del municipio, tal como lo establece el numeral 2.2 del Componente Urbano de DTS del POT, anteriormente descrito.

En cuanto al suelo de protección, el numeral 2.2 del Componente Urbano del DTS del Acuerdo 0958 de 2017, establece lo siguiente:

"(...)

2.2 SUELO DE PROTECCIÓN URBANO

El suelo de protección urbano está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro del área urbana de Manizales, definida en el presente plan y que por sus características geográficas, paisajísticas, o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

MZL Manizales del alma

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o por ser zonas de riesgo no mitigable para la ubicación de asentamientos humanos, son objeto de reglamentación en el presente Plan. Se establecen como áreas de intervención restringida a fin de asegurar su protección, preservación y/o aprovechamiento sostenible.

Las categorías del suelo de protección en suelo urbano son:

"(...)

- ***Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.***

(...)"

Por su parte, el numeral 1.4.4 del Componente General de Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 0958 de 2017, establece que el **suelo de protección** tiene restringido la posibilidad de urbanizarse.

En cuanto al **suelo de protección**, el numeral 1.4.4 del Componente General del DTS del Acuerdo 0958 de 2017, establece que se trata de un suelo que tiene **restringida la posibilidad de urbanizarse**, el que textualmente señala lo siguiente:

"1.4.4 SUELO DE PROTECCIÓN

Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones del suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Las categorías del suelo de protección se establecen en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural, y en el presente Plan corresponden a:

"(...)

- ***Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.***

(...)"

Se anexa documento gráfico con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-23.

MZL Manizales del alma
ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación
Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 18/05/2026 09:37 am Folios: 12
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

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 4**, 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 4.1**, 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 4.1**, mediante el cual el Acuerdo 0958 de 2017-POT asigna los usos del suelo para dicho ámbito normativo, establece los **usos permitido-P y 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 4.1, la cual se anexa.

Así mismo, la ficha normativa para el **Ámbito Normativo AN 4.1**, 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:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación

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-6	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

MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Planeación

Al responder citar: S-CO-SP-UDOT-2026-17154
Destinatario: ESTEBAN RESTREPO URIBE
Fecha: 19/05/2026 09:37 am Folios: 12
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GED E-CO-2026-11743

IE-5	INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA
V	VIVIENDA	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.

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:

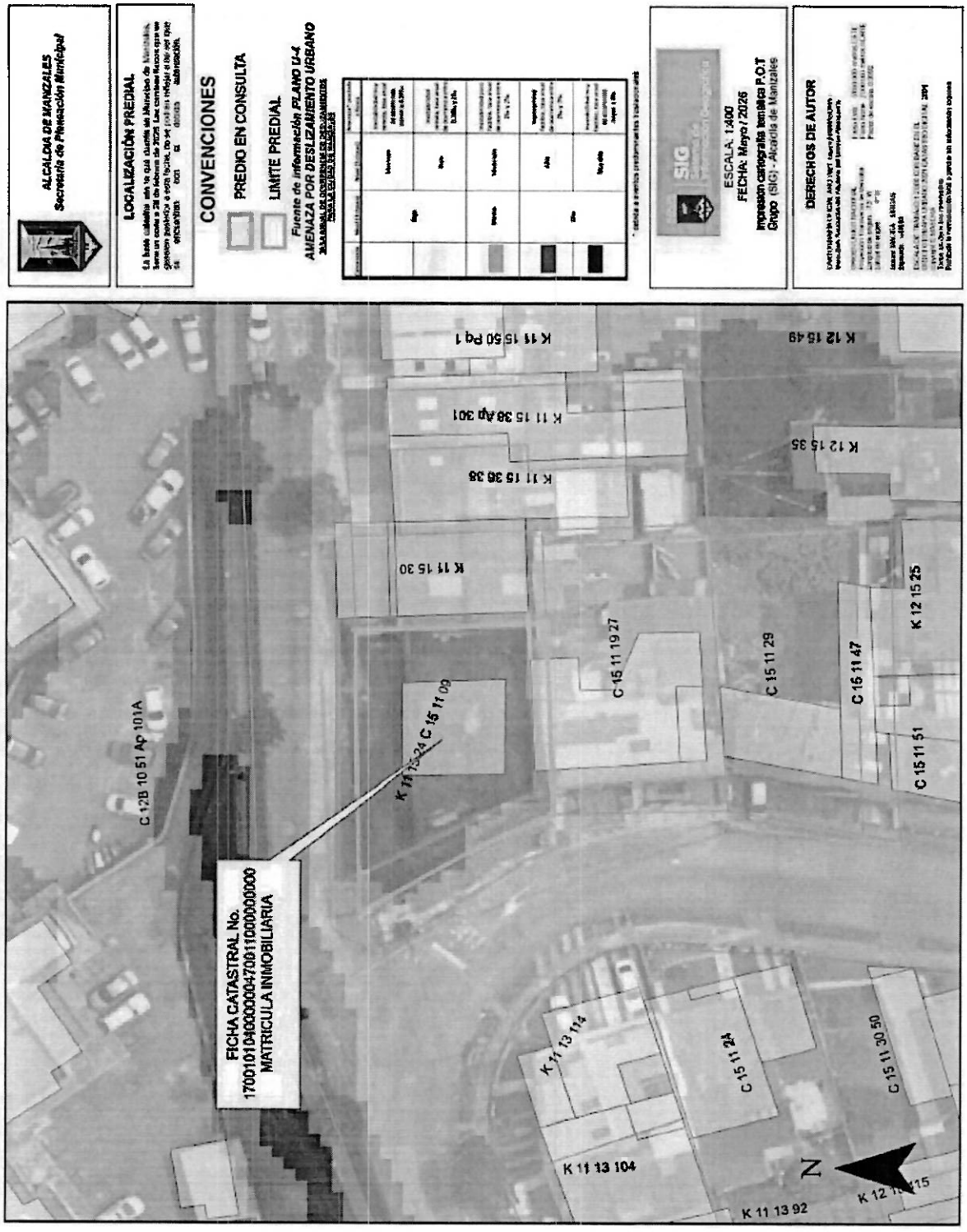
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO.
- Un (1) Plano con la localización del predio consultado, en el contexto del PLANO U-12 EQUIPAMIENTOS.
- Un (1) Plano con la localización del predio, en el contexto del PLANO U-23 SERVICIOS PUBLICOS URBANOS.
- 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 4.1, aplicables al predio.

Atentamente,

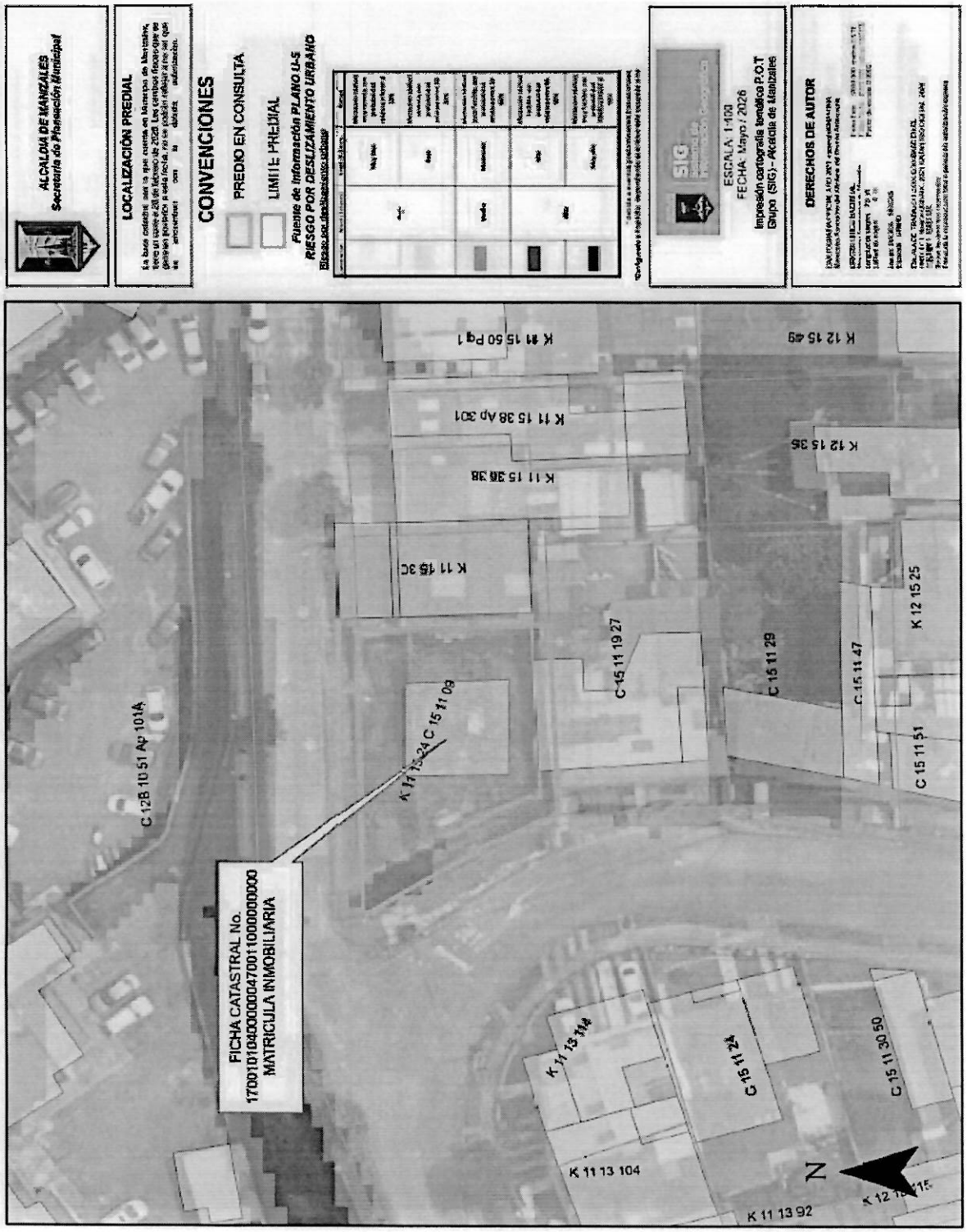
TATIANA OCHO CÁRDENAS
Secretaria de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

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

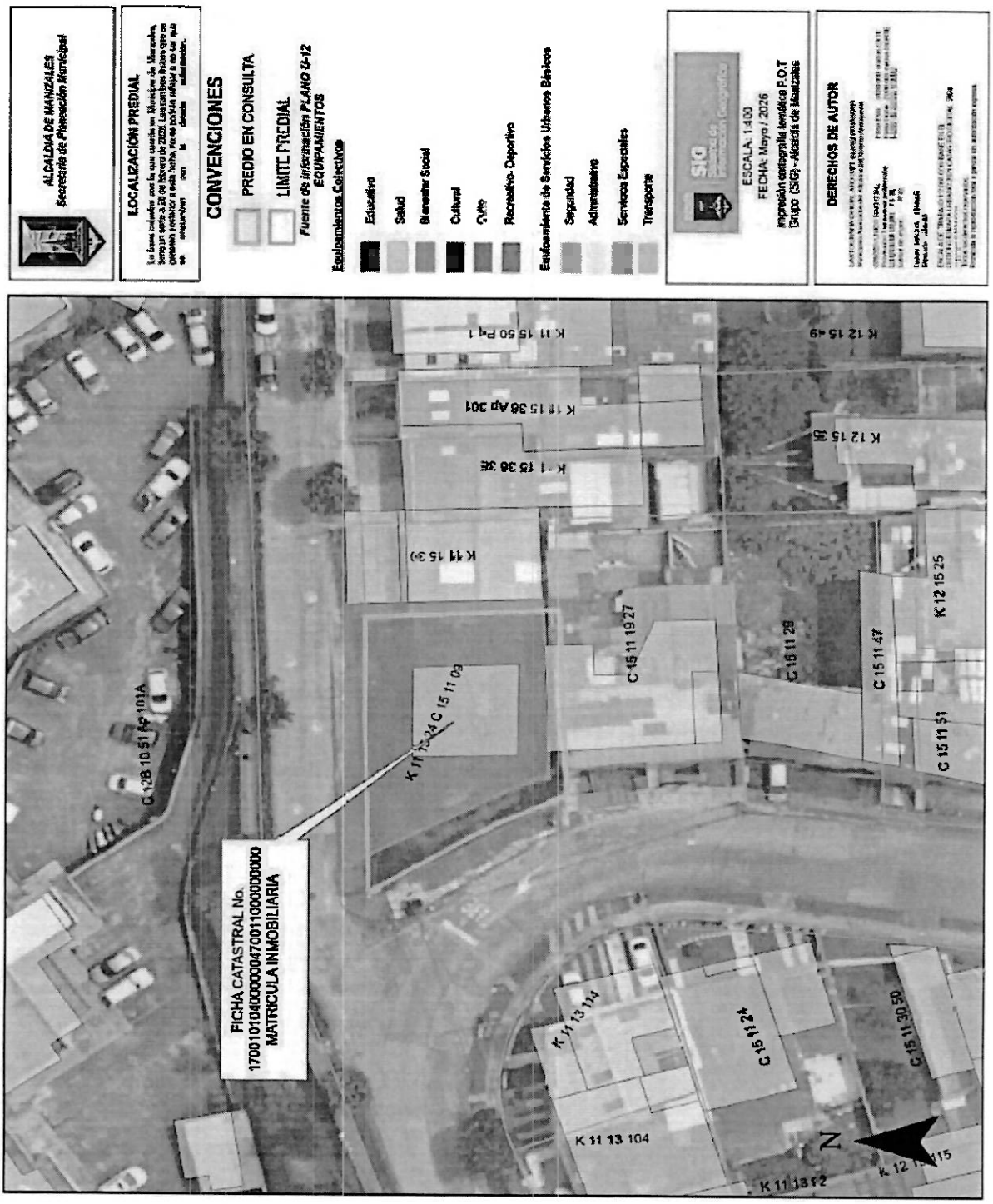
USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

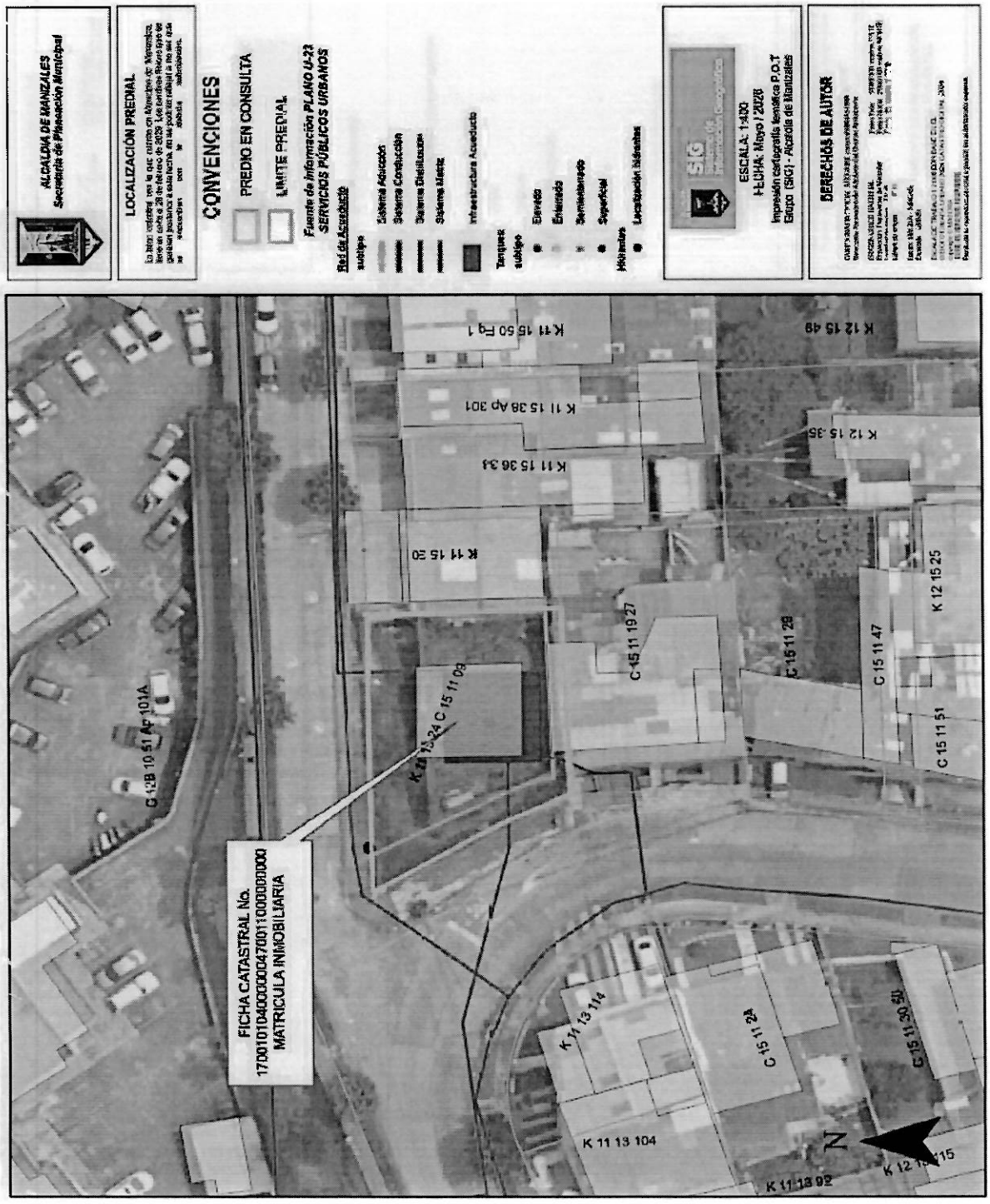


Predio ubicado en la carrera 11 N° 15 – 24 calle 15 N° 11 – 09 Campohermoso
Manizales, Caldas
Avalúo No. 10283

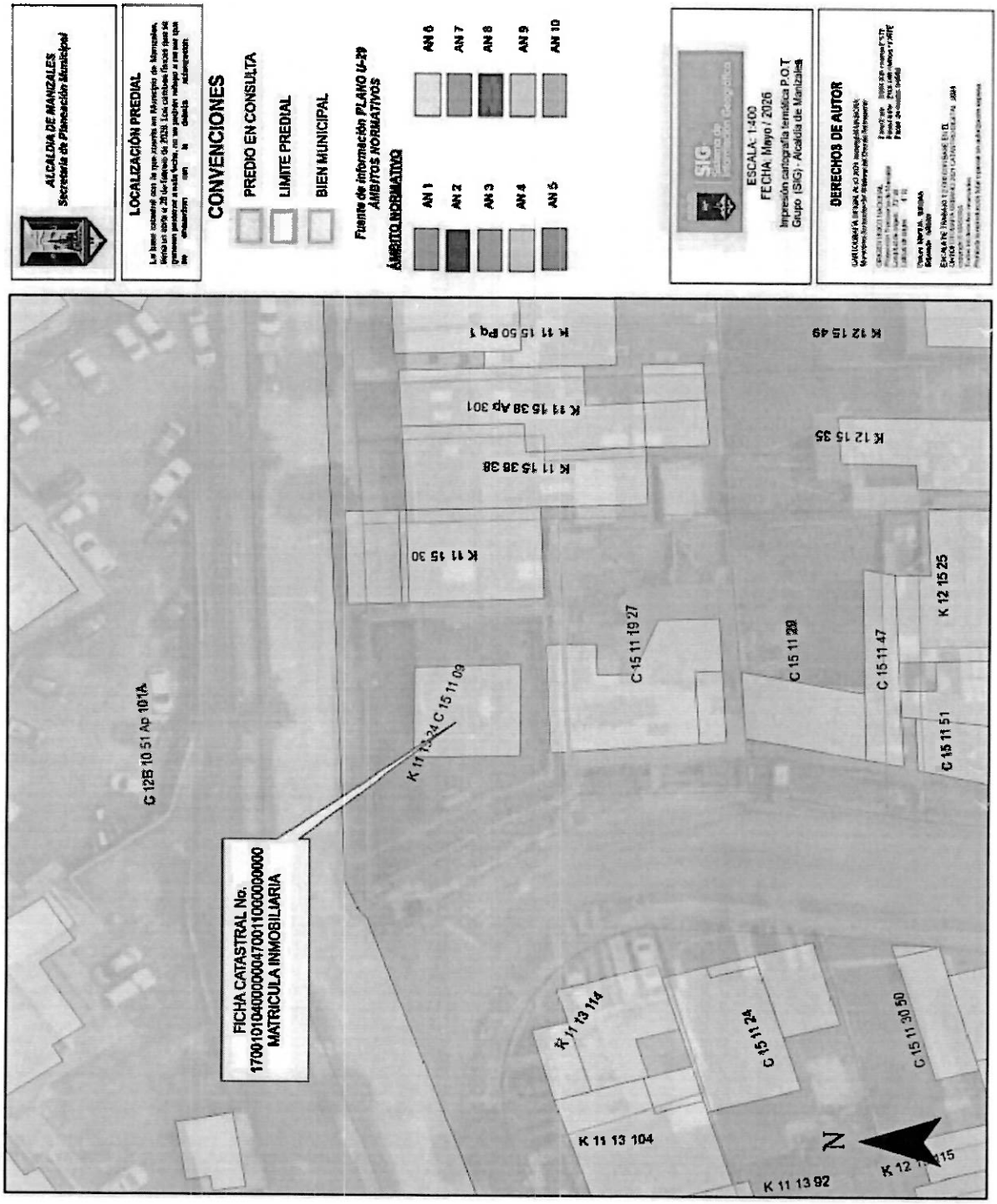


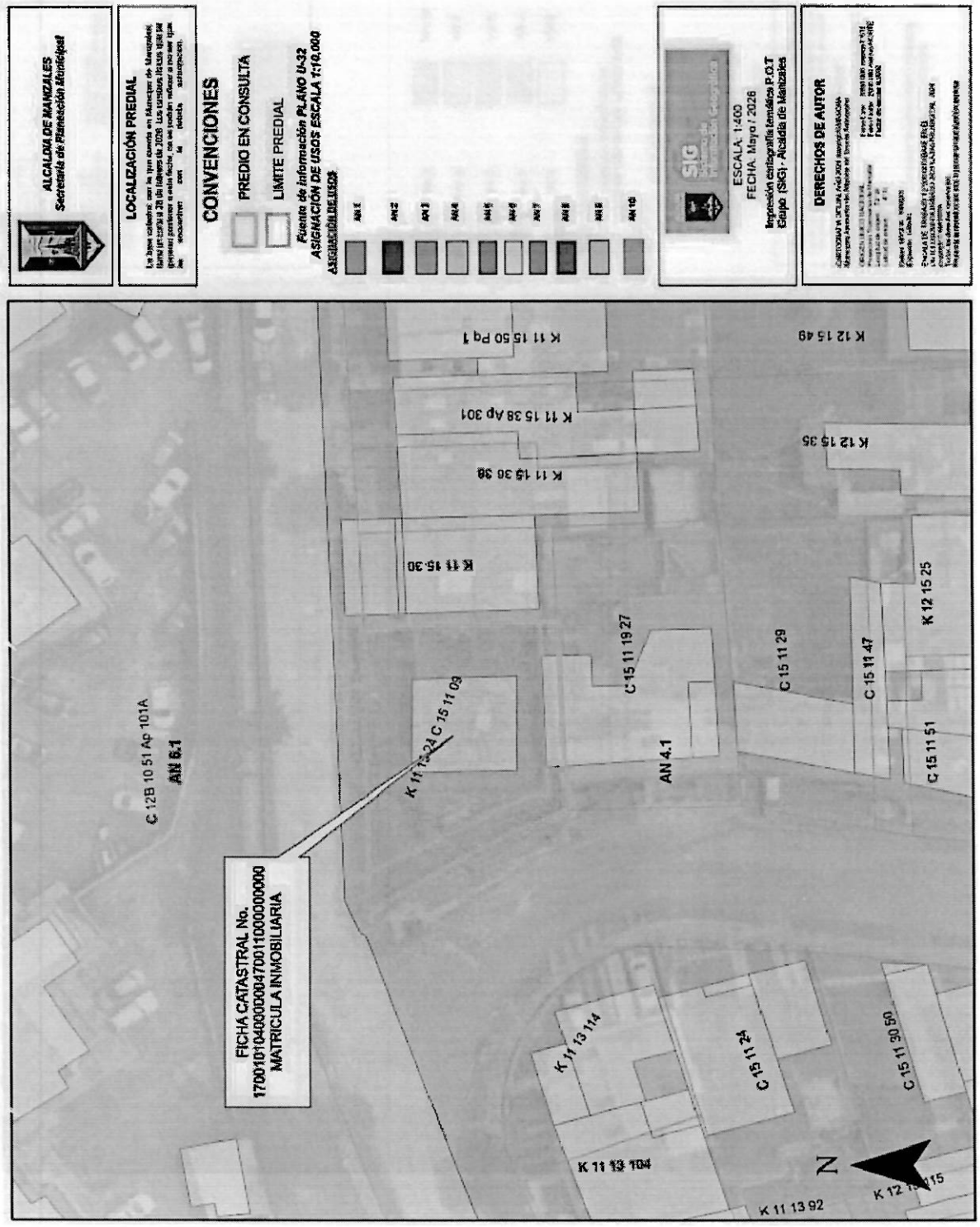
USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES


ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
CONVENCIONES
PREDIO EN CONSULTA
LIMITE PREDIAL
Fuente de información PLANO 6-12
EQUIPAMIENTOS
Equipamientos Colectivos
Educativo
Salud
Bienestar Social
Cultural
Culto
Recreativo- Deportivo
Equipamiento de Servicios Urbanos Básicos
Seguridad
Administrativo
Servicios Especiales
Transporte
ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL No.
17001010400000047001100000000
MATRICULA INMOBILIARIA
K 11 15 50 Pal
K 11 15 36 Ap 301
K 11 15 36 3E
K 11 15 3)
K 12 15 49
K 12 15 3E
K 12 15 25
C 15 11 27
C 15 11 28
C 15 11 47
C 15 11 51
C 15 11 50
K 11 13 114
K 11 13 104
K 11 13 f2
K 12 15 115
C 128 10 51 Ap 101A
N



USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES


ALCALDIA DE MANIZALES
Secretaría de Planeación Municipal
LOCALIZACIÓN PREDIAL
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 Geográfico
ESCALA: 1:400
FECHA: Mayo / 2026
Impresión cartografía temática P.O.T
Grupo (SIG) - Alcaldía de Manizales
DERECHOS DE AUTOR
FICHA CATASTRAL No.
17001010400000047001100000000
MATRICULA INMOBILIARIA
K 11 15 50 Pq 1
K 12 15 49
K 11 15 38 Ap 301
K 12 15 35
K 11 15 38 38
K 11 15 30
C 15 11 19 27
C 15 11 29
C 15 11 47
K 12 15 25
C 15 11 51
C 12B 10 51 Ap 101A
K 11 13 24 C 15 11 09
K 11 13 114
C 15 11 24
C 15 11 30 50
K 11 13 104
K 11 13 92
N



USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN

Predio urbano ubicado en el barrio Campohermoso, de Manizales.





6.2 AREA DEL TERRENO

La información obtenida del IGAC para esta área es de 319,00 M2.

Este lote de terreno hoy construido en tanque de reserva de agua, hoy en desuso. Este tanque tiene unas dimensiones de 8,00 mts. de frente, 8,00 mts. de fondo y 3,00 mts. de profundidad; está construido en concreto reforzado, con muros de 0,20 mts. de espesor, y tiene su correspondiente tapa.

6.3 TOPOGRAFIA

Lote plano por adecuación. La carrera 11 en este tramo tiene una pendiente media alta, y la calle 15 es de pendiente ligera.

6.4 ESTABILIDAD

No se observaron signos de inestabilidad, erosión o derrumbes.

6.5 USO ACTUAL

Tanque del sistema de acueducto de Manizales, hoy en desuso.

6.6 COMERCIABILIDAD

Normal, de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario del país. Se estima un periodo de comercialización del inmueble de 6 meses.

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 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 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.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

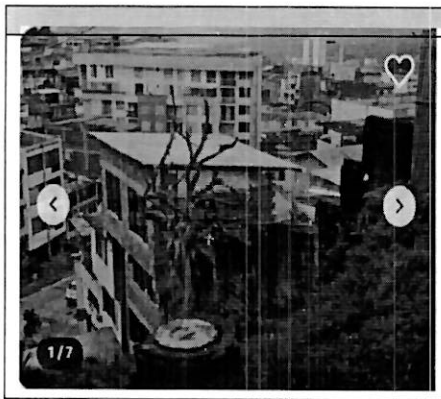
8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

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.

CUADROS DE MUESTRAS

MUESTRA 1



$ 375.000.000

Lote en Manizales, Caldas

275 m²

Lote En Venta En Chipre, Manizales

Código 25028 Amplio lote en venta para construccion. cuenta con un area de 275 mtr. el acceso es por escalas. excelente ubicación. situado en zona residencial de chipre. cerca a colegios....

Contactar Llamar Whatsapp

Descripción

Código 25028 Amplio lote en venta para construcción. cuenta con un área de 275 mtr. el acceso es por escalas. excelente ubicación. situado en zona residencial de Chipre. cerca de colegios. universidades y supermercados. Código Fincaraíz: 193313162

MUESTRA 2



$ 370.000.000

Lote en Manizales, Caldas

240 m²

Lote En Venta En Las Americas, Manizales

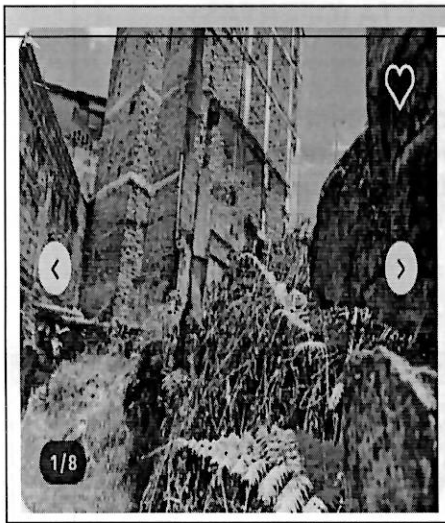
Código ***Le invitamos a conocer este Lote en venta. ubicado en las Americas. cuenta con un area de 240 m2. lo entregan sin escombros y planos. Lote vacío. ideal para construcción de vivienda....

Contactar Llamar Whatsapp

Descripción

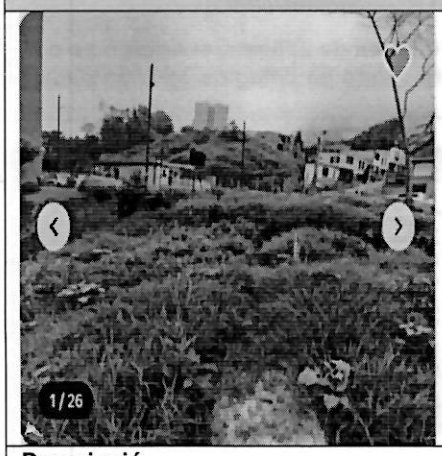
Código ***Le invitamos a conocer este Lote en venta. ubicado en las Américas. cuenta con un área de 240 m2. lo entregan sin escombros y planos. Lote vacío. ideal para construcción de vivienda. Cercano a rutas de transporte público y tiendas del barrio. Código Fincaraíz: 193313270

MUESTRA 3



Descripción
Administra Bienes Raíces inmobiliaria ofrece para Venta un amplio y atractivo lote ubicado en pleno centro de Manizales. Esta propiedad destaca por su excelente ubicación, estando cerca al comercio, transporte público, droguerías, bancos, juzgados, y también cerca al Parque del Agua y a Chipre y todo su comercio. Es una oportunidad ideal para quienes buscan estar en el corazón de la ciudad, con acceso a todos los servicios y facilidades. Código Fincaraíz: 193657856

MUESTRA 4



Descripción
Código ***Lote en venta en Francia. tiene un área de 620m. ideal para construcción. cuenta con 3 planchas iniciadas. con el 2.5 en índice de construcción. Excelente ubicación. en zona residencial y exclusiva de la ciudad. Código Fincaraíz: 193313152

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

Tabla de estudio de mercado

INMUEBLE	FUENTE	AREA TERRENO	FACTOR DE HOMOLOGACIÓN	VALOR OFERTA	VALOR (M2) - TERRENO
Lote en Chipre	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-chipre-manizales/193313162	275,00	0,03	$ 375.000.000	$ 1.404.545
Lote en Las Américas	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-las-americas-manizales/193313270	240,00	0,04	$ 370.000.000	$ 1.603.333
Lote en San Antonio	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-el-centro-manizales/193657856	106,00	0,04	$ 170.000.000	$ 1.667.925
Lote en La Francia	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-la-francia-manizales/193313152	620,00	0,10	$ 1.100.000.000	$ 1.596.774
Promedio					**$ 1.568.144**
Desviación Estandar					**$ 113.693**
Coeficiente de variación					**7,25%**
Limite Superior					**$ 1.681.838**
Limite Inferior					**$ 1.454.451**

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.

8.2 ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO

Para la determinación del valor comercial del lote objeto de avalúo se recopilaron cuatro (4) ofertas de terrenos urbanos localizados en los sectores de Chipre, Las Américas, San Antonio y La Francia, zonas que presentan características urbanísticas y dinámicas inmobiliarias comparables con el inmueble analizado.

Las muestras seleccionadas presentan áreas entre **106 m² y 620 m²**, con valores unitarios homologados comprendidos entre **$1´404.545/m²** y **$1´667.925/m²**, evidenciando un comportamiento relativamente homogéneo del mercado para este tipo de inmuebles. Con el fin de hacer comparables las ofertas respecto al predio objeto de avalúo, se aplicaron factores de homologación entre **3% y 10%**, considerando aspectos como ubicación, área, potencial de desarrollo, accesibilidad y condiciones particulares de cada terreno.

El análisis estadístico de los valores homologados arroja un promedio de **$1´568.144/m²**, una desviación estándar de **$113.693/m²** y un coeficiente de variación de **7,25%**, resultado que indica una dispersión baja y una adecuada consistencia entre las muestras de mercado utilizadas. Este nivel de variabilidad permite concluir que las ofertas seleccionadas representan de manera adecuada el comportamiento del mercado inmobiliario para terrenos de similares características.

Se observa que las ofertas ubicadas en Las Américas y San Antonio presentan los valores unitarios más altos, asociados a sectores con buena consolidación urbana y demanda estable, mientras que la muestra ubicada en Chipre registra el menor valor unitario homologado. La oferta de La Francia, aunque corresponde al lote de mayor extensión, presenta un valor unitario cercano al promedio general, constituyéndose en una referencia importante dentro del estudio.

En términos generales, el mercado evidencia una tendencia estable para este tipo de terrenos urbanos, con una adecuada aceptación comercial y niveles de oferta limitados, situación que contribuye a mantener los valores observados. Por lo anterior, el valor promedio obtenido mediante el proceso de homologación se considera representativo y técnicamente válido para soportar la estimación del valor comercial del lote objeto de avalúo.

8.3 CONCLUSIÓN TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN

Una vez revisadas y homologadas las cuatro (4) ofertas de mercado seleccionadas, se establece que los inmuebles comparables presentan características físicas, urbanísticas y de localización suficientemente similares al lote objeto de avalúo, permitiendo obtener una muestra representativa del comportamiento del mercado inmobiliario en sectores urbanos consolidados de Manizales.

Los factores de homologación aplicados oscilaron entre **3% y 10%**, ajustes que obedecen principalmente a diferencias en ubicación específica, área del terreno, potencial de desarrollo y condiciones particulares de cada oferta frente al inmueble analizado. Los porcentajes utilizados se consideran técnicamente adecuados y conservadores, manteniendo la comparabilidad de las muestras y evitando distorsiones significativas en los resultados obtenidos.

Desde el punto de vista técnico y estadístico, el estudio presenta un nivel de confiabilidad satisfactorio, toda vez que el coeficiente de variación es inferior al 7,5%, evidenciando una adecuada consistencia de la muestra. En consecuencia, se considera que el valor promedio obtenido constituye una referencia válida para la estimación del valor comercial del terreno objeto de avalúo.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

Considerando además que el predio corresponde a un lote esquinero con buena exposición urbana y potencial de aprovechamiento dentro del sector de Campohermoso, se justifica la adopción de un valor unitario ubicado en el promedio general y ajustado, sin superar el límite superior estadísticamente aceptable determinado en el presente estudio de mercado.

Valor adoptado $ 1.570.000 M2

8.4 CÁLCULO DEL VALOR DE DEMOLICIÓN DE LA ESTRUCTURA

Al valor del lote de terreno aquí determinado, es necesario restarle los costos de demolición y retiro de escombros del tanque allí construido, pues esta operación es necesaria para la utilización del lote.
El costo de demolición de estructuras de concreto reforzado en Manizales oscila entre **$250.000 y $350.000 por metro cúbico (m³)**. Este valor varía según el tipo de elemento estructural, el método de trabajo y si incluye el cargue y retiro de escombros a botaderos autorizados por las autoridades ambientales locales.

Precios de referencia por metro cúbico (m³)

- **Demolición manual / mecánica ligera:** Entre $240.000 y $260.000 por m³ (para vigas, columnas y placas).
- **Demolición pesada (con maquinaria):** Puede partir de $300.000 por m³ en adelante.
- **Entidades públicas (Alcaldía):** En proyectos de obra pública de la región, el valor base referencial para concreto reforzado, ronda los ($1´280.000) por m³ debido a los altos estándares de seguridad y disposición de escombros.

Factores que alteran el presupuesto

1. **Accesibilidad:** Es más costoso si el sitio es estrecho y solo permite demolición manual con martillo neumático.
2. **El Acero:** La densidad del refuerzo (acero) hace que demoler concreto armado sea más lento y costoso que el concreto simple.
3. **Manejo de Escombros:** El cargue, transporte y disposición en escombreras autorizadas de Manizales (como las operadas por Emas) suele añadir entre un 15% y 30% al costo total si no está incluido.
4. **Altura y apuntalamiento:** Trabajar en alturas o requerir estructuras de soporte provisional incrementa la mano de obra.

Esta estructura tiene un volumen de 76.80 m³, incluida la base y la tapa.

La demolición completa y el retiro de escombros de un tanque de agua de concreto reforzado con un volumen de (76.80 m³) en Manizales tiene un costo estimado total entre $19´200.000 y $26´880.000.

Este presupuesto global ya incluye la mano de obra, el uso de maquinaria pesada o herramientas neumáticas, el cargue y el transporte hacia una escombrera autorizada.

1. **Desglose del presupuesto estimado**
   - **Costo por metro cúbico (m^3):** Se calcula sobre un rango de $250.000 a $350.000 COP por ($m^3$) de concreto demolido y retirado.
   - **Costo total mínimo (Método mecánico/mixto estándar):** (76.80 m^3 * $250.000 = $19´200.000).
   - **Costo total máximo (Complejidad alta / manual):** (76.80 m^3 * $350.000 = $26´880.000)

2. **Logística de escombros y viajes de volqueta**
   Al demoler una estructura, el concreto sufre un fenómeno físico llamado esponjamiento, lo que aumenta el volumen que ocupará en los vehículos de carga.
   - **Volumen real a transportar:** Al aplicar un factor de esponjamiento estimado de 1.4, los 76.80 m^3 de estructura sólida se transformarán en aproximadamente 107.52 m^3 de escombro suelto.
   - **Cantidad de viajes:** Si se contrata el servicio con la Asociación de Volqueteros de Manizales y Caldas utilizando volquetas sencillas con capacidad de 7 m^3, se requerirán entre 15 y 16 viajes para evacuar el material por completo.

3. **Consideraciones técnicas del tanque**
   - **Tapa y Base:** La tapa suele requerir un apuntalamiento previo (soportes temporales) antes de romperla para evitar un colapso incontrolado que ponga en riesgo a los operarios. La base o radier, al estar unida al suelo, requerirá un martillo rompedor acoplado a una miniexcavadora o retroexcavadora para agilizar el proceso.
   - **Disposición Legal:** Las constructoras o contratistas de la región deben entregar un certificado de disposición final de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) expedido por operadores autorizados como **Emas**, garantizando que el material no termine en laderas o zonas de protección ambiental de Manizales.

4. **Resumen del presupuesto**

$$V=76.80\ m^3$$

Rango de precio base= $250.000 a $350.000 m^3

Al ser un tanque subterráneo con buen espacio de acceso, el proyecto se facilita notablemente, lo que permite fijar el costo estimado en la franja baja del presupuesto anterior: entre $19´200.000 y $23´000.000 totales.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

El acceso libre permite meter maquinaria pesada (como una retroexcavadora con martillo hidráulico), reduciendo drásticamente los días de trabajo en comparación con un método manual.

Desglose y ventajas logísticas

- **Uso de maquinaria pesada:** Una retroexcavadora de orugas o llantas puede romper la tapa, las paredes y la losa de fondo de manera continua. El costo de alquiler de esta maquinaria en Manizales ronda los $140.000 a $180.000 por hora.
- **Cargue directo:** Al haber espacio, la misma máquina puede cargar el escombro directamente a las volquetas a medida que demuele. Esto elimina el doble movimiento de material y reduce los costos de mano de obra.
- **Rendimiento:** Una demolición de 76.80 m³ bajo estas condiciones óptimas puede completarse en un plazo de 3 a 5 días hábiles, incluyendo el retiro del material.

Desafíos técnicos del tanque subterráneo

1. **Riesgo de colapso de la tapa:** Al romper la tapa de concreto reforzado con el martillo, se debe evitar que la maquinaria se posicione sobre ella. El operador trabajará desde los bordes exteriores del tanque por seguridad.
2. **Empuje de tierras lateral:** Al demoler las paredes del tanque, la tierra circundante ejercerá presión. Se debe evaluar si el terreno es estable o si requiere un retiro parcial de tierra alrededor antes de demoler los muros del tanque para evitar derrumbes.
3. **Losa de fondo (Base):** Romper la base requiere un martillo potente, ya que suele recibir todo el peso del agua y estar muy bien reforzada. Una vez demolida, queda un foso que deberá ser **rellenado y compactado** (generalmente con tierra o recibo) si deseas dejar el lote nivelado. *Nota: El costo de este relleno suele cobrarse por separado.*

Resumen del costo estimado

Concepto	Costo Estimado
Precio por m³ (Demolición + Retiro)	$300.000 / m³
Costo Total del Proyecto (76.80 m³)	**$23.040.000**

Nota: este valor se le descuenta al valor total del avaluo.

8.5 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.

8.6 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 en el barrio Campohermoso del Municipio de Manizales, Caldas.

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

Al valor total del inmueble se le deben restar todos los gastos referentes a la demolición del tanque que existe en el terreno.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

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	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	319,00	M^2	1.570.000	$ 500.830.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO				**$ 500.830.000**

ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
VALOR A DESCONTAR POR OBRAS DE DEMOLICIÓN	76,80	M^3	300.000	$ 23.040.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO				**$ 23.040.000**

ITEM	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	$ 500.830.000
VALOR A DESCONTAR POR OBRAS DE DEMOLICIÓN	$ 23.040.000
TOTAL ESTIMATIVO DEL AVALUO	**$ 477.790.000**

SON EN TOTAL: CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE.

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Gerente

JORGE HERNÁN GIRALDO RINCON
Representante Comité de Avalúos

Manizales, Junio 09 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.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

ANEXO FOTOGRAFICO





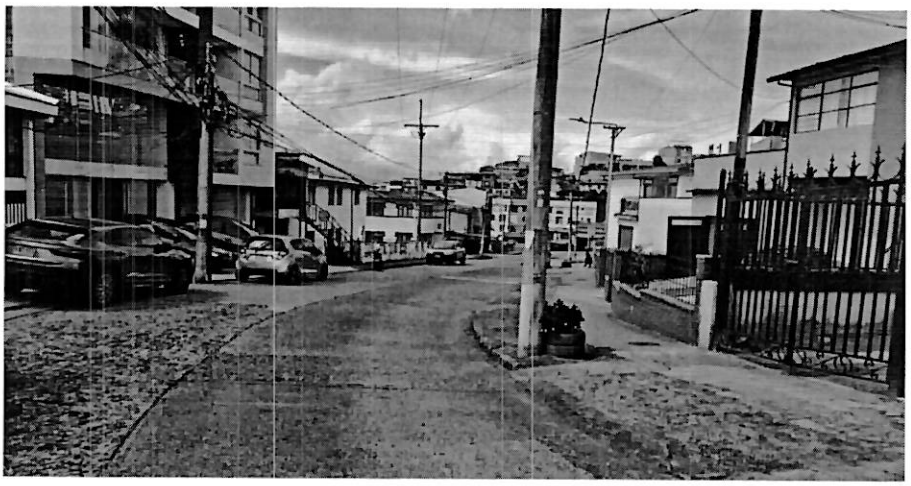


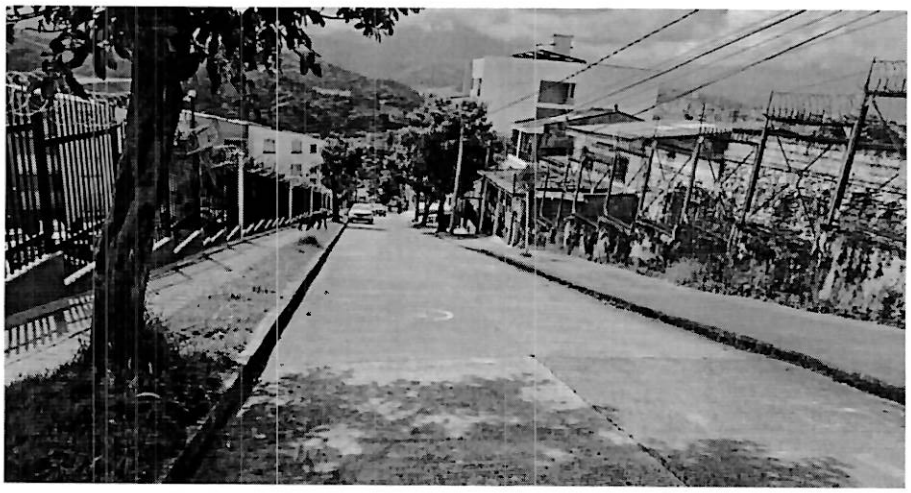




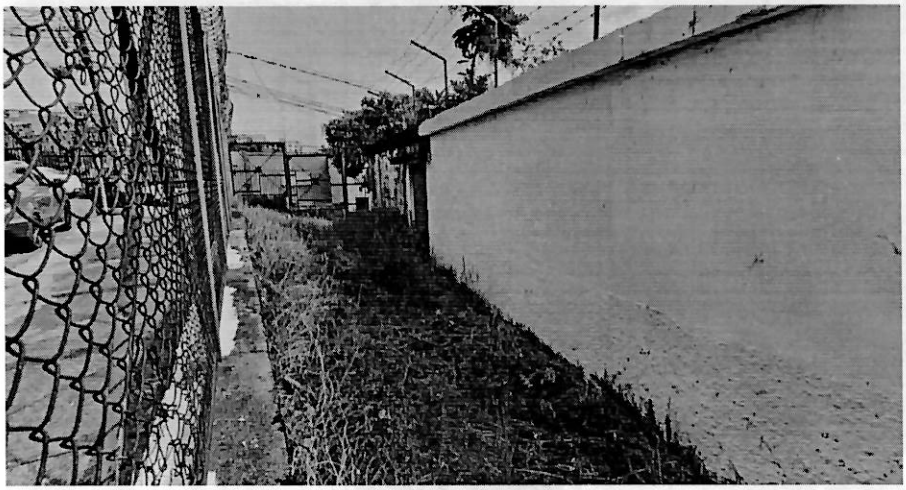
USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES













USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES







REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
JORGE HERNAN GIRALDO RINCON

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) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75086842, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-75086842.

Al momento de expedición de este certificado el regietro del señor(a) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
29 Mayo 2018	Régimen de Transición	11 Nov 2021	Regimen Academico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
29 Mayo 2018	Régimen de Transición	11 Nov 2021	Regimen Academico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
29 Nov 2021	Régimen Academico

Página 1 de 5

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES



PIN de Validación: aaa40a70



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
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- **Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos** históricos.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, **Equipos** y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 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: **29 Nov 2021** | 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: **29 Nov 2021** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **29 Nov 2021** | 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: **29 Nov 2021** | Régimen: **Régimen Académico**

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

PIN de Validación: ec040a70

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

A.N.A.

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
29 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
29 Nov 2021	**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-0337, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre 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-0215, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre 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 12 # 7C-20 EDIFICIO SANTA ANA APTO 303
Teléfono: 3122654411
Correo Electrónico: jorgegiraldo265@gmail.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) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 75086842.

El(la) señor(a) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON 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

acc40a70

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

Pagina 5 de 5

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES