Manizales, Diciembre 12 de 2025
CA – 328 – 25

Avalúo No. 10207

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

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

Cordial saludo,

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

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

AVALÚO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10207

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

Propietario
MUNICIPIO DE MANIZALES

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Fecha
Diciembre 12 de 2025

Fecha de ajuste de avalúo
Octubre 20 de 2026

CONTENIDO **Pág.**

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

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

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

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

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

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada de la Escritura pública No.1.044 de abril 30 de 2007 de la Notaria Tercera del Circulo de Manizales – Caldas.

- Debido al cambio de área de acuerdo a la Escritura Pública 1.044 del 30 de abril de 2007 – Notaria Tercera de Manizales, se realizó una revisión y ajuste al ejercicio residual realizado.

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

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

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

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

- El lote de terreno se encuentra en el Ámbito Normativo AN1, Conservación Histórica.

- En reunión realizada con Infimanizales y la Secretaria de Planeación del municipio de Manizales, para la revisión del avalúo por cambio en el área de terreno, debido a que en el informe inicial se trabajó con el área del Certificado de Tradición y por petición del solicitante debemos tener en cuenta el área que aparece en la Escritura Pública 1.044 del 30 de abril de 2007 – Notaria Tercera de Manizales (332 m2).

  El cambio de área solicitado nos lleva a realizar un nuevo ejercicio para hallar el valor del terreno, para lo cual en esta reunión nos dieron unos parámetros para el manejo de altura y los retiros que se deben considerar para el nuevo ejercicio, y se fundamenta técnicamente en el oficio I-CO-SP-UDOT-20267669 emitido por la Secretaría de Planeación y en los lineamientos establecidos en la Ficha AN-1.

  Dentro de los puntos más importes a tener en cuenta es la altura promedio de las edificaciones de la parte de atrás del lote, los aislamientos que se pueden pegar a la culata del edificio existente, no se permiten aleros ni voladizos, los retiros deben ser de 5 mts a partir del segundo piso, en este caso con un área de 272 mts, el primer piso y el sótano son con el área el área total del lote (332 mts). Para el ejercicio se utilizó una altura de 10.50 m; que nos da la doble altura de referencia con las edificaciones de atrás.

  Para hallar el valor del terreno se realizó un esquema o alternativa de aprovechamiento para hacer el ejercicio residual, elaborado por el Arquitecto Sebastián Castaño Carmona; este ejercicio no es un proyecto real y mucho menos sirve para trámites ante la Curaduría.

  El avaluador no asume responsabilidad alguna por aspectos jurídicos o legales del bien. Cualquier detalle relevante para una eventual negociación será suministrado directamente por el propietario.

1. INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITANTE
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES.

1.2 PROPIETARIO
MUNICIPIO DE MANIZALES.

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

1.4 SECTOR
Centro.

1.5 COMUNA
Cumanday.

1.6 CIUDAD
Manizales.

1.7 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.8 TIPO DE INMUEBLE
Lote de terreno.

1.9 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial del lote de terreno objeto de avalúo.

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

1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Lote de terreno sin construcción.

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

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO

Diciembre 12 de 2.025.

1.14 INFORMACION CATASTRAL

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



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

2. DOCUMENTOS

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

a) Certificado de tradición impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 11:51 am, con Matrícula Inmobiliaria No. 100-9624.
b) Plano planimétrico predial realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda, suministrado por la entidad contratante.
c) Escritura Pública No.1.044 de abril 30 de 2007 de la Notaria Tercera del Circulo de Manizales – Caldas.
d) Concepto de norma urbanística I-CO-SP-UDOT-2026-7669, expedido el 27 de mayo del 2026; por la Secretaria de Planeación Municipal.
e) Estudio de títulos realizado por la abogada Juanita Ríos Cuervo.
f) Plan de Ordenamiento Territorial establecido para el municipio de Manizales, según el acuerdo 0958 del 2 de agosto de 2007.
g) Bases de datos de la Lonja, inmobiliarias y la página Finca Raíz.

3. TITULACIÓN

3.1 PROPIETARIO

MUNICIPIO DE MANIZALES.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

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

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

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

No. 100-9624.

3.4 CÉDULA CATASTRAL

17001010105000000063000000000.

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

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR



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

4.1 CLASE Y DESARROLLO

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

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS

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

4.3 NIVEL SOCIOECONÓMICO

El lote se encuentra ubicado en estrato 3.

4.4 VÍAS DEL SECTOR

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

4.5. VÍAS COLECTORAS:

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

4.6 CLASE DE CALZADA

En concreto en buen estado.

4.7 TRANSPORTE

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

4.8 VALORIZACIÓN

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

4.9 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

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

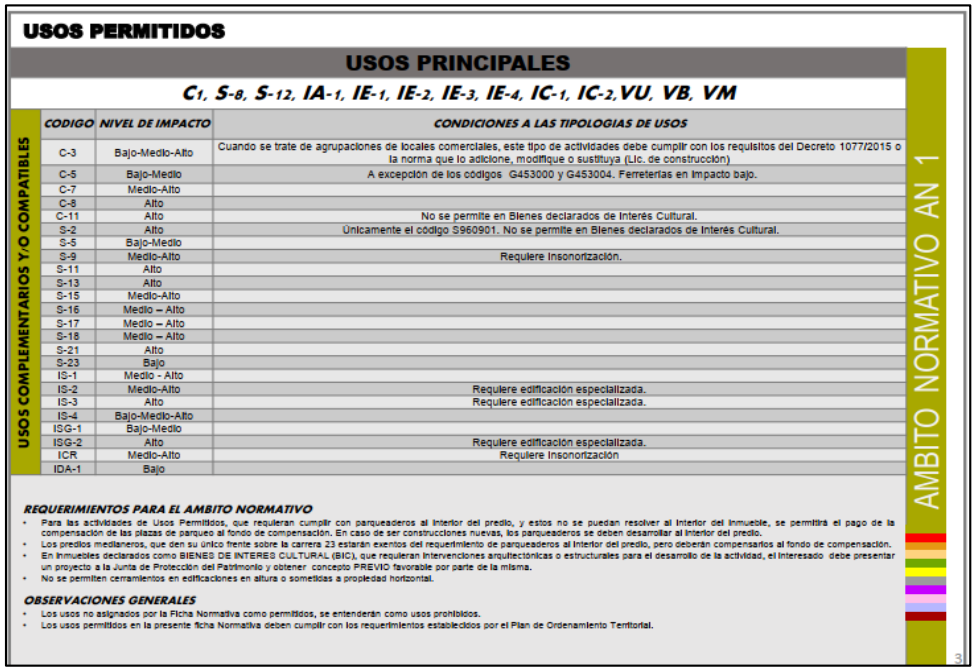
4.10 AMOBLAMIENTO URBANO

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

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

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





Concepto de norma urbanística I-CO-SP-UDOT-2026-7669, expedido el 27 de mayo del 2026; por la Secretaria de Planeación Municipal.



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

Al responder citar: I-CO-SP-UDOT-2026-7669
Destinatario: NATALIA DIAZ JURADO
Fecha: 27/05/2026 11:40 am Folios: 7
Tipo: Comunicaciones Internas Anexos:
Dependencia: UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

Doctora
NATALIA DIAZ JURADO
Secretaria de despacho
Secretaria de Hacienda
ATT:
DANIELA SOTO GIRALDO
Correo electrónico: daniela.soto@manizales.gov.co
La Ciudad

Asunto: ***"Respuesta a solicitud de concepto de norma urbanística para el predio con identificación catastral: 010500000063000300000000"***

Cordial Saludo:

En atención a la solicitud instaurada, la Secretaría de Planeación se permite brindar la siguiente información:

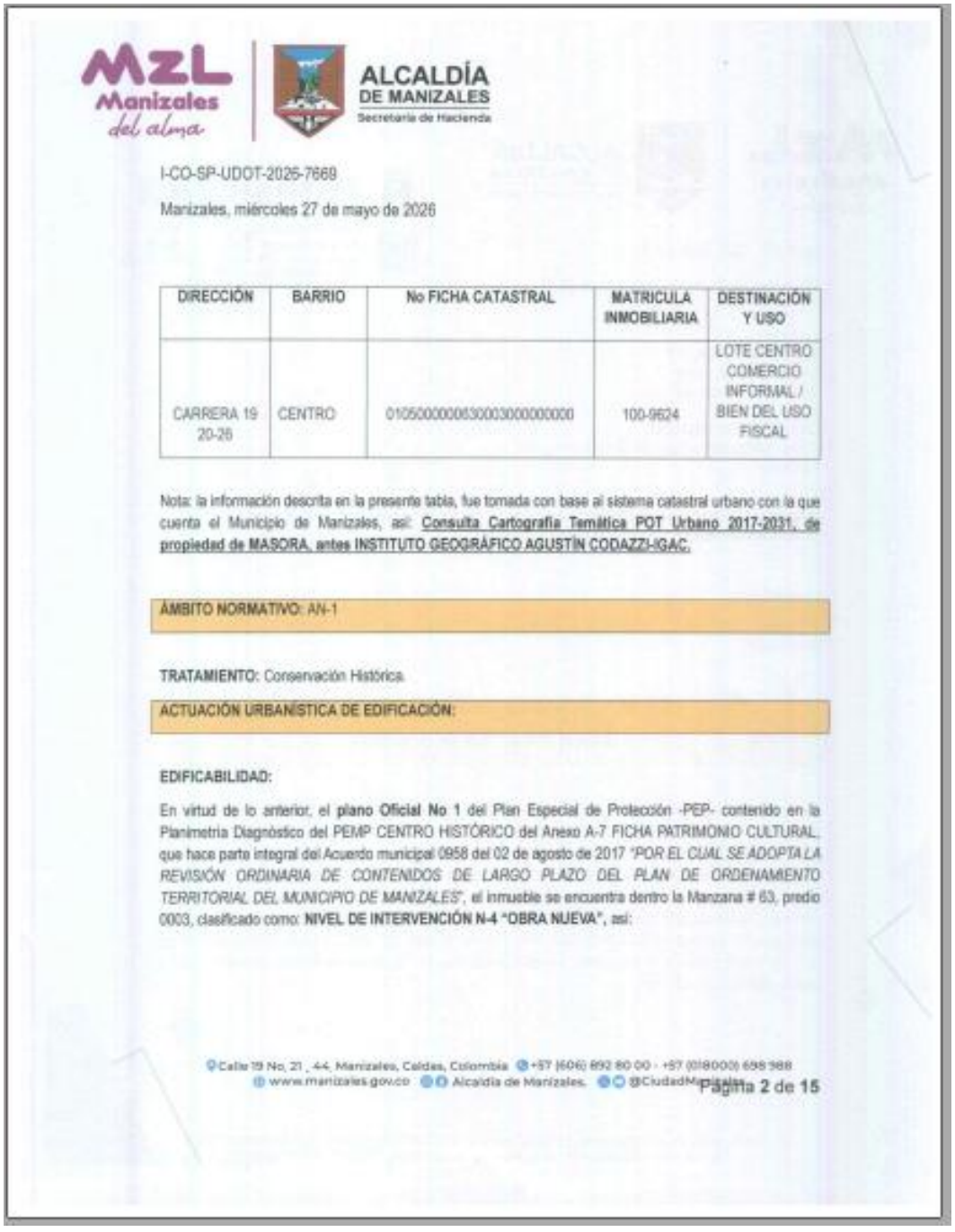
CONCEPTO DE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

(Acuerdo 0958 del 02 de agosto de 2017)

De conformidad con el **Acuerdo municipal 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 EL MUNICIPIO DE MANIZALES"**, con las disposiciones de la Resolución 0785 del 31 de Julio de 1998 **"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Protección para el Conjunto de Inmuebles de Arquitectura Republicana, localizados en el centro de la ciudad de Manizales, Caldas"**, expedido por el Ministerio de Cultura, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Adicionalmente, por las disposiciones del Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES en relacionado con los BIC del Centro Histórico de Manizales, nos permitimos enunciar las siguientes normas generales, para el predio objeto de consulta, así:

Calle 19 No. 21 _ 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 696 568
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales. @CiudadM...
Página 1 de 15

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



MZL Manizales del alma

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

DIRECCIÓN	BARRIO	No FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DESTINACIÓN Y USO
CARRERA 19 20-26	CENTRO	010500000063000300000000	100-9624	LOTE CENTRO COMERCIO INFORMAL / BIEN DEL USO FISCAL

Nota: la información descrita en la presente tabla, fue tomada con base al sistema catastral urbano con la que cuenta el Municipio de Manizales, así: Consulta Cartografía Temática POT Urbano 2017-2031, de propiedad de MASORA, antes INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI-IGAC.

ÁMBITO NORMATIVO: AN-1

TRATAMIENTO: Conservación Histórica

ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN:

EDIFICABILIDAD:

En virtud de lo anterior, el **plano Oficial No 1** del Plan Especial de Protección -PEP- contenido en la Planimetría Diagnóstico del PEMP CENTRO HISTÓRICO del Anexo A-7 FICHA PATRIMONIO CULTURAL, que hace parte integral del Acuerdo municipal 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 inmueble se encuentra dentro la Manzana # 63, predio 0003, clasificado como: **NIVEL DE INTERVENCIÓN N-4 "OBRA NUEVA"**, así:

Calle 19 No. 21 - 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 698 388
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadMa...

Página 2 de 15

MZL Manizales del alma

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7689

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026



Imagen 1. Plano Oficial No 1 del Plan Especial de Protección -PEP-

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

Imagen 2. Zoom de la imagen anterior.

Por consiguiente, el **Artículo 29º** que hace parte del **CAPÍTULO 1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES del *"PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA LOCALIZADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES, CALDAS"***, especifica que:

"Artículo 29o. Están sujetos a Obra Nueva (N-4) los predios vacíos objeto de edificación o aquellos que posean inmuebles que puedan ser demolidos por no tener ningún interés arquitectónico ni urbano". (subrayado y en negrilla fuera de texto)

Así las cosas, los siguientes criterios de intervención de conformidad con el P.E.P - ***"PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA LOCALIZADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES, CALDAS"***- para los inmuebles con categoría como: **OBRA NUEVA (N-4) -**, serán los siguientes:

CAPÍTULO 5. NORMAS PARA OBRA NUEVA (N-4)

Artículo 37o. *Las restricciones para realizar una Obra Nueva (N-4) en el Centro Histórico provienen de las características morfológicas y tipológicas, así como de las exigencias que a nivel de usos y actividades estén estipuladas en el presente Reglamento, en particular las consignadas en los TÍTULOS IV y V.*



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

Artículo 38o. *Los predios sujetos a Reestructuración (N-3) y Obra Nueva (N-4) sólo podrán sersubdivididos si, a partir de la fecha de iniciación de la vigencia del presente Reglamento, todos los lotes resultantes de tal subdivisión poseen un frente mínimo de dieciséis (16) metros dentro del área comprendida entre las carreras 19 y 24 y las calles 18 y 24 del Centro Histórico; y de diez (10) metros dentro del área correspondiente a las manzanas perimetrales restantes.*

(...)

TÍTULO IV. NORMAS MORFOLÓGICAS PARA LAS CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES

CAPÍTULO 1. ALTURAS DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES

Artículo 64o. *Esta normativa opera exclusivamente para los inmuebles clasificados, según los criterios de intervención, en los niveles* ***N-2.A*** *(sobreelevaciones en los casos excepcionales que se aprueben),* ***N-2.B, N-3 y N-4****, ya que los niveles* ***N-1 y N-5*** *deben conservar estrictamente las alturas de la construcción original. En todos los casos, cualquier nueva altura en el Centro Histórico de Manizales debe contribuir a la preservación de los valores patrimoniales propios del área e ir estableciendo una mayor armonía visual y volumétrica de un conjunto en el que hoy coexisten testimonialmente épocas muy diversas, y en el cual es imperativo preservar un conjunto notable de inmuebles con valor patrimonial, sin desmedro de la calidad de vida y el atractivo inmobiliario de la zona.*

Entre tanto se revisa el presente reglamento a la luz de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-resistente NSR-98-Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998-, las intervenciones en inmuebles en el Centro Histórico de Manizales, producto de la aplicación del reglamento consignado en el presente título, serán estudiadas por la Junta de Protección del Patrimonio Cultural-Físico en los niveles de Reestructuración ***(N-3)*** *y Obra Nueva* ***(N-4)*** *y por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Seccional Caldas en los niveles de Conservación Restringida* ***(N-2A) y (N-2B)****, las cuales emitirán concepto aprobatorio en el caso de que la intervención cumpla con lo dispuesto en tales normas y no afecte los valores patrimoniales que los caracterizan.*

Parágrafo 1o. *Por lo anterior, para efectos de determinar la altura de las nuevas construcciones, no se aplicarán mecanismos genéricos tales como índices de ocupación, índices de construcción o rasantes de alturas por zonas, tramos de cuadras o manzanas. Con tal propósito, se hace indispensable fijar una serie de normas que hacen referencia a situaciones típicas que permitan determinar, para cada predio en particular, unas pautas morfológicas específicas de acuerdo a su situación en el conjunto.*

Parágrafo 2o. *Para efectos de esta reglamentación se discriminarán dos tipos de alturas: la altura del plano de paramento y la altura libre con aislamientos.*

Artículo 65o. Altura del plano de paramento. *El rango de alturas en el plano de paramento del Centro*

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

Página 5 de 15

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

Histórico varía según el nivel en el cual ha sido clasificado cada inmueble y/o según su colindancia, así:

a. ***Inmuebles de niveles N-1, N-2.A, N-2.B, N-3 y N-5:*** *No se permitirán, por ningún motivo, sobreelevaciones en el plano de paramento. Estos inmuebles serán referenciales para determinar la altura de plano de paramento de los nuevos volúmenes en predios sujetos a Obra Nueva* ***(Nivel N-4).***

b. ***Inmuebles de nivel N-3:*** *Por considerarse inmuebles referenciales, en los casos en que sean demolidos totalmente, la nueva construcción deberá conservar estrictamente la misma altura del plano de paramento de la edificación demolida, con el propósito de que continúen sirviendo de referencia para determinar las alturas del plano de paramento de los predios sujetos a Obra Nueva* ***(N-4).*** *Además, deberán conservar o restituir las características morfológicas de la arquitectura republicana, tales como la paramentación, los ochavados y demás aspectos normatizados en el presente Título.*

c. ***Predios con inmuebles de nivel N-4 colindando con inmuebles referenciales:*** *Las construcciones nuevas que colinden con inmuebles de niveles* ***N-1, N-2.A, N-2.B y N-3*** *(referenciales), en uno o en ambos de sus costados laterales, deberán poseer una altura de plano de paramento que empate estrictamente con tales edificaciones colindantes. Cuando colinden con edificios de nivel* ***N-5*** *con plataforma (referencial), la altura superior de la plataforma en el empate será la altura del plano de paramento exigible al costado correspondiente. En casos de presentarse desniveles en las alturas de plano de paramento colindantes, por efectos de la topografía o la irregular altura de las construcciones laterales, la nueva edificación deberá empatar su altura con cada una de ellas, manteniendo en cada caso una continuidad horizontal mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m.) a cada uno de los costados, pudiendo resolver libremente el empate de estas dos alturas sin sobrepasar en ningún caso la altura mayor.*

d. ***Predios con inmuebles de nivel N-4 colindando con inmuebles de nivel N-5 sin plataforma:*** *En tales casos, la altura permitida en el plano de paramento será el estricto promedio matemático de las alturas de los planos de paramento de los inmuebles colindantes, las cuales se medirán en cada uno de los empates correspondientes. El nuevo plano de paramento deberá conservar la altura promedio desde el empate con el edificio de mayor altura hasta la vertical que resulte de prever la continuidad horizontal de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m.) del plano de paramento de la construcción colindante de menor altura (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 65 d).*

e. ***Predios con inmuebles de nivel N-4 colindando con otros predios de nivel N-4:*** *En casos de colindancia de Edificaciones Nuevas (N-4) por uno o ambos costados con predios vacíos o sujetos a Obra Nueva* ***(N-4),*** *la altura del plano de paramento de la nueva construcción al costado o costados correspondientes será el promedio de las alturas del plano de paramento de los dos (2) inmuebles referenciales* ***(N-1, N-2.A, N-2.B, N-3 y N-5*** *con plataforma) que se encuentren, a lado y lado, más próximos al predio por desarrollar dentro de la misma manzana. Las alturas de plano de paramento de los dos inmuebles referenciales existentes serán medidas en el costado más próximo al predio por desarrollar. La altura resultante del estricto promedio matemático de las dos unidades evaluadas, se fijará en el punto medio del frente del predio (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 65 e). Cuando existan tres o más predios sujetos a Obra Nueva* ***(N-4)*** *entre dos inmuebles referenciales, cada construcción nueva que se realice será referencial* ***(N-3)*** *para determinar la altura de plano de*

Calle 19 No. 21 - 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 696 989
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales. @CiudadManizales

Página 6 de 15



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

paramento de las restantes. Los inmuebles referenciales están graficados en el Plano oficial No. 1 (criterios de intervención) y en las fichas morfológicas de manzana.

f. ***Nivel N-5 con plataforma:*** *En caso de demolición total, la nueva altura de plano de paramento deberá ser estrictamente la misma altura superior del plano de paramento de la plataforma del edificio demolido, con el propósito de que continúe sirviendo de referencia para determinar las alturas del plano de paramento de los predios sujetos a Obra Nueva* ***(N-4).***

g. ***Nivel N-5 sin plataforma:*** *En caso de demolición total, la nueva altura de plano de paramento se regirá según lo establecido para intervenciones en predios sujetos a Obra Nueva* ***(N-4).***

Parágrafo. *Para todos los efectos, la altura permitida se contabilizará en metros y centímetros, pudiéndose albergar en tal manto virtual, el número de pisos que se deseen, siempre y cuando se mantenga una altura interior mínima y libre entre piso y techos acabados, de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 m.) en todos los lugares de la nueva edificación.*

Artículo 66o. Altura libre con aislamientos. *En los inmuebles clasificados en los niveles* ***N-2.A*** *(en los casos excepcionales en que se aprueben sobreelevaciones),* ***N-2.B, N-3*** *y* ***N-4*** *es posible incrementar libremente la altura de la nueva edificación, después de haberse dispuesto la altura del plano de paramento de conformidad con el artículo anterior; además, una vez se hayan considerado estrictamente las demandas de aislamientos anteriores, laterales y posteriores, y siempre y cuando la edificación resuelva en su interior de manera intransferible y no concertable, la correspondiente cuota de parqueos fijada en la presente reglamentación. Los inmuebles clasificados en los niveles* ***N-1*** *y* ***N-5*** *no podrán, en ningún caso, incrementar la altura existente.*

Parágrafo 1o. *El volumen resultante de incrementar la altura libre con aislamientos deberá, en todos los casos, adherirse a las culatas de los edificios colindantes, si las hubiere. Cuando el nuevo volumen sobrepase en uno o en ambos costados la altura de las culatas de los inmuebles vecinos, deberán producirse los aislamientos laterales estipulados en el presente reglamento, a partir estrictamente de la altura máxima de las culatas adyacentes (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 66).*

Parágrafo 2o. *En todos los casos el aislamiento lateral deberá generar fachadas activas y en ningún caso culatas.*

CAPÍTULO 2. PARAMENTOS

Artículo 67o. El paramento es un componente sustancial del valor patrimonial de los inmuebles y de todo el conjunto central de Manizales. *Por consiguiente, es de absoluta obligatoriedad para cualquier nivel de intervención en el Centro Histórico conservar, restituir y aplicar la paramentación en concordancia con las tipologías predominantes, las cuales son inherentes a la arquitectura de la época republicana. Su estricto cumplimiento no está sujeto a excepción o concertación alguna.*

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

Página 7 de 15

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7689

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

Parágrafo 1o. *En nuevas construcciones* ***(niveles N-3 y N-4)*** *que dispongan planos de fachada que mantengan estrictamente los empates, las alturas y la paramentación en correspondencia con las disposiciones del presente reglamento, será posible y deseable la previsión de áreas libres y/o públicas entre la fachada del paramento y el volumen propiamente dicho de la edificación.*

Parágrafo 2o. *En las construcciones consolidadas con anterioridad a la presente norma que presenten retrocesos que rompen la paramentación predominante en el costado de la manzana correspondiente, se deberá restituir el plano de paramento aplicando las normas sobre alturas y empates dispuestas en el presente reglamento, y conservando el carácter público del espacio resultante entre el nuevo plano de paramento y el volumen retrocedido. Para efectuar tal restitución se concede un plazo de dos años, contados a partir de la vigencia de la presente reglamentación.*

Parágrafo 3o. *Las bonificaciones por englobes, magnitud del proyecto, cesión de espacio público a la ciudad o restitución de planos de paramento, serán dispuestas oportunamente en el Plan Parcial del Centro de Manizales, propuesto por esta reglamentación.*

CAPÍTULO 3. AISLAMIENTOS

Artículo 68o. Aislamientos anteriores. *Será obligatorio aplicar un único aislamiento anterior de cinco (5) metros, en los casos en que la nueva edificación pueda incrementar su altura una vez se haya dispuesto el plano de paramento según las presentes normas, y posea la suficiente capacidad para albergar las debidas exigencias de parqueos.*

Parágrafo 1o. *Se exceptúan sólo los inmuebles que colinden con edificios de nivel* ***N-5*** *con plataforma y sin aislamiento lateral; en estos casos, el nuevo volumen deberá adherirse a la culata existente y su aislamiento anterior empatar estrictamente con el aislamiento anterior de tal edificio colindante, manteniendo una continuidad mínima de plano de fachada de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), a partir de la cual el aislamiento anterior será de cinco metros (5 m.) (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 68).*

Parágrafo 2o. *Los aislamientos anteriores operan en estricta concordancia con los aislamientos laterales y posteriores.*

Artículo 69o. Aislamientos laterales. *Para todos los casos en que se permita incrementar la altura, los aislamientos laterales serán de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), una vez se hayan dispuesto las alturas de plano de paramento en concordancia con las normas establecidas en el Capítulo Primero del presente Título. Los aislamientos laterales operan con exclusividad para los niveles* ***N-2.A*** *(en los casos excepcionales que sean aprobados)* ***N-2.B, N-3 y N-4****, y se determinan según la colindancia específica del inmueble o predio a desarrollar, así:*

a. ***Niveles N-2.A (en los casos excepcionales en que se aprueben) y N-2.B colindando con inmuebles***



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

de mayor altura sin aislamiento. *Cuando exista colindancia con edificios sin aislamiento lateral de cualquier nivel de intervención, cuya altura sea mayor en el costado o costados correspondientes, el nuevo volumen deberá adherirse a las culatas existentes exactamente hasta su altura máxima, a partir de la cual los retiros laterales serán obligatorios (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 69).*

b. ***Nivel N-2.B colindando con inmuebles referenciales de menor altura.*** *Cuando la colindancia se efectúe con inmuebles referenciales (**N-1, N-2, N-3 y N-5** con plataforma) de menor altura en el costado o costados correspondientes, el nuevo volumen deberá disponer de aislamiento lateral estrictamente a partir de la altura máxima del inmueble referencial colindante, después de haber efectuado el retiro anterior reglamentario (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 69 a).*

c. ***Nivel N-3.*** *Cuando sea demolido totalmente, el nuevo volumen deberá efectuar aislamientos laterales a partir de la altura de su plano de paramento, a excepción de cuando colinde con edificios de nivel N-5 sin aislamiento lateral, en cuyo caso se adherirá a la culata adyacente hasta la altura máxima, a partir exactamente de la cual se dispondrán los aislamientos laterales.*

d. ***Nivel N-4.*** *Los predios sujetos a Obra Nueva deberán disponer de aislamientos laterales a partir estrictamente de la altura del plano de paramento resultante de aplicar las normas sobre alturas del presente Título. Se exceptúan los casos en que colinden con inmuebles de nivel **N-5** sin aislamiento lateral, en los cuales el volumen resultante de incrementar la altura libre con aislamientos deberá, en todos los casos, adherirse a las culatas adyacentes y producir los aislamientos laterales a partir estrictamente de la altura máxima de dichas culatas.*

Parágrafo 1o. *En todos los casos, la aplicación de los aislamientos laterales debe significar que todas las fachadas resulten abiertas y activas, sin culatas por ningún costado, salvo en los casos en que es permitido adherirse lateralmente a un vecino, en virtud de que previamente no existía el aislamiento lateral en la construcción colindante.*

Parágrafo 2o. *Para cualquier efecto, si la aplicación de cualquiera o de todos los aislamientos, implica una imposibilidad de resolución interna del edificio por efectos del tamaño predial, no será posible elevar la nueva edificación, así se cuente con la disponibilidad de parqueos requerida.*

Artículo 70o. Aislamientos posteriores. *Los aislamientos posteriores operan exclusivamente para los niveles **N-2A** (para los casos excepcionales que sean aprobados) **N-2B, N-3 y N-4** y será de cinco metros (5 m.) contados a partir del nivel natural de terreno o desde la cubierta de los parqueaderos cuando estos se encuentren en sótano o semisótano según el mismo nivel del terreno. Parágrafo. En predios esquineros, el aislamiento posterior se establece a partir de la mitad de los costados laterales, hasta su encuentro en el ángulo opuesto a la esquina. En tales casos, el aislamiento también será de cinco metros (5 m.) (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 70).*

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

CAPÍTULO 4. OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 71o. Retrocesos anteriores. *Los retrocesos anteriores (antejardines, cesión de áreas libres al espacio público, etc.) por debajo de los niveles establecidos en la presente reglamentación con el objeto de mantener la paramentación, no se permiten en ningún caso para el Centro Histórico. Si se mantiene un plano de paramento que empate con las edificaciones colindantes, es posible crear un espacio entre el paramento y el volumen, a fin de crear nuevo espacio público o espacios de transición entre la ciudad y el edificio.*

Artículo 72o. Aleros y voladizos. *Los aleros no se permiten en ninguna edificación nueva. Los voladizos que abarquen la totalidad del plano de paramento quedan terminantemente prohibidos. Sólo se permitirán volados a manera de balcones o volúmenes que sobresalgan hacia el espacio público, si se disponen como mínimo a partir de un metro con veinte centímetros (1,20 m.) de los extremos del predio, si mantienen una altura libre mínima de dos metros con cincuenta (2,50 m.) sobre el nivel de la acera, y si el volado no sobrepasa los ochenta centímetros (0,80 m.).*

Artículo 73o. Ochavados. *En todos los vértices o esquinas de manzana del Centro Histórico de Manizales, es obligatorio que las nuevas construcciones dispongan ochavados, según las normas siguientes:*

a. Para lotes esquineros cuyo ángulo de las dos fachadas sea mayor o igual a noventa (90) grados: ochavados de cuatro (4) metros de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo de dichos paramentos.

b. Para lotes esquineros cuyo ángulo de las dos fachadas sea menor de noventa (90) grados: ochavados de tres (3) metros, perpendicular a la bisectriz del ángulo de dichos paramentos.

c. Estos ochavados deberán ser tratados como fachadas activas en todos los casos.

De otro lado, frente a la reglamentación de los Usos del Suelo y Parqueaderos, es pertinente mencionar al respecto de lo que se señala en el **TÍTULO V. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO** y en el **CAPÍTULO 2. GARAJES Y PARQUEADEROS** del **PEP**, se tendrá prelación en lo que se establece desde el **DTS URBANO del POT** vigente, referenciado desde lo correspondiente al certificado del uso del suelo del predio objeto de consulta.

Entendido lo anterior, el numeral 3 del literal C. del Artículo 9° del PEP- **"PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA LOCALIZADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES, CALDAS"**, es competencia de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural Físico de Manizales, estudiar y aprobar las actuaciones urbanísticas que puedan recaer sobre los inmuebles catalogados como: ***"3. Todas las acciones a emprender en los predios sujetos a Reestructuración (N-3) y Obra Nueva (N-4), así como todas las intervenciones en Edificios Modernos Consolidados (N-5)***; y que al tenor del ARTÍCULO 11. Del DECRETO 1783 DE 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector

Calle 19 No. 21 - 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 696 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @Ciudad...

Página 10 de 15



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UCOT-2026-7869

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones", el cual especifica: *"Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.9 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

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

En tal virtud, el proyecto de intervención que se pretenda adelantar sobre el predio precitado, deberá contar con el **concepto previo favorable parte de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural-Físico del inmueble de Manizales.**

Nota 1: Se deberán tener presente todas las demás normas que se complementen en el **PEP**, contenido en la Planimetría Diagnóstico del PEMP CENTRO HISTÓRICO del Anexo A-7 FICHA PATRIMONIO CULTURAL, que hace parte integral del Acuerdo municipal 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"* y las disposiciones contenidas en el DECRETO 2358 DE 2019 (Diciembre 26) "Por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial".

https://drive.google.com/drive/folders/1TYTrvqPz27grEtVBlo9qm_SVIVwhgoN-4.

PERFILES VIALES

De conformidad con lo establecido y relacionado en la parte superior del presente documento, señala el **Artículo 67o del CAPÍTULO 2. PARAMENTOS** del **PEP**, que:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7689

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

"Artículo 67o. El paramento es un componente sustancial del valor patrimonial de los inmuebles y de todo el conjunto central de Manizales. *Por consiguiente, es de absoluta obligatoriedad para cualquier nivel de intervención en el Centro Histórico conservar, restituir y aplicar la paramentación en concordancia con las tipologías predominantes, las cuales son inherentes a la arquitectura de la época republicana. Su estricto cumplimiento no está sujeto a excepción o concertación alguna..."*

Por consiguiente, la reglamentación que se establece desde el POT, en el **sub numeral 2** que hace parte del **numeral** 1.2.1.2.3 **VIAS**, tiene correlación al referenciar: *"Los perfiles viales no contemplados en el presente Plan de Ordenamiento Territorial serán los definidos en el correspondiente plano urbanístico. Cuando haya ausencia de plano urbanístico o se presenten inconsistencias entre el perfil vial existente y lo establecido en el plano, o éste no defina sus dimensiones, se aplicará el perfil actual según el frente de cuadra consolidado. Cuando se requiera precisión para la determinación del perfil vial- en el marco de solicitudes de actuaciones urbanísticas-, éste será expedido por la Secretaría de Planeación Municipal".*

Así las cosas, los siguientes perfiles de vía son los que le aplican al predio objeto de consulta:

CARRERA 19- Medidas tomadas en el sitio Elemento del perfil - Medidas aproximadas
ANDÉN
Ver la siguiente imagen:



Imagen 3. tomada el día 27 de mayo de 2026 (Fuente propia)



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

BAHIA
1.50 metros
CALZADA
3.50 metros

NORMAS NACIONALES COMPLEMENTARIAS

ACCESIBILIDAD:

Se debe garantizar la accesibilidad a las áreas de uso público en cumplimiento de la Ley 361 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, por lo anterior se citan algunos apartes que son de suma importancia se contemplen en el proyecto, así:

A....'Accesibilidad al Espacio Público y a Edificaciones Abiertas y de Uso Público. Identifica los parámetros técnicos y urbanos para la adaptación, el diseño y la construcción del espacio público de las ciudades colombianas cumpliendo con las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley 361 de 1997 y sus decretos reglamentarios, en especial el decreto 1660 de 2003 y el decreto 1538 de 2005: andenes con materiales antideslizantes, construcción de guías para personas invidentes o de baja visión, rampas en cruces y puentes peatonales, entre otros'. ***"Referencia: Serie Espacio Público*** *Guía No. 3. Guía de accesibilidad al espacio público y a edificaciones abiertas y de uso público. Dirección de Desarrollo Territorial. Director: Ricardo Ferro L. Teléfono: 332 3400 - 332 3434 Calle 37 No. 8-40 Bogotá D.C.www.minambiente.gov.co".*

B. "LEY 361 DE 1997. Artículo 43º.- *El presente título establece las normas y criterios básicos para facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad. Así mismo se busca suprimir y evitar toda clase de barreras físicas en el diseño y ejecución de las vías y espacios públicos y del mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificios de propiedad pública o privada. Lo dispuesto en este título se aplica así mismo a los medios de transporte e instalaciones complementarias de los mismos y a los medios de comunicación.*

Parágrafo. *- Los espacios y ambientes descritos en los artículos siguientes, deberán adecuarse, diseñarse y construirse de manera que se facilite el acceso y tránsito seguro de la población en general y en especial de las personas con limitación".*

C. "DECRETO 1538. 17/05/2005. *por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997. El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en*

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

Página 13 de 15

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



MZL Manizales del alma | ALCALDÍA DE MANIZALES Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

*especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el Título Cuarto de la Ley 361 de 1997... **Artículo 1°. Ámbito de aplicación**. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para: a) El diseño, construcción, ampliación, modificación y en general, cualquier intervención y/o ocupación de vías públicas, mobiliario urbano y demás espacios de uso público; b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público. **Artículo 2°. Definiciones**. Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones: 1. **Accesibilidad:** Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes... ...9. **Plan para la adaptación de los espacios públicos, edificios, servicios e instalaciones dependientes:** Es el conjunto de acciones, estrategias, metas, programas, y normas de los municipios o distritos, dirigidas a adecuar los espacios públicos y edificios abiertos al público en lo relacionado con la eliminación de barreras físicas y la accesibilidad dentro de los plazos dispuestos en la Ley 361 de 1997 y sus decretos reglamentarios. 10. **Rampa:** Superficie inclinada que supera desniveles entre pisos. 11. **Vado:** Rebaje que anula el desnivel entre la calzada y la acera manejando pendientes en las tres caras que lo conforman, a diferencia de la rampa que no presenta pendientes en sus planos laterales. 12. **Vía de circulación peatonal:** Zona destinada a la circulación peatonal, conformada por las franjas de amoblamiento y de circulación peatonal, tales como andenes, senderos y alamedas... ...**Artículo 5°. Adaptación del espacio público.** Los espacios de uso público de que trata el Capítulo Segundo del presente decreto serán adaptados en la forma que establezcan los municipios y distritos, de conformidad con lo previsto en sus Planes de Adaptación para Espacios Públicos, Edificios, Servicios e Instalaciones Dependientes, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 de la Ley 361 de 1997...**CAPITULO SEGUNDO. Accesibilidad a los espacios de uso público. Artículo 7°. Accesibilidad al espacio público...**Parágrafo 2°. Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño y construcción de los elementos del espacio público: a) NTC 4279: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Vías de circulación peatonales planas";b) NTC 4774: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales"*

Adicionalmente, se deberá tener presente la siguiente reglamentación a saber: NTC, TITULOS J y K de la NSR de 2010.

Calle 19 No. 21 _ 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 696 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadManizales

Página 14 de 15



Manizales del alma

ALCALDÍA DE MANIZALES
Secretaría de Hacienda

I-CO-SP-UDOT-2026-7669

Manizales, miércoles 27 de mayo de 2026

Finalmente, precisamos darle alcance al oficio de respuesta: **S-CO-SP-UDOT-2025-36299 del 8 de octubre de 2025**, dado a conocer al Dr. Heman Gonzales Cardona (Gerente del Instituto de Financiación, Promoción y Desarrollo de Manizales-Infimanizales), a petición de *"información-uso del suelo y destino de predios priorizados por INFIMANIZALES"*, en el sentido de aclarar que; este hizo alusión a la clasificación de dicho inmueble de acuerdo a los **CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES DEL *"PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA LOCALIZADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES, CALDAS"*** como: **Edificios Modernos Consolidados (N-5)**, y no como **Obra Nueva (N-4)**. Razón por la cual, aclaramos que se trata de un inmueble catalogado como: **OBRA NUEVA (N-4)**.

Cordialmente,

TATIANA OCHOA CÁRDENAS
Secretaria de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

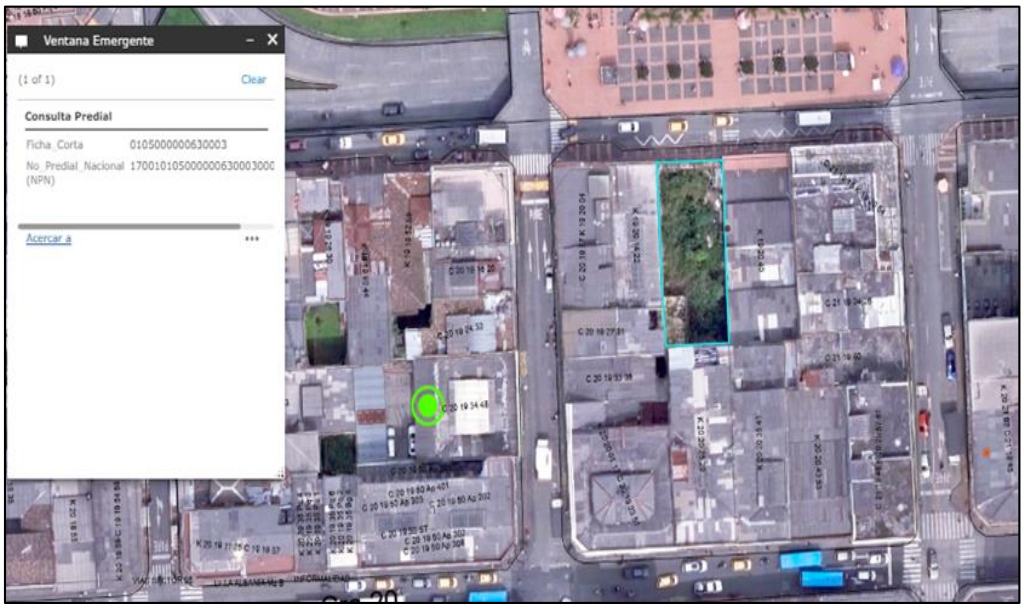
Proyectó: Arq. Luz Deniara Murcia Rios (Profesional Universitaria Secretaría de Planeación)

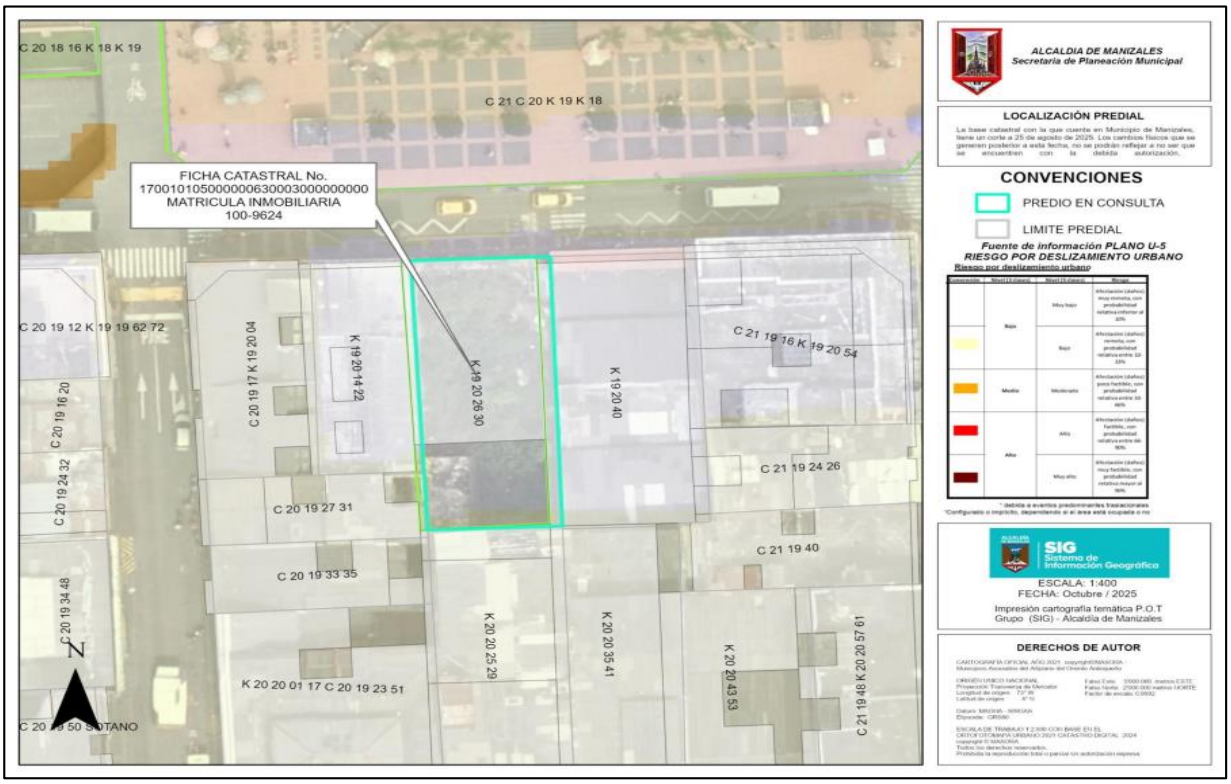
Calle 19 No. 21 - 44, Manizales, Caldas, Colombia +57 (606) 892 80 00 - +57 (018000) 638 988
www.manizales.gov.co Alcaldía de Manizales @CiudadManizales

Página 15 de 15

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

6. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO





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

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

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

6.3 ÁREAS
ÁREA LOTE

384,00	-	m^2	Área del Lote según Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 100-100-9624.
332.00	-	m^2	Área según Escritura Pública 1.044 del 30 de abril de 2007 – Notaria Tercera de Manizales.
350,70	-	m^2	Área del Lote según el levantamiento topográfico.

Nota: las áreas tomadas para la realización del avalúo son las áreas contenidas en la Escritura Pública 1.044 del 30 de abril de 2007 – Notaria Tercera de Manizales.

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

6.5 FORMA GEOMÉTRICA
Lote de forma rectangular.

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

6.7 VALORIZACIÓN
Normal, de acuerdo al mercado inmobiliario actual.

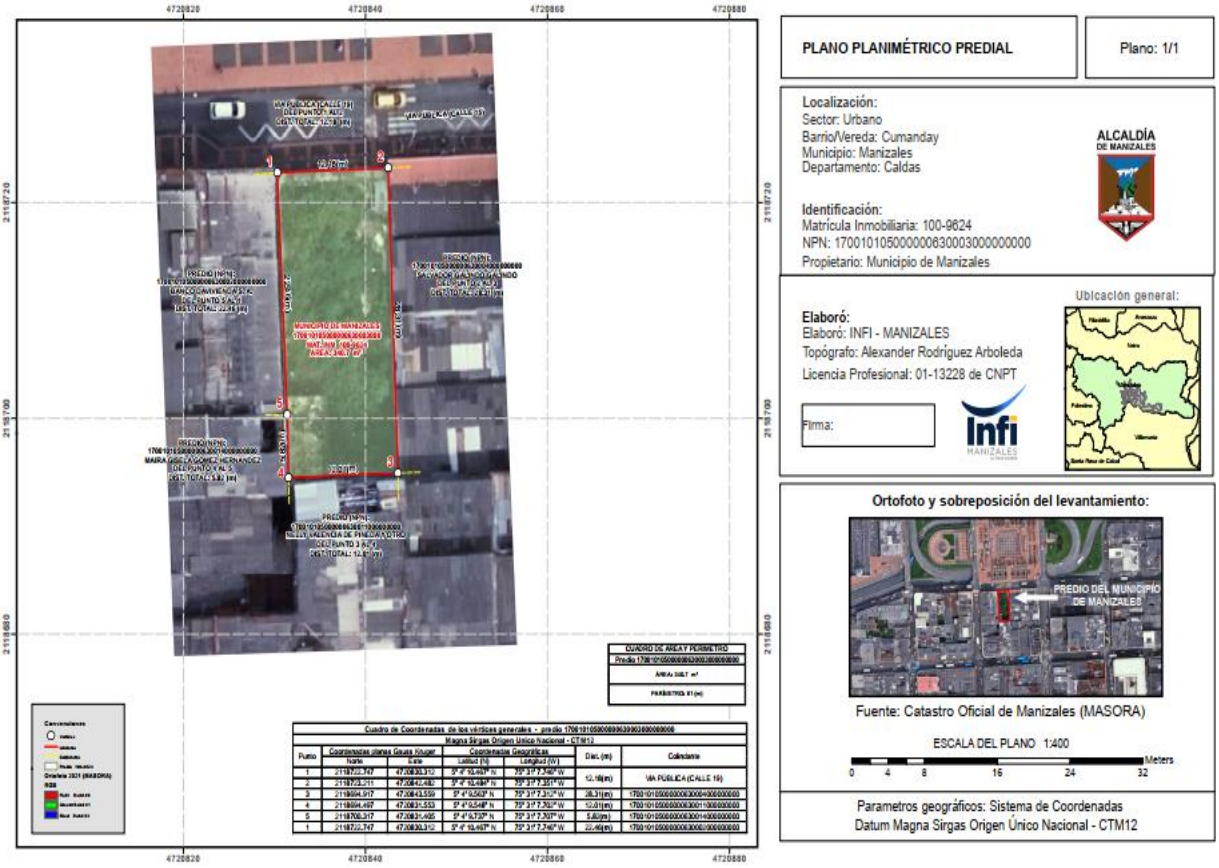
6.8 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
La calle tiene una pavimentación en losa maciza de concreto, completada con sardineles y andenes en concreto.

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

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

7. INMUEBLE (LOTE DE TERRENO) OBJETO DEL AVALUO

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



Fuente: levantamiento topográfico.

8. METODO VALUATORIO

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

Artículo 1- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Para el caso que nos ocupa, para el valor del lote nos apoyamos en este método.

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

8.1 JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA

Se investigó en el mercado de predios similares y se analizaron los resultados para conceptuar el valor asignado, además se hicieron consulta a expertos valuadores y a la base de datos de avalúos recientes y similares realizados por los estos mismos.

9. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

9.1 RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

Para la determinación del valor comercial, se realizó una investigación de mercado en el sector sobre ofertas de predios, teniendo en cuenta el Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2.008 del IGAC) y se encontraron las siguientes ofertas de inmuebles en la zona:

ESTUDIO DE MERCADO

Locales piso 1

UBICACIÓN	FUENTE	CODIGO	AREA M2	VALOR VENTA
LOCAL CENTRO	FINCA RAIZ	192664890	230	$ 1.700.000.000
LOCAL CENTRO	FINCA RAIZ	193311736	126	$ 1.000.000.000
LOCAL CENTRO	FINCA RAIZ	193287089	380	$ 2.700.000.000

Locales piso 2

UBICACIÓN	FUENTE	CODIGO	AREA M2	VALOR VENTA
LOCAL CENTRO	FINCA RAIZ	193310552	300	$ 1.800.000.000
LOCAL CENTRO	FINCA RAIZ	191536996	300	$ 1.650.000.000
LOCAL CENTRO	FINCA RAIZ	193310960	280	$ 1.500.000.000

Parqueaderos

UBICACIÓN	FUENTE	AREA M2	VALOR VENTA
PARQUEADERO PARQUE CALDAS	AVALUO LONJA DE CALDAS	12,5	$ 37.000.000
PARQUEADERO PARQUE CALDAS	AVALUO LONJA DE CALDAS	11	$ 37.000.000
PARQUEADERO PARQUE CALDAS	AVALUO LONJA DE CALDAS	13,57	$ 37.000.000

Fuente de mercado www.fincaraiz.com , Avalúos Lonja caldas y Ventas inmobiliarias.

9.2 DEPURACION DEL MERCADO

No aplica.

9.3 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN INDIRECTA)

Se realizó el procedimiento estadístico a los datos obtenidos en el estudio de mercado.

LOCALES PISO 1

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	LOCAL CENTRO	$ 1.700.000.000,00	FINCA RAIZ COD. 192664890		230,00	$ 7.391.304,35				1,00	1,00	1,00	$ 7.391.304,35
2	LOCAL CENTRO	$ 1.000.000.000,00	FINCA RAIZ COD. 193311734		126,00	$ 7.936.507,94				1,00	1,00	1,00	$ 7.936.507,94
3	LOCAL CENTRO	$ 2.700.000.000,00	FINCA RAIZ COD. 193287089		380,00	$ 7.105.263,16				1,00	1,00	1,00	$ 7.105.263,16

Promedio	$ 7.477.691,81
Desv.Standar	$ 422.302,10
Coef. De Variación	5,65%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR M²	$ 7.500.000,00

AREA CONSTRUIDA	GLOBAL	M²





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

La investigación de mercado nos muestra un valor de $7.477.691.81 M2
Se toma el valor redondeado de $7.500.000 M2.

LOCALES PISO 2

MEMORIA DE CALCULO

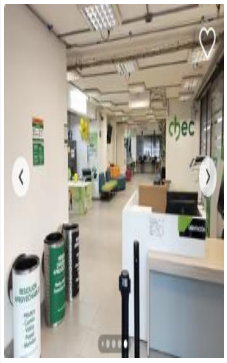
INVESTIGACION DE MERCADO

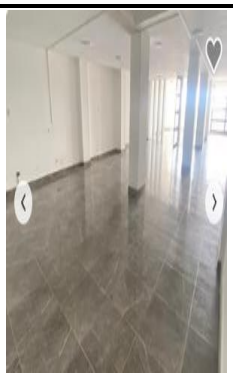
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	LOCAL CENTRO	$ 1,800,000,000.00	FINCA RAIZ COD. 193310552		300.00	$ 6,000,000.00				0.96	1.00	1.00	$ 5,760,000.00
2	LOCAL CENTRO	$ 1,650,000,000.00	FINCA RAIZ COD. 191536996		300.00	$ 5,500,000.00				0.98	1.00	1.00	$ 5,390,000.00
3	LOCAL CENTRO	$ 1,500,000,000.00	FINCA RAIZ COD. 193310960		280.00	$ 5,357,142.86				1.00	1.00	1.00	$ 5,357,142.86

Promedio	$ 5,502,380.95
Desv.Standar	$ 223,708.69
Coef. De Variación	4.07%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR M²	$ 5,500,000.00

AREA CONSTRUIDA	GLOBAL	M²





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

La investigación de mercado nos muestra un valor de $5.502.380.95 M2
Se toma el valor redondeado de $5.500.000 M2

PARQUEADEROS

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO

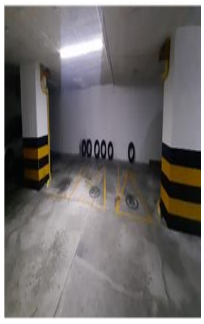
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Global Construccion	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	PARQUED PARQUE CALDAS	$ 45,000,000.00	Avalúos Lonja Caldas		12.50	Global				1.00	1.00	1.00	$ 37,000,000.00
2	PARQUEAD PARQUE CALDAS	$ 43,000,000.00	Avalúos Lonja Caldas		11.00	Global				1.00	1.00	1.00	$ 37,000,000.00
3	PARQUEAD ED CERVANTES	$ 42,000,000.00	Avalúos Lonja Caldas		13.57	Global				1.00	1.00	1.00	$ 37,000,000.00

Promedio	$ 37,000,000.00
Desv.Standar	$ -
Coef. De Variación	0.00%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO GLOBAL PARQUEADERO	$ 37,000,000.00

AREA CONSTRUIDA	GLOBAL	PARQUEADERO





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

La investigación de mercado nos muestra un valor de $37.000.000 M2
Se toma el valor de $37.000.000 M2

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

10.1 PROCESAMIENTO VALOR DEL LOTE (MÉTODO O TÉCNICA RESIDUAL)

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

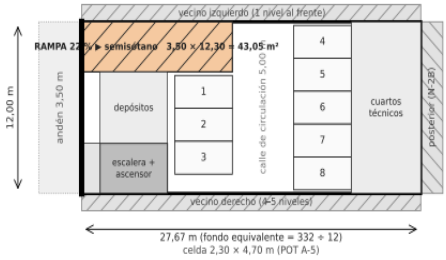
Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real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

Para la realización de este ejercicio se realizó un esquema o alternativa del aprovechamiento del lote de terreno, elaborado por el Arquitecto Sebastián Castaño Carmona quien también es avaluador con registro RAA – 1053815007.

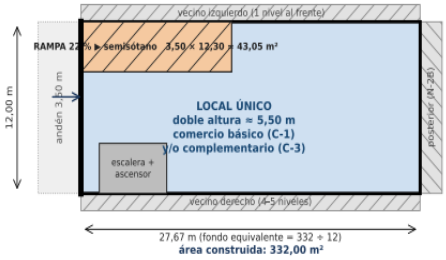
ESQUEMA DE APROVECHAMIENTO · Cra. 19 No. 20-26, Manizales

Alternativa única: semisótano de parqueo + local comercial en doble altura + restaurante en doble altura. Áreas en m².

SEMISÓTANO · parqueo, 8 cupos



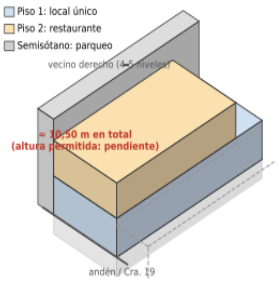
PISO 1 · un solo local, doble altura



PISO 2 · restaurante, doble altura



VOLUMETRÍA (retiro desde piso 2)



OBSERVACIONES
- Lote de 332 m² (escritura): 12,00 × 27,67 m. Cuadro con el retiro de 5 m contado desde el piso 2 (piso 1 ocupa todo el lote, piso 2 llega a 22,67 m).
- Retiro de 5 m al fondo (PEP Art. 70): lectura por confirmar con Planeación. Si se cuenta desde el piso 1: piso 1 = 272,00 m² (local neto 209,70 m²), piso 2 = 272,00 m²; sobre rasante 544,00 m²; total con semisótano 876,00 m².
- Doble altura: piso 1 ≈ 5,50 m y piso 2 ≈ 5,00 m (supuestos); no suma área. Total ≈ 10,50 m: la altura permitida del paramento (en metros, Art. 65) está pendiente de los referenciales de la manzana.
- Parqueo (POT 2017): local C-3, 1 cupo/80 m² = 4 cupos (3 con retiro desde piso 1); C-1 sin cuota. Restaurante: cuota solo si supera 250 m² útiles; con 231 a 253 m² útiles queda en el límite (0 a 4 cupos). Capacidad: 8 (celda 2,30 × 4,70 m del POT; con 2,50 × 5,00 m del PEP, 7).
- El local de 269,70 m² supera los 250 m² del C-1: parte sería C-3.
- Sin costos ni valores. Certificado de uso del suelo pendiente.

Cuadro de áreas · espacio	Dimensión (m)	Área (m²)
SEMISÓTANO		
Parqueo (8 cupos), circulación, depósitos, cuartos técnicos y núcleo	12,00 × 27,67	332,00
PISO 1		
Local único, doble altura (neto)		269,70
Rampa vehicular	3,50 × 12,30	43,05
Escalera y ascensor	5,50 × 3,50	19,25
Total piso 1	12,00 × 27,67	332,00
PISO 2		
Restaurante / cafetería / bar, doble altura (neto)		252,75
Escalera y ascensor	5,50 × 3,50	19,25
Total piso 2	12,00 × 22,67	272,00
TOTAL SOBRE RASANTE		**604,00**
TOTAL CON SEMISÓTANO		**936,00**

NOTA: En el esquema de aprovechamiento se plantea:

- Semisotáno: parqueo, 8 cupos.
- Piso 1: Un solo local en doble altura (comercio básico y/o complementario).
- Piso 2: Restaurante / cafetería / bar en doble altura.

Áreas Construidas:

- Semisótano: 332,00 m2
- Piso 1: 332,00 m2 (local neto 269,70 m2, rampa 43,05m2 escalera 19,25 m2).
- Piso 2: 272,00 m2 (restaurante neto 252,75 m2, escalera y (ascensor) 19,25 m2.

- Total, sobre rasante: 604,00 m2.
- Total, con semisótano: 936,00 m2.
- Altura: La doble altura suma unos 10.50 m.
- Parqueo: El local como C-3 exige 4 cupos y el restaurante entre 0 y 4. El semisótano aloja 8.
- Son medidas aproximadas y alturas estimadas, sin costos ni valores.

LOTE CENTRO CRA 19 No.20 - 14 - 22		
	Dimensión (m2)	**Área (m2**
Área total del predio	m²	332
Número de pisos 3	3	
	m²	332
Área total construible permitida		936
Piso 1	m²	
Área primera planta (Local Único doble altura (Neto)	m²	269.70
Rampa vehicular	3.50 x 12.30	43.5
Escalera y Ascensor	5.50 x 3.50	19.25
Total primer piso área vendible	m²	332
Piso 2		
Área vendible segundo nivel Restaurante, cafetería	m²	252.75
Escaleras	5.50 x 3.50	19.25
Semi sótano Parqueo (8 cupos) circulación y otros	12 x22.67	272
Numero de Parqueaderos 8 -	8 cupos	
Total Sobre Rasante		604
Valor venta local piso 1	$ 7,500,000	$ 2,490,000,000
Valor venta piso 2	$ 5,500,000	$ 1,496,000,000
Valor ventas parqueaderos 8	$ 37,000,000	$ 296,000,000
Total ventas		$ 4,282,000,000
valor ventas menos utilidades 10%		$ 3,892,727,273
Valor construcción: COSTO DIRECTO m²	-	$ 2,174,303
COSTO INDIRECTO	-	$326,145.00
COSTOS FINANCIEROS	5%	$2,500,448.00
UTILIDAD	10%	$217,430.30
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	-	$ 5,218,326
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	-	$4,884,353,416.80
VALOR RESIDUAL LOTE	-	$ 602,353,417
VALOR M² LOTE	-	$1,814,317.52
VALOR ADOPTADO M² LOTE	**-**	**$ 1,800,000**

VALOR ADOPTADO PARA EL LOTE DE TERRENO…… $1.800.000 M²

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

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

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

11. RATIFICACIÓN DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 09 de diciembre de 2025 y posteriormente el 13 de octubre de 2026 para la aprobación del ajuste realizado.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

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

En reunión realizada con Infimanizales y la Secretaria de Planeación del municipio de Manizales, para la revisión del avalúo por cambio en el área de terreno, debido a que en el informe inicial se trabajó con el área del Certificado de Tradición y por petición del solicitante debemos tener en cuenta el área que aparece en la Escritura Pública 1.044 del 30 de abril de 2007 – Notaria Tercera de Manizales (332 m2).

El cambio de área solicitado nos lleva a realizar un nuevo ejercicio para hallar el valor del terreno, para lo cual en esta reunión nos dieron unos parámetros para el manejo de altura y los retiros que se deben considerar para el nuevo ejercicio, y se fundamenta técnicamente en el oficio I-CO-SP-UDOT-20267669 emitido por la Secretaría de Planeación y en los lineamientos establecidos en la Ficha AN-1.

Dentro de los puntos más importes a tener en cuenta es la altura promedio de las edificaciones de la parte de atrás del lote, los aislamientos que se pueden pegar a la culata del edificio existente, no se permiten aleros ni voladizos, los retiros deben ser de 5 mts a partir del segundo piso, en este caso con un área de 272 mts, el primer piso y el sótano son con el área el área total del lote (332 mts). Para el ejercicio se utilizó una altura de 10.50 m; que nos da la doble altura de referencia con las edificaciones de atrás.

Para hallar el valor del terreno se realizó un esquema o alternativa de aprovechamiento para hacer el ejercicio residual, elaborado por el Arquitecto Sebastián Castaño Carmona; este ejercicio no es un proyecto real y mucho menos sirve para trámites ante la Curaduría.

El avaluador no asume responsabilidad alguna por aspectos jurídicos o legales del bien. Cualquier detalle relevante para una eventual negociación será suministrado directamente por el propietario.

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

13. RESULTADOS DEL AVALUO

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

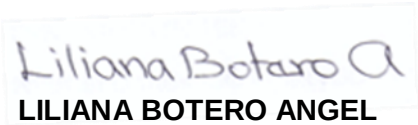
ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	332.00	$ 1,800,000	$ 597,600,000
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO…….			**$ 597,600,000**

SON EN TOTAL: QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

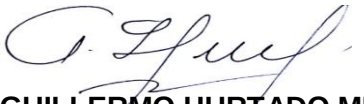
Atento saludo,



MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente



LILIANA BOTERO ANGEL
AVALUADOR – RAA 30286196



GUILLERMO HURTADO MEJIA
REPRESENTANTE LEGAL

Manizales, diciembre 12 de 2025

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

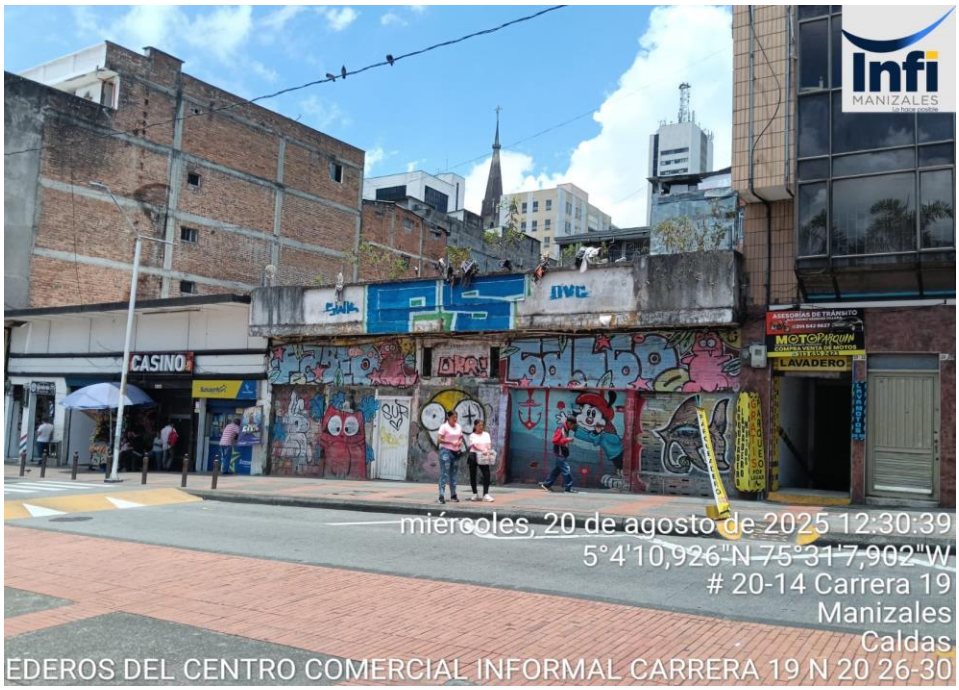
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALÚO

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FRENTE LOTE





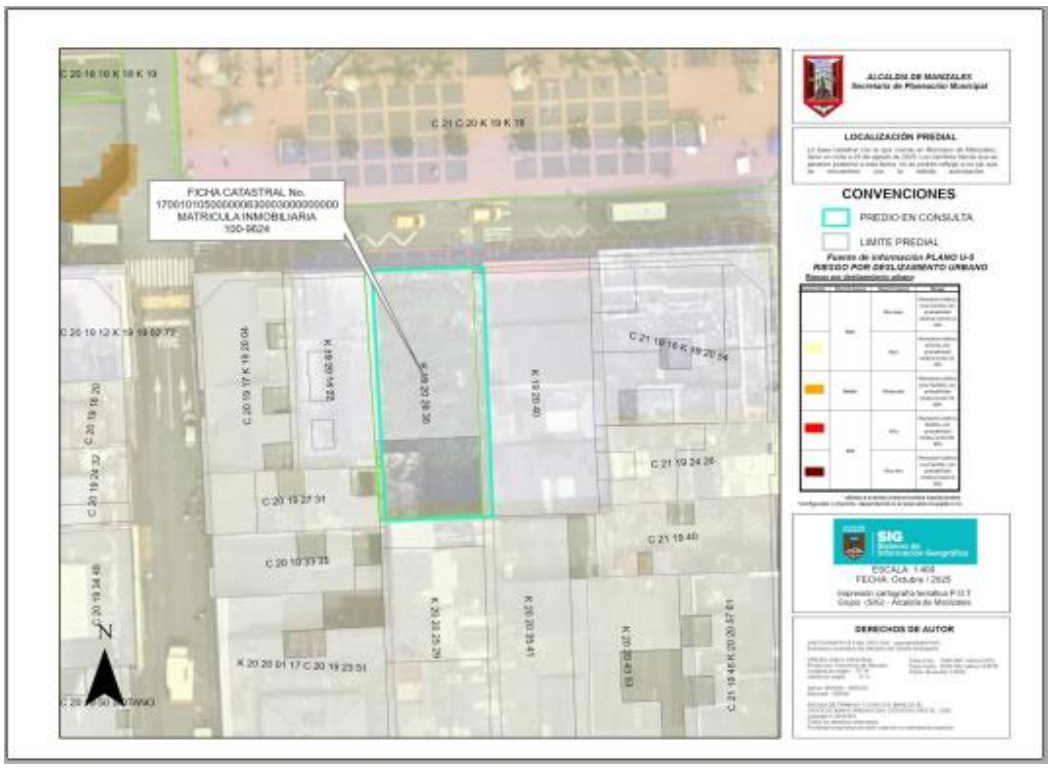
LOTE MEDIANERO



LOTE Y VIA







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

Resumen del Plan Parcial de Protección

COLCULTURA

MUNICIPIO DE MANIZALES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

"PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA LOCALIZADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES, CALDAS"

Elaboró : UNIVERSIDAD NACIONAL SEDE MANIZALES

Director : Arq. JORGE ENRIQUE ESGUERRA L.

Manizales, diciembre de 1997

CAPÍTULO 5. NORMAS PARA OBRA NUEVA (N-4)

Artículo 37o. Las restricciones para realizar una **Obra Nueva (N-4)** en el Centro Histórico provienen de las características morfológicas y tipológicas, así como de las exigencias que a nivel de usos y actividades estén estipuladas en el presente Reglamento, en particular las consignadas en los **TÍTULOS IV y V**.

Artículo 38o. Los predios sujetos a **Reestructuración (N-3)** y **Obra Nueva (N-4)** sólo podrán ser subdivididos si, a partir de la fecha de iniciación de la vigencia del presente Reglamento, todos los lotes resultantes de tal subdivisión poseen un frente mínimo de dieciséis (16) metros dentro del área comprendida entre las carreras 19 y 24 y las calles 18 y 24 del Centro Histórico; y de diez (10) metros dentro del área correspondiente a las manzanas perimetrales restantes.

c. **Predios con inmuebles de nivel N-4 colindando con inmuebles referenciales**: Las construcciones nuevas que colinden con inmuebles de niveles **N-1, N-2.A, N-2.B** y **N-3 (referenciales)**, en uno o en ambos de sus costados laterales, deberán poseer una altura de plano de paramento que empate estrictamente con tales edificaciones colindantes. Cuando colinden con edificios de nivel **N-5** con plataforma (**referencial**), la altura superior de la plataforma en el empate será la altura del plano de paramento exigible al costado correspondiente. En casos de presentarse desniveles en las alturas de plano de paramento colindantes, por efectos de la topografía o la irregular altura de las construcciones laterales, la nueva edificación deberá empatar su altura con cada una de ellas, manteniendo en cada caso una continuidad horizontal mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) a cada uno de los costados, pudiendo resolver libremente el empate de estas dos alturas sin sobrepasar en ningún caso la altura mayor.

d. **Predios con inmuebles de nivel N-4 colindando con inmuebles de nivel N-5 sin plataforma**: En tales casos, la altura permitida en el plano de paramento será el estricto promedio matemático de las alturas de los planos de paramento de los inmuebles colindantes, las cuales se medirán en cada uno de los empates correspondientes. El nuevo plano de paramento deberá conservar la altura promedio desde el empate con el edificio de mayor altura hasta la vertical que resulte de prever la continuidad horizontal de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) del plano de paramento de la construcción colindante de menor altura (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 65 d).

e. **Predios con inmuebles de nivel N-4 colindando con otros predios de nivel N-4:** En casos de colindancia de Edificaciones Nuevas (**N-4**) por uno o ambos costados con predios vacíos o sujetos a Obra Nueva (**N-4**), la altura del plano de paramento de la nueva construcción al costado o costados correspondientes será el promedio de las alturas del plano de paramento de los dos (2) **inmuebles referenciales** (**N-1, N-2.A**, **N-2.B, N-3** y **N-5** con plataforma) que se encuentren, a lado y lado, más próximos al predio por desarrollar dentro de la misma manzana. Las alturas de plano de paramento de los dos inmuebles referenciales existentes serán medidas en el costado más próximo al predio por desarrollar. La altura resultante del estricto promedio matemático de las dos unidades evaluadas, se fijará en el punto medio del frente del predio (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 65 e). Cuando existan tres o más predios sujetos a Obra Nueva (**N-4**) entre dos inmuebles referenciales, cada construcción nueva que se realice será **referencial** (**N-3**) para determinar la altura de plano de paramento de las restantes. Los **inmuebles referenciales** están graficados en el Plano oficial No. 1 (criterios de intervención) y en las fichas morfológicas de manzana.

CMN, Acta N° 08. Noviembre 19 de 1999. 38

próximos al predio por desarrollar dentro de la misma manzana. Las alturas de plano de paramento de los dos inmuebles referenciales existentes serán medidas en el costado más próximo al predio por desarrollar. La altura resultante del estricto promedio matemático de las dos unidades evaluadas, se fijará en el punto medio del frente del predio (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 65 e). Cuando existan tres o más predios sujetos a Obra Nueva (**N-4**) entre dos inmuebles referenciales, cada construcción nueva que se realice será **referencial** (**N-3**) para determinar la altura de plano de paramento de las restantes. Los **inmuebles referenciales** están graficados en el Plano oficial No. 1

CAPÍTULO 1. ALTURAS DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES

Artículo 64o. Esta normativa opera exclusivamente para los inmuebles clasificados, según los criterios de intervención, en los niveles **N-2.A** (sobreelevaciones en los casos excepcionales que se aprueben), **N-2.B, N-3** y **N-4**, ya que los niveles **N-1** y **N-5** deben conservar estrictamente las alturas de la construcción original. En todos los casos, cualquier nueva altura en el Centro Histórico de Manizales debe contribuir a la preservación de los valores patrimoniales propios del área e ir estableciendo una mayor armonía visual y volumétrica de un conjunto en el que hoy coexisten testimonialmente épocas muy diversas, y en el cual es imperativo preservar un conjunto notable de inmuebles con valor patrimonial, sin desmedro de la calidad de vida y el atractivo inmobiliario de la zona.

Entre tanto se revisa el presente reglamento a la luz de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-resistente NSR-98-Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998-, las intervenciones en inmuebles en el Centro Histórico de Manizales, producto de la aplicación del reglamento consignado en el presente título, serán estudiadas por la Junta de Protección del Patrimonio Cultural-Físico en los niveles de Reestructuración (N-3) y Obra Nueva (N-4) y por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Seccional Caldas en los niveles de Conservación Restringida (N-2A) y (N-2B), las cuales emitirán concepto aprobatorio en el caso de que la intervención cumpla con lo dispuesto en tales normas y no afecte los valores patrimoniales que los caracterizan.

Parágrafo 1o. Por lo anterior, para efectos de determinar la altura de las nuevas construcciones, no se aplicarán mecanismos genéricos tales como índices de ocupación, índices de construcción o rasantes de alturas por zonas, tramos de cuadras o manzanas. Con tal propósito, se hace indispensable fijar una serie de normas que hacen referencia a situaciones típicas que permitan determinar, para cada predio en particular, unas pautas morfológicas específicas de acuerdo a su situación en el conjunto.

Parágrafo 2o. Para efectos de esta reglamentación se discriminarán dos tipos de alturas : la **altura del plano de paramento** y la **altura libre con aislamientos.**

Artículo 65o. Altura del plano de paramento. El rango de alturas en el plano de paramento del Centro Histórico varía según el nivel en el cual ha sido clasificado cada inmueble y/o según su colindancia, así :

CAPÍTULO 2. PARAMENTOS

Artículo 67o. El paramento es un componente sustancial del valor patrimonial de los inmuebles y de todo el conjunto central de Manizales. Por consiguiente, es de absoluta obligatoriedad para cualquier nivel de intervención en el Centro Histórico conservar, restituir y aplicar la paramentación en concordancia con las tipologías predominantes, las cuales son inherentes a la arquitectura de la época republicana. Su estricto cumplimiento no está sujeto a excepción o concertación alguna.

Parágrafo 1o. En nuevas construcciones (niveles **N-3** y **N-4)** que dispongan planos de fachada que mantengan estrictamente los empates, las alturas y la paramentación en correspondencia con las disposiciones del presente reglamento, será posible y deseable la previsión de áreas libres y/o públicas entre la fachada del paramento y el volumen propiamente dicho de la edificación.

CAPÍTULO 3. AISLAMIENTOS

Artículo 68o. Aislamientos anteriores. Será obligatorio aplicar un único aislamiento anterior de cinco (5) metros, en los casos en que la nueva edificación pueda incrementar su altura una vez se haya dispuesto el plano de paramento según las presentes normas, y posea la suficiente capacidad para albergar las debidas exigencias de parqueos.

Parágrafo 1o. Se exceptúan sólo los inmuebles que colinden con edificios de nivel **N-5** con plataforma y sin aislamiento lateral; en estos casos, el nuevo volumen deberá adherirse a la culata existente y su aislamiento anterior empatar estrictamente con el aislamiento anterior de tal edificio colindante, manteniendo una continuidad mínima de plano de fachada de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), a partir de la cual el aislamiento anterior será de cinco metros (5 m.) (ver gráfico anexo). (Gráfico Artículo 68).

Parágrafo 2o. Los aislamientos anteriores operan en estricta concordancia con los aislamientos laterales y posteriores.

Artículo 69o. Aislamientos laterales. Para todos los casos en que se permita incrementar la altura, los aislamientos laterales serán de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), una vez se hayan dispuesto las alturas de plano de paramento en concordancia con las normas establecidas en el Capítulo Primero del presente Título. Los aislamientos laterales operan con exclusividad para los niveles **N-2.A** (en los casos excepcionales que sean aprobados) **N-2.B, N-3** y **N-4,** y se determinan según la colindancia específica del inmueble o predio a desarrollar, así:

d. Nivel N-4. Los predios sujetos a Obra Nueva deberán disponer de aislamientos laterales a partir estrictamente de la altura del plano de paramento resultante de aplicar las normas sobre alturas del presente Título. Se exceptúan los casos en que colinden con inmuebles de nivel **N-5** sin aislamiento lateral, en los cuales el volumen resultante de incrementar la altura libre con aislamientos deberá, en todos los casos, adherirse a las culatas adyacentes y producir los aislamientos laterales a partir estrictamente de la altura máxima de dichas culatas.

Parágrafo 1o. En todos los casos, la aplicación de los aislamientos laterales debe significar que todas las fachadas resulten abiertas y activas, sin culatas por ningún costado, salvo en los casos en que es permitido adherirse lateralmente a un vecino, en virtud de que previamente no existía el aislamiento lateral en la construcción colindante.

Parágrafo 2o. Para cualquier efecto, si la aplicación de cualquiera o de todos los aislamientos, implica una imposibilidad de resolución interna del edificio por efectos del tamaño predial, no será posible elevar la nueva edificación, así se cuente con la disponibilidad de parqueos requerida.

Artículo 70o. Aislamientos posteriores. Los aislamientos posteriores operan exclusivamente para los niveles **N-2A** (para los casos excepcionales que sean aprobados) **N-2B, N-3** y **N-4** y será de cinco metros (5 m.) contados a partir del nivel natural de terreno o desde la cubierta de los parqueaderos cuando estos se encuentren en sótano o semisótano según el mismo nivel del terreno.

CAPÍTULO 4. OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 71o. Retrocesos anteriores. Los retrocesos anteriores (antejardines, cesión de áreas libres al espacio público, etc.) por debajo de los niveles establecidos en la presente reglamentación con el objeto de mantener la paramentación, no se permiten en ningún caso para el Centro Histórico. Si se mantiene un plano de paramento que empate con las edificaciones colindantes, es posible crear un espacio entre el paramento y el volumen, a fin de crear nuevo espacio público o espacios de transición entre la ciudad y el edificio.

Artículo 72o. Aleros y voladizos. Los aleros no se permiten en ninguna edificación nueva. Los voladizos que abarquen la totalidad del plano de paramento quedan terminantemente prohibidos. Sólo se permitirán volados a manera de balcones o volúmenes que sobresalgan hacia el espacio público, si se disponen como mínimo a partir de un metro con veinte centímetros (1,20 m.) de los extremos del predio, si mantienen una altura libre mínima de dos metros con cincuenta (2,50 m.) sobre el nivel de la acera, y si el volado no sobrepasa los ochenta centímetros (0,80 m.).

CAPÍTULO 2. GARAJES Y PARQUEADEROS

Artículo 82o. Todo edificio de servicios, comercio, oficinas o vivienda, localizado en el Centro Histórico de la ciudad, deberá proveerse de espacios destinados al parqueo de vehículos así:

Comercio. Un parqueadero por cada local o 25 m^2 de área comercial.

Oficinas. Un parqueadero por cada 40 m^2 de área de oficina.

Otras actividades. Para encargados y clientes, por área útil construida (AUC), como se especifica en la siguiente tabla:

Tipo de Actividad	Encargados	Clientes
Comercio	1 x cada 50 m^2 de AUC	1 x cada 20 m^2 de AUC
Oficinas	1 x cada 25 m^2 de AUC	1 x cada 15 m^2 de AUC
Consultorios	1 x cada 25 m^2 de AUC	1 x cada 15 m^2 de AUC
Otros servicios	1 x cada 20 m^2 de AUC	1 x cada 15 m^2 de AUC
Bancos	1 x cada 50 m^2 de AUC	1 x cada 20 m^2 de AUC
Salud	1 x cada 25 m^2 de AUC	
Educación	1 x cada 75 m^2 de AUC	
Instituciones	1 x cada 50 m^2 de AUC	

e. Socioculturales. Dos por cada institución.

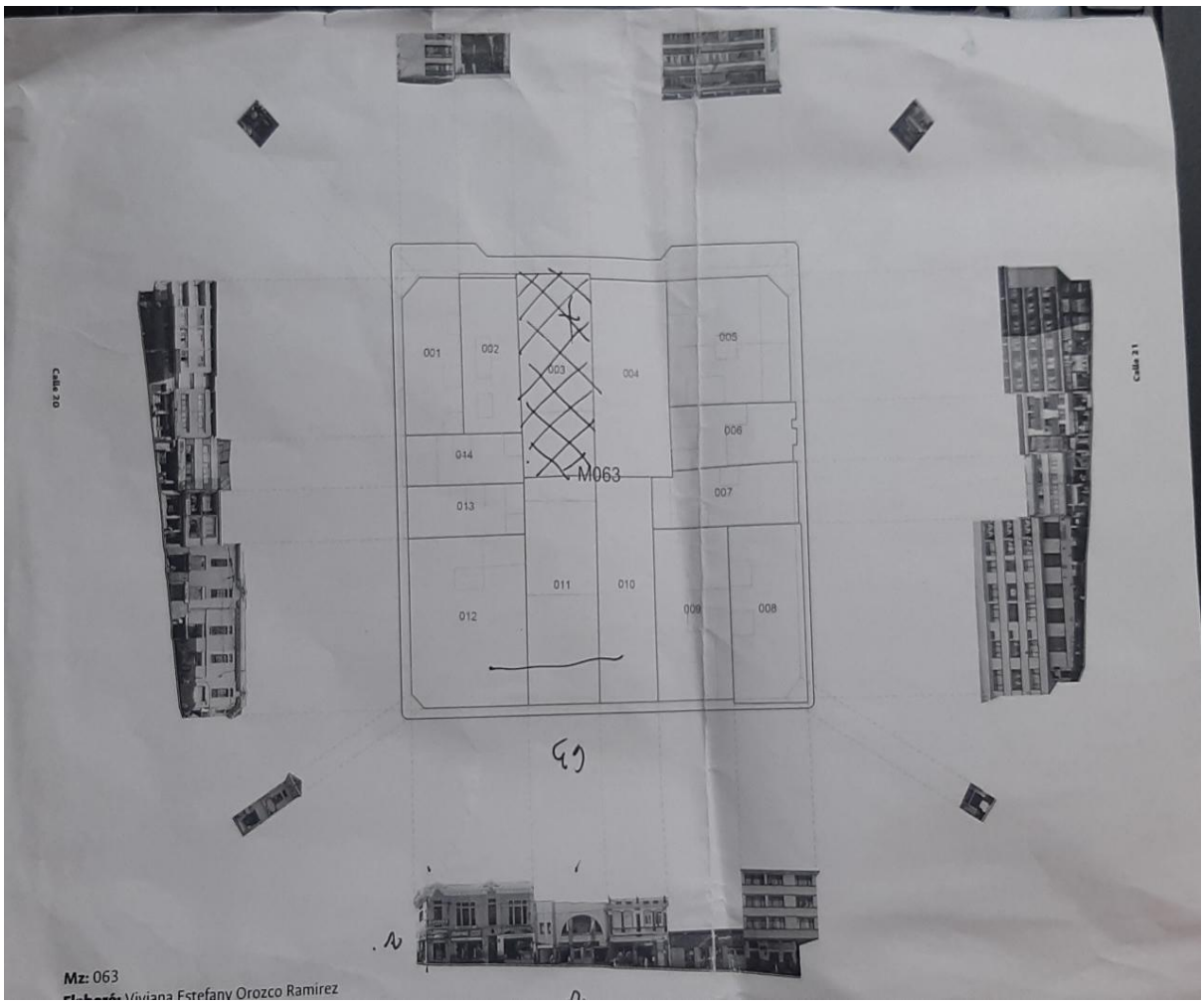
f. Mixtos. Se sumarán los requerimientos para cada uno de los usos.

Artículo 87o. En los espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos o garajes, no se admitirá ningún cambio de uso.

Artículo 88o. Los edificios de parqueaderos localizados en el Centro Histórico de la ciudad, deberán destinar el primer nivel sobre la vía pública a un uso que respalde el espacio público, en actividades como comercio u otras similares.

Artículo 89o. En los casos en que la Junta de Patrimonio compruebe la imposibilidad de aplicar las normas sobre parqueaderos consignadas en este Capítulo, tales inmuebles no podrán desarrollarse y se acogerán a las compensaciones dispuestas en este Reglamento (Ver Título .VIII).

PLANO DE CONSTRUCCIONES CRA 20 CENTRO HISTORICO DE MANIZALES PARA VER LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES, EN EL ESQUEMA SE TRABAJO CON LA 012 Y LA 010



RAA DEL AVALUADOR
LILIANA BOTERO ANGEL

PIN de Validación: a33e09db

https://www.raa.org.co

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

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

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

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

Categoria 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

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

Categoria 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
24 Ene 2022	**Régimen Académico**

Página 1 de 5



PIN de Validación: a33e09db

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

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

PIN de Validación: a33e09db

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

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5

PIN de Validación: a33e09db

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

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

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

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

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA BOTERO ANGEL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30286196.

Página 4 de 5

RAA DEL ARQUITECTO
SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA

PIN de Validación: a77009dc

https://www.raa.org.co

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

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

El señor(a) SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053815007, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Septiembre de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1053815007.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA 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 **05 Sep 2023** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **05 Sep 2023** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **05 Sep 2023** | Régimen **Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: a77009dc

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
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

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
05 Sep 2023

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
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5



PIN de Validación: a77009dc

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

ANA

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
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

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
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5

PIN de Validación: a77009dc

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 93 # 29-100 C SANTANA APTO 501B
Teléfono: 3127781119
Correo Electrónico: sebas.casta.carmo@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) SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1053815007.

El(la) señor(a) SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA 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.

Página 4 de 5

PIN de Validación: a77009dc

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

a77009dc

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5