<table>
<tr><th colspan="2">INSPECCIÓN OCULAR Y GEOREFERENCIACIÓN</th></tr>
<tr><td>FECHA DE VISITA:</td><td>13 de febrero de 2026</td></tr>
<tr><td>DIRECCIÓN ACTUAL:</td><td>Lote -B – 28, condominio aeropuerto Palestina , sector La Rochela , Palestina</td></tr>
<tr><td>RESPONSABLE:</td><td>Alexander Rodríguez Arboleda</td></tr>
<tr><td>LICENCIA PROFESIONAL:</td><td>01-13228 Consejo Nacional Profesional de Topografía.</td></tr>
<tr><td>METODOLOGÍA APLICADA:</td><td>Se realizó una visita técnica al predio con el fin de identificar sus condiciones actuales; inicialmente, se efectuaron sobrevuelos con RPAS (dron), lo que permitió obtener una visual general y contextual del inmueble. Posteriormente, se desarrollaron vuelos en secuencia para la generación de ortofotos georreferenciadas, garantizando su compatibilidad con la cartografía oficial del municipio.

Para la georreferenciación se emplearon equipos GNSS RTK de doble frecuencia, a partir de los cuales se levantaron puntos de control que permitieron ajustar la ortofoto a una resolución inferior a 5 cm GSD. Adicionalmente, se tomaron datos precisos del perímetro actual del inmueble, asegurando la fidelidad del levantamiento topográfico.</td></tr>
<tr><td>EQUIPOS UTILIZADOS:</td><td>Equipos de georreferenciación con precisión centimetrica, GNSS SOUTH GALAXY G7, con seriales No. S910B8148510270NKA y serial No. S910B7148509981NKA; Dron MINI SE marca DJI y herramientas complementarias: trípode, bastón, herramientas menores.</td></tr>
<tr><td>PARAMETRÓS GEOGRÁFICOS:</td><td>El sistema de coordenadas utilizado para el desarrollo del plano topográfico fue: MAGNA-SIRGAS origen único nacional, llamado también "CT M- 12", adoptado en la resolución 388 de 2020 (IGAC).

Parámetros:
<table><tr><th>Parámetro</th><th>Valor</th></tr><tr><td>Proyección</td><td>Transversa de Mercator</td></tr><tr><td>Elipsoide</td><td>GRS80</td></tr><tr><td>Latitud de origen</td><td>4° N</td></tr><tr><td>Longitud de origen</td><td>73° W</td></tr><tr><td>Falso Este</td><td>5'000.000</td></tr><tr><td>Falso Norte</td><td>2'000.000</td></tr><tr><td>Unidades</td><td>Metros</td></tr><tr><td>Factor de escala</td><td>0.9992</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:</td><td>Se trata de un lote ubicado en el condominio campestre "Corporación Aeropuerto Palestina"; denominado como lote Lote -B – 28; un lote con pendiente relativamente plana, el predio se identifica en</td></tr>
</table>

	Registro con el folio de matrícula inmobiliaria 100-110365, cuenta con un área total de 2.129 m²; dentro de esta superficie se incluye una servidumbre de 105 m², destinada al acceso de otros inmuebles, la cual constituye una afectación real que limita parcialmente el uso total, al estar jurídicamente destinada a garantizar el tránsito y conexión predial de terceros. El lote cuenta con cerramiento perimetral mixto: en dos de sus costados se encuentra delimitado por un cerco vivo en arbustos de swinglea (Swinglea glutinosa), con vegetación densa, continua y podada de forma uniforme; mientras que en los otros dos costados presenta cerramiento en postes de concreto hincados a intervalos regulares, con malla metálica tipo eslabonada (ciclón) tensada y rematada superiormente con alambre de púas, permitiendo visibilidad, pero garantizando la delimitación. La cobertura del suelo es predominantemente de pasto, lote con uso principalmente para la vivienda campestre.
FOTOGRAFÍAS DE LA INSPECCIÓN:	
	


13 feb 2026 10:42:28 a.m.
5°5'21.408"N 75°40'49.62"W
Palestina
Caldas
santagueda lote B-28 conjunto cerrado
lindero
LA ROCHELA
SANTAGUEDA


13 feb 2026 10:49:41 a.m.
5°5'21.69"N 75°40'49.776"W
Palestina
Caldas
santagueda lote B-28 conjunto cerrado
lindero
LA ROCHELA
SANTAGUEDA


13 feb 2026 10:49:51 a.m.
5°5'22.134"N 75°40'50.304"W
Palestina
Caldas
santagueda lote B-28 conjunto cerrado
lindero
LA ROCHELA
SANTAGUEDA

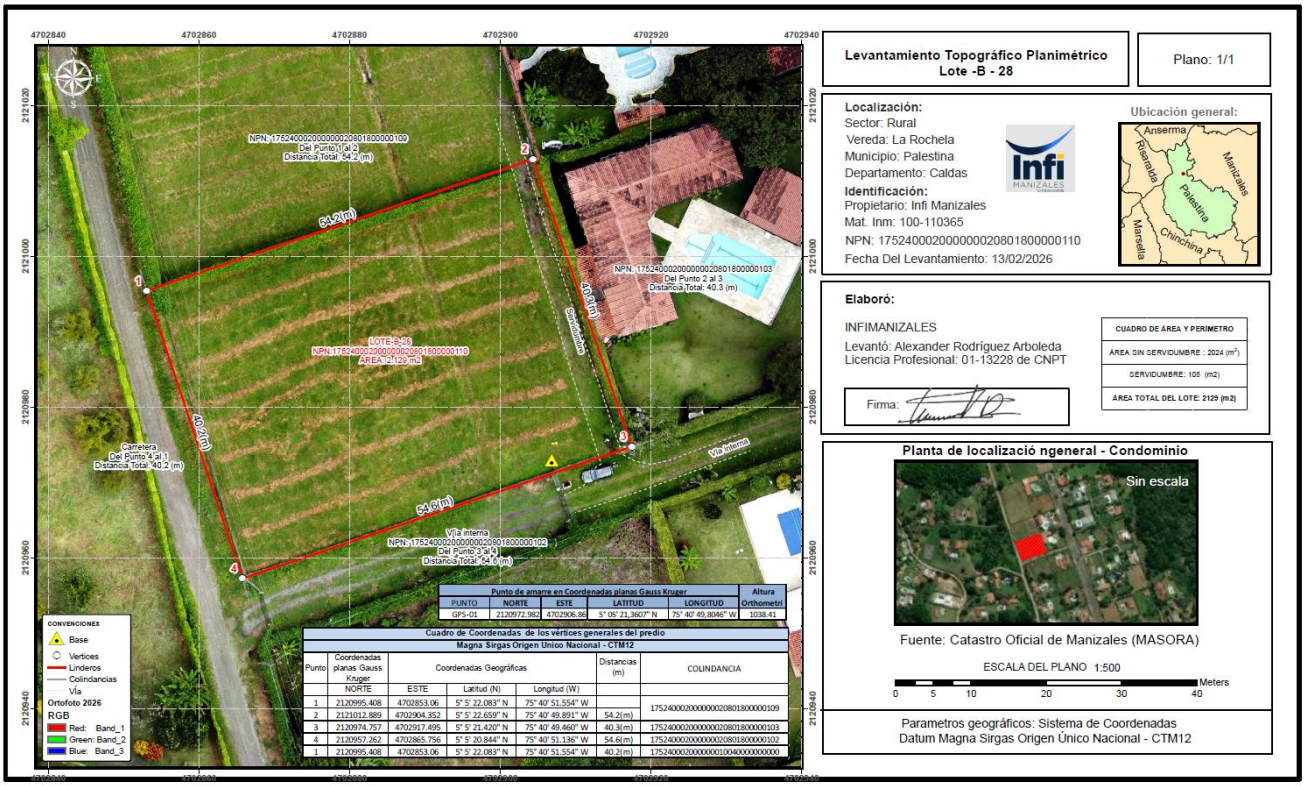

13 feb 2026 10:49:44 a.m.
5°5'21.87"N 75°40'49.566"W
Palestina
Caldas
santagueda lote B-28 conjunto cerrado
lindero
LA ROCHELA
SANTAGUEDA





RESULTADOS DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PLANO PLANIMÉTRICO PREDIAL:



ANALISIS DE ÁREAS

TIPO DE ÁREA:	Área (m²)	Diferencia en porcentaje respecto al levantamiento
ÁREA FÍSICA:	2129 **m²**	0%
ÁREA JURÍDICA:	2129 m²	0%
ÁREA CATASTRAL:	2182 m²	2.4 %
RANGO DE TOLERACIA:	3% (Tabla 1. Rangos de Tolerancia, Resolución conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020)	
REQUIERE RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS CON FINES REGISTRALES:	No requiere	
ANALISIS DE ÁREAS:	El área física establecida a través del levantamiento topográfico, concuerda a el área establecida en el título de propiedad.	

LINDEROS ORIGINALES DE LA ESCRITURA

LOTE: 2.154.00 M2. LOTE # B-28. Un lote de terreno situado en el paraje de la Rochela, vereda de Santágueda, Municipio de Palestina, Departamento de Caldas, lote de terreno que hacía parte del inmueble rural conocido como Aeropuerto de Santágueda y determinado por los siguientes linderos y

dimensiones generales: ### OCCIDENTE, partiendo del mojón # 103 se sigue en línea recta, en longitud de 40.09 metros lindero con la carretera de acceso a la Hacienda Vargas y que separa el condominio de la Urbanización Palmeras Primera Etapa, hasta encontrar el mojón # 104; SUR, partiendo del mojón # 104, se sigue en línea recta y en longitud de 51.81 metros, lindero con el lote denominado AREA CAP # 2 del condominio, hasta encontrar el mojón # 93; ORIENTE, partiendo del mojón # 93 se sigue en línea recta y en longitud de 40.00 metros lindero con el lote # B-20 del condominio, hasta llegar al mojón # 92; NORTE, partiendo del mojón # 92 se sigue en línea recta en longitud de 54.64 metros lindero con el lote # B-27 del condominio, hasta encontrar el mojón #103, punto de partida ###.

CONSIDERACIONES GENERALES

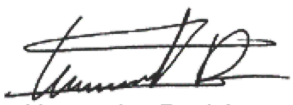
El predio denominado LOTE-B-28, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-110365, cuenta con un área total de 2.129 m²; dentro de esta superficie se incluye una servidumbre de 105 m², destinada al acceso de otros inmuebles, la cual constituye una afectación real que limita parcialmente el uso total, al estar jurídicamente destinada a garantizar el tránsito y conexión predial de terceros.

El avalúo concluye, que el inmueble corresponde a un lote de terreno ubicado en suelo rural suburbano con destinación principal para vivienda campestre, dentro del Condominio Aeropuerto de Santágueda, en un sector con alta dinámica turística y recreativa, buena accesibilidad y disponibilidad de servicios públicos, lo cual favorece su valorización y comercialización en el mercado .

El uso potencial está claramente orientado a la construcción de vivienda campestre unifamiliar o bifamiliar, bajo las condiciones normativas del PBOT vigente, aunque con restricciones propias del suelo suburbano, como densidades, índices de ocupación y área mínima de actuación, lo que limita desarrollos de mayor intensidad .

En cuanto a afectaciones, no se evidencian riesgos geológicos, de inundación o de orden público, sin embargo, se identifican condiciones propias del entorno como vías internas en estado regular a malo y la presencia de servidumbres pasivas de tránsito registradas, que pueden incidir en la funcionalidad del predio .

Atentamente,



Alexander Rodríguez Arboleda
Topógrafo contratista
Equipo de Bienes
INFIMANIZALES