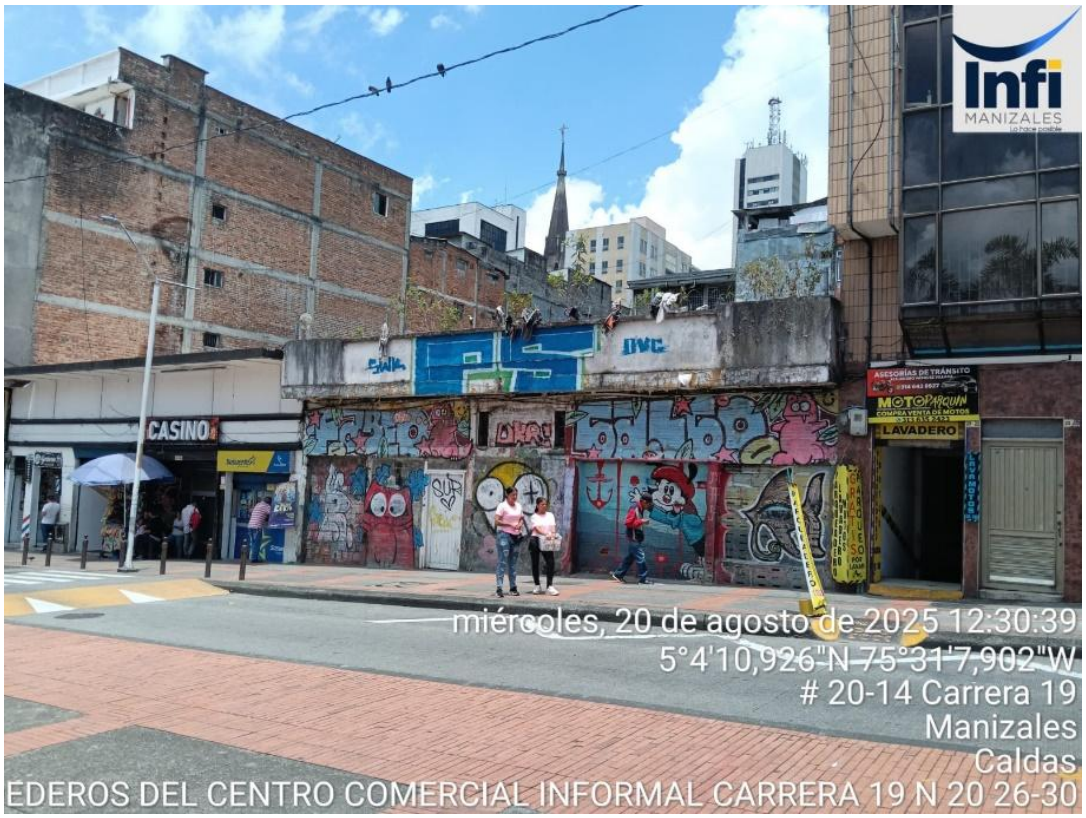
<table>
<tr><th colspan="2">INSPECCIÓN OCULAR Y GEOREFERENCIACIÓN</th></tr>
<tr><td>FECHA DE VISITA:</td><td>20 de agosto de 2025</td></tr>
<tr><td>DIRECCIÓN ACTUAL:</td><td>K 19 20 26 30, Centro (Comuna Cumanday), Manizales.</td></tr>
<tr><td>MATRÍCULA INMOBILIAIRA:</td><td>100-9624</td></tr>
<tr><td>NPN:</td><td>17001010500000063000300000000</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>
</table>

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:	Se trata de un lote de terreno urbano ubicado en el Centro (Comuna Cumanday), identificado con referencia catastral 17001010500000063000300000000 y matrícula inmobiliaria 100-9624. El predio se caracteriza por ser plano, sin presencia de pendientes ni condiciones de riesgo por deslizamiento, y cuenta con disponibilidad de redes de acueducto y sistema de alcantarillado, conforme al traslape de capas del POT de Manizales. No presenta ocupaciones irregulares; actualmente se encuentra enmalezado y, en su costado Oeste, conserva una placa de concreto que corresponde a un rezago de infraestructura previamente existente en el inmueble.
FOTOGRAFÍAS DE LA INSPECCIÓN:	
	

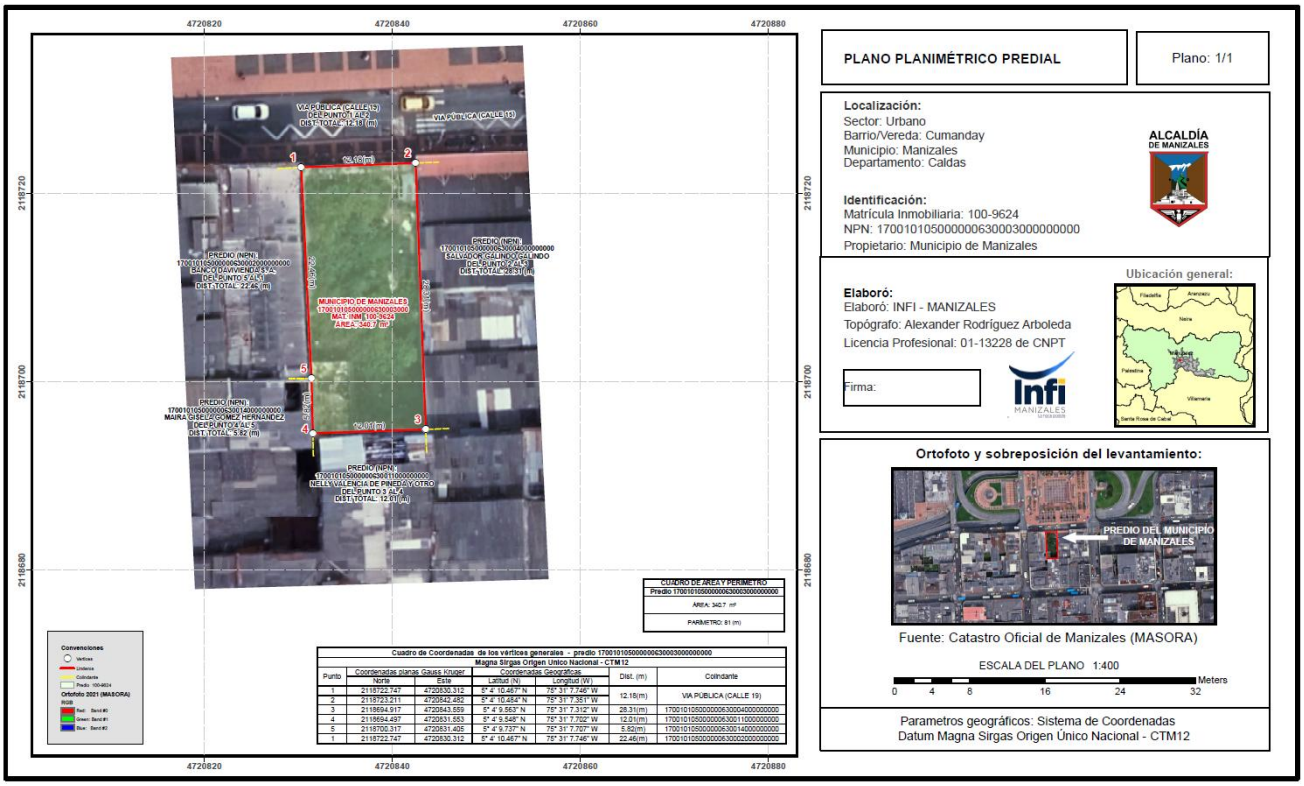



Infi
MANIZALES
CASINO
LAVADERO
miércoles, 20 de agosto de 2025 12:30:39
5°4'10,926"N 75°31'7,902"W
20-14 Carrera 19
Manizales
Caldas
EDEROS DEL CENTRO COMERCIAL INFORMAL CARRERA 19 N 20 26-30


Infi
MANIZALES
CASINO
ASESORÍAS DE TRÁNSITO
MOTOPARQUIN
COMPRA VENTA DE MOTOS
LAVADERO
miércoles, 20 de agosto de 2025 12:30:53
5°4'10,926"N 75°31'7,902"W
20-14 Carrera 19
Manizales
Caldas
EDEROS DEL CENTRO COMERCIAL INFORMAL CARRERA 19 N 20 26-30

RESULTADOS DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PLANO PLANIMÉTRICO PREDIAL:



ANALISIS DE ÁREAS

TIPO DE ÁREA:	Área (m²)	Diferencia en porcentaje respecto al levantamiento
ÁREA FÍSICA:	340.7 m²	+2.6%
ÁREA JURÍDICA:	332 m²	0%
ÁREA CATASTRAL:	349.2 m²	+5%
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 inmueble corresponde a un lote de terreno con un área declarada en títulos de 332 m². De acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado para el presente proceso, se obtuvo un área de 340,7 m², presentándose una diferencia de 8,7 m² respecto del área consignada en los títulos. Conforme a la verificación realizada y a los rangos de tolerancia establecidos en la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 y SNR No. 11344 de 2020, dicha diferencia se encuentra dentro del margen de tolerancia aplicable.	

REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS ACTUALES

PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el vértice situado en el Norte del predio, identificado como punto 1 dentro del plano, de coordenadas planas Y= 2118722.747 m.N. y X= 4720830.312 m.E., ubicado en el sitio donde concurre el predio identificado con NPN 17001010500000063000 2000000000, con la vía pública (Carrera 19), a continuación, se describe en sentido horario del predio.

COLINDA ASÍ:

NORTE: del punto de partida 1, se sigue en dirección noreste, en una distancia total de 12.18 metros, colindando con la vía pública (Carrera 19), hasta llegar al punto 2, de coordenadas planas Y= 2118723.211 m.N. y X= 4720842.482 m.E., donde concurre la vía pública con el predio identificado con número predial nacional 17001010500000063000 4000000000.

ESTE: del punto 2, se sigue en dirección general sur, en línea recta, en una distancia total de 28.31 metros, colindando con el predio identificado con número predial nacional 17001010500000063000 4000000000 (propiedad de Salvador Galindo Galindo), hasta llegar al punto 3, de coordenadas planas Y= 2118694.917 m.N. y X= 4720843.559 m.E., donde concurre el colindante con el predio identificado con NPN 17001010500000063001 1000000000.

SUR: del punto 3, se sigue en dirección suroeste, en una distancia total de 12.01 metros, colindando con el predio identificado con número predial nacional 17001010500000063001 1000000000 (propiedad de Nelly Valencia de Pineda y otros), hasta llegar al punto 4, de coordenadas planas Y= 2118694.497 m.N. y X= 4720831.553 m.E., donde concurre el predio colindante con el identificado con NPN 17001010500000063001 4000000000.

OESTE: del punto 4, se sigue en dirección norte, en línea recta, en una distancia de 5.82 metros, colindando con el predio identificado con número predial nacional 17001010500000063001 4000000000 (propiedad de Maira Gisela Gómez Hernández), hasta llegar al punto 5, de coordenadas planas Y= 2118700.317 m.N. y X= 4720831.405 m.E., donde concurre el predio colindante con el predio identificado con NPN 17001010500000063000 2000000000.

Del punto 5, se sigue en dirección norte, en línea recta, en una distancia de 22.46 metros, colindando con el predio identificado con número predial nacional 17001010500000063000 2000000000 (Banco Davivienda S. A.), hasta llegar al punto 1, punto de partida y cierre del perímetro del predio.

SOBREPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA TEMÁTICA POT 2017 -2031

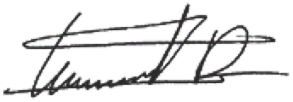


*Figura 1. Fuente: CAPA POT - **SERVICIOS PÚBLICOS- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO - U-24***

Capa:	**Recae (si/no)**	**Observación:**
Áreas con tratamiento geotécnico:	No	
Riesgo por deslizamiento:	No	
Riesgo por inundación:	No	
Corredor de conectividad:	No	
Laderas ambientales:	No	
Zonas de interés ambiental:	No	
Franja de protección de cauces hídricos:	No	
Centro Histórico:	No	
de desarrollo condicionado:	No	
Servicios públicos:	Si	Infraestructura de acueducto y alcantarillado
Línea de Cable Aéreo	No	

CONSIDERACIONES GENERALES
El inmueble presenta un área en títulos de 332 m² y un área levantada de 340,7 m², cuya diferencia de 8,7 m² se encuentra dentro del rango de tolerancia establecido en la Resolución Conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020, por lo que no se advierte la necesidad de rectificación de área para el presente proceso de enajenación. No obstante, el área obtenida, corresponde al resultado del levantamiento topográfico realizado como insumo técnico para el proceso de enajenación y deberá ser considerada conjuntamente con la información jurídica, registral y catastral del inmueble. Asimismo, cualquier levantamiento posterior que realice el adquirente y que eventualmente determine variación que exceda los rangos de tolerancia establecidos por la normativa vigente deberá ser evaluada de manera independiente y, de ser procedente, tramitada ante el gestor catastral y las autoridades competentes, sin que dicha circunstancia modifique el alcance de la información técnica utilizada por el Municipio para el presente proceso.

Atentamente,



Alexander Rodríguez Arboleda
Topógrafo contratista
Equipo de Bienes
INFIMANIZALES