Chiquinquirá, 24 de mayo del 2023.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección C 19 7 35

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 19 7 35		**Matrícula.** 072-27766		**Número Predial Nacional.** 15176010100000024001200000000
Propietario. MARIA DEL CARMEN RONCANCIO ORTIZ	**Identificación del propietario.** 23495137	**Nomenclatura.** C 19 7 35	**Área de Terreno.** 60 m^2	**Área Construida.** 63 m^2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con información cartográfica.		**Condición del predio.** Predio urbano con condición NPH		**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**		**Según SIG**
63 m^2		63 m^2		60 m^2

1.2. Estudio información jurídica

Predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria 230-27766 y número predial nacional 15176010100000024001200000000 ubicado en C 19 7 35, su actual propietaria es la señora MARIA DEL CARMEN RONCANCIO ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía 23495137, quien adquirió el derecho de dominio del 100% del predio mediante la Escritura Pública Número 0685 del 21/05/2021 de la Notaría segunda del círculo de Chiquinquirá.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la Escritura Pública No. 0685 del 21/05/2021 de la Notaría segunda del círculo de Chiquinquirá son los siguientes:

POR EL NORTE: En 9 metros, con “predios de la misma compradora”.
POR EL ORIENTE: En 7 metros, con vía pública calle 19.
POR EL SUR: En extensión de 9 metros, con “predios de ENRIQUE ARENAS”.
POR EL OCCIDENTE: En 7 metros, con “predios de la compradora”.

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., cuenta con información cartográfica en la base catastral, adicional a esto según solicitud el predio cuenta con un área de terreno diferente en base catastral con respecto al área registrada en el folio de matrícula y las Escrituras Públicas aportadas.

Una vez revisada la información catastral y cartográfica por la parte técnica se evidencia que el trámite de Rectificación de áreas y linderos sin efecto registral es procedente, debido a la comparación hecha entre el área registrada en el folio de matrícula, las Escrituras Públicas y la información que se tiene en base catastral.

2. DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE – Rectificación de inscripción catastral -

Conforme a lo anterior y teniendo en cuenta la solicitud aportada por el usuario, se concluye que el trámite que procede es el correspondiente a: Rectificación de áreas y linderos

Descripción trámite:

El cual corresponde a una mutación catastral de tipo: Rectificación de áreas y linderos

Tipo de Visita: Sin Visita:

El procedimiento de validación en campo se realiza bajo métodos indirectos, identificando que existe variación en el área de terreno registrada en la base catastral.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

No aplica.

3.1. Insumos adicionales

No aplica.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

Resultado del análisis inicial del predio y teniendo en cuenta los insumos, se concluye que, es procedente la rectificación de áreas y linderos sin efecto registral, dado que se evidencia diferencia en el área de terreno registrada en la base catastral, las escrituras públicas aportadas y el folio de matrícula.

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lote

Matrícula	Área de lote (m^2) Según Escritura Pública	Área de lote (m^2) Según VUR	Área de lote (m^2) En base catastral
072-27766	63 m^2	63 m^2	63 m^2

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-27766	Unidad A	63 m^2

5.3. Conclusión de áreas

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. **072-27766** el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición corresponde con el área del bien inmueble.

6. OBSERVACIONES COMPONENTE ECONÓMICO.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $208,761.00 x m2 para el año 2023, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 8 y para el área construida se tomará un valor x m2 para el año 2023 de $29.766,05 teniendo en cuenta que la construcción tiene un puntaje de calificación de 9, su uso es 1 y su destinación es A. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2023 y se calcula el año 2021 y 2022 considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional.

2023			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1	63	$ 208.761,00	$ 13.151.943,00
Unidad A	63	$ 29.766,05	$ 1.875.261,15
Valor Subtotal			**$ 15.027.204,15**
Valor Total			**$ 15.027.000,00**

2022			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1	63	$ 200.135,17	$ 12.608.515,96
Unidad A	63	$ 28.536,14	$ 1.797.776,96
Valor Total			**$ 14.406.292,92**
Valor Total			**$ 14.406.000,00**

2021			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1	63	$ 194.305,99	$ 12.241.277,63
Unidad A	63	$ 27.704,99	$ 1.745.414,53
Valor Total			**$ 13.986.692,16**
Valor Total			**$ 13.987.000,00**

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora MARIA DEL CARMEN RONCANCIO ORTIZ, en calidad de propietaria, mediante oficio radicado 20235190000092 presentan solicitud de Rectificación de áreas y linderos, adjuntan los siguientes documentos; i) Solicitud; ii) Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la señora MARIA DEL CARMEN RONCANCIO ORTIZ; iii) Copia de la Escritura Pública 0685 del 21/05/2021 de la Notaría Segunda del círculo de Chiquinquirá; iv) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 072-27766 expedido por la oficina de instrumentos públicos de Chiquinquirá con fecha del 19 de mayo del 2023.

Que, una vez revisada la información registrada en la base catastral del municipio se evidenció que el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 072-27766 se encuentra bajo el Número Predial Nacional: 15176010100000024001200000000, con un área de terreno de 60 m2, la cual no concuerda con el área de terreno registrada en la Escritura Pública 0685 del 21/05/2021 de la Notaría Segunda del círculo de Chiquinquirá y la descrita en la cabida y linderos del folio de matrícula siendo esta de 63 m2.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo inicial y los insumos adicionales para que se lleve a cabo la rectificación de áreas y linderos, respecto del bien inmueble ubicado en C 19 7 35 del Municipio de Chiquinquirá e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 072-27766 y Número Predial Nacional 15176010100000024001200000000, se encuentra que son procedentes los cambios que se mencionan en el resuelve del presente acto, dado que se evidencia error en el área de terreno.

FECHA INSCRIPCIÓN 13/07/2021

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B: Angelica Gil	Profesional juridico	
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Cristian Eduardo peñaranda Farfan	Profesional catastral	