Chiquinquirá, 02 de junio del 2023.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección K 7 34 36 44

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 7 34 36 44		**Matrícula.** 072-26183		**Número Predial Nacional.** 15176010100000001000100000000
Propietario. MARIA ESMILDA SALGADO ROJAS	**Identificación del propietario.** 21054404	**Nomenclatura.** K 7 34 36 44	**Área de Terreno.** 594 m^2	**Área Construida.** 60 m^2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con formación cartográfica.		**Condición del predio.** . Predio formal.		**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**		**Según SIG**
584		584		594

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-26183 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010100000001000100000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, su actual propietaria según la escritura 0689 del 21 de abril del 2022 de la notaría primera del círculo de Chiquinquirá, es: MARIA ESMILDA SALGADO DE ROJAS.

En la escritura No. 0689 del 21 de abril del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá realizan una segregación de 2 unidades, la cual se realizará en el siguiente informe.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 0689 del 21 de abril del 2022 de la notaría primera del círculo de Chiquinquirá son los siguientes:

"Partiendo del mojón demarcado en el plano con el número veintisiete (27), se sigue en la línea recta en dirección N.E. lindando con la avenida JULIO SALAZAR, en distancia aproximada de catorce metros (14.00 Mts.) hasta encontrar el mojón número veintiocho (28), se vuelve en derecha en línea recta en distancia aproximada de treinta y un metros setenta centímetros (31.70 Mts.), hasta encontrar en mojón número ochenta y cinco (85); se vuelve en derecha en línea recta en distancia aproximada de treinta y un metros cuarenta y tres centímetros (33.43 Mts.) hasta encontrar en mojón número setenta y cinco (75); se vuelve a la derecha en línea recta en distancia aproximada de veinticinco metros (25.00 Mts.), hasta encontrar un mojón número veintisiete (27), punto de partida y encierra"

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 se debe realizar la segregación de las 2 unidades, del cual se aporta plano.

2. DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE –Mutación segunda clase-

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: Segregación.

Descripción trámite:

El cual corresponde a una mutación catastral de tipo: Segunda clase.

Tipo de Visita: Directa.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita de reconocimiento predial, es llevada a cabo el día 01 de junio del 2023, en la cual se visita el predio objeto de solicitud con el fin de conocer la información física del predio existente en campo, de la misma se extrae la información necesaria que puede ser consultada en la plantilla de anexos de reconocimiento por cada unidad que se va a segregar:

Anexo 1: Ficha de reconocimiento

Anexo 2: Croquis

Anexo 3: Anexo Fotográfico

3.1. Insumos adicionales

No aplica.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

Resultado del análisis inicial del predio junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que,

es procedente la segregación de las 2 unidades, las cuales están identificadas en la oficina de instrumentos públicos con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD 1: 072- 98254

UNIDAD 2: 072- 98255

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE



Nota 1: Los predios sombreados en azul serán objeto de inscripción según la siguiente tabla:

Matrícula	NPN	Título
072-98254	15176010100000001002600000000	División material Escritura pública No. 0689 de 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá
072-98255	15176010100000001002700000000	División material Escritura pública No. 0689 de 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá

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
072-98254	284	284	284
072-98255	300	300	300

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-98254	Unidad A	106,26
072-98254	Unidad B	80,5
072-98255	Unidad A	29,37

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98254 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 284 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 186,76 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98255 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 300 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 29,37 m^2.

6. OBSERVACIONES COMPONENTE ECONÓMICO.

Para la liquidación de avalúo catastral, se tienen en cuenta las tablas de liquidación emitidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC año 2023. Adicionalmente, se tendrá en cuenta el insumo aportado por el profesional en reconocimiento.

Es importante resaltar que se calcula el valor para el avalúo del año 2022 teniendo en cuenta el incremento realizado por el Gobierno Nacional.

Se realiza la incorporación en la base catastral según la fecha de la anotación que referencia la segregación en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 04 de mayo del 2022.

Se tiene en cuenta los siguientes puntajes y usos para las construcciones:

Matrícula inmobiliaria 072- 98254, para la unidad A su puntaje de (53) con uso residencial (01) y para la unidad B su puntaje es (35) con uso residencial (01).

Matrícula inmobiliaria 072- 98255, para la unidad A su puntaje de (30) con uso residencial (01).

072-98254 (2023)			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1	284	$ 104.381,58	$ 29.644.368,02
Unidad A	106,26	$ 381.309,60	$ 40.517.957,72
Unidad B	80,5	$ 209.938,54	$ 16.900.052,55
Valor Total			**$ 87.062.379,29**
Valor Total			**$ 87.062.000**

072-98254 (2022)			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1	284	$ 100.068,62	$ 28.419.488,08
Unidad A	106,26	$ 365.554,21	$ 38.843.790,35
Unidad B	80,5	$ 201.264,06	$ 16.201.756,83
Valor Total			**$ 83.465.035,26**
Valor Total			**$ 83.465.000**

072-98255 (2023)			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1	300	$ 104.381,58	$ 31.314.473,26
Unidad A	29,37	$ 93.871,87	$ 2.757.016,68
Valor Total			**$ 34.071.489,94**
Valor Total			**$ 34.071.000,00**

072-98255 (2022)			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1	300	$ 100.068,62	$ 30.020.586,00
Unidad A	29,37	$ 89.993,16	$ 2.643.099,11
Valor Total			**$ 32.663.685,11**
Valor Total			**$ 32.664.000,00**

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora MARIA ESMILDA SALGADO DE ROJAS identificada con cédula de ciudadanía 21.054.404, adquirió el dominio pleno mediante la escritura pública No. 2644 del 2018 de la notaría primera de Chiquinquirá.

Que la señora MARIA ESMILDA SALGADO DE ROJAS identificada con cédula de ciudadanía 21.054.404, actuando como propietaria del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo

20235110000026 de fecha del 11/05/2023, presentó solicitud de segregación, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento del Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072 - 26183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010100000001000100000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Poder; iii) Escritura pública No. 0689 del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá; iv) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-26183 impreso el día 14 de febrero de 2023; v) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-98254 impreso el día 14 de febrero de 2023; vi) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-98255 impreso el día 14 de febrero de 2023.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 1 de junio de 2023, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010100000001000100000000
NPN ANTIGUO	15176010100010001000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-26183
NOMENCLATURA	K 7 34 36 44
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MARIA ESMILDA SALGADO ROJAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	21054404
ÁREA DE TERRENO m²	594
ÁREA CONSTRUIDA m²	60
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 64.841.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 67.636.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000001002600000000
NPN ANTIGUO	15176010100010026000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98254
NOMENCLATURA	LOTE N. 1 CARRERA 7 N. 34-32-38-44
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MARIA ESMILDA SALGADO ROJAS
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	21054404
ÁREA DE TERRENO m²	284
ÁREA CONSTRUIDA m²	186,76
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	**$ 83.465.000**
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	**$ 87.062.000**

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000001002700000000
NPN ANTIGUO	15176010100010027000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98255

NOMENCLATURA	LOTE N. 2 CALLE 35 N. 6-89
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MARIA ESMILDA SALGADO ROJAS
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	21054404
ÁREA DE TERRENO m²	300
ÁREA CONSTRUIDA m²	29,37
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	**$ 32.664.000,00**
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	**$ 34.071.000,00**

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Cristian Peñaranda	Profesional Catastral	