

 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

Chiquinquirá, 24 de octubre del 2023.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 4A 4 63		Matrícula. 072-78236	Número Predial Nacional. 151760101000001620911900000010	
Propietario. ALIANZA FIDUCIARIA SA FIDEICOMISO	Identificación del propietario. NIT 8300538122	Nomenclatura. C 4A 4 63	Área de Terreno. 4.658,00 m ²	Área Construida. 0,00 m ²
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud no cuenta con formación cartográfica.		Condición del predio. Predio formal PH.	Información Jurídica. No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		Según VUR	Según SIG	
6.218,00 m ²		6.218,00 m ²	4.658,00 m ²	

1.2. Estudio información jurídica

Predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria 072-78236 y número predial nacional 151760101000001620911900000010 ubicado en C 4A 4 63, su propietario según la base catastral es ALIANZA FIDUCIARIA SA FIDEICOMISO, quien adquirió el derecho de dominio del 100% del predio mediante la escritura 02178 del 28 de septiembre 2015 otorgada en la notaría cuarenta y dos de Bogotá, D.C.

Linderos

Los linderos según la Escritura Pública No. 0529 del 09 de junio del 2029 de la Notaría primera del círculo de Chiquinquirá son los siguientes:

"POR EL NORTE: en extensión de ciento veintitrés metros con sesenta y un centímetros(123,61m), linda con la calle cuarta "A" (4ª)



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

POR EL ORIENTE: en extensión de cincuenta metros con sesenta centímetros (50,60m), linda con la carrera cuarta (4).

POR EL SUR: en extensión de ciento veinticuatro con cincuenta y uno centímetros (124,51m), linda con predios de Betty González.

POR EL OCCIDENTE: en extensión de cuarenta y nueve metros con sesenta y cinco centímetros (49,65m), linda con la carrera quinta (5)”

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.



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

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
072-78236	6.218,00 m ²	6.218,00 m ²	4.658,00 m ²

5.2. Áreas construidas

No aplica.

5.3. Conclusión de áreas

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-78236 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 \$ 62627,44 x m2 para el año 2023, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 12. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2023 y se calcula desde el año 2021 que se realizó la escritura, considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional.

Matricula	Área de terreno	ZH G	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-78236	6218	12	\$ 62.627,44	0	0	0	0	\$ -

AVALÚO 072-78236				
AÑO	AVALÚO TERRENO (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	\$ 389.417.436,61	\$ 0,00	\$ 389.417.436,61	\$ 389.417.000
2022	\$ 373.327.041,14	\$ 0,00	\$ 373.327.041,14	\$ 373.327.000
2021	\$ 362.453.438,00	\$ 0,00	\$ 362.453.438,00	\$ 362.453.000



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora YENNY YULIC CAÑÓN BUITRAGO, en calidad de autorizada, mediante oficio radicado 202310240000462 presentan solicitud de Rectificación de áreas y linderos, adjuntan los siguientes documentos; i) Solicitud; ii) Cámara de comercio; iii) Copia de la Escritura Pública Número 0706 del 23 de abril del 2021 de la notaría primera de Chiquinquirá; iv) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 072-78236; v) Planos del predio; vi) Escritura No. 0529 del 09 de junio del 2020 de la notaría primera de Chiquinquirá.

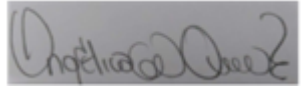
Que, una vez revisada la información registrada en la base catastral del municipio se evidenció que el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 072-78236 se encuentra bajo el Número Predial Nacional 151760101000001620911900000010 con un área de terreno de 4.658,00 m2, la cual no concuerda con el área de terreno registrada en la Escritura Pública 0529 del 09 de junio del 2020 de la notaría primera de Chiquinquirá y la descrita en la cabida y linderos del folio de matrícula siendo esta de 6.218,00 m²m2.

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 4A 4 63 del Municipio de Chiquinquirá e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 072-78236 y Número Predial Nacional 151760101000001620911900000010, 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 27/04/2021

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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