Chiquinquirá, 18 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. SAN MIGUEL VDA SUCRE OCCIDENTAL		**Matrícula.** 072-73269	**Número Predial Nacional.** 15176000000000002053700000000	
Propietario. CARLOS GABRIEL ARAGON BENAVIDES	**Identificación del propietario.** CC 79984152	**Nomenclatura.** SAN MIGUEL VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Área de Terreno.** 23.870 m^2	**Área Construida.** 0 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**		
26.615 m^2	26.615 m^2	23.870 m^2		

1.2. Estudio información jurídica

Predio rural identificado con matrícula inmobiliaria 072-73269 y número predial nacional 15176000000000002053700000000 ubicado en SAN MIGUEL VDA SUCRE OCCIDENTAL, su propietario según la base catastral es CARLOS GABRIEL ARAGON BENAVIDES, quien adquirió el derecho de dominio del 100% del predio mediante la Escritura Pública Número 1266 del 06 de mayo del 2021 de la NOTARÍA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA, D.C.

Linderos

Los linderos según la Escritura Pública No. 0160 del 16 de febrero del 2007 de la Notaría segunda del círculo de Chiquinquirá son los siguientes:

"*Por un costado linda con predios de JUAN LEÓN y DANILO SANTAFE; POR OTRO COSTADO, linda con predios de CARLOS PAE; POR OTRO COSTADO, linda con el lote que se vendió por medio de esta escritura (anterior); Y POR EL ÚLTIMO COSTADO, linda con el camino veredal 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 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
072-73269	26.615 m^2	26.615 m^2	23.870 m^2

5.2. Áreas construidas

No aplica.

5.3. Conclusión de áreas

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. **072-73269** 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 $ 1.454,67 x m2 para el año 2023, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 3. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2023 y se calcula desde el año 2007 que se realizó la escritura, considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional.

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-73269	26.615	3	$ 1.454,67	0	0	0	0	$ -

AVALÚO 072-73269				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 38.716.084,65	$ 0,00	$ 38.716.084,65	$ 38.716.000
2022	$ 37.588.431,70	$ 0,00	$ 37.588.431,70	$ 37.588.000
2021	$ 36.493.623,01	$ 0,00	$ 36.493.623,01	$ 36.494.000
2020	$ 35.430.701,95	$ 0,00	$ 35.430.701,95	$ 35.431.000
2019	$ 34.398.739,76	$ 0,00	$ 34.398.739,76	$ 34.399.000
2018	$ 33.396.834,72	$ 0,00	$ 33.396.834,72	$ 33.397.000
2017	$ 32.424.111,38	$ 0,00	$ 32.424.111,38	$ 32.424.000
2016	$ 31.479.719,78	$ 0,00	$ 31.479.719,78	$ 31.480.000
2015	$ 30.562.834,74	$ 0,00	$ 30.562.834,74	$ 30.563.000
2014	$ 29.672.655,09	$ 0,00	$ 29.672.655,09	$ 29.673.000
2013	$ 28.808.403,00	$ 0,00	$ 28.808.403,00	$ 28.808.000
2012	$ 27.969.323,30	$ 0,00	$ 27.969.323,30	$ 27.969.000
2011	$ 27.154.682,82	$ 0,00	$ 27.154.682,82	$ 27.155.000
2010	$ 26.363.769,72	$ 0,00	$ 26.363.769,72	$ 26.364.000

2009	$ 25.108.352,12	$ 0,00	$ 25.108.352,12	$ 25.108.000
2008	$ 24.142.646,27	$ 0,00	$ 24.142.646,27	$ 24.143.000
2007	$ 23.214.082,95	$ 0,00	$ 23.214.082,95	$ 23.214.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, el señor CARLOS GABRIEL ARAGON BENAVIDES, en calidad de propietario, mediante oficio radicado 20231060000422 presentan solicitud de Rectificación de áreas y linderos, adjuntan los siguientes documentos; i) Solicitud; ii) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del propietario; iii) Copia de la Escritura Pública Número 1266 del 06 de mayo del 2021 de la NOTARÍA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA, D.C.; iv) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 072-73269; v) Planos del predio.

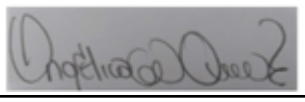
Que, una vez revisada la información registrada en la base catastral del municipio se evidenció que el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 072-73269 se encuentra bajo el Número Predial Nacional 15176000000000020537000000000 con un área de terreno de 23.870 m2, la cual no concuerda con el área de terreno registrada en la Escritura Pública 1266 del 06 de mayo del 2021 de la NOTARÍA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTÁ, D.C y la descrita en la cabida y linderos del folio de matrícula siendo esta de 26.615 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 SAN MIGUEL VDA SUCRE OCCIDENTAL del Municipio de Chiquinquirá e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 072-73269 y Número Predial Nacional 15176000000000020537000000000, 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 23/04/2007

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	