Chiquinquirá, 21 de septiembre de 2023.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección K 8B Y 9 ENTRE C 35 Y 38

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 8B Y 9 ENTRE C 35 Y 38		**Matrícula.** 072-84969	**Número Predial Nacional.** 15176010100000291090190000001	
Propietario. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO J	**Identificación del propietario.** NIT 8300538122	**Nomenclatura.** K 8B Y 9 ENTRE C 35 Y 38	**Área de Terreno.** 15.250 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 PH	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**	**Según SIG**	
23.727,44 m^2		23.727,44 m^2	15.250,00 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria 072-84969 y número predial nacional 15176010100000291090190000001 ubicado en K 8B Y 9 ENTRE C 35 Y 38, predio que nace a la vida jurídica mediante escritura de englobe N° 222 del 26 de febrero de 2014 de la Notaría primera de Chiquinquirá, la cual fue aclarada respecto del área mediante escritura 359 del 17 de marzo de 2014 de la Notaría primera de Chiquinquirá, con posterioridad se constituye PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO JUAN PABLO II ETAPA 2 quien adquirió el derecho de dominio del 100% del predio mediante la Escritura Pública Número 0536 del 23 de mayo del 2014 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá.

Linderos

Los linderos según la Escritura Pública No. 59 del 17 de marzo de 2014 de la Notaría primera de Chiquinquirá del son los siguientes:

“POR EL FRENTE O SUR, en línea recta con dirección Occidental -Oriental linda con la Urbanización "Juan Pablo II" Primera Etapa, en una longitud de ciento cuarenta y ocho metros con treinta y ocho centímetros (148.38 Mts).

POR EL ORIENTE, en línea recta y en sentido del Sur al Norte colinda con el predio de la POLICÍA NACIONAL, en extensión de ciento cuarenta y seis metros con treinta y tres centímetros (146.33 Mts).

POR EL NORTE. en línea sesgada con rumbo oriental - occidental limita con la proyección vial de la calle treinta y ocho (CI. 38), hoy TREINTA Y CINCO (CI. 35), en una longitud de ciento sesenta y un metros con sesenta dos centímetros (163.53 Mts).

POR EL OCCIDENTE, en sentido de norte a sur y distancias sucesivas en línea recta de setenta y un metros con cero tres centímetros (71.03 Mts) linda con el predio del Jardín Social barrio Primero Chiquinquirá, continúa en línea recta en una longitud de ciento un metros con treinta y cinco centímetros (101.35 Mts) limitando con los lotes 2,12,11 y 9 de la Manzana 3 hasta encontrar la intersección con la urbanización Juan Pablo II Primera Etapa, primer lindero 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 sin efecto.

Descripción trámite:

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

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
072-84969	23.727,44 m^2	23.727,44 m^2	15.250,00 m^2

5.2. Áreas construidas

No aplica

5.3. Conclusión de áreas

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-84969 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 $ 5.216 x m2 para el año 2023, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 17. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2023 y se calcula desde el año 2014 que se realiza la inscripción catastral, 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
072-84969	23.727,44	17	$ 5.216	0	0	0	0	$ -

AVALÚO MATRICULA INMOBILIARIA 072-84969				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 123.766.550,88	$ 0,00	$ 123.766.550,88	$ 123.767.000
2022	$ 118.652.622,84	$ 0,00	$ 118.652.622,84	$ 118.653.000
2021	$ 115.196.721,20	$ 0,00	$ 115.196.721,20	$ 115.197.000
2020	$ 111.841.476,89	$ 0,00	$ 111.841.476,89	$ 111.841.000
2019	$ 108.583.958,15	$ 0,00	$ 108.583.958,15	$ 108.584.000
2018	$ 105.421.318,59	$ 0,00	$ 105.421.318,59	$ 105.421.000
2017	$ 102.350.794,75	$ 0,00	$ 102.350.794,75	$ 102.351.000
2016	$ 99.369.703,64	$ 0,00	$ 99.369.703,64	$ 99.370.000
2015	$ 96.475.440,43	$ 0,00	$ 96.475.440,43	$ 96.475.000
2014	$ 93.665.476,14	$ 0,00	$ 93.665.476,14	$ 93.665.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la entidad FONVICHIQ con NIT 891800475-0, mediante oficio radicado 2023690000136 presentan solicitud de Rectificación de áreas y linderos sin efecto registral, adjuntan los siguientes documentos; I) Solicitud II), Copia de la Escritura Pública No. 0222 del 26 de febrero del 2014 de la Notaría primera del círculo de Chiquinquirá; III), Copia de escritura No. 0359 del 17 de marzo del 2014 de la Notaría primera del círculo de Chiquinquirá, IV) Copia de escritura No. 0536 del 23 de mayo del 2014 de la Notaria segunda de Chiquinquirá, V) Copia de escritura No. 0960 del 05 de septiembre del 2003 de la Notaria segunda de Chiquinquirá, VI) Copia de escritura No 1122 del 08 de octubre del 2003 de la Notaria segunda de Chiquinquirá, VII) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 072-84969 expedido con fecha del 15 de Febrero del 2022; VIII) , Planos de la torre 8. IX) Planos de la torre 8 primer piso X) Planos de la torre 8 rotulo XI) Planos torre tipo piso tipo, XII) plano torre tipo primer piso, XIII) plano torre tipo- mampostería_reover.dwg y XIV) levantamiento topográfico juan pablo II georreferenciado.

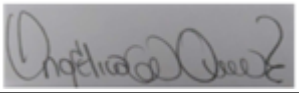
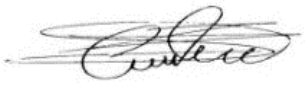
Que, una vez revisada la información registrada en la base catastral del municipio se evidenció que el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 072-84969 se encuentra bajo el Número Predial Nacional: 15176010100000291090190000000 1, con un área de terreno de 15.250,00 m2, la cual no concuerda con el área de terreno registrada en la Escritura Pública No. 0536 del 23 de mayo del 2014 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá esta de 23.727,44 m^2.

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 K 8B Y 9 ENTRE C 35 Y 38 del Municipio de Chiquinquirá e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 072-84969 y Número Predial Nacional 15176010100000291090190000000l, 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 04-06-2014

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