

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

Chiquinquirá, 28 de septiembre 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. BELLA VISTA VDA SUCRE ORIENTAL		Matrícula. 072-31723	Número Predial Nacional. 151760000000000010102000000000	
Propietario. OMAR EFREN ALVARADO DOMINGUEZ	Identificación del propietario. CC 1056030770	Nomenclatura. BELLA VISTA VDA SUCRE ORIENTAL	Área de Terreno. 18700 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
15455,37 m ²		15455,37 m ²		18700 m ²

1.2. Estudio información jurídica

Predio rural identificado con matrícula inmobiliaria 072-31723 y número predial nacional 151760000000000010102000000000 ubicado en BELLA VISTA VDA SUCRE ORIENTAL, su propietario según la base catastral es OMAR EFREN ALVARADO DOMINGUEZ, quien adquirió el derecho de dominio del 100% del predio mediante la Escritura Pública Número 1215 del 16 de julio del 2021 de la Notaría primera del círculo de Chiquinquirá.

Linderos

Los linderos según la Escritura Pública No. 1215 del 16 de julio del 2021 de la Notaría primera del círculo de Chiquinquirá son los siguientes:

"POR LA CABECERA linda con predios de propiedad de herederos de ELIAS PARRA y QUERUBIN PINILLA; (cerca a esta línea de colindancia, para la carretera de penetración que sale del boquerón pasa por el alto de Susa y llega a Chiquinquirá), por un costado, con predios de propiedad de ABELINO CAÑON, callejuela de por medio por el pie por cerca de alambre y palos, linda con predio de propiedad de BLANCA GUACHETA y por el otro costado, por cerca de alambre, con predios de propiedad de FRANCISCO ORTEGA y encierra"



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

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
072-31723	15455,37 m ²	15455,37 m ²	15455,37 m ²



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

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m²)
072-31723	Unidad A	63 m²

5.3. Conclusión de áreas

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. **072-31723** 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 \$ 106.082 x m2 para el año 2023, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 5. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2023 y se calcula desde el año 2006 que se realizó la última actualización catastral, considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional.

MATRÍCULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-31723	15455,37	6	\$ 690,97	63	11	1	H	\$ 248,47

AVALÚO 072-31723				
AÑO	AVALÚO TERRENO (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	\$ 10.679.180,69	\$ 15.653,82	\$ 10.694.834,51	\$ 10.695.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, el señor OMAR EFREN ALVARADO DOMINGUEZ, en calidad de propietario, mediante oficio radicado 20239220000390 presentan solicitud de Rectificación de áreas y linderos, adjuntan los



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

siguientes documentos; i) Solicitud; ii) Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la propietaria; iii) Copia de la Escritura Pública 1215 del 16 de julio del 2021 de la Notaría primera del círculo de Chiquinquirá; iv) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 072-31723; v) Planos del predio.

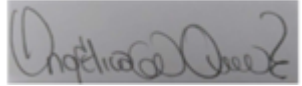
Que, una vez revisada la información registrada en la base catastral del municipio se evidenció que el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 072-31723 se encuentra bajo el Número Predial Nacional: 151760000000000010102000000000, con un área de terreno de 18700m2, la cual no concuerda con el área de terreno registrada en la Escritura Pública 1215 del 16 de julio del 2021 de la Notaría primera del círculo de Chiquinquirá y la descrita en la cabida y linderos del folio de matrícula siendo esta de 15455,37 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 BELLA VISTA VDA SUCRE ORIENTAL del Municipio de Chiquinquirá e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 072-31723 y Número Predial Nacional 151760000000000010102000000000, 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 04/07/2023

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	