Chiquinquirá, 13 de julio del 2023.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección K 11 21 50

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 11 21 50		**Matrícula.** 072-61693	**Número Predial Nacional.** 15176010200000040014700000000	
Propietario. JOSE MANUEL RONCANCIO ORTIZ	**Identificación del propietario.** CC 7305056	**Nomenclatura.** K 11 21 50	**Área de Terreno.** 148,57 m^2	**Área Construida.** 0 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**	
148,57 M2		148,57 M2	148,57 M2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-61693 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000040014700000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, su actual propietario según la escritura 1094 del 24 de agosto del 2000 de la notaría primera del círculo de Chiquinquirá, es: JOSÉ MANUEL RONCANCIO ORTIZ.

En la escritura No. 00647 del 05 de mayo del 2022 de la notaría segunda 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. 00647 del 05 de mayo del 2022 de la notaría segunda de Chiquinquirá son los siguientes:
"un lote número 1. Con un área de ochenta y tres punto setenta y siete metros cuadrados (83,77 m^2), comprendido dentro de los siguientes linderos …… POR EL FRENTE del punto

uno (1) al dos (2) en extensión de quince punto treinta metros (15.30 mts), linda con la carrera once (kra11); POR UN COSTADO del punto dos (2) al seis (6), en extensión de nueve punto setenta y un metros (9,71 mts), linda con el lote numero dos (2) de la presente división; POR EL FONDO en extensión sucesiva a del punto seis (6) al punto siete (7) en longitud de once punto cincuenta y cinco metros (11.55 mts), linda con el predio 15176010200400075000 de propiedad de Patricio Méndez y del punto (7) al punto uno (1), linda con el predio 15176010200400116000 de propiedad de Yamit Villamil 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 30 de noviembre 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.

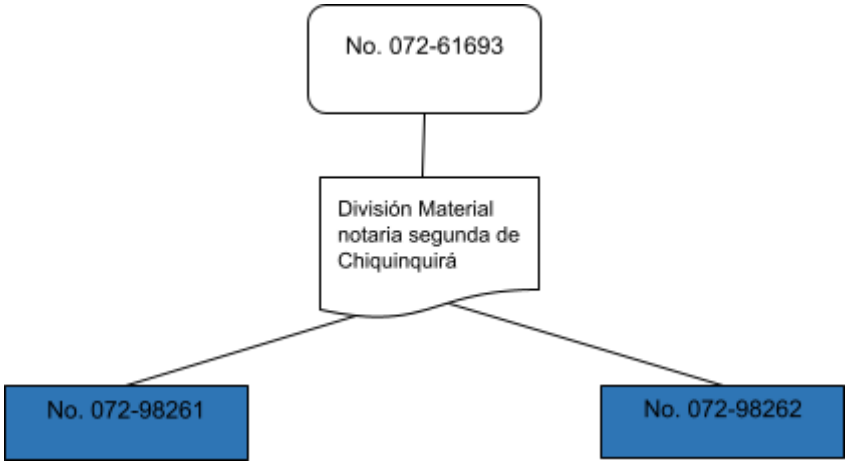
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

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- 98261

UNIDAD 2: 072- 98262

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
072-98261	15176010200000040016100000000	División material Escritura pública No. No. 00647 del 05 de mayo del 2022 de la notaría segunda de Chiquinquirá
072-98262	15176010200000040016200000000	División material Escritura pública No. No. 00647 del 05 de mayo del 2022 de la notaría segunda 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
072-98261	83,77	83,77	83,77
072-98262	64,80	64,80	64,80

5.2. Áreas construidas

Sin construcciones.

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98261 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 83,77 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98262 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 64,80 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; 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 05 de mayo del 2022.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 46.967 x m2 para el año 2023, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 13, Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2023 y desde el año 2022 que fue la fecha en que se realizó el registro del predio; considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional.

- Para el lote 1 corresponden los siguientes valores:

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-98261	83,77	13	$ 46.967,00	0	0	0	0	$ -

AVALÚO MATRICULA 072-98261				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 3.934.425,59	$ 0,00	$ 3.934.425,59	$ 3.934.000
2022	$ 3.771.858,49	$ 0,00	$ 3.771.858,49	$ 3.772.000

- Para el lote 2 corresponden los siguientes valores:

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-98262	64,8	13	$ 46.967,00	0	0	0	0	$ -

AVALÚO MATRICULA 072-98262				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 3.043.461,60	$ 0,00	$ 3.043.461,60	$ 3.043.000
2022	$ 2.917.708,37	$ 0,00	$ 2.917.708,37	$ 2.918.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor JOSE MANUEL RONCANCIO ORTIZ identificada con cédula de ciudadanía 7.305.056, actuando como propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202311240000495 de fecha del 24/11/2023, presentó solicitud de segregación, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072 - 61693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010200000040014700000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 00647 del 05 de mayo del 2022 de la notaría segunda de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad de los folios de matrícula 072-61693; 072- 98261; 072- 98262; iv) fotocopia de la cedula del propietario.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 30 de noviembre del 2023, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000040014700000000
NPN ANTIGUO	15176010200400147000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-61693
NOMENCLATURA	K 11 21 50

DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE MANUEL RONCANCIO ORTIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7305056
ÁREA DE TERRENO m²	148,57
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 6.690.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 6.978.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000040016100000000
NPN ANTIGUO	15176010200400161000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98261
NOMENCLATURA	LOTE N. 1
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE MANUEL RONCANCIO ORTIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7305056
ÁREA DE TERRENO m²	83,77

ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 3.772.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 3.934.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000040016200000000
NPN ANTIGUO	15176010200400161000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98262
NOMENCLATURA	LOTE N. 2
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JOSE MANUEL RONCANCIO ORTIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7305056
ÁREA DE TERRENO m²	64,80
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 2.918.000

AVALÚO VIGENCIA 2023 **(DECRETO 2653 DE 2022)**	$ 3.043.000

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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