Chiquinquirá, 15 de diciembre 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 JOSE VDA SUCRE OCCIDENTAL		**Matrícula.** 072-58766	**Número Predial Nacional.** 15176000000000002026600000000	
Propietario. MARIA EFIGENIA GONZALEZ CASTILLO	**Identificación del propietario.** CC. 41787175	**Nomenclatura.** SAN JOSE VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Área de Terreno.** 26.640 m^2	**Área Construida.** 72,00 m^2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con formación cartográfica.		**Condición del predio.** Predio formal NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**	**Según SIG**	
26.640 m^2		26.640 m^2	26.640 m^2	

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. SANTO DOMINGO VDA SUCRE OCCIDENTAL		**Matrícula.** 072-63143	**Número Predial Nacional.** 15176000000000002064700000000	
Propietario. MARGARITA ISABE GONZALEZ CASTILLO	**Identificación del propietario.** CC. 23490351	**Nomenclatura.** SANTO DOMINGO VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Área de Terreno.** 31.800 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 NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**	**Según SIG**	

19.000 m^2	31.800 m^2	31.800 m^2

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. SAN RAFAEL VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Matrícula.** 072-63144	**Número Predial Nacional.** 15176000000000002028600000000		
Propietario. LUZ DEYANIRA GONZALEZ CASTILLO	**Identificación del propietario.** CC. 23491985	**Nomenclatura.** SAN RAFAEL VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Área de Terreno.** 22.760 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 NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.		
Áreas del inmueble.				
Según escritura	**Según VUR**	**Según SIG**		
22.760 m^2	22.760 m^2	22.760 m^2		

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de tres predios rurales que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificados con las matrícula inmobiliaria 072-58766; 072-63143 y 072-63144 y números prediales nacionales-(NPN) 15176000000000002026600000000; 15176000000000002064700000000 y 15176000000000002028600000000 según escritura pública No. 00980 del 01 de julio del 2023 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá; los predio mencionado anteriormente son sometidos a englobe dando como origen al predio con matrícula inmobiliaria 072-100209 de propiedad de MARINA EFIGENIA GONZALEZ CASTILLO con cedula de ciudadanía No. 41787175, MARGARITA ISABEL GONZALEZ CASTILLO con cedula de ciudadanía No. 23490351 y JUAN JOSE CARO GONZALEZ con cedula de ciudadanía No. 1018418027 según la misma escritura.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 00980 del 01 de julio del 2023 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá son los siguientes:

Matricula inmobiliaria 072-100209

***POR EL NORORIENTE**, DEL P4 AL P5, EN EXTENSIONES SUCESIVAS DE CIENTO NOVENTA Y SIETE Y PUNTO TREINTA Y UN METRO (197.31 MTS) LINDA CON PREDIOS DEL SEÑOR ALBERTO ROMERO, EN EXTENSION DE CIENTO DIECINUEVE PUNTO SESENTA METROS (119.60 MTS) LINDA CON PREDIOS EL SEÑOR MAURICIO POSADA, EN EXTENSION DE CIENTO CUATENTA Y UNO PUNTO TREINTA METROS (141.30 MTS) LINDA CON PREDIOS DE LA ASAMBLEA DE DIOS Y EN EXTENSION DE SESENTA Y DOS*

PUNTO VEINTE METROS (62.20 MTS) LINDA CON PREDIOS DEL SEÑOR NESTOR ORTEGA.
***POR EL SURORIENTE**, DEL P5 AL P6, EN LONGITUDES SUCESIVAS DE DOCIENTO VEINTITRES PUNTO SETENTA METROS (223.70 MTS) CIENTO TREINTA Y OCHO PUNTO NOVENTA METROS (138.90 MTS) Y CIENTO SESENTA Y SIETE PUNTO VEINTE (167.20 MTS) LINDA CON LA VIA QUE DE CHIQUINQUIRA CONDUCE A CALDAS.*
***POR EL SUROCCIDENTE**, DEL P6 AL P1 EN LONGITUD DE CIENTO VEINTE PUNTO OCHENTA METROS (120.80 MTS) LINDA CON PREDIOS DEL SEÑOR IVAN*
***POR EL NOROCCIDENTE** DEL P1 AL P4 PASANDO POR LOS PUNTOS P2 Y P3 EN EXTENSIONES SUCESIVAS DE CIENTO CINCUENTA Y SIETE PUNTO VEINTE METROS (157.20 MTS) LINDA CON PREDIOS DEL SEÑOR ARTURO SUAREZ Y CIENTO CINCUENTA Y DOS PUNTO OCHENTA METROS (152.80 MTS) LINDA CON PREDIO SE LA SEÑORA MARIA RUIZ GARCIA Y ENCIERRA.*

1.3. Descripción del predio

Los predios objeto de solicitud, identificados en el ítem 1.1., cuentan con información cartográfica en la base catastral, adicional se debe realizar el englobe de las 3 unidades, de las cuales se aporta plano dentro de la misma escritura.

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: Englobe.

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 21 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 de la unidad que se va a englobar:

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 el englobe de las 3 unidades, las cuales están identificadas en la oficina de instrumentos públicos con las siguientes matrículas inmobiliarias:

Las 3 unidades objeto de englobe catastral según escritura No. 00980 del 01 de julio del 2023 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá. Tendrán los siguientes datos.

SE CANCELAN		SE INSCRIBE	
Matrícula	**NPN**	**Matricula**	**NPN**
072-58766	15176000000000002026600000000	072-100209	15176000000000002065000000000
072-63143	15176000000000002064700000000		
072-63144	15176000000000002028600000000		

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Área 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
072-100209	81.200	81.200	81.200

5.2. Área construida

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-100209	Unidad A	32,00

5.3. Conclusión de áreas

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-100209 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 81.200m^2; El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 32,00m^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. Es importante resaltar que se calcula el valor para el avalúo del año 2023 teniendo en cuenta el incremento realizado por el Gobierno Nacional.

Se realiza la incorporación en la base catastral según la fecha de la anotación que referencia el englobe en el folio de las matrículas inmobiliaria englobadas y en la derivada, la cual es el 07 de julio del 2023.

- Para la matricula inmobiliaria 072-100209 generada con el englobe le corresponden los siguientes valores:

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Unidades Construcción	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-100209	60519	9	$ 363,67	UNIDAD A	72	33	1	H	$ 107.534,95
	20681	3	$ 1.454,67	UNIDAD B	0	0	1	H	$ -

072-100209					
AÑO	AVALÚO TERRENO ZHG 9 ($/M2)	AVALÚO TERRENO ZHG 3 ($/M2)	AVALÚO UNIDAD A ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 22.008.945	$ 30.084.030	$ 3.441.118	$ 55.534.093	$ 55.534.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora MARINA EFIGENIA GONZALEZ CASTILLO identificada con cédula de ciudadanía 41787175, actuando como propietaria de los predios, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20231130000474 de fecha del 03/11/2023, presentó solicitud de englobe de los inmuebles ubicados en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrados bajo Folios de Matrículas Inmobiliarias 072-58766, 072-63143 y 072-63144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Números Prediales Nacionales 151760000000000020266000000000, 151760000000000020647000000000 y 151760000000000020286000000000 adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) copia de la escritura pública No. 00980 del 01 de julio del 2023 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá; jjj) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-100209; iv) Copia de la cedula de los propietarios v) Planos del predio.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 21 de noviembre de 2023, se concluye que es procedente el englobe.

- Se cancelan las siguientes matriculas con su respectiva información.

INFORMACIÓN	CANCELA	
NPN	15176000000000002026600000000	
NPN ANTIGUO	15176000000020266000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-58766	
NOMENCLATURA	SAN JOSE VDA SUCRE OCCIDENTAL	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
MARIA EFIGENIA GONZALEZ CASTILLO	CC	41787175
ÁREA DE TERRENO m²	26.640	
ÁREA CONSTRUIDA m²	72,00	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 24.187.000	

INFORMACIÓN	CANCELA	
NPN	15176000000000002064700000000	
NPN ANTIGUO	15176000000020647000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-63143	
NOMENCLATURA	SANTO DOMINGO VDA SUCRE OCCIDENTAL	
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO	
PROPIETARIOS	TIPO DE	NUMERO DE

	DOCUMENTO	**DOCUMENTO**
MARGARITA ISABE GONZALEZ CASTILLO	**CC**	23490351
ÁREA DE TERRENO m²	31.800	
ÁREA CONSTRUIDA m²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 22.362.000	

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176000000000002028600000000	
NPN ANTIGUO	15176000000020286000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-63144	
NOMENCLATURA	SAN RAFAEL VDA SUCRE OCCIDENTAL	
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO	
PROPIETARIOS	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NUMERO DE DOCUMENTO**
LUZ DEYANIRA GONZALEZ CASTILLO	CC	23491985
ÁREA DE TERRENO m²	22.760	
ÁREA CONSTRUIDA m²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 8.277.000	

- Se inscribe la siguiente matricula con su respectiva información.

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	15176000000000020650000000000	
NPN ANTIGUO	15176000000020650000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-100209	
NOMENCLATURA	LT "SANTO DOMINGO"	
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO	
PROPIETARIOS	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NUMERO DE DOCUMENTO**
MARINA EFIGENIA GONZALEZ CASTILLO	CC	41787175
MARGARITA ISABEL GONZALEZ CASTILLO	CC	23490351
JUAN JOSE CARO GONZALEZ	CC	1018418027
ÁREA DE TERRENO m²	81.200	
ÁREA CONSTRUIDA m²	32	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 55.534.000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 07/07/2023.

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		

Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó:	Profesional catastral	