Chiquinquirá, 12 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 SALVADOR VDA MOYAVITA		**Matrícula.** 072-53049	**Número Predial Nacional.** 15176000000000013024900000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
LUIS EVELIO CASTELLANOS GONZALEZ	CC 19110625	SAN SALVADOR VDA MOYAVITA	43.000m^2	62,00 m^2
ANA MARIA CASTELLANOS GONZALEZ	CC 23490244			
MARIA ANGELINA CASTELLANOS GONZALEZ	CC 23496391			
GRACIELA CASTELLANOS DE HERNANDEZ	CC 0			

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**
46.000m^2	46.000m^2	43.000m^2

1.2. Estudio información jurídica

Predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria 072-53049 y número predial nacional 15176000000000013024900000000 ubicado en SAN SALVADOR VDA MOYAVITA, sus propietarios adquirieron el derecho de dominio del 100% del predio mediante la escritura 0383 del 20 de marzo del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá.

Linderos

Los linderos según la Escritura Pública No. 1852 del 06 de noviembre del 2021 de la Notaría segunda del círculo de Chiquinquirá son los siguientes:

"*POR EL ORIENTE Y EL NORTE: Desde un mojón que está en la quebrada "la laja" en línea a recta a otro mojón que está en la orilla del camino que va para el páramo, este abajo a dar a la esquina de la cerca del arriendo de BENIGNO SANCHEZ, por todo el camino abajo, POR EL OCCIDENTE, en surco de matas a dar a una cerca de alambra que da a la mencionada quebrada Y POR EL SUR quebrada arriba a dar a al primer lindero punto de partida 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
072-53049	46.000m^2	46.000m^2	43.000m^2

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-53049	Unidad A	62,00m^2

5.3. Conclusión de áreas

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-53049 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 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 realiza la incorporación en la base catastral según la fecha de la anotación que referencia en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 06 de noviembre del 2021.

Matricula	Área De Terreno	ZHG	Valor M2 Terreno 2023	Unidades Construcción	Área Construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor M2 Construcción 2023
072-53049	20000	14	$ 58,19	UNIDAD A	62	15	1	H	$ 34.597,01
	26000	7	$ 545,50	UNIDAD B	0	0	0	0	$ -

072-53049						
AÑO	AVALÚO TERRENO ZHG 14 ($/M2)	AVALÚO TERRENO ZHG 7 ($/M2)	AVALÚO UNIDAD A ($/M2)	AVALÚO UNIDAD B ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 1.163.800	$ 14.183.000	$ 2.145.015	$ 0	$ 17.491.815	$ 17.492.000

2022	$ 1.115.713	$ 13.596.971	$ 2.056.384	$ 0	$ 16.769.068	$ 16.769.000
2021	$ 1.083.216	$ 13.200.942	$ 1.996.490	$ 0	$ 16.280.648	$ 16.281.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora FLOR MARINA CASTRO RODRIGUEZ, en calidad de autorizada, mediante oficio radicado 202312120000515 presentan solicitud de Rectificación de áreas y linderos, adjuntan los siguientes documentos; i) Solicitud; ii) Copia de la Escritura Pública Número 1852 del 06 de noviembre del 2021 de la Notaría segunda del círculo de Chiquinquirá; iv) Certificado de tradición y libertad; v) Planos del predio.

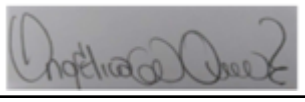
Que, una vez revisada la información registrada en la base catastral del municipio se evidenció que el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 072-53049 se encuentra bajo el Número Predial Nacional 15176000000000130249000000000 con un área de terreno de 43.000m^2, la cual no concuerda con el área de terreno registrada en la Escritura 1852 del 06 de noviembre del 2021 de la Notaría segunda del círculo de Chiquinquirá y la descrita en la cabida y linderos del folio de matrícula siendo esta de 46.000m^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 SAN SALVADOR VDA MOYAVITA del Municipio de Chiquinquirá e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 072-53049 y Número Predial Nacional 15176000000000130249000000000, 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 06/11/2021

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	