Chiquinquirá, 23 de noviembre 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. C 17A 15 65		**Matrícula.** 072-75184	**Número Predial Nacional.** 15176010200000085000200000000	
Propietario. LUIS ALBERTO ORTIZ MURCIA	**Identificación del propietario.** CC 7308235	**Nomenclatura.** C 17A 15 65	**Área de Terreno.** 163,00 m^2	**Área Construida.** 25,00 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**	
163,50		163,50	163,00	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-75184 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000085000200000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, su actual propietaria según la escritura No. 1429 del 14 de noviembre del 2007 de la notaría segunda del círculo de Chiquinquirá es LUIS ALBERTO ORTIZ MURCIA.

En la escritura No. 00131 del 10 de febrero del 2023 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. 00131 del 10 de febrero del 2023 de la notaría segunda de Chiquinquirá son los siguientes:

LINDEROS LOTE A

"POR EL NORTE: En extensión de siete metros (7:00 mts), linda con el Lote B de la presente división

POR EL ORIENTE: En extensión de dieciséis metros treinta y cinco centímetros (16,35 Mts), linda con el predio de MILCIADES ARIAS

POR EL SUR: En extensión cinco metros (Mts), Linda con la calle 17

POR EL OCCIDENTE: En extensión de dieciséis metros treinta y cinco centímetros (16,35 Mts) linda predio de Ricardo Ortiz Murcia y encierra.

LINDEROS LOTE B

POR EL NORTE: en extensión de cinco metros (5,00 mts), linda con la calle 17 a

POR EL ORIENTE: en extensión de dieciséis metros treinta y cinco centímetros (16,35 mts), linda predio de MILCÍADES ARIAS

POR EL SUR: en extensión siete metros (7,00 mts), linda con el lote a de la presente división

POR EL OCCIDENTE: en extensión de dieciséis metros treinta y cinco (16,35 mts), linda con el predio de MILCÍADES ARIAS

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 25 de octubre 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: 072-99623

Nota 1: Los predios sombreados en azul serán objeto de inscripción según la siguiente tabla:

Matrícula	NPN	Título
072-99623	15176010200000085002300000000	00131 del 10 de febrero del 2023 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-99622	15176010200000085002400000000	

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
072-99623	81,75	81,75	81,50
072-99622	81,75	81,75	81,50

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-99623	Unidad A	20
072-99623	Unidad B	25
072-99622	SIN CONSTRUCCIÓN	0

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-99623 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 81,5m^2; El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 45 m^2.

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No072-99622 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 81,5m^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 15 de febrero del 2023.

- Para el lote A corresponden los siguientes valores:

Matricula	Área de terreno	Valor m2 terreno 2023	UNIDADES CONSTRUCCIÓN	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-99623	81,75	$ 62.627,4	UNIDAD A	20	28	1	H	$ 122.016,66
			UNIDAD B	25	24	1	H	$ 152.302,00

072-99623					
AÑO	AVALÚO TERRENO	AVALÚO UNIDAD A ($/M2)	AVALÚO UNIDAD B ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2024	$ 5.334.330	$ 2.550.392	$ 3.979.271	$ 11.863.992	$ 11.864.000
2023	$ 5.104.133	$ 2.440.333	$ 3.807.550	$ 11.352.016	$ 11.352.000

- Para el lote B corresponden los siguientes valores:

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-99622	81,75	14	$ 31313,18	0	0	0	0	$ -

072-99622				
AÑO	AVALÚO TERRENO	AVALÚO UNIDAD	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2024	$ 2.675.301,81	$ 0,00	$ 2.675.301,81	$ 2.675.000
2023	$ 2.559.852,47	0	$ 2.559.852,47	$ 2.560.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora MARTHA PATRICIA PACHON ORTIZ identificada con cédula de ciudadanía 1022974958, actuando como propietaria del predio con matrícula inmobiliaria 072-99623, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202310170000443 de fecha del 17/10/2023, presentó solicitud de segregación, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-75184 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010200000085000200000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 00131 del 10 de febrero del 2023 de la notaría segunda de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad de los folios de matrícula 072-99622 y 072- 99623; iv) fotocopia de la cedula de la propietaria.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 25 de octubre de 2023, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000085000200000000
NPN ANTIGUO	15176010200850002000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-75184
NOMENCLATURA	C 17A 15 65
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	LUIS ALBERTO ORTIZ MURCIA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7308235
ÁREA DE TERRENO m²	163
ÁREA CONSTRUIDA m²	25
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 7.935.000

AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 8.293.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000085002300000000
NPN ANTIGUO	15176010200850023000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-99623
NOMENCLATURA	CL 17 # 15 - 70 LOTE A
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	MARTHA PATRICIA PACHON ORTIZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1022974958
ÁREA DE TERRENO m²	81,5
ÁREA CONSTRUIDA m²	45
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 11.352.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 11.864.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000085002400000000
NPN ANTIGUO	15176010200850024000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-99622
NOMENCLATURA	CL 17 A # 15 - 65 LOTE B

DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	LUIS ALBERTO ORTIZ MURCIA
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7308235
ÁREA DE TERRENO m²	81,5
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 2.560.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 2.675.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 15 DE FEBRERO DEL 2023

8. Observaciones generales adicionales.

Se inscriben ambos predios en la base catastral con un área de 81,50m^2.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B: Angélica Gil	Profesional Jurídica	
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Cristian Eduardo Peñaranda	Operador catastral	