Chiquinquirá, 25 de agosto 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 13A 04 06		**Matrícula.** 072-21170	**Número Predial Nacional.** 15176010200000039006 1000000000	
Propietario. DANIA YURIDI GUERRERO CAICEDO.	**Identificación del propietario.** CC 1096946918	**Nomenclatura.** C 13A 04 06	**Área de Terreno.** 57,00 m^2	**Área Construida.** 57,00 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**	
55.37		55.375	57.00	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-21170 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000039006 1000000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura N° 1625 del 03 de septiembre del 2018 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y sus propietarios son DANIA YURIDI GUERRERO CAICEDO.

Con la constitución del reglamento de propiedad horizontal surgen 3 unidades, una ubicada en el primer piso, identificada con matrícula inmobiliaria 072-93315, según la escritura 0711 del 26 de mayo de la notaría segunda de Chiquinquirá es de propiedad de JOSE BAUDILIO CORTES CORTES; la otra unidad que está ubicada en el segundo piso con la matrícula inmobiliarias 072-93316, según escritura 0299 del 22 de marzo del 2019 otorgado en la notaría segunda de Chiquinquirá es de propiedad de ALVARO SUAREZ PEÑARANDA y la tercera unidad está ubicada en el tercer piso con matrícula inmobiliaria 072-93317, según la escritura 0321 del 02 de marzo del 2021 otorgado en la notaría segunda de Chiquinquirá es de propiedad de JOSE AGUSTIN CASAS GORDILLO.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 1625 del 03 de septiembre del 2018 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

"Por el NORTE partiendo en línea recta, con extensión de NUEVE METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (9.50m); con el lote de propiedad de la señora LUZ ADRIANA GARZÓN VELÁSQUEZ AL OCCIDENTE en línea reta, con extensión de SEIS METROS CON DIEZ CENTÍMETROS (6.10m); con lote de propiedad de la señora MERY SOFIA QUIROGA AMACHO, AL SUR en línea reta, con extensión de NUEVE METROS CON CINCUENTA (9.50m); con la calle 13ª, AL ORIENTE en línea recta , con extensión de SEIS METROS CON DIEZ CENTÍMETROS (6.10m); con la carrera 4 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 inscripción de las 3 unidades, del cual se aporta plano.

2. DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE –Mutación Quinta 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: inscripción de propiedad horizontal.

Descripción trámite:

El cual corresponde a una mutación catastral de tipo: Quinta clase.

Tipo de Visita: Directa.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita de reconocimiento predial es llevada a cabo el día 30 de junio 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 inscribir:

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

UNIDAD 1: 072- 93315

UNIDAD 2: 072- 93316

UNIDAD 3: 072- 93317

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072- 93315	15176010200000039021390001000 1	División material en la escritura N° 1625 del 03 de septiembre del 2018 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.
072- 93316	15176010200000039021490002000 2	
072- 93317	15176010200000039021590003000 3	

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- 93315	52.37	52.37	15.61
072- 93316	68.00	68.00	19.58
072- 93317	68.00	68.00	20.18

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)

072- 93315	Unidad A	45.27
072- 93316	Unidad A	56.80
072- 93317	Unidad A	58.50

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 93315 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 15.61m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 45.27 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 93316el 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 19.58 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 56.80 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 93317el 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 20.18m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 58.50m^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 y desde el año 2018 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 la inscripción de propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 11 de septiembre del 2018.

Se tiene en cuenta los siguientes puntajes y usos para las construcciones:

1. Matrícula inmobiliaria 072- 93315, para la unidad A, con puntaje de (58), con uso residencial (01).

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-93315	15,61	11	$ 78.284,57	45,27	58	1	H	$ 434.098,82

AVALÚO MATRICULA 072-93315				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 1.222.022,16	$ 19.651.653,68	$ 20.873.675,84	$ 20.874.000
2022	$ 1.171.529,25	$ 18.839.664,15	$ 20.011.193,40	$ 20.011.000
2021	$ 1.137.407,04	$ 18.290.936,07	$ 19.428.343,11	$ 19.428.000
2020	$ 1.104.278,68	$ 17.758.190,36	$ 18.862.469,04	$ 18.862.000
2019	$ 1.072.115,22	$ 17.240.961,51	$ 18.313.076,74	$ 18.313.000
2018	$ 1.040.888,57	$ 16.738.797,59	$ 17.779.686,15	$ 17.780.000

2. Matrícula inmobiliaria 072- 93316, para la unidad A con puntaje de (60) con uso residencial (01).

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-93316	19,58	11	$ 78.284,57	56,8	60	1	H	$ 455.788,67

AVALÚO MATRICULA 072-93316				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 1.532.811,91	$ 25.888.796,34	$ 27.421.608,25	$ 27.422.000
2022	$ 1.469.477,43	$ 24.819.093,42	$ 26.288.570,85	$ 26.289.000
2021	$ 1.426.677,12	$ 24.096.207,20	$ 25.522.884,32	$ 25.523.000
2020	$ 1.385.123,42	$ 23.394.375,92	$ 24.779.499,34	$ 24.779.000
2019	$ 1.344.780,02	$ 22.712.986,33	$ 24.057.766,35	$ 24.058.000
2018	$ 1.305.611,67	$ 22.051.443,04	$ 23.357.054,71	$ 23.357.000

3. Matrícula inmobiliaria 072- 93317, para la unidad A con puntaje de (60) con uso residencial (01).

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-93317	20,18	11	$ 78.284,57	58,5	60	1	H	$ 455.788,67

AVALÚO MATRICULA 072-93317				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 1.579.782,65	$ 26.663.637,08	$ 28.243.419,73	$ 28.243.000
2022	$ 1.514.507,39	$ 25.561.918,40	$ 27.076.425,78	$ 27.076.000
2021	$ 1.470.395,52	$ 24.817.396,50	$ 26.287.792,02	$ 26.288.000
2020	$ 1.427.568,47	$ 24.094.559,71	$ 25.522.128,17	$ 25.522.000
2019	$ 1.385.988,80	$ 23.392.776,42	$ 24.778.765,22	$ 24.779.000
2018	$ 1.345.620,20	$ 22.711.433,41	$ 24.057.053,61	$ 24.057.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, el señor JOSE AGUSTIN CASAS GORDILLO identificado con cédula de ciudadanía 7301723, adquirió el pleno dominio del predio con matrícula inmobiliaria 072-93317, mediante la escritura 0321 del 02 de marzo del 2021otorgado en la notaría segunda de Chiquinquirá

Que el señor JOSE AGUSTIN CASAS GORDILLO identificado con cédula de ciudadanía 7301723, actuando como propietaria del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20236150000147 de fecha del 15/06/2023, presentó solicitud de inscripción de propiedad horizontal, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-21170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010200000039006 1000000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Planos topográficos; iii) Escritura pública la escritura N° 1625 del 03 de septiembre del 2018 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y la escritura 00321 del 02 de marzo del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad de los folios de matrícula 072-93317 impresos el día 20 de febrero de 2023; v) aprobación de planos por parte de planeación; vi) Documento del propietario.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 30 de junio de 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	CANCELA	
NPN	15176010200000039006100000000	
NPN ANTIGUO	15176010200390061000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-21170	
NOMENCLATURA	C 13A 04 06	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
DANIA YURIDI GUERRERO CAICEDO	CC	1096946918
ÁREA DE TERRENO m²	57.00	
ÁREA CONSTRUIDA m²	57.00	
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 13.995.000	
AVALÚO VIGENCIA 2019 DECRETO 2456 DE 2018	$ 14.415.000	
AVALÚO VIGENCIA 2020 DECRETO 2410 DE 2019	$ 14.847.000	
AVALÚO VIGENCIA 2021 DECRETO 1820 de 2020	$ 15.292.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 15.751.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 16.430.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	15176010200000039021390001000 1	
NPN ANTIGUO	15176010200390213001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93315	
NOMENCLATURA	CL 13 A # 4 - 6 P H MULTIFAMILIAR YURIDY APTO NUM 101	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO	NÚMERO

	IDENTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN
JOSE BAUDILIO CORTES CORTES	CC	19483534
ÁREA DE TERRENO m²	15.61	
ÁREA CONSTRUIDA m²	45.27	
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 17.780.000	
AVALÚO VIGENCIA 2019 DECRETO 2456 DE 2018	$ 18.313.000	
AVALÚO VIGENCIA 2020 DECRETO 2410 DE 2019	$ 18.862.000	
AVALÚO VIGENCIA 2021 DECRETO 1820 de 2020	$ 19.428.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 DECRETO 1820 de 2021	$ 20.011.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 20.874.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000039021490002 0002
NPN ANTIGUO	15176010200390214002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93316
NOMENCLATURA	KR 4 P H EDIF MULTIFAMILIAR YURIDY APTO 201 INT 1
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	ALVARO SUAREZ PEÑARANDA
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	13926012
ÁREA DE TERRENO m²	19.58
ÁREA CONSTRUIDA m²	56.80
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 23.357.000

AVALÚO VIGENCIA 2019 DECRETO 2456 DE 2018	$ 24.058.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 DECRETO 2410 DE 2019	$ 24.779.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 DECRETO 1820 de 2020	$ 25.523.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 DECRETO 1820 de 2021	$ 26.289.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 27.422.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000039021590003000 3
NPN ANTIGUO	15176010200390215003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93317
NOMENCLATURA	KR 4 P H EDIF MULTIFAMILIAR YURIDY APTO 301 INT 2
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	JOSE AGUSTIN CASAS GORDILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	7301723
ÁREA DE TERRENO m²	20.17
ÁREA CONSTRUIDA m²	58.50
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 24.057.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 DECRETO 2456 DE 2018	$ 24.779.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 DECRETO 2410 DE 2019	$ 25.522.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 DECRETO 1820 de 2020	$ 26.288.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 DECRETO 1820 de 2021	$ 27.076.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 28.243.000

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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