

 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

Chiquinquirá, 31 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. K 6 3A 03		Matrícula. 072-52174	Número Predial Nacional. 151760101000002170012000000000	
Propietario. DUMAR FERNANDO BARENO SUAREZ LAUDITH ROMERO LÓPEZ	Identificación del propietario. CC 7317096 CC 1067809804	Nomenclatura. K 6 3A 03	Área de Terreno. 72,00 m²	Área Construida. 0,00 m²
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
72,00		72,00		72,00

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-52174 y Numero Predial Nacional NPN151760101000002170012000000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura N° 1628 del 24 de diciembre del 2020 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y sus propietarios son DUMAR FERNANDO BARENO SUAREZ y LAUDITH ROMERO LOPEZ.

Con la constitución del reglamento de propiedad horizontal surgen 3 unidades.

- APTO 101, identificado con matrícula inmobiliaria 072-96442 según la escritura 0639 del 09 de abril del 2022 de la notaría primera de Chiquinquirá es de propiedad de LILIA DEL CARMEN FORERO MARTINEZ.
- APTO 201, ubicada en el segundo piso con la matrícula inmobiliarias 072-96443, según escritura 01628 del 24 de diciembre del 2020 otorgado en la notaría primera de Chiquinquirá es de propiedad de LAUDITH ROMERO LOPEZ y DUMAR FERNANDO BAREÑO SUAREZ.



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página	1 de 5

- APTO 301, está ubicada en el tercer piso con matrícula inmobiliaria 072-96444, según escritura 01628 del 24 de diciembre del 2020 otorgado en la notaría primera de Chiquinquirá es de propiedad de DUMAR FERNANDO BAREÑO SUAREZ Y LAUDITH ROMERO LOPEZ.

1.2.1.Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 1628 del 24 de diciembre del 2020 otorgado en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

PARA EL APARTAMENTO 101

“Del punto A al punto B, en línea recta partiendo de oriente a occidente en extensión de (11,70 Mts). Linda con predio vecino. Del punto B al punto C. en línea quebrada en dirección Sur a norte en extensión (2.60 + 1.51+2.95 Mts) linda con uso exclusivo y predio vecino. del punto C al punto D en línea quebrada de occidente a oriente con una extensión (7.36+1.05+4.33 Mts) linda con predio vecino y área común, acceso apartamento 201 y aparta estudio 301. Del punto D al punto A en línea recta de norte a sur con una extensión 4.63 Mts linda con carrera 6”.

PARA EL APARTAMENTO 202

“Del punto A al punto B, en línea recta partiendo de oriente a occidente en línea recta en extensión de (11,04 Mts), linda con predio vecino; del punto B al punto C, en línea quebrada en dirección sur a norte en extensión (2,75+1,17+2,95 Mts) linda con vecino posterior y edificación vecina; Del punto C al punto D en línea quebrada de occidente a oriente con una extensión (6,10+1,95+3,11+0,90+0,59+1,05+2,49 Mts) linda con predio vecino y área común. acceso a aparta estudio 301; Del punto D al punto A en línea recta de norte a sur con una extensión 5,70 Mts linda con carrera 6”.

PARA EL APARTAMENTO 303

“Del punto A al punto B, en línea recta partiendo de oriente a occidente en línea recta en extensión de (3,08 Mts), linda con predio vecino, del punto B al punto C, en línea quebrada en dirección sur a norte en extensión (2,85 + 2,89+0,85+1,25+2,00 Mts), Del punto C al punto D en línea quebrada de occidente a oriente con una extensión (2,00+1,95+2,21+1,95+3,09 Mts) linda con predio vecino y área común (punto fijo) Del punto D al punto A en línea recta de norte a sur con una extensión 5,85 Mts linda con carrera 6.”

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.



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

Tipo de Visita: Directa.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita de reconocimiento predial es llevada a cabo el día 06 de julio 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- 96442
- UNIDAD 2: 072- 96443
- UNIDAD 3: 072- 96444

NÚMEROS PEDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072- 96442	151760101000002170020900010001	División material en la N° 1628 del 24 de diciembre del 2020 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá
072- 96443	151760101000002170021900020002	
072- 96444	151760101000002170022900030003	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lote

Matrícula	Área Según Escritura Pública	Área Según VUR	Coeficiente de copropiedad	Área En base catastral)
072- 96442	57,00	57,00	41,76%	30,07
072- 96443	60,50	60,50	44,33%	31,92



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

072- 96444	19,00	19,00	13,91%	10,01
------------	-------	-------	--------	-------

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m²)
072- 96442	Unidad A	63,00
072- 96443	Unidad A	68,00
072- 96444	Unidad A	23,00

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 96442 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 30,07m². El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 63,00m².
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 96443 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 31,92 m². El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 68,00m².
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 96444 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 10,01 m². El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 23,00m².

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 2021 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 01 de marzo del 2021.

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



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ				FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN				Versión:	01
					Fecha:	05/05/2023
					Página 1 de 5	

- Matrícula inmobiliaria 072- 96442, para la unidad A, con puntaje de (51), con uso residencial (01).

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072 - 96442	30,07	12	\$ 62.627,44	63,00	51	1	H	\$ 360.787,62

AVALÚO MATRICULA 072 - 96442				
AÑO	AVALÚO TERRENO (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	\$ 1.883.207,19	\$ 22.729.619,79	\$ 24.612.826,98	\$ 24.613.000
2022	\$ 1.805.394,68	\$ 21.790.451,34	\$ 23.595.846,02	\$ 23.596.000
2021	\$ 1.752.810,37	\$ 21.155.778,00	\$ 22.908.588,37	\$ 22.909.000

- Matrícula inmobiliaria 072- 96443, para la unidad A con puntaje de (53) con uso residencial (01).

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072 - 96443	31,92	12	\$ 62.627,44	68,00	53	1	H	\$ 381.309,60

AVALÚO MATRICULA 072 - 96443				
AÑO	AVALÚO TERRENO (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	\$ 1.999.067,96	\$ 25.929.052,56	\$ 27.928.120,52	\$ 27.928.000
2022	\$ 1.916.468,18	\$ 24.857.686,28	\$ 26.774.154,46	\$ 26.774.000
2021	\$ 1.860.648,72	\$ 24.133.676,00	\$ 25.994.324,72	\$ 25.994.000



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

3. Matrícula inmobiliaria 072- 96444, para la unidad A con puntaje de (49) con uso residencial (01).

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072 - 96444	10,01	12	\$ 62.627,44	23,00	49	1	H	\$ 340.612,66

AVALÚO MATRICULA 072 - 96444				
AÑO	AVALÚO TERRENO (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	\$ 626.900,70	\$ 7.834.091,27	\$ 8.460.991,97	\$ 8.461.000
2022	\$ 600.997,70	\$ 7.510.393,32	\$ 8.111.391,02	\$ 8.111.000
2021	\$ 583.492,91	\$ 7.291.644,00	\$ 7.875.136,91	\$ 7.875.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, el señor DUMAR FERNANDO BAREÑO SUAREZ identificado con cédula de ciudadanía 7317096, adquirió el pleno dominio del predio con matrícula inmobiliaria 072-96444, según escritura 01628 del 24 de diciembre del 2020 otorgado en la notaría primera de Chiquinquirá.

Que el señor DUMAR FERNANDO BAREÑO SUAREZ actuando como propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20238150000303 de fecha del 15/08/2023, 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 072-52174 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 151760101000002170012000000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Planos topográficos; iii) Escritura pública la escritura N° 1628 del 24 diciembre del 2020 otorgado en la notaría primera de Chiquinquirá iv) Certificados de tradición y libertad de los folios de matrícula 072-52174 impresos el día 22 de marzo de 2023; v) planos y vi) Documento del propietario.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 06 de julio de 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

INFORMACIÓN	CANCELA	
NPN	151760101000002170012000000000	
NPN ANTIGUO	15176010102170012000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-52174	
NOMENCLATURA	K 6 3A 03	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
DUMAR FERNANDO BARENO SUAREZ	CC	7317096
ÁREA DE TERRENO m²	72,00	
ÁREA CONSTRUIDA m²	72,00	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	\$ 4.197.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 4.323.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 4.509.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760101000002170012900000000	
NPN ANTIGUO	15176010102170012000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-52174	
NOMENCLATURA	K 6 3A 03	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
ÁREA DE TERRENO m²	0	
ÁREA CONSTRUIDA m²	17,50	
AVALÚO VIGENCIA 2021	0	



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

(DECRETO 1820 DE 2020)	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760101000002170020900010001	
NPN ANTIGUO	15176010102170902001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 96442	
NOMENCLATURA	P H EDIFICIO NUEVO SOL APTO 101	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
LILIA DEL CARMEN FORERO MARTINEZ	CC	20489250
ÁREA DE TERRENO m²	30,07	
ÁREA CONSTRUIDA m²	63,00	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	\$ 22.909.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 23.596.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 24.613.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760101000002170021900020002	
NPN ANTIGUO	15176010102170903002	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 96443	
NOMENCLATURA	P H EDIFICIO NUEVO SOL APTO 201	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
LAUDITH ROMERO LOPEZ	CC	1067809804
DUMAR FERNANDO BAREÑO SUAREZ.	CC	7317096
ÁREA DE TERRENO m²	31,92	



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

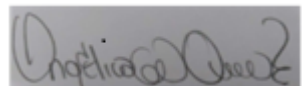
ÁREA CONSTRUIDA m²	68,00
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	\$ 25.994.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 26.774.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 27.928.000

INFORMACIÓN		INSCRIBE	
NPN		151760101000002170022900030003	
NPN ANTIGUO		15176010102170904003	
MATRÍCULA INMOBILIARIA		072- 96444	
NOMENCLATURA		P H EDIFICIO NUEVO SOL APARTASTUDIO 301	
DESTINO ECONÓMICO		HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN	
LAUDITH ROMERO LOPEZ	CC	1067809804	
DUMAR FERNANDO BAREÑO SUAREZ.	CC	7317096	
ÁREA DE TERRENO m²		10,01	
ÁREA CONSTRUIDA m²		23,00	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)		\$ 7.875.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)		\$ 8.111.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)		\$ 8.461.000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 01 DE MARZO DEL 2021

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B: Angelica Gil	Profesional Jurídico	
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

Proyectó: Peñaranda	Cristian Eduardo	Operador catastral	
------------------------	------------------	--------------------	---

