

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

Chiquinquirá, 29 de septiembre 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. <u>K 13 24 11</u>		Matrícula. 072-81626	Número Predial Nacional. 151760102000001670010000000000	
Propietario. MARTHA XIMENA CHACON GOMEZ WILSON MARIANO SIERRA PENAGOS	Identificación del propietario. CC 46678814 CC 7120682	Nomenclatura. <u>K 13 24 11</u>	Área de Terreno. 151 m²	Área Construida. 198 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	
151,15 m²		151,15 m²	151 m²	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-81626 y Numero Predial Nacional-NPN 151760102000001670010000000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura N° 00997 del 02 de julio del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y sus propietarios son MARTHA XIMENA CHACON GOMEZ y WILSON MARIANO SIERRA PENAGOS.

Con la constitución del reglamento de propiedad horizontal surgen 4 unidades con los siguientes datos:

- Primer piso apto 101, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98200; según la escritura No. 00997 del 02 de julio del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y sus propietarios son MARIA ALEJANDRINA NEIZA RODRIGUEZ con numero de cedula de ciudadanía No. 23881791 y SEGUNDO MOISES NEIZA RODRIGUEZ con numero de cedula de ciudadanía No. 74261093 y dirección del predio KR 13 # 24 - 11 P H EDIF EMMANUEL APTO NUM 101.



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

- Primer piso apto 102, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98201, según la escritura No. 00997 del 02 de julio del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y sus propietarios son MARTHA XIMENA CHACON GOMEZ con numero de cedula de ciudadanía No. 46678814 y WILSON MARIANO SIERRA PENAGOS con numero de cedula de ciudadanía No. 7120682. Con dirección del predio KR 13 # 24 - 11 P H EDIF EMMANUEL APTO 102.
- Segundo piso apto 201, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98202, según la escritura No. 1336 del 05 de septiembre del 2023 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y su propietario es JUAN SEBASTIAN RUGE CASAS con numero de cedula de ciudadanía No. 7318988 y dirección del predio KR 13 # 24 - 11 P H EDIF EMMANUEL APTO 201.
- Segundo piso apto 202, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98203, según la escritura No. 00997 del 02 de julio del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y sus propietarios son MARTHA XIMENA CHACON GOMEZ con número de cedula de ciudadanía No. 46678814 y WILSON MARIANO SIERRA PENAGOS con numero de cedula de ciudadanía No. 7120682. Con dirección del predio KR 13 # 24 - 11 P H EDIF EMMANUEL APTO 202.

Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 00997 del 02 de julio del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá son los siguientes:

PARA EL APTO 101:

“Entre los puntos A/B en línea recta en longitudes sucesivas de diez metros veintinueve centímetros (10,29 mts), muro y columnas y comunes al medio limita con apto 102 entre los puntos B/C en línea recta en longitudes sucesivas de cuatro metros cincuenta y ocho centímetros (4,58mts), muro y columna comunes al medio limita con parte posterior de la construcción. Entre los puntos C/D en línea recta en longitudes sucesivas de nueve metros y cuarenta y tres centímetros (9,43 mts), muro, columnas comunes al medio limita con predios medianeros, Entre los puntos D/A en línea recta en longitudes sucesivas de cuatro metros sesenta centímetros (4,60 mts) y muro, columnas, comunes al medio limita con fachada y carrera 13 y encierra”.

PARA EL APTO 201:

“Entre los puntos A/B en línea recta en longitudes sucesivas de diez metros veintinueve centímetros (10,29mts), muro y columna y comunes al medio limita con apto 202, entre los puntos B/C en línea recta en longitudes sucesivas de dos metros cincuenta y dos centímetros (2,52 mts), muro y columna comunes al medio limita con el apto 202. Entre los puntos C/D en línea recta longitudes sucesivas de un metro diez y siete centímetros (1,17 mts), muro, columnas, comunes al medio limita con patio apto 101. Entre los puntos D/E en línea recta en longitudes sucesivas de dos metros diez y siete centímetros (2,17 mts), y muro, columnas, comunes al medio limita con patio apartamento 101. Entre los puntos E/F en línea recta en longitudes sucesivas de ocho metros sesenta y seis centímetros (8,66 mts), muro y columnas comunes al medio limita con predios intermedios. Entre los puntos F/A en



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

línea recta en longitudes sucesivas de cuatro metros sesenta centímetros (4,60 mts) muro, columnas, comunes al medio limita con fachada carrera 13 y encierra”

PARA EL APTO 102:

“Entre los puntos A/B en línea recta en longitudes sucesivas de once metros noventa y seis centímetros (11,96 mts), muro y columnas y comunes al medio limita con predios intermedios. Entre los puntos B/C en línea resta en longitudes sucesivas de ocho metros ochenta y cinco centímetros (8,85 mts), muro y columnas comunes al medio limita con parte posterior de la edificación. Entre los puntos C/D en línea recta longitudes sucesivas de diez metros treinta y cuatro centímetros (10,34 mts), muro, columnas, comunes al medio limita con predios medianeros; Entre los puntos D/E en línea recta en longitudes sucesivas de ocho metros sesenta y ocho centímetros (8,68 mts), muro, columnas, comunes al medio limita con fachada y carrera 13”

PARA EL APTO 202:

Se accede a traves de acceso privado en el segundo piso y delimitación es: Entre los puntos A/B en línea recta en longitudes sucesiones de diez metros cinco centímetros (10,05 mts) muro, y columnas, puerta de acceso comunes al medio limita con cubierta apto 102, Entre los puntos B/C en línea recta en longitudes sucesivas de dos metros diez centímetros (2,10 mts), muro y columnas comunes al medio limita con cubierta del apto 102. Entre los puntos C/D en línea recta en longitudes sucesivas de un metro treinta y tres centímetros (1,33 mts), muro, columnas, comunes al medio limita con predios intermedios. Entre los puntos D/E, en línea recta en longitudes sucesivas de ocho metros noventa centímetros (8,90 mts), muro, columnas, comunes al medio limita con patio apto 102. Entre los puntos E/F en línea recta en longitudes sucesivas de nueve metros setenta y cinco centímetros (9,75 mts), muro, columnas, comunes al medio limita con apto 201. Entre los puntos F/G en línea recta en longitudes sucesivas con (2,80 mts), muro, columnas, comunes, comunes al medio limita con fachada carrera 13. Entre los puntos G/H en línea recta en longitudes sucesivas de sesenta centímetros (0,60 mts), muro, columnas, comunes al medio limita con fachada de carrera 13. Entre los puntos H/I en línea recta longitudes sucesivas de un metro ochenta y dos centímetros (1,82 mts, muro y columnas comunes al medio limita con fachada carrera 13. Entre los puntos I/J en línea recta en longitudes sucesivas de sesenta centímetros (0,60 mts), muro y columnas comunes al medio limita con fachada y carrera 13. Entre los puntos J/A en línea recta en longitudes sucesivas de dos metros tres centímetros (2,03 mts), muro y columnas comunes al medio limita con fachada y carretera 13”

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 2 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 08 de agosto 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 2 unidades, las cuales están identificadas en la oficina de instrumentos públicos con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD 1: 072-98200

UNIDAD 2: 072-98201

UNIDAD 3: 072-98202

UNIDAD 4: 072-98203

NÚMEROS PEDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072-98200	151760102000001670047900010001	Constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura N° 00997 del 02 de julio del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá
072-98201	151760102000001670048900010002	
072-98202	151760102000001670049900020003	



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

072-98203	151760102000001670050900020004
-----------	--------------------------------

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	Coefficiente de copropiedad	Área de lote (m ²) En base catastral
072-98200	151,15	151,15	17.79%	26,89
072-98201	151,15	151,15	37.98%	57,40
072-98202	151,15	151,15	16.69%	25,22
072-98203	151,15	151,15	27.54%	41,62

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m ²)
072-98200	Unidad A	45,36
072-98201	Unidad A	96,90
072-98202	Unidad A	42,58
072-98203	Unidad A	70,26

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 98200 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 26,89 m². El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 45,36 m².
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 98201 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 57,4 m². El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 96,9 m².
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 98202 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 25,22 m². El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 42,58 m².
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 98201 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y



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

verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 41,62 m². El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 70,26 m².

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 2022 y el 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 la inscripción de propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 13 de julio del 2022.

Se tiene en cuenta los siguientes valores:

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Valor m2 construcción 2023
072-98200	26,89	14	\$ 31.313,18	45,36	\$ 282.274,20
072-98201	57,4	14	\$ 31.313,18	96,9	\$ 301.346,82
072-98202	25,22	14	\$ 31.313,18	42,58	\$ 218.620,71
072-98203	41,62	14	\$ 31.313,18	70,26	\$ 282.274,20

AÑO	AVALÚO TERRENO (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-98200				
2023	\$ 842.011,52	\$ 12.803.957,64	\$ 13.645.969,16	\$ 13.646.000
2022	\$ 807.220,32	\$ 12.274.909,06	\$ 13.082.129,38	\$ 13.082.000
072-98201				
2023	\$ 1.797.376,76	\$ 29.200.507,15	\$ 30.997.883,91	\$ 30.998.000
2022	\$ 1.723.110,69	\$ 27.993.967,17	\$ 29.717.077,86	\$ 29.717.000
072-98202				
2023	\$ 789.718,50	\$ 9.308.869,87	\$ 10.098.588,37	\$ 10.099.000
2022	\$ 757.088,01	\$ 8.924.235,32	\$ 9.681.323,33	\$ 9.681.000
072-98203				



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

2023	\$ 1.303.254,72	\$ 19.832.585,19	\$ 21.135.839,90	\$ 21.136.000
2022	\$ 1.249.405,35	\$ 19.013.119,73	\$ 20.262.525,07	\$ 20.263.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora MARTHA XIMENA CHACON GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía 46678814, adquirió el pleno dominio del predio con matrícula inmobiliaria 072-81626, mediante la escritura No. 00997 del 02 de julio del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá.

Que la señora MARTHA XIMENA CHACON GOMEZ, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20238300000340 de fecha del 30/08/2023, 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 072-81626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 151760102000001670010000000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Planos topográficos; iii) Escritura pública la escritura N° 997 del 02 de julio del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad de los folios de matrícula; v) 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 septiembre de 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	CANCELA	
NPN	151760102000001670010000000000	
NPN ANTIGUO	15176010201670010000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-81626	
NOMENCLATURA	K 13 24 11	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
MARTHA XIMENA CHACON GOMEZ	CC	46678814
WILSON MARIANO SIERRA PENAGOS	CC	7120682
ÁREA DE TERRENO m²	151	
ÁREA CONSTRUIDA m²	198	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 41.151.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 42.125.000	



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

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	151760102000001670010900000000
NPN ANTIGUO	15176010201670010000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-81626
NOMENCLATURA	<u>K 13 24 11</u>
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	0
ÁREA CONSTRUIDA m²	24,98
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760102000001670047900010001	
NPN ANTIGUO	15176010201670047001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 98200	
NOMENCLATURA	KR 13 # 24 - 11 P H EDIF EMMANUEL APTO NUM 101.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
MARIA ALEJANDRINA NEIZA RODRIGUEZ	CC	23881791
SEGUNDO MOISES NEIZA RODRIGUEZ	CC	74261093
ÁREA DE TERRENO m²	26,89	
ÁREA CONSTRUIDA m²	45,36	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 13.082.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 13.646.000	



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

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760102000001670048900010002	
NPN ANTIGUO	15176010201670048002	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 98201	
NOMENCLATURA	KR 13 # 24 - 11 P H EDIF EMMANUEL APTO NUM 102.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
MARTHA XIMENA CHACON GOMEZ	CC	46678814
WILSON MARIANO SIERRA PENAGOS	CC	7120682
ÁREA DE TERRENO m²	57,40	
ÁREA CONSTRUIDA m²	96,90	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 29.717.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 30.998.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760102000001670049900020003	
NPN ANTIGUO	15176010201670049003	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 98202	
NOMENCLATURA	KR 13 # 24 - 11 P H EDIF EMMANUEL APTO NUM 201.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
JUAN SEBASTIAN RUGE CASAS	CC	7318988
ÁREA DE TERRENO m²	25,22	
ÁREA CONSTRUIDA m²	42,58	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 9.681.000	



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

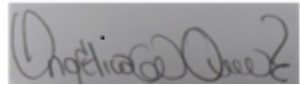
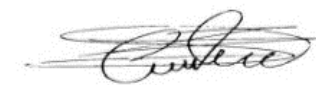
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 10.099.000
--	---------------

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760102000001670050900020004	
NPN ANTIGUO	15176010201670050004	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 98203	
NOMENCLATURA	KR 13 # 24 - 11 P H EDIF EMMANUEL APTO NUM 202.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
MARTHA XIMENA CHACON GOMEZ	CC	46678814
WILSON MARIANO SIERRA PENAGOS	CC	7120682
ÁREA DE TERRENO m²	41,62	
ÁREA CONSTRUIDA m²	70,26	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 20.263.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 21.136.000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 13 DE JULIO DEL 2022.

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	
Proyectó: Cristian Eduardo Peñaranda	Operador catastral	



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

--	--	--

