

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

Chiquinquirá, 08 de agosto del 2023.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección K 10 14 27 35 39

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 10 14 27 35 39		Matrícula. 072-96218	Número Predial Nacional. 15176010100000055002100000000	
Propietario. BLANCA MERY BUITRAGO	Identificación del propietario. CC. 23490980	Nomenclatura. K 10 14 27 35 39	Área de Terreno. 887 m²	Área Construida. 930 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
887		887		887

1.2. Estudio información jurídica

- Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-96218 y numero predial nacional (NPN) 151760101000000550021000000000 según escritura pública 01072 del 12 de noviembre del 2020 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá; el predio mencionado anteriormente se origina por el englobe de las siguientes matrículas inmobiliarias 072-63025 de propiedad de la señora blanca Mery Buitrago, quien lo obtiene por compraventa según escritura 01289 del 18 de octubre del 2016 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá, 072- 94331 de propiedad de la señora blanca Mery Buitrago quien lo obtiene por donación según escritura 1058 del 16 de septiembre del 2019 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y 072-18983 de propiedad de la señora blanca Mery Buitrago quien lo obtiene por compraventa según escritura 1421 del 15 de noviembre del 2016 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá.

Posteriormente el predio con matrícula 072-96218 es objeto de división material creando las matrículas inmobiliarias 072-96996 y 072-96997 según escritura 0898 del 25 de junio del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá.



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

1.2.1.Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 00898 del 25 de junio del 2021 de la notaría segunda del círculo de Chiquinquirá son los siguientes:

Matricula inmobiliaria 072-96996

“por el FRENTE O COSTADO ORIENTAL: por toda la línea de paramento en dirección sur norte y anden al medio, linda con la CARRERA 10, en extensión de 19,30 mts

POR EL COSTADO NORTE: desvía en línea recta con dirección oriental - occidental colindando con la casa de la familia LUCAS QUIRIGA, en ángulo recto con rumbo occidental-sur en distancias sucesivas de 4 mts y 2,20 cm y retoma su dirección occidental en longitudes sucesivas de 19,30 cm,y 24,60 cm; OCCIDENTE gira en sentido norte sur en segmentos de línea recta limita con la propiedad de DORIAN MERCEDES ORTEGON SALINAS en extensiones sucesivas de 12,10 mts y 4,30 mts con predio de ANTONIO CARO CASTILLO en una distancia de 16,40 mts; sur vuelve 7,90 mts; forma un ángulo recto en dirección nororiente lindando con las propiedades de DORIAN MERCEDES ORTEGON SALINAS en extensiones sucesivas de 11 mts y 7,20 mts y de HOMERO CASTILLO en longitudes sucesivas de 19,80 mts y 14 mts hasta encontrar la carrera 10 al primer lindero y encierra.”

Matricula inmobiliaria 072-96997

OCCIDENTE: Del punto 1 al punto 9 linda con el “LOTE 1 CARRERA 10 No. 14-27-35-39 Y CALLE 14 No: 10-40” de BLANCA MAERY BUITRAGO en una longitud de 19,30 mts, NORTE: del punto 9 al 10 colinda con el anden de la casa de la FAMILIA LUCAS QUIROGA en una amplitud de 2,00 mts. POR EL ORIENTE: del punto 10 al 11 linda con la CARRERA DECIMA en distancia de 19,40 mts y por el SUR del punto 11 a la 1 linda con el anden de la propiedad de HOMERO CASTILLO en una longitud de 2,00 mts.

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 dentro de la misma escritura.

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.



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

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita de reconocimiento predial, es llevada a cabo el día 14 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 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- 96996

UNIDAD 2: 072- 96997

Las 2 unidades serán objeto de inscripción catastral con los siguientes datos.

Matrícula	NPN	Título
072-96996	151760101000000550045000000000	Según escritura 0898 del 25 de junio del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-96997	151760101000000550046000000000	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lote

Matrícula	Área de lote (m²) Según Escritura Pública	Área de lote (m²) Según VUR	Área de lote (m²) En base catastral
072-96996	848	848	848
072-96997	39	39	39



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

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m²)
072-96996	Unidad A	810
072-96996	Unidad B	120
072-96997	SIN CONSTRUCCIÓN	0

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96996 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 848 m²; El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 930 m².
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96997 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 39 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 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 segregación en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 01 de julio del 2021.

- Para el lote 1 corresponden los siguientes valores:

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Unidades Construcción	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-96996	304	1	\$ 626.278	Unidad A	810	33	34	H	\$ 192.901
	544	9	\$ 156.568	Unidad B	120	32	1	C	\$ 326.821



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

AVALÚO MATRICULA 072-96996						
AÑO	AVALÚO TERRENO ZHG 1 (\$/M2)	AVALÚO TERRENO ZHG 9 (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD A (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD B (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	\$ 190.388.740	\$ 85.173.025	\$ 156.250.532	\$ 39.218.611	\$ 471.030.907	\$ 471.031.000
2022	\$ 182.522.040	\$ 81.653.748	\$ 149.794.394	\$ 37.598.131	\$ 451.568.313	\$ 451.568.000
2021	\$ 177.205.864	\$ 79.275.484	\$ 145.431.450	\$ 36.503.040	\$ 438.415.838	\$ 438.416.000

- Para el lote 2 corresponden los siguientes valores:

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-96997	39	9	\$ 156.568	0	0	0	0	\$ -

AVALÚO MATRICULA 072-96997				
AÑO	AVALÚO TERRENO (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	\$ 6.106.154,34	\$ 0,00	\$ 6.106.154,34	\$ 6.106.000
2022	\$ 5.853.853,26	\$ 0,00	\$ 5.853.853,26	\$ 5.854.000
2021	\$ 5.683.352,68	\$ 0,00	\$ 5.683.352,68	\$ 5.683.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora BLANCA MERY BUITRAGO identificada con cédula de ciudadanía 23490980, adquirió el dominio pleno mediante la escritura pública 01072 del 12 de noviembre del 2020 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá

Que la señora BLANCA MERY BUITRAGO identificada con cédula de ciudadanía 23490980, actuando como propietaria del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 2023890000293 de fecha del 09/08/2023, presentó solicitud de segregación, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072 - 96218 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 151760101000000550021000000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública 01072 del 12 de noviembre del 2020 otorgada en la



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

notaría segunda de Chiquinquirá; jjj) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-96218 impreso el día 2 de junio del 2023; iv) Copia de la cédula de la propietaria v) Planos del predio.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 14 de junio de 2023, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA	
NPN	151760101000000550021000000000	
NPN ANTIGUO	15176010100550021000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96218	
NOMENCLATURA	K 10 14 27 35 39	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
BLANCA MERY BUITRAGO	CC	23490980
ÁREA DE TERRENO m²	887	
ÁREA CONSTRUIDA m²	930	
AVALÚO VIGENCIA 2021		
Decreto 1820 de 2020	\$ 444.099.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022		
(DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 457.422.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023		
(DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 477.137.000	



 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	151760101000000550045000000000	
NPN ANTIGUO	15176010100550045000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96996	
NOMENCLATURA	K 10 14 27 35 39 y k 14 # 10 - 40	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
BLANCA MERY BUITRAGO	CC	23490980
ÁREA DE TERRENO m²	848	
ÁREA CONSTRUIDA m²	930	
AVALÚO VIGENCIA 2021 Decreto 1820 de 2020	\$ 438.416.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 451.568.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 471.031.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	151760101000000550046000000000
NPN ANTIGUO	15176010100550046000
MATRÍCULA	072-96997



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

INMOBILIARIA		
NOMENCLATURA	ÁREA DE CESIÓN	
DESTINO ECONÓMICO	USO PÚBLICO	
PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
MUNICIPIO DE CHIQUINQUIRÁ	NIT	8918004750
ÁREA DE TERRENO m²	39	
ÁREA CONSTRUIDA m²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2021 Decreto 1820 de 2020	\$ 5.683.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 5.854.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 6.106.000	

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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

