Chiquinquirá, 30 de octubre 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 2A 22 26 LO 10 Mz B		**Matrícula.** 072-71455	**Número Predial Nacional.** 15176010200000334001100000000	
Propietario. LUZ DARY HERNANDEZ MONGUI	**Identificación del propietario.** 23495000	**Nomenclatura.** K 2A 22 26 LO 10 Mz B	**Área de Terreno.** 61.0 m^2	**Área Construida.** 0.00 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**	
60.50m^2		60.50 m^2	61.0 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-71455 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000334001100000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura N° 1270 del 20 de agosto del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y su propietaria es LUZ DARY HERNANDEZ MONGUI.

Con la constitución del reglamento de propiedad horizontal surgen 2 unidades con los siguientes datos:

- Primer piso apto 101, identificada con matrícula inmobiliaria 072- 97273; según la escritura No. 1270 del 20 de agosto del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y sus propietarios son JOSÉ DOMINGO ORTIZ PEÑA con numero de cedula de ciudadanía No. 4198331 y SANDRA MARITZA ORTIZ ORTIZ con numero de cedula de ciudadanía No. 1053338769 y dirección del predio KR 2 A # 22 - 26 P H EDIF EL ROBLE APTO NUM 101.
- Primer piso apto 102, identificada con matrícula inmobiliaria 072- 97274, según la escritura No. 1688 del 15 de octubre del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y su propietario SAHIN EDUARDO GUERRERO PINEDA con numero de cedula de ciudadanía No. 1073380740. Con dirección del predio KR 2 A # 22 - 26 P H EDIF EL ROBLE APTO NUM 201.

Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 2021 del 20 de agosto del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá son los siguientes:

PARA EL APTO 101:

"Por el costado OCCIDENTE: Del punto A al B, en línea quebrada y medidas sucesivas de: 1.68mt, 0.15mt, 0.20mt, 0.15mt y 2.23mt, lindando con la vía pública o (carrera 2A), puertas, ventana, columna y muro de fachada principal, comunes al medio. Por el costado NORTE: Del punto B al C, en línea quebrada y longitudes sucesivas de: 0.15mt,0.05mt, 4.05mt, 0.05mt, 0.30mt, 0.05mt, 3.05mt, 0.05mt y 0.15mt, lindando en este costado con los lotes N° 13 y 14 de la misma manzana B, muros y columnas de cerramiento lateral comunes al medio. Por el costado ORIENTE: Del punto Cal E, pasando por el punto D, así: Del punto C al D, en línea quebrada y longitudes sucesivas de: 2.75mt, 0.15mt, 0.20mt, 0.30mt, 0.20mt, 1.40mt, 0.20mt y 1.40mt, lindando hasta aquí con área privada libre (patio de ropas), de este mismo apartamento; Del punto D al E, en línea quebrada y medidas sucesivas de: 0.15mt, 0.05mt y 2.00mt, lindando en este trayecto con el lote N° 9 de la misma manzana B, columna y muro de cerramiento posterior comunes al medio. Por el costado SUR: Del punto E al A (punto de partida), pasando por los punto E' y F así: Del punto E al E', en línea quebrada y medidas sucesivas de: 0.15mt, 0.05mt, 2.70mt, 0.05mt, 0.30mt, 0.05mt, 3.05mt, 0.05mt, 0.30mt, 0.05mt y 2.01mt, lindando en todo este trayecto con el lote N°8 de la misma manzana B muros y columnas de cerramiento lateral, comunes al medio. Del punto E' al F, en línea recta y longitud de: 1.05mt; Del punto F al A, en línea recta y longitud de 2.19mt, linda en este trayecto con el área de acceso (escaleras) privada del apartamento 201, muros comunes al medio y encierra".

PARA EL APTO 201:

"*EN EL PRIMER PISO: (área de acceso o escaleras), por el costado OCCIDENTE: Del punto 1 al 2, en línea recta y longitud de 0.90mt, linda con la vía pública o (carrera 2ª, puerta de fachada principal, común al medio. Por el costado NORTE: Del punto 2 al 3 en line recta y longitud de 2.04mt. linda con el área privada del apartamento 101, muro común al medio. Por el costado ORIENTE: Del punto 3 al 4, en línea recta y longitud de 0.90mt, linda con área privada del apartamento 101, muro común al medio. Por el costado SUR: Del punto 4 al 1, (punto de partida), en línea recta y longitud de 2.04mt, linda con el lote N°8 de la misma manzana B, muro y columna de cerramiento lateral comunes al medio y encierra. NADIR: Placa de piso base y cimentación de la edificación. CENIT: Placa de entrepiso que lo separa del mismo apartamento 201. ALTURA LIBRE es de 2.50mt. EN EL SEGUNDO PISO: Por el costado OCCIDENTE: Del punto 5 al 6, en línea quebrada y longitudes sucesivas de: 0.80mt, 0.36mt, 0.40mt, 1.39mt, 0.43mt, 0.39mt, 0.20mt, 0.75mt y 2.28mt, lindando en este trayecto con la vía pública o (carrera 2A), muros, columna y ventanas de fachada principal comunes al medio. Por el costado NORTE: Del punto 6 al 7 en línea quebrada y longitudes sucesivas de: 0.45mt, 0.05mt, 0.30mt, 0.05mt, 4.05mt, 0.05mt, 0.30mt, 0.05mt, 3.05mt, 0.05mt y 0.15mt, linda en este trayecto con los lotes N° 13 y 14, de la misma manzana B, muros y columnas de cerramiento lateral comunes al medio. Por el costado ORIENTE: Del Punto 7 al 9, pasando por el punto 8 asi Del punto 7 al 8, en línea quebrada y longitudes sucesivas de: 2.75mt, 0.15mt, 0.20mt, 3.10mt, 0.15mt y 0.05mt, lindando en este trayecto con área común libre (vacío sobre patio de ropas del apartamento 101), muros, columna y ventanas de fachada posterior, comunes al medio. Del punto 8 al 9, en linea*

recta y longitud de 2.00mt, linda con el lote N° 9 de la misma manzana B, muro de cerramiento posterior común al medio. Por el costado SUR, Del punto 9 al 5 (punto de partida), en línea quebrada y longitudes sucesivas de: 0.15mt, 0.05mt, 2.70mt, 0.05mt, 0.30mt, 0.05mt, 3.05mt, 0.05mt, 0.30mt, 0.05mt, 4.05mt, 0.05mt, 0.30mt, 0.05mt y 0.45mt, lindando en este trayecto con el lote N°8 de la misma manzana B, muros y columnas de cerramiento lateral, comunes al medio 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 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.

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

UNIDAD 1: 072-97273

UNIDAD 2: 072-97274

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072-97273	15176010200000334001190001000 1	constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura N° 1270 del 20 de agosto del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá
072-97274	15176010200000334001190002000 2	

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	Coeficiente de copropiedad	Área de lote (m^2) En base catastral
072-97273	44.48	44.48	46.66%	28.23
072-97274	50.84	50.84	53.34%	32.27

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-97273	Unidad A	44.48
072-97274	Unidad A	50.84

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 97273 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 28.23 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 44.48m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 97274 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 32.27 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 50.84m^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 2021 al 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 21 de septiembre del 2021.

Se tiene en cuenta los siguientes valores:

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	PUNTAJE	USO	Valor m2 construcción 2023
072-97273	28.23	17	$ 5,216.17	44.48	52	1	$ 521,326.64
072-97273	32.27	17	$ 5,216.17	50.84	44	1	$ 396,259.77

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-97273				
2023	$ 147,252.48	$ 23,188,608.95	$ 23,335,861.43	$ 23,336,000
2022	$ 141,168.13	$ 22,230,475.46	$ 22,371,643.59	$ 22,372,000
2021	$ 137,056.44	$ 21,582,985.88	$ 21,720,042.32	$ 21,720,000
072-97273				
2023	$ 168,325.81	$ 20,145,846.71	$ 20,314,172.51	$ 20,314,000
2022	$ 161,370.73	$ 19,313,437.55	$ 19,474,808.28	$ 19,475,000
2021	$ 156,670.61	$ 18,750,910.24	$ 18,907,580.85	$ 18,908,000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora SANDRA MARITZA ORTIZ ORTIZ identificado con cédula de ciudadanía 1.053.338.769, adquirió el pleno dominio del predio con matrícula inmobiliaria 072-97273, mediante la escritura No. 1270 del 20 de agosto del 2021 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá.

Que la señora SANDRA MARITZA ORTIZ ORTIZ, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20236200000154 de fecha del 20/6/2023, 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 072-97273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010200000334001100000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Planos topográficos; iii) Escritura pública la escritura N° 1270 del 20 de agosto del 2021 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 30 de junio de 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176010200000334001100000000	
NPN ANTIGUO	15176010203340011000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71455	
NOMENCLATURA	K 2A 22 26 LO 10 Mz B	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
LUZ DARY HERNANDEZ MONGUI	CC	23495000
ÁREA DE TERRENO m²	61.0	
ÁREA CONSTRUIDA m²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 296.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 305.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 318.000	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000334001190000000
NPN ANTIGUO	15176010203340011000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71455
NOMENCLATURA	K 2A 22 26 LO 10 Mz B
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	60.5
ÁREA CONSTRUIDA m²	10.72
AVALÚO VIGENCIA 2021	0

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

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	15176010200000334001190001000 1	
NPN ANTIGUO	15176010203340011001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 97273	
NOMENCLATURA	KR 2 A # 22 - 26 P H EDIF EL ROBLE APTO NUM 101	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
JOSE DOMINGO ORTIZ PEÑA	CC	4198331
SANDRA MARITZA ORTIZ ORTIZ	CC	74261093
ÁREA DE TERRENO m²	28.23	
ÁREA CONSTRUIDA m²	44.48	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 21,720,000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 22,372,000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 23,336,000	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000334001190002000 2
NPN ANTIGUO	15176010203340011002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 97274
NOMENCLATURA	KR 2 A # 22 - 26 P H EDIF EL ROBLE APTO NUM 201.
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL

PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
SAHIN EDUARDO GUERRERO PINEDA	CC	1073380740
ÁREA DE TERRENO m²	32.27	
ÁREA CONSTRUIDA m²	50.84	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 18,908,000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 19,475,000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 20,314,172.51	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 21 DE SEPTIEMBRE DEL 2021.

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	