Chiquinquirá, 20 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. EL RECREO VDA SUCRE OCCIDENTAL		**Matrícula.** 072-63053	**Número Predial Nacional.** 15176000000000002028100000000	
Propietario. Luis Hernando Suarez Amador Maria Cerlina Suarez Castro Nubia Janeth Suarez Cortes Sandra Milena Urrea Suarez Miguel Arturo Suarez Amador	**Identificación del propietario.** CC. 4093602 CC 23491811 CC 52205620 CC 52462216 CC 79253361	**Nomenclatura.** EL RECREO VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Área de Terreno.** 4.420 m^2	**Área Construida.** 46 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**	
4420 m^2		4420 m^2	4420 m^2	

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. EL PRADO VDA SUCRE OCCIDENTAL		**Matrícula.** 072-70251	**Número Predial Nacional.** 15176000000000002027900000000	
Propietario. Luis Hernando Suarez Amador	**Identificación del propietario.** CC. 4093602	**Nomenclatura.** EL PRADO VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Área de Terreno.** 19.000 m^2	**Área Construida.** 0 m^2

Maria Cerlina Suarez Castro Miguel Arturo Suarez Amador	CC 23491811 CC 79253361			

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**
19.000 m^2	19.000 m^2	19.000 m^2

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. LA ESPERANZA VDA SUCRE OCCIDENTAL		**Matrícula.** 072-70151	**Número Predial Nacional.** 15176000000000020280000000000	
Propietario. Luis Hernando Suarez Amador Maria Cerlina Suarez Castro Nubia Janeth Suarez Cortes Sandra Milena Urrea Suarez Miguel Arturo Suarez Amador Fredy Alexander Suarez Suarez Jefry Urrea Suarez	**Identificación del propietario.** CC. 23490980	**Nomenclatura.** LA ESPERANZA VDA SUCRE OCCIDENTAL	**Área de Terreno.** 2.500 m^2	**Área Construida.** 0 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**
2.500 m^2	2.500 m^2	2.500 m^2

1.2. Estudio información jurídica

- Se trata de tres predios rurales que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificados con las matrícula inmobiliaria 072-63053; 072-70251 y 072-70151 y números prediales nacionales-(NPN) 15176000000000000202810000000000; 15176000000000000202790000000000 y 15176000000000000202800000000000 según escritura pública 1687 del 21 de septiembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; los predio mencionado anteriormente son sometidos a englobe dando como origen al predio con matrícula inmobiliaria 072-97339 de propiedad de SUAREZ AMADOR LUIS HERNANDO C.C. 4093602, SUAREZ DE CASTRO MARIA CERLINA CC 23491811 y SUAREZ AMADOR MIGUEL ARTURO CC 79253361. según la misma escritura.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No 1687 del 21 de septiembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

Matricula inmobiliaria 072-97339

*"**POR EL NORTE**, del punto 1, al punto 2, en línea recta en extensiones sucesivas de 84,17 mtrs, linda con predios de JOSE CASTELLANS. **POR EL ORIENTE**, del punto 2 al punto 3 en extensiones sucesivas dde 76,00 mtrs, y 35,86 mtrs, linda con predios de ARTURO SUAREZ, continua del punto 3 al punto 4 en 40,00 mtrs con HEREDEROS DE JOSE CONZALEZ. **POR EL SUR**, del punto 4 al punto 5, en línea recta en extensiones sucesivas de 18,64m, 4,1m, 24,76m, 4,2m, 32,28m, 4,3m, 97,89m 4,4m, 48,13m, 4,5m y 38,85m y **POR EL OCCIDENTE**, del punto 5 al punto 6 en extensión de 42,75m, linda con el carreteable, continua del punto 6 al punto 1 en extensión sucesivas de 32,82m y 71,45 mtrs, colindando con predios de HEREDEROS DE JULIO YEPES y encierra"*

1.3. Descripción del predio

Los predios objeto de solicitud, identificados en el ítem 1.1., cuentan con información cartográfica en la base catastral, adicional se debe realizar el englobe de las 3 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: Englobe.

Descripción trámite:

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

Tipo de Visita: Directa.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita de reconocimiento predial, es llevada a cabo el día 31 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 de la unidad que se va a englobar:

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

Las 3 unidades objeto de englobe catastral según escritura No1687 del 21 de septiembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá. Tendrán los siguientes datos.

SE CANCELAN		SE INSCRIBE	
Matrícula	**NPN**	**Matricula**	**NPN**
072-63053	15176000000000002028100000000	072-97339	15176000000000002075900000000
072-70151	15176000000000002028000000000		
072-70251	15176000000000002027900000000		

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Área 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
072-97339	25920	25920	25920

5.2. Área construida

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-97339	Unidad A	47,00

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97339 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 25920m^2; El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 47,00m^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 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 el englobe en el folio de las matrículas inmobiliaria englobadas y en la derivada, la cual es el 08 de octubre del 2021.

- Para la unidad generada corresponden los siguientes valores:

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-97339	25920	9	$ 363,67	47	20	1	A	$ 52.329,95

AVALÚO 072-97339				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 9.426.269,91	$ 2.459.507,81	$ 11.885.777,72	$ 11.886.000
2022	$ 9.151.718,36	$ 2.387.871,66	$ 11.539.590,02	$ 11.540.000
2021	$ 8.885.163,46	$ 2.318.322,00	$ 11.203.485,46	$ 11.203.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora MARIA CERLINA SUAREZ DE CASTRO identificada con cédula de ciudadanía 23491811,actuando como propietaria de los predios, mediante oficio radicado bajo consecutivo 2023750000213 de fecha del 05/07/2023, presentó solicitud de englobe de los inmuebles ubicados en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrados bajo Folios de Matrículas Inmobiliarias 072-63053, 072-70151 y 072-70251 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Números Prediales Nacionales 15176000000000002028100000000, 15176000000000002028000000000 y 15176000000000002027900000000 adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii1687 del 21 de septiembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; jjj) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-97339; iv) Copia de la cedula de los propietarios v) Planos del predio.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 31 de julio de 2023, se concluye que es procedente el englobe.

- Se cancelan las siguientes matriculas con su respectiva información.

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176000000000002028100000000	
NPN ANTIGUO	15176000000020281000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-63053	
NOMENCLATURA	EL RECREO VDA SUCRE OCCIDENTAL	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIOS	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NUMERO DE DOCUMENTO**
LUIS HERNANDO SUAREZ AMADOR	CC	4093602
MARIA CERLINA SUAREZ CASTRO	CC	23491811
NUBIA JANETH SUAREZ CORTES	CC	52205620
SANDRA MILENA URREA SUAREZ	CC	52462216
MIGUEL ARTURO	CC	79253361

SUAREZ AMADOR		
ÁREA DE TERRENO m²	4.420	
ÁREA CONSTRUIDA m²	46	
AVALÚO VIGENCIA 2021 DECRETO 1820 DE 2020	$ 3.225.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 3.322.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 3.422.000	

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176000000000020280000000000	
NPN ANTIGUO	15176000000020280000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-70151	
NOMENCLATURA	LA ESPERANZA VDA SUCRE OCCIDENTAL	
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO	
PROPIETARIOS	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NUMERO DE DOCUMENTO**
LUIS HERNANDO SUAREZ AMADOR	**CC**	4093602
MARIA CERLINA SUAREZ CASTRO	**CC**	23491811
NUBIA JANETH SUAREZ CORTES	**CC**	52205620

SANDRA MILENA URREA SUAREZ	**CC**	52462216
MIGUEL ARTURO SUAREZ AMADOR	**CC**	79253361
FREDY ALEXANDER SUAREZ SUAREZ	**CC**	80041239
JEFRY URREA SUAREZ	**CC**	00
ÁREA DE TERRENO m²	2.500	
ÁREA CONSTRUIDA m²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2021 DECRETO 1820 DE 2020	$ 858.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 884.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 911.000	

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176000000000020279000000000	
NPN ANTIGUO	15176000000020279000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-70251	
NOMENCLATURA	EL PRADO VDA SUCRE OCCIDENTAL	
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO	
PROPIETARIOS	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NUMERO DE DOCUMENTO**
LUIS HERNANDO SUAREZ	CC	4093602

AMADOR		
MARIA CERLINA SUAREZ CASTRO	CC	23491811
MIGUEL ARTURO SUAREZ AMADOR	CC	79253361
ÁREA DE TERRENO m²	19.000	
ÁREA CONSTRUIDA m²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2021 DECRETO 1820 DE 2020	$ 6.512.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 6.707.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 6.908.000	

- Se inscribe la siguiente matricula con su respectiva información.

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176000000000020759000000000	
NPN ANTIGUO	15176000000020759000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97339	
NOMENCLATURA	LT LA PRIMAVERA	
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO	
PROPIETARIOS	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NUMERO DE DOCUMENTO**
LUIS HERNANDO SUAREZ AMADOR	CC	4093602

MARIA CERLINA SUAREZ CASTRO	CC	23491811
MIGUEL ARTURO SUAREZ AMADOR	CC	79253361
ÁREA DE TERRENO m²	25920	
ÁREA CONSTRUIDA m²	47	
AVALÚO VIGENCIA 2021 DECRETO 1820 DE 2020	$ 11.203.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 11.540.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 11.886.000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 08 DE OCTUBRE DEL 2021.

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 Farfan	profesional catastral	