Chiquinquirá, 27 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 0 3 38		**Matrícula.** 072-49151	**Número Predial Nacional.** 15176000000000030714000000000	
Propietario. NANCY ESPERANZA SUAREZ JIMENEZ	**Identificación del propietario.** CC 52108870	**Nomenclatura.** K 0 3 38	**Área de Terreno.** 98 m^2	**Área Construida.** 193 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**	
98 m^2		98 m^2	98 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio rural ubicado en el municipio de Chiquinquirá identificado con matrícula inmobiliaria 072-49151 y Numero Predial Nacional-NPN 15176000000000030714000000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 1995 del 02 de diciembre del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es NANCY ESPERANZA SUAREZ JIMENEZ.

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

- Primer piso apto 101, identificada con matrícula inmobiliaria 072-94566; según la escritura No. . 1995 del 02 de diciembre del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es JOSE MARIA PINZON con numero de cedula de ciudadanía No. 19205191 y dirección del predio KR 0 # 3 - 38 40 42 P H EDIF VVDA BIFAMILIAR EL MIRADOR APTO 101.
- Segundo piso apto 201, identificada con matrícula inmobiliaria 072-94567, según la escritura No. 1995 del 02 de diciembre del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y sus propietarios son SAMUEL FELIPE VILLAMIL SUAREZ con tarjeta de identidad y ANDRY JULIETH COCA SUAREZ con tarjeta de identidad. Con dirección del predio KR 0 # 3 - 38 40 42 APTO 201 P H EDIF VVDA BIFAMILIAR EL MIRADOR.

Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 1995 del 02 de diciembre del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

PARA EL APTO 101:

"partiendo del puto 1 al punto 2 en línea recta rumbo sur con una dimensión de dos metros con setenta y cinco centímetros (2,75 m) linda con muro común que lo separa de la carrera 0, del punto 2 al punto 3 en línea recta rumbo oriente, con una dimensión de cero metros con veinte centímetros (0.20 m) linda con columna común, del punto 3 al punto 4 en línea recta rumbo sur con una dimensión de cero metros con quince centímetros (0.15 m) linda con columna común, del punto 4 al punto 5 en línea recta rumbo occidente con una dimensión de cero metros con veinte centímetros (0.20 m) linda con columna común, del punto 5 al punto 6 en línea recta rumbo sur con una dimensión de dos metros sesenta y cinco centímetros (2.65 m) linda con muro común que lo separa de la carrera 0, del punto 6 al punto 7 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de trece metros con setenta centímetros (13.70 m) linda con muro común que separa de la vivienda marcada con lote 20 con cedula catastral no 15-176-00-00-000-0713, del punto 7 al punto 8 en línea recta rumbo norte con una dimensión de seis metros con setenta centímetros (6.70 m) linda con muro común que separa de la vivienda marcada como lote 10 con cedula catastral no 15-176-00-00-0003-0703, del punto 8 al punto 9 en línea recta rumbo occidente con una dimensión de diez metros con ochenta centímetros (10.80 m) linda con muro común que separa de la vivienda marcada como lote 22 con cedula catastral no 15-176-00-00-0003-0715 del punto 9 al punto 10 en línea recta rumbo sur con una dimensión de un metro con quince centímetros (1.15 m) linda con muro común que separa el apartamento 101 de las escaleras de acceso del apartamento 201 y del punto 10 al punto 1 en línea recta rumbo occidente con una dimensión de dos metros con noventa centímetros (2.90 m) linda con muro común que separa apartamento 101 de las escaleras de acceso al apartamento 201 y encierra".

PARA EL APTO 201:

"nivel 1 acceso: partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta rumbo sur en una dimensión de una metro (1.00 m) linda con muro común que lo separa de carrera 0, del punto 2 al punto 3 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de dos metros con setenta y cinco centímetros (2.75 m) linda con muro común que separa apartamento 201 del apartamento 101, del punto 3 al punto 4 en línea recta rumbo norte con una dimensión de un metro (1.00 m) linda con muro común que separa el apartamento 201 del apartamento 101, del punto 4 al punto 1 en línea recta rumbo occidente con una dimensión de dos metros con setenta y cinco centímetros (2.75 m) linda con muro común que separa de la vivienda marcada con lote 22 con cedula catastral no 15-176-00-00-0003-0715 y encierra, nivel dos: partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta rumbo sur con una dimensión de un metro con veinte centímetros (1.20 m) linda con muro común que lo separa de la carrera 0, del punto 2 al punto 3 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de cero metros con sesenta centímetros (0.60 m) linda con muro común que separa el apartamento 201 del bien común de uso exclusivo (terraza) del punto 3 al punto 4 en línea recta rumbo sur con una dimensión de cuatro metros con treinta centímetros (4.30 m) linda con muro común que separa al apartamento 201 del bien común de uso exclusivo (terraza) del punto 4 al punto 5 en línea recta rumbo occidente con una extensión de cero metros con sesenta centímetros (0.60 m) linda con muro común que separa al apartamento

201 del bien común de uso exclusivo (terraza) del punto 5 al punto 6 en línea recta rumbo sur con una dimensión de un metro con veinte centímetros (1.20 m) linda con muro común que lo separa de la carrera 0, del punto 6 al punto 7 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de ocho metros (8.00 m) linda con muro común que separa la vivienda marcada con lote 20 con cedula catastral no 15-176-00-00-0003-0713, del punto 7 al punto 8 en línea recta rumbo norte con una dimensión de dos metros con setenta centímetros (2.70 m) linda con muro común que lo separa del vacío del jardín del apartamento 101, del punto 8 al punto 9 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de cero metros con cuarenta y tres centímetros (0.43 m) linda con muro común que lo separa del vacío de jardín del apartamento 101, del punto 9 al punto 10 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de un metros con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m) linda con muro común que lo separa del vacío del jardín del apartamento 101, del punto 10 al punto 11 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de cero metros con cuarenta y seis centímetros (0.46 m) linda con muro común que lo separa del vacío de jardín del apartamento 101, del punto 11 al punto 12 en línea recta rumbo sur con una dimensión de dos metros con setenta centímetros (2.70 m) linda con muro común que separa al apartamento 201 del bien común de uso exclusivo (terraza) del punto 12 al punto 13 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de tres metros con ochenta centímetros (3.80 m) linda con muro común que separa vivienda marcada con lote 20 con cedula catastral no 15-176-00-00-0003-0713, del punto 13 al punto 14 en línea recta rumbo norte en una dimensión de tres metros con sesenta centímetros (3.60 m) linda con muro común que separa la vivienda marcada con lote 10 con cedula catastral no 15-176-00-0003-0713, del punto 14 al punto 15 en línea recta rumbo occidente en una dimensión de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) linda con muro común que lo separa del vacío del patio de ropas del apartamento 101, del punto 15 al punto 16 en línea recta rumbo norte con la dimensión de cero metros con quince centímetros (0.15 m) linda con columna común, del punto 16 al punto 17 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de cero metros con veinte centímetros (0.20 m) linda con columna común, del punto 17 al punto 18 en línea recta rumbo norte con una dimensión de une metro con setenta y cinco centímetros (1.75 m) linda con muro común que lo separa de vacío del patio de ropas del apartamento 101, del punto 18 al punto 19 en línea recta rumbo oriente con una dimensión de cero metros cincuenta centímetros (0.50 m) linda con muro común que lo separa vacío de patio de ropas de apartamento 101, del punto 19 al punto 20 en línea recta rumbo norte con una dimensión de un metro con veinte centímetros (1.20 m) linda con muro común que separa vacío de patio de ropas de apartamento 101, del punto 20 al punto 1 en línea recta rumbo occidente con dimensión de doce metros con sesenta centímetros (12.60 m) linda con muro común que separa la vivienda marcada como lote 22 con cedula catastral no 15-176-00-00-0003-0713 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 18 de septiembre 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: 072-94566

UNIDAD 2: 072-94567

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072-94566	15176000000000031286900010001	Constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 1995 del 02 de diciembre del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.
072-94567	15176000000000031287900020002	

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

072-94566	98	98	49,95%	48,95
072-94567	98	98	50,05%	49.05

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-94566	Unidad A	88,43
072-94567	Unidad A	83,42

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-94566 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 48,95 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 88,43 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-94567 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 49,05 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 83,42 m^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 2023 y desde 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 12 de diciembre del 2019.

1. Para la unidad 1 con matrícula 072-94566 se tienen los siguientes valores.

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-94566	48,95	17	$ 5.216,18	88,43	42	1	H	$ 272.881,85

AVALÚO 072-94566

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 255.331,91	$ 24.130.942,43	$ 24.386.274,34	$ 24.386.000
2022	$ 244.781,82	$ 23.133.872,52	$ 23.378.654,34	$ 23.379.000
2021	$ 237.652,25	$ 22.460.070,41	$ 22.697.722,66	$ 22.698.000
2020	$ 230.730,34	$ 21.805.893,60	$ 22.036.623,94	$ 22.037.000
2019	$ 224.010,04	$ 21.170.770,49	$ 21.394.780,53	$ 21.395.000

2. Para la unidad numero 2 con matrícula inmobiliaria 072-94567 se tienen los siguientes datos.

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-94567	49,05	17	$ 5.216,18	83,42	37	1	H	$ 227.407,10

AVALÚO 072-94567				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	$ 255.853,53	$ 18.970.300,01	$ 19.226.153,54	$ 19.226.000
2022	$ 245.281,88	$ 18.186.463,44	$ 18.431.745,32	$ 18.432.000
2021	$ 238.137,75	$ 17.656.760,62	$ 17.894.898,37	$ 17.895.000
2020	$ 231.201,70	$ 17.142.486,04	$ 17.373.687,74	$ 17.374.000
2019	$ 224.467,67	$ 16.643.190,33	$ 16.867.658,00	$ 16.868.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora ANDRY JULIETH COCA SUAREZ identificado con cédula de ciudadanía 1053322136, adquirió el pleno dominio del predio con matrícula inmobiliaria 072-94567, mediante la escritura No. 1995 del 02 de diciembre del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.

Que la señora ANDRY JULIETH COCA SUAREZ, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20238150000302 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 072-49151 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 151760000000000307140000000000,

adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Plano topográfico; iii) Escritura pública la escritura No. 1995 del 02 de diciembre del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad del folio de matrícula 072-49151; v) Documento del propietario; vi) certificado de nomenclatura.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 18 de septiembre de 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	CANCELA	
NPN	15176000000000030714000000000	
NPN ANTIGUO	15176000000030714000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-49151	
NOMENCLATURA	K 0 3 38	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
NANCY ESPERANZA SUAREZ JIMENEZ	CC	52108870
ÁREA DE TERRENO M²	98	
ÁREA CONSTRUIDA M²	193	
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 27.689.000	
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 28.520.000	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 29.376.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 30.257.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 31.165.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000030714900000000
NPN ANTIGUO	15176000000030714000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-49151
NOMENCLATURA	K 0 3 38
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	98
ÁREA CONSTRUIDA m²	30,46

AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	0
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	0
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	0

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176000000000031286900010001	
NPN ANTIGUO	15176000000031286001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-94566	
NOMENCLATURA	KR 0 # 3 - 38 40 42 P H EDIF VVDA BIFAMILIAR EL MIRADOR APTO 101.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
JOSE MARIA PINZON	CC	19205191
ÁREA DE TERRENO m²	48,95	
ÁREA CONSTRUIDA m²	88,43	
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 21.395.000	
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 22.037.000	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 22.698.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 23.379.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 24.386.000	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000031287900020002

NPN ANTIGUO	15176000000031287002	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-94567	
NOMENCLATURA	KR 0 # 3 - 38 40 42 APTO 201 P H EDIF VVDA BIFAMILIAR EL MIRADOR.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
SAMUEL FELIPE VILLAMIL SUAREZ	TI	0
ANDRY JULIETH COCA SUAREZ	TI	0
ÁREA DE TERRENO m²	49,05	
ÁREA CONSTRUIDA m²	83,42	
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 16.868.000	
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 17.374.000	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 17.895.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 18.432.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 19.226.000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 12 DE DICIEMBRE DEL 2019.

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	Operador catastral	