Chiquinquirá, 31 de noviembre 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. C 4 4 15		**Matrícula.** 072-52268	**Número Predial Nacional.** 15176010100000226000500000000	
Propietario. JORGE CAMILO PENA REYES	**Identificación del propietario.** C.C 7315876	**Nomenclatura.** C 4 4 15	**Área de Terreno.** 72 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**	
72 m^2		72 m^2	72 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 072-52268 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010100000226000500000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura N0. 2019 del 03 de noviembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietario es JOSÉ NILSON NÚÑEZ CASALLAS.

Con la constitución del reglamento de propiedad horizontal surgen 3 unidades con los siguientes datos:

- Primer piso apto 101, identificada con matrícula inmobiliaria 072-97396; según la escritura No. 2019 del 03 de noviembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietario es JOSÉ NILSON NÚÑEZ CASALLAS con numero de cedula de ciudadanía No. 7304440 con dirección del predio CL 4 # 4 - 15 P H EDIF SAN ESTEBAN APTO NUM 101.
- Segundo piso apto 201, identificada con matrícula inmobiliaria 072-97397, según la escritura No. 0378 del 04 de marzo del 2022 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietario es EDGAR ANDRÉS SIERRA RUIZ con numero de cedula de ciudadanía No. 1055650093 Y dirección del predio CL 4 # 4 - 15 P H EDIF SAN ESTEBAN APTO NUM 201.
- Tercer piso apto 301, identificada con matrícula inmobiliaria 072-97398, según la escritura No. 1530 del 27 de agosto del 2022 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su

propietario RICARDO ANDRÉS LEMOS CASAS con numero de cedula de ciudadanía No. 1032410562 con dirección del predio CL 4 # 4 - 15 P H EDIF SAN ESTEBAN APTO NUM 301.

Linderos

Los linderos según la escritura pública N° 2019 del 03 de noviembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

PARA EL APTO 101:

"comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: **POR EL ORIENTE**: Del punto A al B, en línea RECTA, Partiendo de norte a sur, en extensión de: (11.70mtsl), linda con edificación vecina. **POR EL SUR**: Del punto B al punto C, en línea RECTA, partiendo de oriente a occidente, en extensión de: (5.70mtsl). Linda con predio. **POR EL OCCIDENTE**: Del punto C al D, en línea QUEBRADA, partiendo de SUR a NORTE, en extensión de: (3.55+2.15+2.90+2.15+5.19mtsl) linda con VIA PUBLICA y acceso común. **POR EL NORTE**: Del punto D al A, en línea recta, partiendo de occidente a oriente, en extensión de: (5.70mtsl) linda con CALLE 4".

PARA EL APTO 201:

"Está comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Acceso por la via interna por medio de escaleras comunes que corresponden a (13.48MTS2). **POR EL ORIENTE**: Del punto A al B, en línea RECTA, Partiendo de norte a sur, en extensión de: (8.63mtsl), linda con edificación vecina. **POR EL SUR**: Del punto B al punto C, en línea quebrada, partiendo de oriente a occidente, en extensión de: (3.45+3.31+3.86mtsl). Linda con predio vecino. **POR EL OCCIDENTE**: Del punto C al D, en línea QUEBRADA, partiendo de SUR a NORTE, en extensión de: (3.55+2.75+2.96+2.75mtsl) linda con VÍA PUBLICA y acceso común. **POR EL NORTE**: Del punto D al A, en línea recta, partiendo de occidente a oriente, en extensión de: (6.30mtsl) linda con CALLE 4".

PARA EL APTO 301:

"comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Acceso por la via interna por medio de escaleras comunes que corresponden a (6.04MTS2). **POR EL ORIENTE**: Del punto A al B, en línea RECTA, Partiendo de norte a sur, en extensión de: (.36mtsl), linda con edificación vecina. **POR EL SUR**: Del punto B al punto C, en línea recta, partiendo de oriente a occidente, en extensión de: (4,00mtsl). Linda con predio vecino. **POR EL OCCIDENTE**: Del punto C al D, en línea QUEBRADA, partiendo de SUR a NORTE, en extensión de: (3.55+2.75+1.96+0.85mtsl) linda con VÍA PUBLICA y acceso común. **POR EL NORTE**: Del punto al A, en línea recta, partiendo de occidente a oriente, en extensión de: (3.29mtsl) linda con CALLE 4".

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 3 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 22 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 3 unidades, las cuales están identificadas en la oficina de instrumentos públicos con las siguientes matrículas inmobiliarias:

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072-97396	15176010100000226000590001000 1	Constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura N° 2019 del 03 de noviembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá
072-97397	15176010100000226000590002000 2	
072-97398	15176010100000226000590003000 3	

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
072-97396	72	72	42.85%	30.85
072-97397	72	72	44%	31.69
072-97398	72	72	13.15%	9.46

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-97396	Unidad A	60.33
072-97397	Unidad A	61.96
072-97398	Unidad A	18.50

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97396el 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 30.85 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 60.33m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97397 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 31.69 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 61.96 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97398 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 9.46 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 18.50 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 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 22 de noviembre del 2021.

Se tiene en cuenta los siguientes valores:

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	PUNTAJE	Valor m2 construcción 2023
072-97396	30.85	12	$ 62,627.44	60.33	51	$ 300,452.92
072-97397	31.69	12	$ 62,627.44	61.96	56	$ 343,596.25
072-97398	9.46	12	$ 62,627.44	18.5	48	$ 275,423.86

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-97396				
2023	$ 1,932,056.52	$ 18,126,324.66	$ 20,058,381.19	$ 20,058,000
2022	$ 1,852,225.60	$ 17,377,360.43	$ 19,229,586.03	$ 19,230,000
2021	$ 1,798,277.28	$ 16,871,223.72	$ 18,669,501.00	$ 18,670,000
072-97397				
2023	$ 1,984,663.57	$ 21,289,223.65	$ 23,273,887.22	$ 23,274,000
2022	$ 1,902,658.97	$ 20,409,571.13	$ 22,312,230.11	$ 22,312,000
2021	$ 1,847,241.72	$ 19,815,117.61	$ 21,662,359.33	$ 21,662,000
072-97398				
2023	$ 592,455.58	$ 5,095,341.41	$ 5,687,796.99	$ 5,688,000
2022	$ 567,975.82	$ 4,884,806.26	$ 5,452,782.08	$ 5,453,000
2021	$ 551,432.84	$ 4,742,530.35	$ 5,293,963.19	$ 5,294,000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

matrícula inmobiliaria 072-97398, según la escritura

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, el señor Ricardo Andrés Lemus Casas identificado con cédula de ciudadanía 1032410562, adquirió el pleno dominio del predio con matrícula inmobiliaria 072-97398, mediante la escritura No. 1530 del 27 de agosto del 2022 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.

Que la señora Elsa Mery Casas Ortegon, Autorizada por el propietario mencionado en el primera párrafo, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20239110000361 de fecha del 11/09/2023, 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 072-52268, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010100000226000500000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Planos topográficos; iii) Escritura pública la escritura N° 2019 del 03 de noviembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad de los folios de matrícula; v) Documento del propietario vI) Autorización autenticada

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 22 de septiembre de 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	CANCELA	
NPN	15176010100000226000500000000	
NPN ANTIGUO	15176010102260005000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-52268	
NOMENCLATURA	C 4 4 15	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
JORGE CAMILO PENA REYES	CC	7315876
ÁREA DE TERRENO m²	72	
ÁREA CONSTRUIDA m²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 4.197.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 4.323.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 4.509.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000226000590000000
NPN ANTIGUO	15176010102260005000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-52268
NOMENCLATURA	C 4 4 15
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	72
ÁREA CONSTRUIDA m²	22.19
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	15176010100000226000590001000 1	
NPN ANTIGUO	15176010102260005001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97396	
NOMENCLATURA	CL 4 # 4 - 15 P H EDIF SAN ESTEBAN APTO NUM 101	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
JOSE NILSON NUÑEZ CASALLAS	CC	7304440
ÁREA DE TERRENO m²	30.85	
ÁREA CONSTRUIDA m²	60.33	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 18,670,000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 19,230,000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 20,058,000	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010100000226000590002000 2	
NPN ANTIGUO	15176010102260005002	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97397	
NOMENCLATURA	CL 4 # 4 - 15 P H EDIF SAN ESTEBAN APTO NUM 201	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
SIERRA RUIZ EDGAR ANDRÉS	CC	1055650093
ÁREA DE TERRENO m²	31.69	
ÁREA CONSTRUIDA m²	61.96	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 21,662,000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 22,312,000	
AVALÚO VIGENCIA 2023	$ 23,274,000	

(DECRETO 2653 DE 2022)	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010100000226000590003000 3	
NPN ANTIGUO	15176010102260005003	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97398	
NOMENCLATURA	CL 4 # 4 - 15 P H EDIF SAN ESTEBAN APTO NUM 301	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
RICARDO ANDRES LEMOS CASAS	CC	1032410562
ÁREA DE TERRENO m²	9.46	
ÁREA CONSTRUIDA m²	18.50	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 5,294,000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 5,453,000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 5,688,000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 22 DE NOVIEMBRE 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	Operador catastral	