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. C 4BIS 3A 21		**Matrícula.** 072-52326	**Número Predial Nacional.** 15176010100000231001300000000	
Propietario. JUAN AGUSTIN SANCHEZ	**Identificación del propietario.** CC 1012661	**Nomenclatura.** C 4BIS 3A 21	**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 ubicado en el municipio de Chiquinquirá identificado con matrícula inmobiliaria 072-52326 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010100000231001300000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 0863 DE 29 de mayo del 2023 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es BLANCA SERENA SANCHEZ SANCHEZ.

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

- Primer piso apto 101, identificada con matrícula inmobiliaria 072-100071; según la escritura No. 0863 DE 29 de mayo del 2023 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es NELSY YADIRA SANCHEZ SANCHEZ con numero de cedula de ciudadanía No. 23496590 y dirección del predio CL 4 BIS # 3 A - 21 P.H. EDIFICIO "BIFAMILIAR SANCHEZ" APTO N.101.
- Segundo piso apto 201, identificada con matrícula inmobiliaria 072-100072, Según la escritura No. 0863 DE 29 de mayo del 2023 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es BLANCA SERENA SANCHEZ SANCHEZ con numero de cedula de ciudadanía No. 1053326641 y dirección del predio CL 4 BIS # 3 A - 21 P.H. EDIFICIO "BIFAMILIAR SANCHEZ" APTO N. 201.

Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 0863 DE 19 de mayo del 2023 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

PARA EL APTO 101:

"NORTE, lote de terreno de forma regular ubicado en la zona urbana del municipio de Chiquinquirá

ORIENTE, partiendo del punto 2 al punto 3 en línea recta con extensión de cinco metros con ochenta y cinco centímetros (5.85 m) gira al oriente del punto 3 al punto 4 en línea recta con extensión de dos metros sesenta y cinco centímetros (2.65 m) con zona privada del apartamento 201, gira al sur del punto 4 al punto 5 en línea recta con extensión de cinco metros noventa centímetros (5.90 m) con el lote n° 8 de la misma urbanización.

SUR, partiendo del punto 5 al punto 6 en línea recta con extensión de cinco metros setenta centímetros (5.70 m) con lote n° 14 de la misma urbanización.

OCCIDENTE, partiendo del punto 6 al punto 1 en línea recta con extensión de once metros setenta centímetros (11.70 m) con lote n° 6 de la misma urbanización y encierra."

PARA EL APTO 201:

"AL NORTE, partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta extensión de tres metros veinte centímetros (3.20m) gira al norte del 2 al punto 3 en línea recta con extensión de con extensión de sesenta metros (60 m) gira al oriente del punto 3 al punto 4 en línea recta con extensión de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m) con la calle 4 bis.

AL ORIENTE, partiendo del punto 4 al punto 5 en línea recta con extensión de diez metros sesenta y cinco centímetros (10.65m) con el lote n° 8 de la misma urbanización.

AL SUR, partiendo del punto 5 al punto 5 en línea recta con extensión de dos metros sesenta y cinco centímetros (2.65m) gira al sur en línea recta del punto 6 al punto 7 con extensión de un metro cincuenta centímetros (1.50m) con vacío del patio inferior del bifamiliar, gira al occidente en línea recta del punto 7 al punto 8 con extensión de tres metros cinco centímetros (3.05 m) con el lote n° 14 de la misma urbanización.

AL OCCIDENTE, partiendo del punto 8 al punto 1 en línea recta con extensión de once metros setenta centímetros (11.70m) con lote n° 6 de la misma urbanización y encierra.

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 11 de noviembre 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: 072-100071

UNIDAD 2: 072-100072

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072-100071	15176010100000231001990001000 1	Constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 0863 DE 19 de mayo del 2023 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.
072-100072	15176010100000231002090002000 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
072-100071	72	72	37.70%	27,14
072-100072	72	72	62.30%	44,86

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-100071	Unidad A	47,25
072-100072	Unidad A	78,05

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-100071 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 27,14 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 47,25 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-100072 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 44,86 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 78,05 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 31 de mayo del 2023.

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Valor m2 construcción 2023
072-100071	27,14	12	$ 62.627,44	47,25	$ 227.407
072-100072	44,86	12	$ 62.627,44	78,05	$ 93.872

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-100071				
2023	$ 1.699.708,72	$ 10.744.985,32	$ 12.444.694,04	$ 12.445.000
072-100072				
2023	$ 2.809.466,96	$ 7.326.699,08	$ 10.136.166,04	$ 10.136.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora NELSY YADIRA SANCHEZ SANCHEZ identificado con cédula de ciudadanía 1053326641, adquirió el pleno dominio del predio con matrícula inmobiliaria 072-100071; según la escritura No. 0863 DE 29 de mayo del 2023 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.

Que la señora NELSY YADIRA SANCHEZ SANCHEZ, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20231030000418 de fecha del 03/10/2023, 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 072-52326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010100000231001300000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Planos topográficos; iii) Escritura pública la escritura No. 0863 DE 29 de mayo del 2023 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad del folio de matrícula 072-52326; v) Documento del propietario.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 11 de noviembre de 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010100000231001300000000
NPN ANTIGUO	15176010102310013000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-52326
NOMENCLATURA	C 4BIS 3A 21
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL

PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
JUAN AGUSTIN SANCHEZ	CC	1012661
ÁREA DE TERRENO M²	72	
ÁREA CONSTRUIDA M²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 4.509.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000231001390000000
NPN ANTIGUO	15176010102310013000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-52326
NOMENCLATURA	C 4BIS 3A 21
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	72
ÁREA CONSTRUIDA m²	12,50
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	15176010100000231001990001000 1	
NPN ANTIGUO	15176010102310019001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-100071	
NOMENCLATURA	CL 4 BIS # 3 A - 21 P.H. EDIFICIO "BIFAMILIAR SANCHEZ" APTO N.101.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
NELSY YADIRA SANCHEZ SANCHEZ	CC	23496590
ÁREA DE TERRENO m²	27,14	
ÁREA CONSTRUIDA m²	47,25	
AVALÚO VIGENCIA 2023	$ 12.445.000	

(DECRETO 2653 DE 2022)	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010100000231002090002000 2	
NPN ANTIGUO	15176010102310020002	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-100072	
NOMENCLATURA	CL 4 BIS # 3 A - 21 P.H. EDIFICIO "BIFAMILIAR SANCHEZ" APTO N. 201.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
BLANCA SERENA SANCHEZ SANCHEZ	CC	1053326641
ÁREA DE TERRENO m²	44,86	
ÁREA CONSTRUIDA m²	78,05	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 10.136.000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 31 DE MAYO DEL 2023.

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	