Chiquinquirá, 21 de diciembre 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. Lo 8 Mz D Ur VALLE REAL		**Matrícula.** 072-90966	**Número Predial Nacional.** 15176010100000115026900000000	
Propietario. JOSE RAMON RESTREPO ESCUDERO	**Identificación del propietario.** CC 10194934	**Nomenclatura.** Lo 8 Mz D Ur VALLE REAL	**Área de Terreno.** 84 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**	
84 m^2		84 m^2	84 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano ubicado en el municipio de Chiquinquirá identificado con matrícula inmobiliaria 072-90966 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010100000115026900000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 0879 del 21 de marzo del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietario es JOSE RAMON RESTREPO ESCUDERO.

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

- Casa 1, identificada con matrícula inmobiliaria 072-97063; según la escritura No. 0879 del 21 de marzo del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es MARIA TERESA CAÑON CALDERON con numero de cedula de ciudadanía No. 23495503 y dirección del predio CL 8 D SUR # 9 A - 94 P H EDIF JR CASA NUM 1
- Casa 2, identificada con matrícula inmobiliaria 072-97064, según la escritura No. 2207 del 29 de noviembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y sus propietarios son MARIA JULIA CRUZ RUIZ con cedula de ciudadanía No. 40030860 y MIGUEL ARCENIO BUITRAGO BUITRAGO con cedula de ciudadanía No. 6763393. Con dirección del predio **CL** 8 D SUR # 9 A - 94 P H EDIF JR CASA NUM 2.

Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 0879 del 21 de marzo del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

Casa # 1:

NORTE: DEL PUNTO B AL C, EN LINEA RECTA, PARTIENDO DE OCCIDENTE A ORIENTE, EN EXTENSIÓN DE (3,27 MTS), LINDA CON PREDIO VECINO.

ORIENTE; DEL PUNTO C AL D, EN LINEA RECTA, PARTIENDO DE NORTE A SUR, EN EXTENSIÓN DE (11,70 MTS), LINDA CON EDIFICACIÓN VECINA.

SUR, DEL PUNTO D AL A, EN LINEA RECTA, PARTIENDO DE ORIENTE A OCCIDENTE, EN EXTENSIÓN DE (3,27 MTS), LINDA CON CALLE 8 D.

OCCIDENTE, DEL PUNDO A AL PUNTO B, EN LINEA RECTA, PARTIENDO DE SUR A NORTE, EN EXTENSIÓN DE (11,70 MTS), LINDA CON PREDIO VECINO.

Casa # 2

NORTE: DEL PUNTO B AL C, EN LINEA RECTA, PARTIENDO DE OCCIDENTE A ORIENTE, EN EXTENSIÓN DE (3,27 MTS), LINDA CON PREDIO VECINO.

ORIENTE; DEL PUNTO C AL D, EN LINEA RECTA, PARTIENDO DE NORTE A SUR, EN EXTENSIÓN DE (11,70 MTS), LINDA CON EDIFICACIÓN VECINA.

SUR, DEL PUNTO D AL A, EN LINEA RECTA, PARTIENDO DE ORIENTE A OCCIDENTE, EN EXTENSIÓN DE (3,27 MTS), LINDA CON CALLE 8 D.

OCCIDENTE, DEL PUNDO A AL PUNTO B, EN LINEA RECTA, PARTIENDO DE SUR A NORTE, EN EXTENSIÓN DE (11,70 MTS), LINDA CON PREDIO VECINO.

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 24 de agosto 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: 072-97063

UNIDAD 2: 072-97064

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072-97063	15176010100000115076390000001	Constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 0879 del 21 de marzo del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.
072-97064	15176010100000115076490000002	

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
072-97063	84	84	50,00%	42,00

072-97064	84	84	50,00%	42,00

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-97063	Unidad A	105,96
072-97064	Unidad A	105,96

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97063 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 42,00 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 105,96m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97064 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 42,00m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 105,96m^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 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 la inscripción de propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 17 de julio del 2021.

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Valor m2 construcción 2023
072-97063	42	17	$ 5.216,18	105,96	$ 423.375,31
072-97064	42	17	$ 5.216,18	105,96	$ 423.375,31

AÑOS	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-97063				
2023	$ 219.079,56	$ 44.860.847,38	$ 45.079.926,94	$ 45.080.000
2022	$ 210.027,38	$ 43.007.235,53	$ 43.217.262,91	$ 43.217.000

2021	$ 203.910,08	$ 41.754.597,60	$ 41.958.507,68	$ 41.959.000
072-97064				
2023	$ 219.079,56	$ 44.860.847,38	$ 45.079.926,94	$ 45.080.000
2022	$ 210.027,38	$ 43.007.235,53	$ 43.217.262,91	$ 43.217.000
2021	$ 203.910,08	$ 41.754.597,60	$ 41.958.507,68	$ 41.959.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, el señor MIGUEL ARCENIO BUITRAGO BUITRAGO identificado con cédula de ciudadanía 6763393, adquirió el pleno dominio del predio con matrícula inmobiliaria 072-97064, mediante la escritura No. 2207 del 29 de noviembre del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.

Que el señor MIGUEL ARCENIO BUITRAGO BUITRAGO, mediante oficio radicado bajo consecutivo 2023810000272 de fecha del 01/08/2023, 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 072-90966 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010100000115026900000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Plano topográfico; iii) Escritura pública la escritura No. 0879 del 21 de marzo del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad del folio de matrícula 072-97064; v) Documentos de los propietarios.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 24 de agosto de 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176010100000115026900000000	
NPN ANTIGUO	15176010101150269000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-90966	
NOMENCLATURA	Lo 8 Mz D Ur VALLE REAL	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
JOSE RAMON RESTREPO ESCUDERO	CC	10194934
ÁREA DE TERRENO M²	84	
ÁREA CONSTRUIDA M²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2021	$ 408.000	

(DECRETO 1820 DE 2020)	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 420.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 438.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000115026990000000
NPN ANTIGUO	15176010101150269000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-90966
NOMENCLATURA	Lo 8 Mz D Ur VALLE REAL
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	00
ÁREA CONSTRUIDA m²	11,02
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	15176010100000115076390000000 1	
NPN ANTIGUO	15176010101150763001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97063	
NOMENCLATURA	CL 8 D SUR # 9 A - 94 P H EDIF JR CASA NUM 1	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
MARIA TERESA CAÑON CALDERON	CC	23495503
ÁREA DE TERRENO m²	42,00	
ÁREA CONSTRUIDA m²	105,96	

AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 41.959.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 43.217.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 45.080.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010100000115076490000000 2	
NPN ANTIGUO	15176010101150764002	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97064	
NOMENCLATURA	CL 8 D SUR # 9 A - 94 P H EDIF JR CASA NUM 2.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
MARIA JULIA CRUZ RUIZ	CC	40030860
MIGUEL ARCENIO BUITRAGO BUITRAGO	CC	. 6763393
ÁREA DE TERRENO m²	42,00	
ÁREA CONSTRUIDA m²	105,96	
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 41.959.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 43.217.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 45.080.000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 13 DE JULIO DEL 2021.

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	Segura

Proyectó: Cristian Eduardo Peñaranda	Operador catastral	