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. K 5 25 15		**Matrícula.** 072-71760	**Número Predial Nacional.** 15176010200000177001300000000	
Propietario. MARIA RAMOS GONZALEZ	**Identificación del propietario.** CC 23490850	**Nomenclatura.** K 5 25 15	**Área de Terreno.** 77,00 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**	
77,41 m^2		77,41 m^2	77,00 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano ubicado en el municipio de Chiquinquirá identificado con matrícula inmobiliaria 072-71760 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000177001300000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 1783 del 05 de octubre del 2022 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es MARIA RAMOS GONZALEZ.

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

- Primer piso apto 101, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98704; según la escritura 1783 del 05 de octubre del 2022 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es MARIA RAMOS GONZALEZ con numero de cedula de ciudadanía No. 23490850 y dirección del predio KR 5 # 25 - 15 P.H. "MULTIFAMILIAR RAMOS" APTO N.101

- Segundo piso apto 201, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98705; según la escritura No. 2024 del 2022-11-11 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y sus propietarios son MARIA DEL ROSARIO GONZALEZ RODRIGUEZ con numero de cedula de ciudadanía No. 46675579 y WILLIAM ALONSO GOMEZ SUAREZ con numero de cedula de ciudadanía No. 7301737 dirección del predio KR 5 # 25 - 15 P.H. "MULTIFAMILIAR RAMOS" APTO N.201

- Tercer piso apto 301, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98706; según la escritura 1783 del 05 de octubre del 2022 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es MARIA RAMOS GONZALEZ con numero de cedula de ciudadanía No. 23490850 y dirección del predio KR 5 # 25 - 15 P.H. "MULTIFAMILIAR RAMOS" APTO N.301

Linderos

Los linderos según la escritura pública No.1660 del 29 de diciembre del 2020 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

PARA EL APTO 101:

AL NORTE, partiendo del punto 1 al punto 2 en linea recta con extension de cinco metros con cincuenta y cinco centimetros (5.55 m) gira del punto 2 al 3 en extension de dos metros con veinte centimetros (2.20 m) del punto 3 al punto 4 en linea recta con extension de nueve metros (9.00 m) construccion existente de la misma urbanización.

AL ORIENTE, partiendo del punto 6 al punto 1 en linea recta con extension de dos metros con setenta y cinco centimetros (2.75 m) con la via vehicular carrera 5 de la misma urbanizacion y encierra.

AL SUR, partiendo del punto 5 al punto 6 en linea recta con extension de catorce metros con veinticinco centimetros (14.25 m) con lote de la misma urbanizacion.

AL OCCIDENTE, partiendo del punto 4 al punto 5 en linea recta con extension de cuatro metros con noventa y cinco centimetros (4.95 m) con lote de la misma urbanizacion.

PARA EL APTO 201:

*"*AL NORTE, partiendo del punto 1 al punto 2 en linea recta con extension de tres metros con cuarenta centimetros (3.40 m) gira al sur del punto 2 al punto 3 en linea recta con extension de dos metros con veinte centimetros (2.20 m) gira al occidente, del punto 3 al punto 4 en linea recta con extension de dos metros con setenta y cinco centiemtros (2.75 m) gira al norte del punto 4 al punto 5 en linea recta con extension de dos metros con veinte centimetros (2.20 m) gira al occidente del punto 5 al punto 6 en linea recta con extension de nueve metros (9.00 m) con construccion existente de la misma urbanizacion.

AL ORIENTE, partiendo del punto 10 al punto 1 en linea recta con extension de cuatro metros con noventa centimetros (4.90 m) con la via vehicular carrea 5 de la misma urbanizacion y encierra.

al sur, partiendo del punto 9 al punto 10 en linea recta con extension de trece metros con cincuenta y cinco centimetros (13.55 m) con lote de la misma urbanzacion.

AL OCCIDENTE, partiendo del punto 6 al punto 7 en linea recta con extension de tres metros con cinco centimetros (3.05 m) del punto 7 al punto 8 en linea recta gira al oriente con extension de dos

metros con setenta y cinco centimetros (2.75 m) del punto 8 al punto 9 en linea recta gira al sur con extension de un metro noventa centimetros (1.90 m) con lote de la misma urbanizacion.

PARA EL APTO 301:

AL NORTE, partiendo del punto 1 al punto 2 en linea recta con extension de tres metros con cuarenta centiemtros (3.40 m) gira al sur del punto 2 al punto 3 en linea recta con extension de dos metros con veinte centiemtros (2.20 m) gira al occidente del punto 3 al punto 4 en linea recta con extension de dos metros con setenta y cinco centimetros (2.75 m) gira al norte del punto a al punto 5 en linea recta con extension de dos metros con veinte centiemtros (2.20 m) gira al occidente del punto 5 al punto 6 en linea recta con extension de nueve metros (9.00 m) con construccion existente de la misma urbanizacion.

AL ORIENTE, partiendo del punto 10 al punto 11 en linea recta con extension de dos metros con noventa y cinco centimetros (2.95 m) del punto 11 al punto 12 en linea recta con extension de setenta y cinco centiemtros (75 m) del punto 12 al punto 1 en linea recta con extension de un metro con noventa y cinco centimetros (1.95 m) con la via vehicular carrera 5 de la misma urbanizacion y encierra.

AL SUR, partiedo del punto 9 al punto 10 en linea recta con extension de trece metros con cincuenta y cinco centimetros (13.55 m) con lote de la misma urbanizacion.

AL OCCIDENTE, partiendo del punto 6 al punto 7 en linea recta con extension de tres metros con cinco centimetros (3.05 m) del punto 7 al punto 8 en linea recta gira al oriente con extension de dos metros setenta y cinco centimetros (2.75 m) del punto 8 al punto 9 en linea recta gira al sur en extension de un metro noventa centimetros (1.90 m) con lote de la misma urbanizacion.

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 04 de diciembre 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
072-98704	15176010200000177003290001000 1	Constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 1783 del 05 de octubre del 2022 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.
072-98705	15176010200000177003390002000 2	
072-98706	15176010200000177003490003000 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
072-98704	77,41	77,41	30,48	23,45
072-98705	77,41	77,41	35,20	27,12
072-98706	77,41	77,41	34,32	26,43

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-98704	Unidad A	56,35
072-98705	Unidad A	65,08
072-98706	Unidad A	63,46

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98704 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 23,45 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 56,35 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98705 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 27,12 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 65,08 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98706 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 26,43 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 63,46 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 2022 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 10 de octubre del 2022.

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Valor m2 construcción 2023
072-98704	23,45	11	$ 78.284,57	56,35	$ 340.613
072-98705	27,12	11	$ 78.284,57	65,08	$ 466.753
072-98706	26,43	11	$ 78.284,57	63,46	$ 360.788

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-98704				
2023	$ 1.835.773,17	$ 19.193.523,62	$ 21.029.296,78	$ 21.029.000
2022	$ 1.759.920,59	$ 18.400.463,63	$ 20.160.384,22	$ 20.160.000
072-98705				
2023	$ 2.123.077,54	$ 30.376.285,24	$ 32.499.362,78	$ 32.499.000

2022	$ 2.035.353,79	$ 29.121.163,11	$ 31.156.516,90	$ 31.157.000
072-98706				
2023	$ 2.069.061,19	$ 22.895.606,48	$ 24.964.667,67	$ 24.965.000
2022	$ 1.983.569,35	$ 21.949.579,60	$ 23.933.148,95	$ 23.933.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora MARIA RAMOS GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía 2349085 mediante oficio radicado bajo consecutivo 20239270000405 de fecha del 27/09/2023, 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 072-71760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010200000177001300000000 adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Plano topográfico; iii) escritura No. 1783 del 05 de octubre del 2022 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad de los folios segregados; v) Documento de la propietaria.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 04 de diciembre del 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176010200000177001300000000	
NPN ANTIGUO	15176010201770013000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71760	
NOMENCLATURA	K 5 25 15	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
MARIA RAMOS GONZALEZ	CC	23490850
ÁREA DE TERRENO M²	77,00	
ÁREA CONSTRUIDA M²	0	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 5.779.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 6.028.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000177001390000000
NPN ANTIGUO	15176010201770013000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71760
NOMENCLATURA	K 5 25 15
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	0
ÁREA CONSTRUIDA m²	20,15
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	15176010200000177003290001000 1	
NPN ANTIGUO	15176010201770032001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98704	
NOMENCLATURA	KR 5 # 25 - 15 P.H. "MULTIFAMILIAR RAMOS" APTO N.101	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
MARIA RAMOS GONZALEZ	CC	23490850
ÁREA DE TERRENO m²	23,45	
ÁREA CONSTRUIDA m²	56,35	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 20.160.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 21.029.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000177003390002000 2
NPN ANTIGUO	15176010201770033002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98705

NOMENCLATURA	KR 5 # 25 - 15 P.H. "MULTIFAMILIAR RAMOS" APTO N.201	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
MARIA DEL ROSARIO GONZALEZ RODRIGUEZ	CC	46675579
WILLIAM ALONSO GOMEZ SUAREZ	CC	7301737
ÁREA DE TERRENO m²	27,12	
ÁREA CONSTRUIDA m²	65,08	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 31.157.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 32.499.000	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010200000177003490003000 3	
NPN ANTIGUO	151760102017700340 03	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98706	
NOMENCLATURA	KR 5 # 25 - 15 P.H. "MULTIFAMILIAR RAMOS" APTO N.301	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
MARIA RAMOS GONZALEZ	CC	23490850
ÁREA DE TERRENO m²	26,43	
ÁREA CONSTRUIDA m²	63,46	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 23.933.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 24.965.000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 10 de octubre del 2022.

8. Observaciones generales adicionales.

Se realiza incorporación en la base catastral de las 3 unidades segregadas del predio matriz utilizando el área de la base catastral de 77,00 mts. La cual cumple con los rangos de tolerancia de la resolución conjunta del IGAC.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Cristian Eduardo Peñaranda	Operador catastral	