Chiquinquirá, 05 de enero del 2024.

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 10 4 A 01 07 09		**Matrícula.** 072-77707	**Número Predial Nacional.** 15176010200000171000800000000	
Propietario. JOSE BENEDICTO NARANJO ESPEJO	**Identificación del propietario.** CC 4176658	**Nomenclatura.** C 10 4 A 01 07 09	**Área de Terreno.** 118,00 m^2	**Área Construida.** 146,00 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**	
117.76 m^2		117.76 m^2	118,00 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano ubicado en el municipio de Chiquinquirá identificado con matrícula inmobiliaria 072-77707 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000171000800000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 01169 del 05 de agosto del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y su propietario es JOSE BENEDICTO NARANJO ESPEJO.

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

- Primer piso apto 101, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98505; según la escritura No. 277 del 04 de marzo del 2023 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y su propietario es JOSE BENEDICTO NARANJO ESPEJO con numero de cedula de ciudadanía No. 4176658 y dirección del predio KR 10 # 4 A - 1 7 P H EDIF MULTIFAMILIAR NARANJO APTO 101.

- Primer piso apto 102, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98506; según la escritura No. 277 del 04 de marzo del 2023 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y su propietario es JOSE BENEDICTO NARANJO ESPEJO con numero de cedula de ciudadanía No. 4176658 y dirección del predio KR 10 # 4 A - 1 9 P H EDIF MULTIFAMILIAR NARANJO APTO 102 DUPLEX

- Segundo piso apto 201, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98507; según la escritura No. 277 del 04 de marzo del 2023 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y su propietaria es FLOR GUILLERMINA CAICEDO DURAN con numero de cedula de ciudadanía No. 46675938 y dirección del predio CL 4 A # 10 - 8 P H EDIF MULTIFAMILIAR NARANJO APTO 201

Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 01169 del 05 de agosto del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá son los siguientes:

PARA EL APTO 101:

ENTRE LOS PUNTOS 1/2 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE CINCO METROS SETENTA CENTIMETROS (5.70 M) MURO ANTEPECHO VENTANA COMUN AL MEDIO LINDA CON ANDEN QUE LOS SEPARA DE LA CARRERA 10, ENTRE LOS PUNTSO 2/3 EN LINEA QUEBRADA SUCESIVAS EN LONGITUD DE DIEZ CENTIMETROS (0.10 M) OCHO METROS SESENTA CENTIMETROS (8.60 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON ANDEN QUE LOS SEPARA DE LA CALLE 4 A, ENTRE LOS PUNTO 3/4 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE CUATRO METROS CINCUENTA ENTIMETROS (4.50 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON PREDIO DE PROPIEDA DE EDILSON ANTONIO MORENO, ENTRE LOS PUNTOS 4/5 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE UN METRO (1.00 M) MURO COMIUN AL MEDIO LINDA CON PROPIEDAD DE EDILDON ANTONIO MORENO, ENTRE LOS PUNTOS 5/6 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE UN METRO CUARENTA CENTIMETROS (1.40 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON PREDIO DE PROPIEDAD DE EDILSON ANTONIO MORENO, ENTRE LOS PUNTOS 6/1 EN LINEA QUEBRADAS SUCESIVAS EN LONGITUDES DE NUEVE METROS SETENTA CENTIMETROS (9.70 M) DIEZ CENTIMETROS (0.10 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON APARTAMENTO 102.

PARA EL APTO 102:

*"*ENTRE LOS PUNTOS 1/2 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE DOCE METROS SETENTA ENTIMETROS (12.70 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON APARTAMENTO 101 Y PREDIO DE EDILSON ANTONIO MORENO, ENTRE LOS PUNTOS 2/3 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE TRES MENTROS SESENTA Y CINCO CENTIMETROS (3.65 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON PROPIEDAD DE EDILSON ANTONIO MORENO, ENTRE LOS PUNTOS 3/4 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE DOCE METROS SETENTA CENTIMETROS (12,70 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON PROPIEDAD DE FABIO NUÑES, ENTRE LOS PUNTOS 5/1 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE TRES METROS SESENTA Y CINCO CENTIEMTROS (3.65 M) MURO PORTONES COMUN AL MEDIO LINDA CON ANDEN QUE LOS SEPARA DE LA CARRERA 10, ENTRE LOS PUNTOS 5/6 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE TRES METROS SESENTA Y CINCO CENTIMETROS (3,65 M) MURO ANTEPECHO VENTANAS COMUN AL MEDIO LINDA CON VACIO SOBRE CARRERA 10, ENTRE LOS PUNTOS 6/7 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE TRECE METROS CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS (13.55 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON APARTAMENTO 201 Y CON PREDIO DE LA PROPIEDAD DE EDILSON ANTONIO

MORENO, ENTRE LOS PUNTOS 7/8 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE UN METROS CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS (1.55 M) MURO COMUN AL MEIO LINDA SOBRE VACIO DE LA PLACA CONCRETO BAÑO DEL PRIMER PISO, ENTRE LOS PUNTOS 8/9 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE TRES METROS NOVENTA CENTIMETROS (3.90 M) BARANDA ESCALERA COMUN AL MEDIO LINDA SOBRE PATIO DE APARTAMENTO 102, ENTRE LOS PUNTOS 9/10 EN LINEA EN LONGITUD DE DOS METROS VEINTECINCO CENTIEMTROS MURO ENTEPECHO VENTANA LINDA SOBRE PATIO APARTAMENTO 102 ENTRE LOS PUNTOS 10/5 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE NUEVE METROS SESENTA Y CINCO CENTIEMTROS (9.65 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON PREDIO DE PROPIEDAD FABIO NUÑEZ..

PARA EL APTO 201:

ENTRE LOS PUNTOS 1/2 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE CINCO METROS NOVENTA CENTIMETROS (5.90 M) MURO ANTEPECHO VENTANA COMUN AL MEDIO LINDA CON VACIO SOBRE LA CARRERA 10, ENTRE LOS PUNTOS 2/3 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE NUEVE METROS CUARENTA CENTIMETROS (9.40 M) MURO ANTEPECHO VENTANAS PORTON COMUN AL MEDIO LINDA CON ANDEN QUE LOS SEPARA DE LA CALLE 4 A, ENTRE LOS PUNTOS 3/4 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE CUATRO METROS CINCUENTA CENTIMETROS (4,50 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON PREDIO DE PROPIEDAD DE EDILSON ANTONIO MORENO, ENTRE LOS PUNTOS 4/5 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE UN METRO (1.00 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON PREDIO DE PROPIEDAD DE EDILSON ANTONIO MORENO, ENTRE LOS PUNTOS 5/6 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE UN METRO CUARENTA CENTIMETROS (1.40 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON PREDIO DE PROPIEDAD DE EDILSON ANTONIO MORENO, ENTRE LOS PUNTOS 6/1 EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE DIEZ METROS CUARENTA CENTIMETROS (10.40 M) MURO COMUN AL MEDIO LINDA CON APARTAMENTO 102..

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 12 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:

UNIDAD 1: 072-98505
UNIDAD 2: 072-98506
UNIDAD 3: 072-98507

- NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072-98505	15176010200000171002190001000 1	Constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 01169 del 05 de agosto del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-98506	15176010200000171002290002000 2	
072-98507	15176010200000171002390003000 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
072-98505	117.76	117.76	22,79	26,84
072-98506	117.76	117.76	52.90	62,3
072-98507	117.76	117.76	24.31	28,62

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-98505	Unidad A	48,95
072-98506	Unidad A	113,62
072-98507	Unidad A	52,20

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98505 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 26,84m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 48,95m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98506 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 62,3m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 113,62m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-98507 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 28,62m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 52,20m^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 12 de agosto del 2022.

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Valor m2 construcción 2023
072-98505	26,84	12	$ 62.627,44	48,95	$ 263.586,21
072-98506	62,3	12	$ 62.627,44	113,62	$ 272.881,85
072-98507	28,62	12	$ 62.627,44	52,2	$ 227.407,10

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-98505				

2024	$ 1.756.730,00	$ 13.484.449,76	$ 15.241.179,76	$ 15.241.000
2023	$ 1.680.920,49	$ 12.902.544,98	$ 14.583.465,47	$ 14.583.000
2022	$ 1.611.466,29	$ 12.369.422,85	$ 13.980.889,15	$ 13.981.000
072-98506				
2024	$ 4.077.655,71	$ 32.403.153,89	$ 36.480.809,60	$ 36.481.000
2023	$ 3.901.689,51	$ 31.004.835,80	$ 34.906.525,31	$ 34.907.000
2022	$ 3.740.475,04	$ 29.723.742,50	$ 33.464.217,53	$ 33.464.000
072-98507				
2024	$ 1.873.234,45	$ 12.406.016,96	$ 14.279.251,42	$ 14.279.000
2023	$ 1.792.397,33	$ 11.870.650,62	$ 13.663.047,95	$ 13.663.000
2022	$ 1.718.337,01	$ 11.380.165,49	$ 13.098.502,50	$ 13.099.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, el señor JOSE BENEDICTO NARANJO ESPEJO identificado con cédula de ciudadanía 4176658, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202311280000501 de fecha del 28/11/2023, 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 072-77707 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010200000171000800000000 adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Plano topográfico; iii) Escritura pública la escritura No. 1169 del 05 de agosto del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad de los folios inscritos; v) Documento del propietario.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 12 de diciembre del 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176010200000171000800000000	
NPN ANTIGUO	15176010201710008000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-77707	
NOMENCLATURA	C 10 4 A 01 07 09	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
JOSE BENEDICTO NARANJO ESPEJO	CC	4176658

ÁREA DE TERRENO M²	118
ÁREA CONSTRUIDA M²	146
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 24.163.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 25.204.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 26.340.700

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000171000890000000
NPN ANTIGUO	15176010201710008000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-77707
NOMENCLATURA	C 10 4 A 01 07 09
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	117,76
ÁREA CONSTRUIDA m²	18,75
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	0
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	0

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010200000171002190001000 1	
NPN ANTIGUO	15176010201710021001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98505	
NOMENCLATURA	KR 10 # 4 A - 1 7 P H EDIF MULTIFAMILIAR NARANJO APTO 101.	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
JOSE BENEDICTO NARANJO ESPEJO	CC	4176658
ÁREA DE TERRENO m²	26,84	

ÁREA CONSTRUIDA m²	48,95
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 13.981.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 14.583.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 15.241.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010200000171002290002000 2	
NPN ANTIGUO	151760102017100220 02	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98506	
NOMENCLATURA	KR 10 # 4 A - 1 9 P H EDIF MULTIFAMILIAR NARANJO APTO 102 DUPLEX	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
JOSE BENEDICTO NARANJO ESPEJO	CC	4176658
ÁREA DE TERRENO m²	62,3	
ÁREA CONSTRUIDA m²	113,62	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 33.464.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 34.907.000	
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 36.481.000	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010200000171002390003000 3	
NPN ANTIGUO	151760102017100230 03	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98507	
NOMENCLATURA	CL 4 A # 10 - 8 P H EDIF MULTIFAMILIAR NARANJO APTO 201	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**

FLOR GUILLERMINA CAICEDO DURAN	CC	46675938
ÁREA DE TERRENO m²	28,62	
ÁREA CONSTRUIDA m²	52,20	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 13.099.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 13.663.000	
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 14.279.000	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 12/08/2022.

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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