Chiquinquirá, 27 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 9 12 56 S		**Matrícula.** 072-70819	**Número Predial Nacional.** 15176010100000112002400000000	
Propietario. Silvino Buitrago Casas Maria Bertilda Sierra Paez	**Identificación del propietario.** CC. 7303268 CC 23972957	**Nomenclatura.** K 9 12 56 S	**Área de Terreno.** 147,00 m^2	**Área Construida.** 147,00 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**	
147 m^2		147 m^2	147 m^2	

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 9 12A 08 20 24 S		**Matrícula.** 072-12820	**Número Predial Nacional.** 15176010100000112002200000000	
Propietario. Sociedad Inverciones Avila Blanco	**Identificación del propietario.** NIT 900218993000	**Nomenclatura.** K 9 12A 08 20 24 S	**Área de Terreno.** 5219,00 m^2	**Área Construida.** 191,00 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**	
5219,00 m^2		5219,00 m^2	5219,00 m^2	

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 9 11 40 S	**Matrícula.** 072-68907	**Número Predial Nacional.** 15176010100000112002100000000		
Propietario. SOCIEDAD INVERSIONES AVILA BLANCO	**Identificación del propietario.** NIT 900218993000	**Nomenclatura.** K 9 11 40 S	**Área de Terreno.** 18.521,00 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**		
18.521,00 m^2	18.521,00 m^2	18.521,00 m^2		

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de tres predios rurales que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificados con las matrícula inmobiliaria 072-70819; 072-12820 y 072-68907; y los números prediales nacionales(NPN) 15176010100000112002400000000; 15176010100000112002200000000 y 15176010100000112002100000000 según escritura pública No. 1527 del 31 de agosto del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; los predio mencionado anteriormente son sometidos a englobe dando como origen al predio con matrícula inmobiliaria 072-97278 de propiedad de SOCIEDAD "INVERSIONES AVILA BLANCO S.C.A. con Nit No. 9002189930 según la misma escritura.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 1527 del 31 de agosto del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

Matricula inmobiliaria 072-97278

POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 14,55 M, Y GIRA HACIA EL ORIENTE EM 12M, LUEGO HACIA EL NORTE EN 6,00M, GIRA HACIA EL OCCIDENTE EN 13,70M, GIRA A LA DERECHA HACIA EL NORTE EN 32,70M, VUELVE Y GIRA A LA DERECHA AL ORIENTE EN 20M, GIRA HACIA EL NORTE EN 5,50M, VUELVE Y GURA HACIA EL OCCIDENTE EN 20M, VUELVE Y GIRA HACIA EL NORTE EN 5,50M, VUELVE Y GIRA HACIA EL OCCIDENTE EN 20 M, VUELVE Y GIRA HACIA EL NORTE EN 16,70M, VUELVE Y GIRA HACIA EL ORIENTE 34,39M, VUELVE Y GIRA HACIA EL NORTE EN 16,70M, COLINDANDO CON LA CARRERA 9 Y PREDIOS DE JHON EDUIN PEDRAZA, JOSELIN RODRIGUEZ E ILVAR VILLAMIL POR EL NORTE, EN EXTENSION DE 169,50M, LINDA CON LA URBANIZACION TIERRA LINDA DE PROPIEDAD DE JUAN ZAMBRANO POR EL ORIENTE, EN TXTENSION DE 144,50M, LINDA CON EL VALLADO QUINDION Y POR EL SUR, EN EXTENSION DE 144,50M LINDA

CON EL VALLADO QUINDION Y POR EL SUR, EN EXTENSIONES SUCESIVAS DE 67,30M, 68,50M Y 121,40M, LINDA CON PREDIOS DE LAURA SAZA SALAS, Y CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRADERA Y ENCIERRA.

1.3. Descripción del predio

Los predios objeto de solicitud, identificados en el ítem 1.1., cuentan con información cartográfica en la base catastral, adicional se debe realizar el englobe de las 3 unidades, de las cuales se aporta plano dentro de la misma escritura.

2. DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE –Mutación segunda 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: Englobe.

Descripción trámite:

El cual corresponde a una mutación catastral de tipo: Segunda clase.

Tipo de Visita: Directa.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita de reconocimiento predial, es llevada a cabo el día 13 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 de la unidad que se va a englobar:

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

La unidad generada por el englobe catastral según escritura No 1527 del 31 de agosto del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá. Tendrá los siguientes datos.

SE CANCELAN

Matrícula	NPN	Cedula antigua
072-70819	15176010100000112002400000000	15176010101120024000
072-12820	15176010100000112002200000000	15176010101120022000
072-68907	15176010100000112002100000000	15176010101120021000

SE INSCRIBE		
Matrícula	**NPN**	**Cedula antigua**
072-97278	15176010100000112004000000000	15176010101120040000

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Área de lote

Matrícula	Área de lote (m^2) Según Escritura Pública	Área de lote (m^2) Según VUR	Área de lote (m^2) En base catastral
072-97278	23.887	23.887	23.887

5.2. Área construida

No aplica.

5.3. Conclusión de áreas

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-97278 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 23.887m2.

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 el englobe en el folio de las matrículas inmobiliaria englobadas y en la derivada, la cual es el 21 de septiembre del 2021.

Para la matricula inmobiliaria 072-97278 generada con el englobe le corresponden los siguientes valores:

Matricula	Área De Terreno	ZHG	Valor M2 Terreno 2023	Unidades Construcción	Área Construida	Valor M2 Construcción 2023
072-97278	23017	16	$ 10.438,80	Unidad A	0	$ -
	870	11	$ 78.284,57	Unidad B	0	$ -

072-97278				
AÑO	AVALÚO TERRENO ZHG 16 ($/M2)	AVALÚO TERRENO ZHG 11 ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2024	$ 251.106.030	$ 71.179.228	$ 322.285.258	$ 322.285.000
2023	$ 240.269.860	$ 68.107.576	$ 308.377.436	$ 308.377.000
2022	$ 230.342.114	$ 65.293.429	$ 295.635.544	$ 295.636.000
2021	$ 223.633.121	$ 63.391.679	$ 287.024.800	$ 287.025.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la empresa INVERSIONES AVILA BLANCO S.A.S, actuando como propietaria de los predios, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20231270000509 de fecha del 07/12/2023, presentó solicitud de englobe de los inmuebles ubicados en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrados bajo Folios de Matrículas Inmobiliarias 072-70819; 072-12820 y 072-68907 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Números Prediales Nacionales 15176010100000112002400000000; 151760101000001120022000000000 y 151760101000001120021000000000 adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) copia de la escritura pública No. 1527 del 31 de agosto del 2021 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; jjj) Certificado de tradición y libertad de los folios englobados; iv) Copia de la cedula del representante legal v) Planos del predio.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 31 de diciembre de 2023, se concluye que es procedente el englobe.

- Se cancelan las siguientes matriculas con su respectiva información.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010100000112002400000000

NPN ANTIGUO	15176010101120024000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-70819	
NOMENCLATURA	K 9 12 56 S	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIOS	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NUMERO DE DOCUMENTO**
SILVINO BUITRAGO CASAS	CC	7303268
MARIA BERTILDA SIERRA PAEZ	CC	23972957
ÁREA DE TERRENO m²	147,00	
ÁREA CONSTRUIDA m²	147,00	
DECRETO 1820/2020 VIGENCIA 01/01/2021	$ 37.104.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 38.217.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 39.864.000	
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 41.661.866	

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176010100000112002200000000	
NPN ANTIGUO	15176010101120022000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-12820	
NOMENCLATURA	K 9 12A 08 20 24 S	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIOS	**TIPO DE**	**NUMERO DE**

	DOCUMENTO	**DOCUMENTO**
SOCIEDAD INVERCIONES AVILA BLANCO	NIT	900218993000
ÁREA DE TERRENO m²	5219,00	
ÁREA CONSTRUIDA m²	191,00	
DECRETO 1820/2020 VIGENCIA 01/01/2021	$ 108.470.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 111.724.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 116.539.000	
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 121.794.909	

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176010100000112002100000000	
NPN ANTIGUO	15176010101120021000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-68907	
NOMENCLATURA	K 9 11 40 S	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIOS	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NUMERO DE DOCUMENTO**
SOCIEDAD INVERCIONES AVILA BLANCO	NIT	900218993000
ÁREA DE TERRENO m²	18.521,00	
ÁREA CONSTRUIDA m²	0	
DECRETO 1820/2020	$ 179.936.000	

VIGENCIA 01/01/2021	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 185.334.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 193.322.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 202.040.822

- Se inscribe la siguiente matricula con su respectiva información.

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010100000112004000000000	
NPN ANTIGUO	15176010101120040000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97278	
NOMENCLATURA	LOTE DE TERRENO	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIOS	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NUMERO DE DOCUMENTO**
SOCIEDAD INVERCIONES AVILA BLANCO	NIT	900218993000
ÁREA DE TERRENO m²	23887	
ÁREA CONSTRUIDA m²	0	
DECRETO 1820/2020 VIGENCIA 01/01/2021	$ 287.025.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 295.636.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 308.377.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023	$ 322.285.000	

(DECRETO 2653 DE 2022)	

FECHA DE INSCRIPCIÓN 21/09/2021.

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:	Profesional catastral	