Chiquinquirá, 28 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 7A 17 33 35 39		**Matrícula.** 072-10072	**Número Predial Nacional.** 15176010100000034001100000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
DAGOBERTO TOMAS BERMUDEZ ACOSTA PEDRO FELIPE BERMUDEZ ACOSTA LIGIA CECILIA ACOSTA BERMUDEZ	CC 00 CC 7311733 CC 23490266	K 7A 17 33 35 39	150,00 m^2	252,00 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**	
150,00 m^2		150,00 m^2	150,00 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano ubicado en el municipio de Chiquinquirá identificado con matrícula inmobiliaria 072-10072 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010100000034001100000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 0688 del 08 de mayo del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.

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

- Primer piso apto 101, identificada con matrícula inmobiliaria 072-93958; según la escritura 0576 del 31 de marzo del 2022 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y su propietaria es JENNIFER JOHANNA PERALTA OSPINA con numero de cedula de ciudadanía No. 1020795278 dirección del predio KR 7 A 17 # 35 - 39 P H VVDA BIFAMILIAR APTO NUM 101.

- Segundo piso apto 201, identificada con matrícula inmobiliaria 072-93959; según la escritura 1300 del 17 de diciembre del 2020 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y sus propietarios son JESUS FRANCISCO BERMUDEZ PERALTA con numero de cedula de ciudadanía No. 0 y VALERY LICETH BERMUDEZ LEMUS con numero de cedula de ciudadanía No. 0 y dirección del predio KR 7 A 17 # 35 - 39 P H VVDA BIFAMILIAR APTO NUM 201.

Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 0688 del 08 de mayo del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá son los siguientes:

PARA EL APTO 101:

APARTAMENTO 101 AL NORTE DEL PUNTO 5 A 6 CON EL LOTE DE PROPIEDAD DE LUIS LORENZA BERMUDEZ HOY HEREDEROS BERMUDEZ CANCELADO EN EXTENSION DE CATORCE METROS CON SETENTA CENTIMETROS (14,70 M) AL SUR, DEL PUNTO 3 AL 4 CON EL LOTE PROPIEDAD DEL PISO 201 EN EXTENSION DE TRES METROS CON VEITICIENCO CENTIMETROS (3,25 M) AL ORIENTE, DEL PUNTO 1 AL 6 CON LA CARRERA 7A EN EXTENSION DE OCHO METROS CON TREINTA Y CINCO (8,35 M) Y DEL PUNTO 2 AL 3 CON LA ESCALERA DE ACCESO PROPEDAD DEL APARTAMENTO 201 EN EXTENSION DE UN METRO CON VEINTICIENCO CENTIMETROS (1,25 M) AL OCCIDENTE DEL PUNTO 4 AL 5 CON EL LOTE DEL SEÑOR LUIS LORENZO BERMUDEZ MURCIA HOY HEREDEROS BERMUDEZ CANCELADO EN EXTENSION DE NUEVE METROS CON SETENTA CENTIMETROS (9,70 M)

PARA EL APTO 201:

AL NORTE del punto 9 al 10 con muro común de acceso con el apartamento 101 en extensión de tres metros con diez centímetros (3,10m). del punto 21 al 22 con el lote de propiedad de LUIS LORENZO BERMUDEZ, hoy HEREDEROS BERMUDEZ CANCELADO en extensión de ocho metros con cuarenta centímetros (8,40 m), del punto 19 al 20 con vacío patio interno en una extensión de dos metros con veinticinco centímetros (2,25m), del punto 17 al 18 en una extensión de cuatro metros con setenta centímetros (4,70 cm), AL SUR, del punto 7 al 8 (primer piso), con el lote propiedad de CARLOS S. RINCON. En extensión de tres metros con diez centímetros (3,10m), del punto 15 al 16 con vacío aislamiento posterior, en extensión de tres metros con setenta centímetros (3,70m), del punto 13 al 14 con vacío aislamiento posterior, en una extensión de ochenta y cinco centímetros (0,85m), del punto 11 al 12 con el lote propiedad de CARLOS S. RINCON. En extensión de diez metros con noventa y cinco centímetros (10,95 m) AL ORIENTE, del punto 7 al 10 con carrera 7A en extensión de un metro (1,00 m), del punto 11 al 23 con carrera 7A en una extensión de cinco metros con cuarenta centímetros (5,40m), del punto 22 al 23 con la carrera 7A en una extensión de cuatro metros con treinta centímetros (4,30m) y del punto 18 al 19 con vacío patio interno en una extensión de dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85). AL OCCIDENTE, del punto 8 al 9 con muro que divide la escalera de acceso al segundo piso con el baño privado del apartamento 101 en extensión de un metro (1,00 m), del punto 20 al 21 en muro que linda con vacío del patio interno del apartamento 101 en extensión de dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85 m)del punto 14 al 15 con vacío aislamiento posterior en extensión de un metro con cinco centímetros (1,05 cm) y del

punto 12 al 13 con vacío aislamiento posterior en extensión de dos metros con diez centímetros (2,10 m).

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 19 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 2 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
072-93958	15176010100000034008390001000l	Constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura No. 0688 del 08 de mayo del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá.

072-93959	15176010100000034008490002000 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
072-93958	150,00	150,00	49,22%	73,83
072-93959	150,00	150,00	50,78%	76,17

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m^2)
072-93958	Unidad A	62,19
072-93958	Unidad B	75,00
072-93959	Unidad A	132,95

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-93958 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 73,83m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 137,19 m^2.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-93959 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 76,17 m^2. El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 132,95 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 2019 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 20 de mayo del 2019.

Matricula	Área De Terreno	Valor M2 Terreno 2023	Unidades Construcción	Área Construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor M2 Construcción 2023
072-93958	76,17	$292.263,9	Unidad A	62,19	74	34	C	$ 930.493,10
			Unidad B	75	80	36	C	$ 1.065.632,40

072-93958					
AÑO	AVALÚO TERRENO	AVALÚO UNIDAD A ($/M2)	AVALÚO UNIDAD B ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2024	$ 23.265.746	$ 60.477.184	$ 83.526.932	$ 167.269.861	$ 167.270.000
2023	$ 22.261.741	$ 57.867.366	$ 79.922.430	$ 160.051.537	$ 160.052.000
2022	$ 21.341.905	$ 55.476.336	$ 76.620.104	$ 153.438.344	$ 153.438.000
2021	$ 20.720.296	$ 53.860.520	$ 74.388.450	$ 148.969.266	$ 148.969.000
2020	$ 20.116.792	$ 52.291.767	$ 72.221.796	$ 144.630.356	$ 144.630.000
2019	$ 19.530.866	$ 50.768.706	$ 70.118.249	$ 140.417.821	$ 140.418.000

Matricula	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-93959	73,83	7	$ 292.263,90	132,95	55	1	H	$ 402.175,38

AVALÚO 072-93959				
AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2024	$ 22.551.004,49	$ 55.880.678,45	$ 78.431.682,94	$ 78.432.000

2023	$ 21.577.843,74	$ 53.469.217,16	$ 75.047.060,89	$ 75.047.000
2022	$ 20.949.362,85	$ 51.259.914,83	$ 72.209.277,68	$ 72.209.000
2021	$ 20.339.187,23	$ 49.766.907,60	$ 70.106.094,83	$ 70.106.000
2020	$ 19.746.783,72	$ 48.317.386,02	$ 68.064.169,74	$ 68.064.000
2019	$ 19.171.634,68	$ 46.910.083,51	$ 66.081.718,20	$ 66.082.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, la señora JENNIFER JOHANNA PERALTA OSPINA identificada con cédula de ciudadanía 1020765278 mediante oficio radicado bajo consecutivo 20238290000337 de fecha del 29/08/2023, 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 072-93958 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 15176010100000034001100000000 adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Plano topográfico; iii) escritura No. 0688 del 08 de mayo del 2019 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad 072-93958; 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 19 de diciembre del 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	**CANCELA**	
NPN	15176010100000034001100000000	
NPN ANTIGUO	15176010100340011000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-10072	
NOMENCLATURA	K 7A 17 33 35 39	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
DAGOBERTO TOMAS BERMUDEZ ACOSTA	CC	00
PEDRO FELIPE BERMUDEZ ACOSTA	CC	7311733
LIGIA CECILIA ACOSTA BERMUDEZ	CC	23490266
ÁREA DE TERRENO M²	150,00	
ÁREA CONSTRUIDA M²	152,00	
DECRETO 2456/2018 VIGENCIA 01/01/2019	$ 84.874.000	

DECRETO 2410/2019 VIGENCIA 01/01/2020	$ 87.420.000
DECRETO 1820/2020 VIGENCIA 01/01/2021	$ 90.043.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 92.744.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 96.741.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 101.104.019

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010100000034001190000000
NPN ANTIGUO	15176010100340011000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-10072
NOMENCLATURA	K 7A 17 33 35 39
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	150
ÁREA CONSTRUIDA m²	18.51
DECRETO 2456/2018 VIGENCIA 01/01/2019	0
DECRETO 2410/2019 VIGENCIA 01/01/2020	0
DECRETO 1820/2020 VIGENCIA 01/01/2021	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	0

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010100000034008390001000 1
NPN ANTIGUO	15176010100340083001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93958

NOMENCLATURA	KR 7 A 17 # 35 - 39 P H VVDA BIFAMILIAR APTO NUM 101	
DESTINO ECONÓMICO	COMERCIAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
JENNIFER JOHANNA PERALTA OSPINA	CC	1020795278
ÁREA DE TERRENO m²	76,17	
ÁREA CONSTRUIDA m²	137,19	
DECRETO 2456/2018 VIGENCIA 01/01/2019	$ 140.418.000	
DECRETO 2410/2019 VIGENCIA 01/01/2020	$ 144.630.000	
DECRETO 1820/2020 VIGENCIA 01/01/2021	$ 148.969.000	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 153.438.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 160.052.000	
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 167.270.000	

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**	
NPN	15176010100000034008490002000 2	
NPN ANTIGUO	15176010100340084002	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93959	
NOMENCLATURA	KR 7 A 17 # 35 - 39 P H VVDA BIFAMILIAR APTO NUM 201	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	**TIPO IDENTIFICACIÓN**	**NÚMERO IDENTIFICACIÓN**
JESUS FRANCISCO BERMUDEZ PERALTA	CC	00
VALERY LICETH BERMUDEZ LEMUS	CC	00
ÁREA DE TERRENO m²	73,83	
ÁREA CONSTRUIDA m²	132,95	
DECRETO 2456/2018 VIGENCIA 01/01/2019	$ 66.082.000	
DECRETO 2410/2019	$ 68.064.000	

VIGENCIA 01/01/2020	
DECRETO 1820/2020 VIGENCIA 01/01/2021	$ 70.106.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 72.209.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 75.047.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 78.432.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 20/05/ 2019.

8. Observaciones generales adicionales.

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	