Chiquinquirá, 20 de Mayo del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección C 20 4 15 17"

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 20 4 15 17	**Matrícula.** 072-37505	**Número Predial Nacional.** 15176010200000022000700000000		
Propietarios WILLIAN ALEX CASTIBLANCO VALBUENA NESTOR ARMANDO VALBUENA PENA MARIA BELEN VALBUENA PENA MARIA LEONOR VALBUENA PENA MYRIAM DEL CARMEN VALBUENA URAZAN FANNY ESPERANZA VALBUENA PENA NOHORA ELISABETH VALBUENA PENA	**Identificación** 1053323984 7437391 23488196 23489214 23489670 23495624 46677126	**Dirección** C 20 4 15 17	**Área de Terreno** 200 m^2	**Área Construida** 119 m^2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con formación cartográfica.	**Condición del predio.** Predio formal en condición de NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.		
Áreas del inmueble.				
Según escritura	**Según VUR**	**Según SIG**		
200 m^2	200 m^2	200 m^2		

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio Urbano que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-37505 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000022000700000000, el predio mencionado anteriormente es sometido a régimen de constitución de reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 2029 del 02-12-2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá, cuyo propietarios son William Alex Castiblanco Valbuena, Néstor armando Valbuena pena , maría belén Valbuena Peña, María Leonor Valbuena Peña , Myriam del Carmen Valbuena Urazan , Fanny Esperanza Valbuena pena , Nohora Elisabeth Valbuena Pena Ávila identificados con CC , 1053323984, 7437391 , 23488196 , 23489214 , 23489670 , 23495624 ,46677126 de dicha escritura se realizan otros actos como los son reconocimiento de construcción en suelo propio, actualización de nomenclatura y liquidación de comunidad.

1.2.1. **Linderos**

Comprendido dentro de los siguientes linderos; "por el **norte** o frente, linda con la calle veinte (cl. 20) en extensión de diez metros (10.00 mts.); por el **oriente**, linda con predios de juan

rodríguez y María tránsito rodríguez, en extensión de veinte metros (20.00 mts.); por el **sur**, linda con predios de Carlos Luis, en extensión de diez metros (10.00 mts.) y por el **occidente**, linda con predios de Norberto Maldonado y zona verde en extensión de veinte metros (20.00 mts.) y encierra.".

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., cuenta con información cartográfica en la base catastral.

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: Inscripción a reforma de PH.

Descripción trámite: Inscripción de P.H. “Edificio Belencito"

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 Mayo del 2025, 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 para las unidades que se realizará inscripción de PH:

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

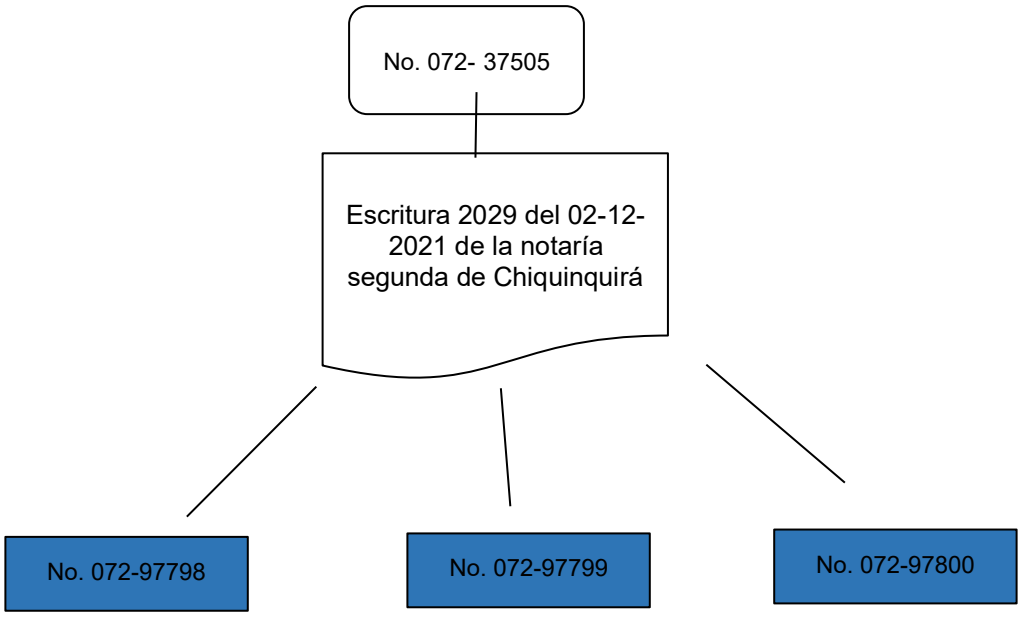
Resultado del análisis inicial del predio junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la inscripción de 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos, con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD **1**: 072- 97798

UNIDAD **2**: 072- 97799

UNIDAD **3**: 072- 97800

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE



Nota 1: Los predios sombreados en azul serán objeto de inscripción de PH, según la siguiente tabla:

Matrícula	NPN	Título
072- 37505	15176010200000022000790000000015176010200220007000	Escritura 2029 del 02-12-2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá
072-97798	15176010200000022000790101000115176010200220007001	
072-97799	15176010200000022000790101000215176010200220007002	
072-97800	15176010200000022000790102000315176010200220007003	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lote según reforma al reglamento del P.H. “Edificio Belencito"

Matrícula	Área de lote (m^2) Según Escritura Pública	Área de lote (m^2) Según VUR	Área de lote (m^2) En base catastral	Coeficiente de copropiedad
072-37505 (**Matriz**)	200	200	200	-
072-97798	98.02	98.02	76.04	38.02%
072-97799	48.64	48.64	37.74	18.87%
072-97800	111.14	111.14	86.22	43.11%

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidencia la adición de tres Apartamentos según reglamento de acuerdo a escritura, construido de la siguiente manera:

- La unidad residencial denominada apartamento 101 del P.H. “Edificio Belencito" consta de tres habitaciones, un baño social, sala, comedor, cocina con área construida de 119.51 m2 y un coeficiente de participación de 38.02%.
- La unidad residencial denominada apartamento 102 del P.H. “Edificio Belencito" contiene una construcción no convencional como marquesina de uso (82) de 40 puntos , de estructura en madera , piso en cemento y cubierta de zinc de 4.52 m2, su coeficiente de participación de 18.82%.
- La unidad residencial denominada apartamento 201 del P.H. “Edificio Belencito" consta de tres habitaciones, estudio, un baño social, sala, comedor, cocina y terraza cubierta con área construida de 117.63 m2 y un coeficiente de participación de 43.11%.

5.3. Conclusión de áreas

- Los predios identificados dentro de la unidad predial que conforman el P.H. “Edificio Belencito" con las matrícula inmobiliarias No. 072-97798, 072-997799 y 072-97800 y el área de terreno objeto de inscripción catastral será la calculada de acuerdo al reglamento del P.H en el coeficiente de copropiedad correspondiente al área total del lote.

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 2025. Adicionalmente, se tendrá en cuenta el insumo aportado por el profesional en reconocimiento; se realiza la incorporación en la base catastral según la fecha de la anotación que referencia la inscripción de PH en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el **20 diciembre de 2021**.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $84.270 x M2 para el año 2025, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG **11**. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2025 y desde el año 2021 que fue la fecha en que se realizó el registro del predio; considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional, las unidades constructivas se describen así:

- Apartamento **101** en P.H de uso 70, unidad "A" con un área privada construida de 119.51 m^2, con 57 puntos de calificación y coeficiente de participación del 38.02 %.

- Apartamento **102** de uso 82, unidad "A" con un área privada construida de 4.52 m^2, con 40 puntos de calificación y un coeficiente de participación de 18.87%

- Apartamento **201** en P.H de uso 70, unidad "A" con un área privada construida de 117.63 m^2, con 57 puntos de calificación y coeficiente de participación del 43.11%.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA P.H. "Edificio Belencito"			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/H)**	**Valor Total**
Terreno **1** Zona (11) Apto **101**	76.04	$84.270	$ 6,407,865.09
Unidad "**A**" Terreno 1 57 Puntos	119.51	$379.382,33	$ 45,339,982.55
Terreno **2** Zona (11) Apto **102**	37.74	$84.270	$ 3,180,337.04
Unidad "**A**" Terreno **2** 40 Puntos no convencional	4.52	$86.839,47	$ 392,514.45
Terreno **3** Zona (11) Apto **201**	86.22	$84.270	$ 7,265,730.25
Unidad "**A**" Terreno **3** 57 puntos	117.63	$379.382,33	$ 44,626,743.77
Valor Total			**$ 107,213,173.15**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97798 Apto 101			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/$m^2$)**	**Valor Total**
Terreno **1** Zona (11)	76.04	$84.270	$6.407.891

Apto **101**			
Unidad "**A**" Terreno 1 57 Puntos	119.51	$379.382,33	$ 45,339,982.55
Valor Total			**$ 51,747,847.64**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 51,747,847.64	$ 51,748,000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 50,240,629	$ 50,241,000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 48,072,556	$ 48,073,000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 46,086,240	$ 46,086,000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 44,743,922	$ 44,744,000	INSCRIPCION CATASTRAL 20-12-2021

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97799 Apto 102			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno **2** Zona (11) Apto **102**	37.74	$84.270	$ 3,180,337.04
Unidad "**A**" Terreno **2** 40 Puntos no convencional	4.52	$86.839,47	$ 392,514.45
Valor Total			**$ 3,572,851.49**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 3,572,851.49	$ 3,573,000	DECRETO 1609/2024

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2024	4,51%	$ 3,468,788	$ 3,469,000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 3,319,097	$ 3,319,000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 3,181,954	$ 3,182,000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 3,089,276	$ 3,089,000	INSCRIPCION CATASTRAL 20-12-2021

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97800 Apto 201			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno **3** Zona (11) Apto **201**	86.22	$84.270	$ 7,265,730.25
Unidad "**A**" Terreno **3** 57 puntos	117.63	$379.382,33	$ 44,626,743.77
Valor Total			**$ 51,892,474.02**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 51,892,474.02	$ 51,892,000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 50,381,043	$ 50,381,000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 48,206,911	$ 48,207,000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 46,215,043	$ 46,215,000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 44,868,974	$ 44,869,000	INSCRIPCION CATASTRAL 20-12-2021

6.1. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora Nohora Elisabeth Valbuena Peña identificada con cédula de ciudadanía 46677126, actuando como propietaria-comunera de uno de los predios inscritos, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20241160000698 de fecha del 06/11/2024, presentó solicitud de inscripción de PH, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz 072-37505 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 2029 del 02-12-2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá,; iii) Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 072-97798 , 072-97799 , 072-97800; iv) Fotocopia de la cédula.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 13 de Mayo del 2025, se concluye que es procedente la inscripción del P.H. “Edificio Belencito" de tres unidades prediales con folios 072-97798 , 072-97799 , 072-97800 de acuerdo a los títulos presentados.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000022000700000000
NPN ANTIGUO	151760102000000220007000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-37505
NOMENCLATURA	C 20 4 15 17
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	WILLIAN ALEX CASTIBLANCO VALBUENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1053323984
PROPIETARIO 2	NESTOR ARMANDO VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7437391
PROPIETARIO 3	MARIA BELEN VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23488196
PROPIETARIO 4	MARIA LEONOR VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23489214
PROPIETARIO 5	MYRIAM DEL CARMEN VALBUENA URAZAN
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23489670
PROPIETARIO 6	FANNY ESPERANZA VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495624
PROPIETARIO 7	NOHORA ELISABETH VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46677126
ÁREA DE TERRENO m²	200
ÁREA CONSTRUIDA m²	119
Vigencia 2025 **DECRETO 1609/2024**	**$28.877.000**
DECRETO 2311/2023	**$28.036.000**
DECRETO 2653/2022	**$26.826.000**
DECRETO 1891/2021	**$25.718.000**
INSCRIPCION CATASTRAL 20-12-2021	**$24.969.000**

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000022000790000000
NPN ANTIGUO	1517601020000000220007000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-37505
NOMENCLATURA	C 20 4 15 17
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	WILLIAN ALEX CASTIBLANCO VALBUENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1053323984
PROPIETARIO 2	NESTOR ARMANDO VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7437391
PROPIETARIO 3	MARIA BELEN VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23488196
PROPIETARIO 4	MARIA LEONOR VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23489214
PROPIETARIO 5	MYRIAM DEL CARMEN VALBUENA URAZAN
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO	23489670

IDENTIFICACIÓN	
PROPIETARIO 6	FANNY ESPERANZA VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495624
PROPIETARIO 7	NOHORA ELISABETH VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46677126
ÁREA DE TERRENO m²	200
ÁREA CONSTRUIDA m²	55.31
Vigencia 2025 **DECRETO 1609/2024**	**$ 0**
DECRETO 2311/2023	**$ 0**
DECRETO 2653/2022	**$ 0**
DECRETO 1891/2021	**$ 0**
INSCRIPCION CATASTRAL 20-12-2021	**$ 0**

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000022000790101000 1
NPN ANTIGUO	15176010200220007001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97798
NOMENCLATURA	CL 20 # 4 - 15 APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional

PROPIETARIO 1	WILLIAN ALEX CASTIBLANCO VALBUENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1053323984
PROPIETARIO 2	NESTOR ARMANDO VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7437391
PROPIETARIO 3	MARIA BELEN VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23488196
PROPIETARIO 4	MARIA LEONOR VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23489214
PROPIETARIO 5	MYRIAM DEL CARMEN VALBUENA URAZAN
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23489670
PROPIETARIO 6	FANNY ESPERANZA VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495624
PROPIETARIO 7	NOHORA ELISABETH VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO	46677126

IDENTIFICACIÓN	
PROPIETARIO 8	CARLOS ARTURO VALBUENA PEÑA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7305450
PROPIETARIO 9	CARMEN CECILIA VALBUENA DE VINCHERY
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23492554
ÁREA DE TERRENO m²	76.04
ÁREA CONSTRUIDA m²	142.82
Vigencia 2025 **DECRETO 1609/2024**	**$ 51,748,000**
DECRETO 2311/2023	**$ 50,241,000**
DECRETO 2653/2022	**$ 48,073,000**
DECRETO 1891/2021	**$ 46,086,000**
INSCRIPCION CATASTRAL 20-12-2021	**$ 44,744,000**

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000022000790101000 2
NPN ANTIGUO	15176010200220007002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97799
NOMENCLATURA	CL 20 # 4 - 15 APTO 102
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	WILLIAN ALEX CASTIBLANCO

	VALBUENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1053323984
PROPIETARIO 2	NESTOR ARMANDO VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7437391
PROPIETARIO 3	MARIA BELEN VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23488196
PROPIETARIO 4	MARIA LEONOR VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23489214
PROPIETARIO 5	MYRIAM DEL CARMEN VALBUENA URAZAN
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23489670
PROPIETARIO 6	FANNY ESPERANZA VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495624
PROPIETARIO 7	NOHORA ELISABETH VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46677126

PROPIETARIO 8	CARLOS ARTURO VALBUENA PEÑA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7305450
PROPIETARIO 9	CARMEN CECILIA VALBUENA DE VINCHERY
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23492554
ÁREA DE TERRENO m²	37.74
ÁREA CONSTRUIDA m²	4.52
Vigencia 2025 **DECRETO 1609/2024**	**$ 3,573,000**
DECRETO 2311/2023	**$ 3,469,000**
DECRETO 2653/2022	**$ 3,319,000**
DECRETO 1891/2021	**$ 3,182,000**
INSCRIPCION CATASTRAL 20-12-2021	**$ 3,089,000**

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	11517601020000002200079010200003
NPN ANTIGUO	15176010200220007003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97800
NOMENCLATURA	CL 20 # 4 - 15 APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	NOHORA ELISABETH VALBUENA PENA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46677126
ÁREA DE TERRENO m²	86.22
ÁREA CONSTRUIDA m²	150.5
Vigencia 2025 **DECRETO 1609/2024**	**$ 51,892,000**
DECRETO 2311/2023	**$ 50,381,000**
DECRETO 2653/2022	**$ 48,207,000**
DECRETO 1891/2021	**$ 46,215,000**
INSCRIPCION CATASTRAL 20-12-2021	**$ 44,869,000**

FECHA DE INSCRIPCIÓN 20/12/2021

7. Observaciones generales adicionales.

Sin observaciones.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Edgar Fernando Murcia González	Operador Catastral	