Chiquinquirá, 13 de junio del 2024.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección C 21A 11 09

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 21A 11 09		**Matrícula.** 072-33579	**Número Predial Nacional.** 15176010200000211001300000000	
Propietario. AMPARO VILLAMIL RODRIGUEZ	**Identificación del propietario.** C 23490115	**Nomenclatura.** C 21A 11 09	**Área de Terreno.** 70 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.		**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura	**Según VUR**		**Según SIG**	
85 m^2	85 m^2		57,51 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 072-33579 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000211001300000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, su actual propietario según la escritura 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá, es: AMPARO VILLAMIL RODRIGUEZ.

En la escritura No. 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá, realizan una declaración sobre construcción y constitución reglamento de propiedad horizontal de 5 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-96219, 072-96220, 072-96221, 072-96222 y 072-96223.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"POR EL FRENTE, linda con la calle veintiuna "A" (21A), en extensión de diez metros sesenta centímetros (10.60 Mts.); POR UN COSTADO, linda con el resto del terreno del anterior vendedor, en extensión de nueve metros ochenta centímetros (9.80 Mts.); POR EL OTRO COSTADO O FONDO, linda con el lote vendido a MABEL VALERO VARGAS, en extensión de cuatro metros (4Mts.) y POR EL ÚLTIMO COSTADO, linda con propiedades de ROBERTO GIL, en extensión de doce metros (12.00 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, adicional se debe realizar la inscripción de 5 unidades.

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 de PH.

Descripción trámite: Inscripción de PH.

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 11 de junio del 2024, en la cual se visitan los predios 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 las plantillas de anexos de reconocimiento para las unidades que se realizarán 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 5 unidades, las cuales están identificada en la oficina de instrumentos públicos, con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD 1: 072-96219

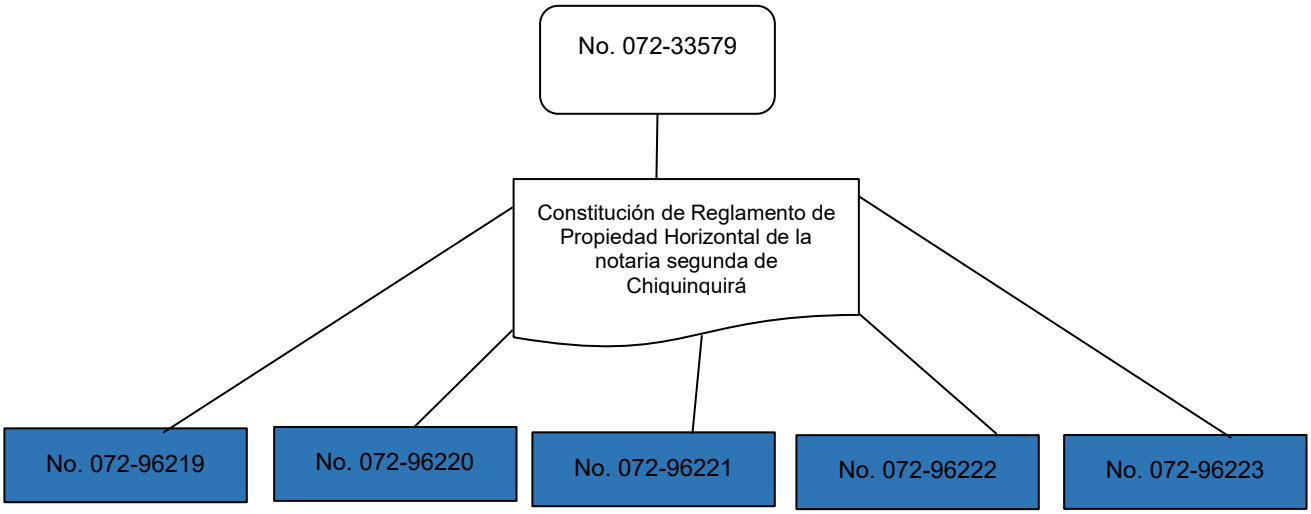
UNIDAD 2: 072-96220

UNIDAD 3: 072-96221

UNIDAD 4: 072-96222

UNIDAD 5: 072-96223

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
072-33579	15176010200000211001390000000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-96219	15176010200000211001390001000 1	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-96220	15176010200000211001390002000 2	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá.

072-96221	15176010200000211001390003000 3	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-96222	15176010200000211001390004000 4	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-96223	15176010200000211001390005000 5	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de Escritura Pública No. 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá.

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	Área de lote (m^2) En base catastral
072-33579	85	85	85
072-96219	57,90	57,90	13,09
072-96220	60,20	60,20	14,21
072-96221	60,20	60,20	14,21
072-96222	60,20	60,20	14,21
072-96223	16,70	16,70	1,10

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidencian 5 apartamentos, unidades de uso residencial, construidos de la siguiente manera:

- Un primer piso denominado 101, su construcción es en mampostería, con pisos en tableta, techos en placa con revestimiento en drywall, paredes de baños y área de cocina con enchape, con acabados totalmente terminados. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 57,90 m^2.
- Un segundo piso denominado 201, su construcción es en mampostería, con pisos en tableta, techos en placa con revestimiento en drywall, paredes de baño y área de cocina con enchape, con acabados totalmente terminados. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 60,20 m^2.
- Un tercer piso denominado 301, su construcción es en mampostería, con pisos en tableta, techos en placa con revestimiento en drywall, paredes de baño y área de cocina enchapados parcialmente. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida

es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 60,20 m^2.

- Un cuarto piso denominado 401, que según la EP, consta de sala, comedor, cocina, patio de ropas, un baño, 2 alcobas. El área construida es la correspondiente a la escritura pública, que corresponde a 60,20 m^2.
- Un quinto piso denominado 501, su construcción es en mampostería, con pisos en tableta, techos en placa con revestimiento en drywall, paredes de baños parcialmente con enchape y área de cocina con paredes con pañete; además, cuenta con una sexta planta que consta de un cuarto de estudio, una alcoba, un baño y un área abierta destinada a la terraza. Se detalla la construcción en los anexos de reconocimiento. El área construida es la correspondiente a la verificada en la visita de campo, que corresponde a 42 m^2.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96219 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 57,90 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96220 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 60,20 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96221 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 60,20 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96222 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio y es de 60,20 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-96223 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 42 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 2024. 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 10 de febrero del 2021.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 218.176 x m^2 para el año 2024, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 08, Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2024 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.

Los predios que se están inscribiendo en propiedad horizontal, cuentan con 5 unidades constructivas así:

- Apartamento 101 con un área de 57,90 m^2, con un puntaje de 70 y un uso 70 .

- Apartamento 201 con un área de 60,20 m², con un puntaje de 72 y un uso 70.
- Apartamento 301 con un área de 60,20 m², con un puntaje de 59 y un uso 70.
- Apartamento 401 con un área de 60,20 m², con un puntaje de 59 y un uso 70.
- Apartamento 501 con un área de 42 m², con un puntaje de 55 y un uso 70.

MATRICULA	Área de terreno	ZHG	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Valor m2 construcción 2023
072-96219	13,09 m²	08	$ 218.176	57,90 m²	$ 494.597,75
072-96220	14,21 m²	08	$ 218.176	60,20 m²	$ 514.996,53
072-96221	14,21 m²	08	$ 218.176	60,20 m²	$ 387.016,55
072-96222	14,21 m²	08	$ 218.176	60,20 m²	$ 387.016,55
072-96223	1,10 m²	08	$ 218.176	42 m²	$ 349.933,37

AÑO	AVALÚO TERRENO ($/M2)	AVALÚO UNIDAD ($/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
072-96219				
2024	$ 2.855.923,84	$ 28.637.209,72	$ 31.493.133,56	$ 31.493.000
2023	$ 2.732.680	$ 27.401.406	$ 30.134.086	$ 30.134.000
2022	$ 2.619.768	$ 26.269.204	$ 28.888.972	$ 28.889.000
2021	$ 2.543.464	$ 25.504.081	$ 28.047.545	$ 28.048.000
072-96220				
2024	$ 3.100.280,96	$ 31.002.791,10	$ 34.103.072,06	$ 34.103.000
2023	$ 2.966.492	$ 29.664.904	$ 32.631.396	$ 32.631.000
2022	$ 2.843.919	$ 28.439.175	$ 31.283.095	$ 31.283.000
2021	$ 2.761.087	$ 27.610.850	$ 30.371.937	$ 30.372.000
072-96221				
2024	$ 3.100.280,96	$ 23.298.396,31	$ 26.398.677,27	$ 26.399.000
2023	$ 2.966.492	$ 22.292.983	$ 25.259.475	$ 25.259.000
2022	$ 2.843.919	$ 21.371.856	$ 24.215.775	$ 24.216.000
2021	$ 2.761.087	$ 20.749.375	$ 23.510.461	$ 23.510.000
072-96222				
2024	$ 3.100.280,96	$ 23.298.396,31	$ 26.398.677,27	$ 26.399.000
2023	$ 2.966.492	$ 22.292.983	$ 25.259.475	$ 25.259.000
2022	$ 2.843.919	$ 21.371.856	$ 24.215.775	$ 24.216.000

2021	$ 2.761.087	$ 20.749.375	$ 23.510.461	$ 23.510.000
072-96223				
2024	$ 239.993,6	$ 14.697.201,54	$ 14.937.195,14	$ 14.937.000
2023	$ 229.637	$ 14.062.962	$ 14.292.599	$ 14.293.000
2022	$ 220.149	$ 13.481.892	$ 13.702.041	$ 13.702.000
2021	$ 213.736	$ 13.089.216	$ 13.302.952	$ 13.303.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora AMPARO VILLAMIL RODRIGUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 23.490.115, actuando como propietaria del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202422900060 de fecha del 29/02/2024, presentó solicitud de inscripción de PH, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072 – 33579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 00109 del 08 de febrero del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula y iv) fotocopia de la cedula del propietario.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 11 de junio del 2024, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	**CANCELA**
NPN	15176010200000211001300000000
NPN ANTIGUO	15176010202110013000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-33579
NOMENCLATURA	C 21A 11 09
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	AMPARO VILLAMIL RODRIGUEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO	23490115

IDENTIFICACIÓN	
ÁREA DE TERRENO m²	70
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 3.060.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 3.152.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 3.288.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 3.436.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000211001390000000
NPN ANTIGUO	15176010202110013000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-33579
NOMENCLATURA	C 21A 11 09
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	57,51
ÁREA CONSTRUIDA m²	8,50
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	0
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	0
AVALÚO VIGENCIA 2023	0

(DECRETO 2653 DE 2022)	
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000211001390001000 1
NPN ANTIGUO	15176010202110013001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96219
NOMENCLATURA	CL 21 A # 11 - 9 P H MULTIFAMILIAR SANTA BARBARA – APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	JAIME ALONSO SALINAS VILLAMIL
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7321327
ÁREA DE TERRENO m²	13,09
ÁREA CONSTRUIDA m²	57,90
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 28.048.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 28.889.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 30.134.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 31.493.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000211001390002000 2
NPN ANTIGUO	15176010202110013002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96220
NOMENCLATURA	CL 21 A # 11 - 9 P H MULTIFAMILIAR SANTA BARBARA – APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	LILIA ESPERANZA SALINAS VILLAMIL
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	33700337
ÁREA DE TERRENO m²	14,21
ÁREA CONSTRUIDA m²	60,20
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 30.372.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 31.283.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 32.631.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 34.103.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000211001390003000 3

NPN ANTIGUO	15176010202110013003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96221
NOMENCLATURA	CL 21 A # 11 - 9 P H MULTIFAMILIAR SANTA BARBARA - APTO 301
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	AMPARO VILLAMIL RODRIGUEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	23490915
ÁREA DE TERRENO m²	14,21
ÁREA CONSTRUIDA m²	60,20
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 23.510.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 24.216.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 25.259.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 26.399.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000211001390004 0004
NPN ANTIGUO	15176010202110013004
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96222
NOMENCLATURA	CL 21 A # 11 - 9 P H MULTIFAMILIAR SANTA BARBARA - APTO 401

DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	DERLY AMPARO SALINAS VILLAMIL
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1049613108
ÁREA DE TERRENO m²	14,21
ÁREA CONSTRUIDA m²	60,20
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 23.510.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 24.216.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 25.259.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 26.399.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000211001390005000 5
NPN ANTIGUO	15176010202110013005
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-96223
NOMENCLATURA	CL 21 A # 11 - 9 P H MULTIFAMILIAR SANTA BARBARA – APTO 501
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	AMPARO VILLAMIL RODRIGUEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23490915

PROPIETARIO 1	
ÁREA DE TERRENO m²	1,10
ÁREA CONSTRUIDA m²	42
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 13.303.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 13.702.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 14.293.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 14.937.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 10/02/2021

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: JPérez	Operados catastral	