Chiquinquirá, 11 de Abril del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección 1 7 # 28-194

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. 1 7 # 28-194	**Matrícula.** 072-79047	**Número Predial Nacional.** 15176010200000030001000000000		
Propietario. 1.ANA CAROLINA GARCIA MURILLO 2.CLAUDIA GARCIA MURILO 3.DANIELA GARCIA MURILLO	**Identificación del propietario.** C.C. 52985226 C.C 53176838 C.C 1019132545	**Nomenclatura.** 1 7 # 28-194	**Área de Terreno.** 783 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 en condición de NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.		
Áreas del inmueble.				
Según escritura	**Según VUR**	**Según SIG**		
525 m^2	525 m^2	783 m^2		

1.2. Estudio información jurídica predio 15176010200000030001000000000

Se trata de un predio rural que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-79047 y numero predial 17601020000000300010000000000, el predio mencionado anteriormente el cual es objeto de englobe, su actual propietario según la escritura 1512 del 2022-08-25 notaria primera de Chiquinquirá pertenece a: Galeano Acosta flor Ángela C.C 1053322806, Ponguta Rojas Felipe Antonio C.C 9532918 y Grupo de Cinq S.A.S NIT 9009590642.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 6 28 167	**Matrícula.** 072-57277	**Número Predial Nacional.** 15176010200000003005600000000		
Propietario. 1. ANA CAROLINA GARCIA MURILLO 2. CLAUDIA LUCIA GARCIA MURILLO 3. DANIELA GARCIA MURILLO	**Identificación del propietario.** C.C. 52985226 C.C 53176838 C.C 1019132545	**Nomenclatura .** K 6 28 167	**Área de Terreno.** 512 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 en condición de NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.		
Áreas del inmueble.				
Según escritura	**Según VUR**	**Según SIG**		
512.40 m^2	512.40 m^2	512 m^2		

1.1. Estudio información jurídica predio 15176010200000003005600000000

Se trata de un predio rural que se encuentra en condición de no propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-57277 y numero predial 15176010200000003005600000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de englobe junto con otro arriba relacionado, cuyos propietarios actuales según la escritura 1512 del 2022-08-25 notaria primera de Chiquinquirá son: Galeano Acosta flor Ángela C.C 1053322806 Ponguta rojas Felipe Antonio C.C 9532918 y Grupo de Cinq S.A.S NIT 9009590642.

1.1.1. Linderos

linderos generales del predio "**15176010200000003000100000000**" tomados del título de tradición , por el frente u occidente, linda con diagonal 28 o avenida julio Salazar, en extensión de aproximada de treinta y ocho metros cuarenta centímetros (38.40 mtr:); por el sur, colinda con la propiedad de manolo García, en línea recta de occidente a oriente en longitud de veintitrés metros cincuenta y cinco centímetros (23.55, mtrs), vuelve hacia el sur en línea recta de seis metros noventa y cinco centímetros (6,95 mtrs) y nuevamente gira hacia el oriente en línea recta de dieciséis metros cinco centímetros (16.05 mtrs). Por el oriente, limita con la línea del ferrocarril central del norte, en extensión aproximada de veintiocho metros con chenta centímetros: (28.80 mtrs) y por el norte, linda con el predio de mari Cecilia coy, en, extensión aproximada de treinta y siete metros con sesenta centímetros (37.60 mtrs) hasta salir a la diagonal 28 primer lindero encierra".

Linderos generales del predio "**15176010200000003005600000000**" tomados del título de tradición "por el norte: en una distancia aproximada de dieciséis metros (16.00 mtrs) con propiedad que es o fue de la vendedora conocida como "lote no. 21). Por el sur, en una extensión aproximada de dieciséis metros (16.00 mtrs) con propiedad que es o fue de la vendedora conocida con "lote no. 19". Por el oriente, en una longitud aproximada de veintiocho metros con sesenta y cinco centímetros (28.65 mtrs), con La carrera sexta a (6-a) de la actual nomenclatura di municipio; por el occidente en treinta y cinco metros con cuarenta centímetros (35.40 mtrs) en parte con propiedad que es o fue del comprador y en parte con propiedad particular, las cuales colindan con avenida julio Salazar de la actual nomenclatura del municipio de Chiquinquirá.

2. DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE – Segunda Clase. - Englobe

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 segunda clase – englobe.

Descripción trámite: segunda clase - englobe.

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

Tipo de Visita: Directa.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita directa de reconocimiento predial, se llevó a cabo el 02 de Abril de 2025, en la cual se visita el predio objeto de solicitud con el fin de conocer la información física del predio, de la misma se extrae la información necesaria que puede ser consultada en la plantilla de anexos de reconocimiento para la mutación de segunda clase – englobe.

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 mutación de segunda clase – englobe, predio objeto de la solicitud.

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
072-79047	525	525	783
072-57277	512	512	512

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento no se evidenciaron construcciones.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 79047 con área en folio de 525 m2, y el predio colindante objeto de englobe con matricula inmobiliaria 072-57277 con un área de 512 m2, para un total de 1.037 m2, mientras que la información que reposa en la base catastral del predio 15176010200000003000 1000000000 con folio 072-79047 es de 783 m2, y el para el predio 15176010200000003005 6000000000 con folio 072-57277 figura un área de 512 m2, para un total de 1.395 m2.

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 con vigencia 28-09-2022.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta el valor de terreno de los predios a englobar del predio 15176010200000003000 1000000000 con un avaluó catastral de $87.981.000 el cual se encuentra en la zona geoeconómica **ZGH 10**, y el predio 15176010200000003005 6000000000 con un avaluó catastral de $51.688.00 el cual se encuentra en las zonas geoeconómicas **ZGH 10** y **11** con valor de $112.362 y $84.270.

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-98722 (ENGLOBE)			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno **1** Zona (10)	1.087	$112.362	$122.137.494
Terreno **1** Zona (11)	208	$84.270	$17.528.160
Valor Total			**$139.665.654**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$139.665.654	$139.666.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$135.597.722	$135.598.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$129.746.170	$129.746.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$124.385.169	$124.385.000	INSCRIPCION CATASTRAL 28-09-2022

6.1. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor FELIPE ANTONIO PONGUTA ROJAS, identificado con cédula de ciudadanía 9.532.918, actuando en calidad de propietario-comunero mediante oficio radicado bajo consecutivo 20248260000578 de fecha del 26/08/2024, presentó solicitud de englobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo los Folios de Matrícula Inmobiliaria 072-79047 y 072-57277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 1512 del 2022-08-25 notaria primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 072-98722; iv) Fotocopia de la cédulas.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita con metodología directa de reconocimiento predial efectuada el 02 de abril del 2025, se concluye que es procedente la mutación de segunda clase- englobe, de dos predios descritos anteriormente y del cual se relacionan a continuación con los avalúos a partir de la última inscripción de la anotación de la ORIP del círculo para este folio de matrícula que es del 28-09-2022.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000030001000000000
NPN ANTIGUO	151760102000000030001000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-79047
NOMENCLATURA	1 7 # 28-194
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	ANA CAROLINA GARCIA MURILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	52985226
PROPIETARIO 2	CLAUDIA LUCIA GARCIA MURILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	53176838
PROPIETARIO 3	DANIELA GARCIA MURILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1019132545
ÁREA DE TERRENO m²	783
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	**$87.981.000**
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	**$85.418.000**
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	**$81.732.000**
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	**$78.355.000**

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000030056000000000
NPN ANTIGUO	151760102000000030056000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-57277
NOMENCLATURA	K 6 28 167
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	ANA CAROLINA GARCIA MURILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	52985226
PROPIETARIO 2	CLAUDIA LUCIA GARCIA MURILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	53176838
PROPIETARIO 3	DANIELA GARCIA MURILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1019132545
ÁREA DE TERRENO m²	783
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$51.688.000
AVALÚO VIGENCIA 20224 (DECRETO 2311 DE 2023)	$50.183.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$48.017.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$46.033.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000030073000000000
NPN ANTIGUO	151760102000000030073000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-98722
NOMENCLATURA	LOTE DE TERRENO EL JARDIN
DESTINO ECONÓMICO	LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO
PROPIETARIO 1	GRUPO DE CINQ S.A.S
TIPO IDENTIFICACIÓN	NIT
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	9009590642
PROPIETARIO 2	FELIPE ANTONIO PONGUTA ROJAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	9.532.918
PROPIETARIO 3	FLOR ANGELA GALEANO ACOSTA
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1053322806
ÁREA DE TERRENO m²	1.295
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	**$139.666.000**
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	**$135.598.000**
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	**$129.746.000**

AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	**$124.385.000**

FECHA DE INSCRIPCIÓN 28/09/2022

7. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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