Chiquinquirá, 17 de septiembre del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección C 15 3 23

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 15 3 23		**Matrícula.** 072-53193	**Número Predial Nacional.** 15176010200000034001700000000	
Propietario. LUCIA VALBUENA OLGA	**Identificación del propietario.** CC 23488879	**Nomenclatura.** C 15 3 23	**Área de Terreno.** 93 m^2	**Área Construida.** 53 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**	
93 m^2		93 m^2	91.624904 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 072-53193 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000034001700000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de inscripción de reglamento de propiedad horizontal, su actual propietario según la escritura 00880 del 22 de junio del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá es: OLGA LUCIA VALBUENA, identificada con cedula de ciudadanía número 23.488.879

En la escritura No. 00880 del 22 de junio del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá, realizan una constitución de reglamento de propiedad horizontal de 2 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-97159 y 072-97160

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 00880 del 22 de junio del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:
"Por el NORTE: que es su frente, linda con la CALLE 15 en extensión de seis metros sesenta centímetros (6.60 metros); por el ORIENTE, linda con casa propiedad de ARGEMERO ROJAS, en extensión de quince metros veinticinco centímetros (15.25 metros); por el SUR, linda con casa de ARGEMIRO ROJAS, en extensión de cinco metros con setenta centímetros (5.70 metros), y por el OCCIDENTE, linda con la casa de propiedad de RUBEN TORRES, en extensión de quince metros con veinticinco centímetros (15.25 metros), hasta salir a la CALLE 15 y cierra"

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., cuenta con información cartográfica en la base catastral, y se debe realizar la inscripción de 2 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 19 de septiembre 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.

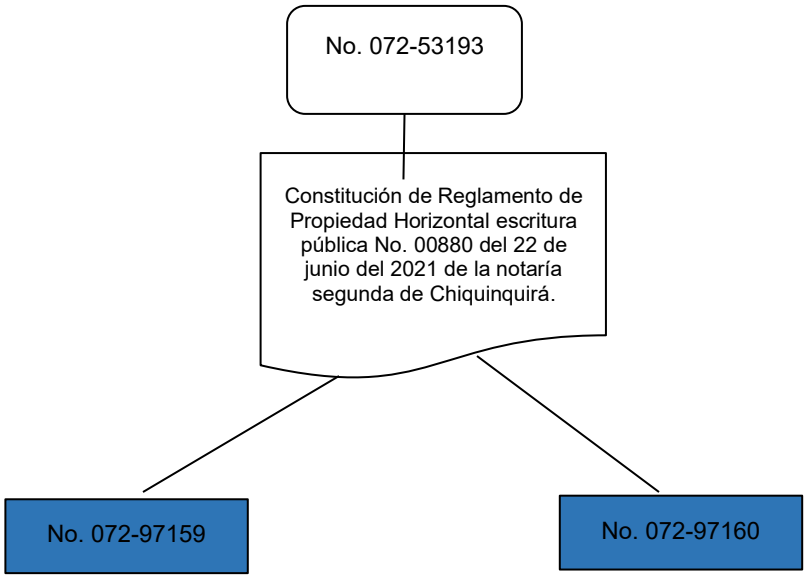
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

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

UNIDAD 1: 072- 97159

UNIDAD 2: 072- 97160

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
072-53193	15176010200000034001790000000015176010200340017000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal escritura pública No. 00880 del 22 de junio del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá.
072-97159	15176010200000034001790101000115176010200340017001	
072-97160	15176010200000034001790102000215176010200340017002	

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	Coeficiente de copropiedad
072-53193	93	93	93	-
072-97159	57.93	57.93	33,5823	0,3611
072-97160	102.50	102.50	59,4177	0,6389

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidenciaron 2 unidades de uso residencial, construidos de la siguiente manera:

- Un apartamento denominado 101, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 57.93 m^2, su uso es 70 y su puntaje es 34.
- Un apartamento denominado 201, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 102.50 m^2, su uso es 70 y su puntaje es 66.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 97159 el área de terreno objeto de inscripción catastral será la calculada de acuerdo al coeficiente de copropiedad correspondiente al área total del lote.

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 97160 el área de terreno objeto de inscripción catastral será la calculada de acuerdo al 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 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 **18 de agosto del 2021**.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 84.270 x m^2 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.

Los predios que se están inscribiendo en propiedad horizontal, cuentan con 2 unidades constructivas así:

- Apartamento con un área de 57.93 m^2, con un puntaje de 34 y un uso 70.
- Apartamento con un área de 102.50 m^2, con un puntaje de 64 y un uso 70.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (11)	33.5823	84.269,6619	$ 2.829.969,067
Unidad A	57.93	180.767,3532	$ 10.471.852,77
Terreno 2 Zona (11)	59.4177	84.269,6619	$ 5.007.109,49
Unidad B	102.50	447.972,8688	$ 45.917.219,05
Valor Total			**$ 64.226.150,38**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97159			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (11)	33.5823	84.269,6619	$ 2.829.969,067
Unidad A	57.93	180.767,3532	$ 10.471.852,77
Valor Total			**$ 13.301.821,84**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 13.301.821,84	$ 13,302,000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 12,914,390	$ 12,914,000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 12,357,086	$ 12,357,000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 11,846,501	$ 11,847,000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 11,501,458	$ 11,501,000	DECRETO 1820/2020

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97160			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (11)	59.4177	84.269,6619	$ 5.007.109,49
Unidad B	102.50	447.972,8688	$ 45.917.219,05
Valor Total			**$ 50,924,328.54**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 50,924,328.54	$ 50,924,000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 49,441,096	$ 49,441,000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 47,307,526	$ 47,308,000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 45,352,820	$ 45,353,000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 44,031,864	$ 44,032,000	DECRETO 1820/2020

6.1. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora LUCIA VALBUENA OLGA, identificada con cedula de ciudadanía número 23.488.879, en calidad de propietaria, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20249180000625 de fecha del 18/09/2024, presentó solicitud de inscripción de PH, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-53193 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 00880 del 22 de junio del 2021 de la notaría segunda de Chiquinquirá.; iii) Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 072-53193; iv) certificado de existencia y representación legal.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 18 de septiembre del 2025, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000034001700000000
NPN ANTIGUO	15176010200340017000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-53193
NOMENCLATURA	C 15 3 23
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	LUCIA VALBUENA OLGA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23488879
ÁREA DE TERRENO m²	93
ÁREA CONSTRUIDA m²	53
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 10.181.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 10.487.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 10.939.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 11.432.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 11.775.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000034001790000000
NPN ANTIGUO	15176010200340017000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-53193

NOMENCLATURA	C 15 3 23
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	93
ÁREA CONSTRUIDA m²	24.83
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 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
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 0

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000034001790101000 1
NPN ANTIGUO	15176010200340017001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97159
NOMENCLATURA	CALLE 15 3 23 P.H. VIVIENDA BIFAMILIAR "OLGA LUCIA" APTO 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO 1	AIDA MARY RODRIGUEZ PARRA
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	C
TIPO IDENTIFICACIÓN	46680291
PROPIETARIO 2	KEYLETH FARITH PUENTES RODRIGUEZ

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	T
TIPO IDENTIFICACIÓN	1053332832
PROPIETARIO 3	JOSTING FARITH PUENTES RODRIGUEZ
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	C
TIPO IDENTIFICACIÓN	1010138983
ÁREA DE TERRENO m²	33,5823
ÁREA CONSTRUIDA m²	57.93
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820/2020)	$ 11,501,000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 11,847,000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 12,357,000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 12,914,000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 13,302,000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000034001790102000 2
NPN ANTIGUO	15176010200340017002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97160
NOMENCLATURA	CL 15 3 23 P H VVDA BIFAMILIAR OLGA LUCIA APTO 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	STEPHANIE ALEJANDRA PUENTES VALBUENA

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	C
TIPO IDENTIFICACIÓN	1053327986
ÁREA DE TERRENO m²	59,4177
ÁREA CONSTRUIDA m²	102.50
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820/2020)	$ 44,032,000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891/2021)	$ 45,353,000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653/2022)	$ 47,308,000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 49,441,000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 50,924,000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 18/08/2021

7. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Jilber Javier Lopez Gutierrez	Operador catastral	