Chiquinquirá, 22 de diciembre del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección K 9BIS 14 106 VDA SUCRE OCCIDENTAL

ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 11 9 BIS 54 S		**Matrícula.** 072-53417	**Número Predial Nacional.** 15176010100000236002300000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
GLORIA BEATRIZ SANTAFE ALFONSO	CC 46678791	C 11 9 BIS 54 S	78 m2	0 m2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud SI se encuentra gráficamente en la GDB		**Condición del predio.** Predio formal.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**	**Según SIG**	
78 m^2		78 m^2	78 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria 072-53417 y Numero Predial Nacional NPN 15176010100000236002300000000, su actual propietario según la escritura pública 1592 del 21 de septiembre del 2023 de la Notaría primera de Chiquinquirá, es GLORIA BEATRIZ SANTAFE ALFONSO identificado con cédula de ciudadanía número 46678791.

1.2.1. Linderos

“"POR EL OCCIDENTE, en doce metros (12.00 Mts.)m con lote dieciocho "C" (18-C); POR EL SUR o FRENTE, con calle pública, hoy calle once Sur Cl. 11 Sur), en seis metros cincuenta centimetros (6.50 Mts.), POR EL ORIENTE, en doce metros (12.00 Mirs.); con lote veinte "C" (20-C) y POR EL NORTE, con el lote cinco "C" (5-C), en seis metros cincuenta centimetros (6.50 Mts.) y encierra”.

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., cuenta con información cartográfica y dimensiones del título en la base catastral, al cual se adiciona el área de la construcción.

2. DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE –Mutación tercera 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: Adición de construcción.

Descripción trámite: Adición de construcción

El cual corresponde a una mutación catastral de tipo: Tercera clase.

Tipo de Visita: Directa.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita de reconocimiento predial, es llevada a cabo el día 15 de diciembre 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 la unidad que se realizará adición de construcción:

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 adición de la construcción referente a los 137,41 m2.

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
072-53417	78	78	78

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidencia una unidad constructiva de uso (01) con área de 132,91 m2 y un puntaje de 70, correspondiente a destinación económica A (Habitacional); también se evidencia una unidad constructiva de uso (82) con área de 4,5 m2 y un puntaje de 40, correspondiente a destinación económica A (Habitacional).

5.3. Conclusión de áreas

El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-53417, el área de construcción objeto de inscripción catastral es la levantada en campo con metodología tradicional con GPS, cinta métrica y registro fotográfico, sobre estructura, acabados principales, baño, cocina y generalidades constructivas.

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 la declaración de construcción en suelo propio, la cual es el 5 de octubre del 2023.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 84.270 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 2023 que fue la fecha en que el propietario solicito la inscripción de la construcción en la base de datos catastrales; considerando los incrementos para los avalúos catastrales decretados por el gobierno nacional.

Que de acuerdo a la información levantada en campo se concluye la siguiente información por unidades constructivas y uso así:

- Unidad residencial “A” con un área de **132,91** m^2, con un puntaje de 70 y un uso (01).
- Unidad residencial “B” con un área de **4,5** m^2, con un puntaje de 40 y un uso (82).

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (09)	78	$ 84.270	$ 6.573.033,63
Unidad A (70)	132,91	$ 612.412,2811	$ 81.395.716,28
Unidad B (40)	4,5	$ 86.839,47949	$ 390.777,6577
Valor Total			**$ 88.359.527,57**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 88.359.528	$ 88.360.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 85.785.949	$ 85.786.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 82.083.962	$ 82.084.000	DECRETO 2653/2022

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora GLORIA BEATRIZ SANTAFE ALFONSO identificada con número de cédula de ciudadanía número 46678791, actuando en calidad de propietarios del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20252240000037 de fecha del 24/02/2025, presentó solicitud de adición de construcción, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-53417 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 1592 del 21 de septiembre del 2023 de la Notaría primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-53417; iv) fotocopia de cedula de los propietarios.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 15 de diciembre del 2025, se concluye que es procedente la adición de construcción.

INFORMACIÓN	CANCELA

NPN	15176010100000236002300000000
NPN ANTIGUO	15176010102360023000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-53417
NOMENCLATURA	C 11 9 BIS 54 S
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	GLORIA BEATRIZ SANTAFE ALFONSO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46678791
ÁREA DE TERRENO m²	78
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 6.109.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 6.385.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 6.577.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010100000236002300000000
NPN ANTIGUO	15176010102360023000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-53417
NOMENCLATURA	C 11 9 BIS 54 S
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	GLORIA BEATRIZ SANTAFE ALFONSO

TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46678791
ÁREA DE TERRENO m²	78
ÁREA CONSTRUIDA m²	137
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 82.084.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 85.786.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 88.360.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 5/10/2023.

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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