Chiquinquirá, 21 de agosto del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección K 7A 24 38

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 7A 24 38		**Matrícula.** 072-4941	**Número Predial Nacional.** 15176010200000011000900000000	
Propietario. IRMA YANETH UMANA RONCANCIO	**Identificación del propietario.** CC 33700003	**Nomenclatura.** K 7A 24 38	**Área de Terreno.** 50 m^2	**Área Construida.** 84 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**	
50 m^2		50 m^2	50 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 072-4941 y Numero Predial Nacional-NPN 15176010200000011000900000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de inscripción de reglamento de propiedad horizontal, sus actuales propietarios según la escritura 0422 del 20 de abril del 2016 de la notaría segunda de Chiquinquirá es: IRMA YANETH UMAÑA RONCANCIO, identificada con C.C 33700003.

En la escritura No. 1987 del 20 de noviembre del 2024 de la notaría primera de Chiquinquirá, se realiza una constitución de reglamento de propiedad horizontal de 3 unidades, con las siguientes matrículas inmobiliarias 072-102902, 072-102903 y 072-102904.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 1987 del 20 de noviembre del 2024 de la notaría primera de Chiquinquirá, son los siguientes:
"Por el FRENTE, linda con la carrera 7 A, (Cra 7"), en extensión aproximada de cinco metros (5.00mts), Por el OCCIDENTE LINDA CON PREDIOS DE herederos de Adelaida forero, en

extensión de diez metros (10.00 mts), Por el ORIENTE, linda con los mismos herederos de Adelaida forero en extensión aproximada de cinco metros (5.00 mts), Por el NORTE, linda con propiedad de Ana delia de Ávila, en extensión de diez metros (10.00) aproximadamente 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, y 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 13 de agosto 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

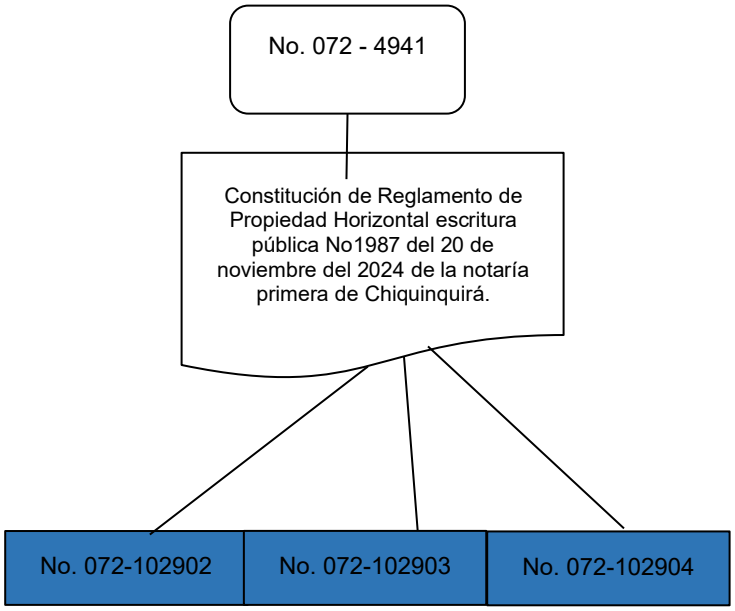
Resultado del análisis inicial del predio junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la inscripción de 3 unidades, las cuales están identificadas en la oficina de instrumentos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

UNIDAD 1: 072-102902

UNIDAD 2: 072-102903

UNIDAD 3: 072-102904

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
072-4941	15176010200000011000990000000015176010200110009000	Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal escritura No. 1987 del 20 de noviembre del 2024 de la notaría primera de Chiquinquirá.
072-102902	15176010200000011000990001000115176010200110009001	
072-102903	15176010200000011000990002000215176010200110009002	
072-102904	15176010200000011000990003000315176010200110009003	

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
072-4941	50	50	50	-
072-102902	43,11	43,11	16,26	0,3252
072-102903	44,31	44,31	16,715	0,3343
072-102904	45,13	45,13	17,025	0,3405

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidenciaron 3 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 43,11 m^2, su uso es 70 y su puntaje es 56.
- Un apartamento denominado 201, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 44,31 m^2, su uso es 70 y su puntaje es 56.
- Un apartamento denominado 301, su área construida es la correspondiente a la escritura pública verificada en la visita de campo, que corresponde a 45,13 m^2, su uso es 70 y su puntaje es 56.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102902 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- 102903 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- 102904 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 **05 de diciembre del 2024**.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 168.538 x m^2 para el año 2025, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 09. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2025 y desde el año 2024 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 3 unidades constructivas así:

- Apartamento con un área de 43,11 m^2, con un puntaje de 56 y un uso 70.
- Apartamento con un área de 44,31 m^2, con un puntaje de 56 y un uso 70.
- Apartamento con un área de 45,13 m^2, con un puntaje de 56 y un uso 70.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (09)	16,26	168.538	$ 2.740.427,88
Unidad A	43,11	369865,2177	$ 15.944.889,54
Terreno 2 Zona (09)	16,715	168.538	$ 2.817.112,67
Unidad B	44,31	369865,2177	$ 16.388.727,80
Terreno 3 Zona (09)	17,025	168.538	$ 2.869.359,45
Unidad C	45,13	369865,2177	$ 16.692.017,27
Valor Total			**$ 57.452.534,61**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102902			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (09)	16,26	168.538	$ 2.740.427,88
Unidad A	43,11	369865,2177	$ 15.944.889,54
Valor Total			**$ 18.685.317,42**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 18.685.317,42	$ 18.685.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 18.141.085	$ 18.141.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102903			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (09)	16,715	168.538	$ 2.817.112,67
Unidad B	44,31	369865,2177	$ 16.388.727,80
Valor Total			**$ 19.205.840,47**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 19.205.840,47	$ 19.206.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 18.646.447	$ 18.646.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102904			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 3 Zona (09)	17,025	168.538	$ 2.869.359,45
Unidad C	45,13	369865,2177	$ 16.692.017,27
Valor Total			**$ 19.561.376,72**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 19.561.376,72	$ 19.561.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 18.991.628	$ 18.992.000	DECRETO 2311/2023

6.1. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora IRMA YANETH UMAÑA RONCANCIO, identificada con cédula de ciudadanía 33700003, actuando como propietaria del predio catastralmente inscrito, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20253200000283 de fecha del 20/03/2025, 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- 4941 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 1987 del 20 de noviembre del 2024 de la notaría primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 072- 4941.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 13 de agosto del 2025, se concluye que es procedente la inscripción de PH.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000011000900000000
NPN ANTIGUO	15176010200110009000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-4941
NOMENCLATURA	K 7A 24 38
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	IRMA YANETH UMANA RONCANCIO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	33700003
ÁREA DE TERRENO m²	50
ÁREA CONSTRUIDA m²	84
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 22.947.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 23.635.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000011000990000000
NPN ANTIGUO	15176010200110009000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-4941
NOMENCLATURA	K 7 A 24 38
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
ÁREA DE TERRENO m²	50
ÁREA CONSTRUIDA m²	12.75
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 0

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000011000990001000 1
NPN ANTIGUO	15176010200110009001
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102902
NOMENCLATURA	K 7 A 24 38 40 AP 101
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	IRMA YANETH UMANA RONCANCIO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	33700003
ÁREA DE TERRENO m²	16,26
ÁREA CONSTRUIDA m²	43,11

AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 18.141.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 18.685.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000011000990002000 2
NPN ANTIGUO	15176010200110009002
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102903
NOMENCLATURA	K 7 A 24 38 40 AP 201
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	HUMBERTO COY FAJARDO
TIPO IDENTIFICACIÓN	4095308
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	4095308
ÁREA DE TERRENO m²	16,715
ÁREA CONSTRUIDA m²	44,31
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 18.646.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 19.206.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000011000990003000 3
NPN ANTIGUO	15176010200110009003
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102904
NOMENCLATURA	K 7 A 24 38 40 AP 301

DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL
PROPIETARIO	IRMA YANETH UMAÑA RONCANCIO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	33700003
ÁREA DE TERRENO m²	17,025
ÁREA CONSTRUIDA m²	45,13
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 18.992.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609/2024)	$ 19.561.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN 05/12/2024

7. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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