Chiquinquirá, 22 de agosto del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección C 28 11 15 K 11 27A 45

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 28 11 15 K 11 27A 45		**Matrícula.** 072-72441	**Número Predial Nacional.** 15176010200000155000300000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
AMPARO JUVENIL DE CHIQUINQUIRA	N 8918008896	C 28 11 15 K 11 27A 45	2210 m2	375 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**	
3316 m^2		3316 m^2	2125 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria 072-72441 y Numero Predial Nacional NPN 15176010200000155000300000000, su actual propietario según la escritura pública 222 del 1976-05-08 notaria primera de Chiquinquirá, es AMPARO JUVENIL DE CHIQUINQUIRA identificado con Número de Identificación Tributaria (NIT) número 891800889.

1.2.1. Linderos

"Por el Sur, linda con predios de las señoritas Carlina e Isabel Peralta y de la comunidad dominicana en longitud de ochenta y seis metros (86.00 mtrs) a dar a un mojón de concreto; por el occidente, vuelve en línea recta a encontrar la calle veintiocho (28), en extensión aproximada de veinticinco metros (25.00 mtrs) lindando con el lote de propiedad de Miguel Ballesteros, antes de Miguel de Suarez Robayo; por el Norte, vuelve por toda la calle veintiocho (28) a encontrar la carrera once (11), en extensión aproximada de ochenta y seis metros (86.00 mtrs); por el Oriente, vuelve por toda la carrera once (11) a dar al primer lindero y cierra, en longitud aproximada de veintiocho metros (28.00 mtrs)

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 20 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 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 829 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- 72441	3316	3316	2210

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidencia una unidad constructiva de uso (12) con área de 375m2 y un puntaje de 37; correspondiente a destinación económica INSTITUCIONAL (I). también se evidencia una unidad constructiva de uso (12) con área de 829m2 y un puntaje de 55; correspondiente a destinación económica INSTITUCIONAL (I).

5.3. Conclusión de áreas

El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 72441, 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.

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 2024 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 **375** m^2, con un puntaje de 37 y un uso (12).
- Unidad residencial “B” con un área de **829** m^2, con un puntaje de 55 y un uso (12).

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (11)	2210	$ 84.269,6619	$ 186.235.952,8
Unidad A (37)	375	$ 204.081,9134	$ 76.530.717,53
Unidad B (55)	829	$ 360.431,3734	$298.797.608,6
Valor Total			**$ 561.564.278,9**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 561.564.278,9	$ 561.564.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 545.208.037,8	$ 545.208.000	INSCRIPCION CATASTRAL 13/11/2024

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que los señores AMPARO JUVENIL DE CHIQUINQUIRÁ identificado con número de identificación tributaria número 8918008896, actuando en calidad de propietarios del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202411130000710 de fecha del 13/11/2024, presentó solicitud de adición de construcción, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-72441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 222 del 1976-05-08 notaria primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-72441; 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 22 de abril del 2025, se concluye que es procedente la adición de construcción.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000155000300000000

NPN ANTIGUO	15176010201550003000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-72441
NOMENCLATURA	C 28 11 15 K 11 27A 45
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	AMPARO JUVENIL DE CHIQUINQUIRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	NIT
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	8918008896
ÁREA DE TERRENO m²	2210
ÁREA CONSTRUIDA m²	375
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 269.933.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 278.031.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000155000300000000
NPN ANTIGUO	15176010201550003000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-72441
NOMENCLATURA	C 28 11 15 K 11 27A 45
DESTINO ECONÓMICO	Institucional
PROPIETARIO 1	AMPARO JUVENIL DE CHIQUINQUIRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	NIT
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	8918008896

ÁREA DE TERRENO m²	2210
ÁREA CONSTRUIDA m²	1204
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 545.208.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 561.564.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13 noviembre 2024.

8. Observaciones generales adicionales.

Para el avalúo del año de 2026 se tomó como insumo el avalúo presentado por el usuario sobre el valor de las construcciones, a lo que se sumó el valor del terreno de acuerdo a los valores de las ZHG para 2026.

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