Chiquinquirá, 12 de mayo del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección LOTE 9 Mz C LOS ALPES VDA LA MESA

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. LOTE 9 Mz C LOS ALPES VDA LA MESA	**Matrícula.** 072-80658	**Número Predial Nacional.** 15176000000000007052200000000		
Propietario. ANYI CAROLINA BARAJAS NIETO	**Identificación del propietario.** C 1056506765	**Nomenclatura.** LOTE 9 Mz C LOS ALPES VDA LA MESA	**Área de Terreno.** 61 M^2	**Área Construida.** 0 M^2
DIEGO ALEJANDRO MENDIETA BARAJAS	T 1056506765	LOTE 9 Mz C LOS ALPES VDA LA MESA	61 M^2	0 M^2
MIA SARAI MENDIETA BARAJAS	T 1056507519	LOTE 9 Mz C LOS ALPES VDA LA MESA	61 M^2	0 M^2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud 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**		
60.50 m^2	60.50 m^2	61 m^2		

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio rural que se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria 072-80658 y Numero Predial Nacional NPN 15176000000000007052200000000, sus actuales propietarios según la escritura pública 1963 del 2023-11-17 notaria primera de Chiquinquirá, son; ANYI CAROLINA BARAJAS NIETO identificada con C.C 1056505907, DIEGO ALEJANDRO MENDIETA BARAJAS identificado con T 1056506765 y MIA SARAI MENDIETA BARAJAS identificada con T 1056507519

Que en la escritura 1963 del 17 de noviembre de 2023 de la notaría primera de Chiquinquirá se declaró la construcción en suelo propio.

1.2.1. Linderos

"NORTE Linda con zona verde, extensión de once metros (11.00) cmts. ORIENTE, Linda con el lote número diez (10) de la misma manzana y extensión de cinco metros con cincuenta centímetros (5.50) mts OCCIDENTE con la carrera 17B y extensión cinco metros con cincuenta (5.50) mts. SUR linda con el lote 8 de la misma manzana, en extensión once metros (1.00) cmts, 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 08 de mayo 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 117 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- 94308	60.50	60.50	61

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento se evidenciaron las siguientes unidades de construcción:

- Unidad A: de uso 01, área 54.25 m², de 48 puntos.
- Unidad B: de uso 01, área 58 m², de 22 puntos.
- Unidad C: de uso 82 área 4.25 m², de 40 puntos.
  Correspondiente a destinación económica HABITACIONAL (A).

5.3. Conclusión de áreas

El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 80658, 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 $ 105.407.779 para el año 2025, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 17. 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 construida de **54.25** m^2, con un puntaje de 48 y un uso (01).
- Unidad residencial “B” con un área construida de **58** m^2, con un puntaje de 22 y un uso (01).
- Unidad residencial “C” con un área construida de **4.25** 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 (17)	61	10.540,7779	$ 642.987,45
Unidad A (48)	54,25	198420,6356	$ 10.764.319,48
Unidad B (22)	58	72482,16844	$ 4.203.965,77
Unidad C (40)	4,25	81465,21114	$ 346.227,15
Valor Total			**$ 15.957.499,85**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 15.957.499,85	$ 15.957.000,00	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 15.492.233	$ 15.492.000,00	INSCRIPCION CATASTRAL 24/06/2024

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora ANYI CAROLINA BARAJAS NIETO, identificada con cédula de ciudadanía 1056506765, actuando en calidad de propietaria del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20246180000376 de fecha del 18/06/2024, presentó solicitud de adición de construcción, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-80658 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 1963 del 2023-11-17 notaria primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-80658; iv) fotocopia de cedula del propietario.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 08 de mayo del 2025, se concluye que es procedente la adición de construcción.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000007052200000000
NPN ANTIGUO	15176000000070522000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-80658
NOMENCLATURA	LOTE 9 Mz C LOS ALPES VDA LA MESA
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	ANYI CAROLINA BARAJAS NIETO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1056505907
PROPIETARIO 2	DIEGO ALEJANDRO MENDIETA BARAJAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	T
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1056506765
PROPIETARIO 3	MIA SARAI MENDIETA BARAJAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	T
NÚMERO	1056507519

IDENTIFICACIÓN	
ÁREA DE TERRENO m²	61
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 624.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 643000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000007052200000000 0
NPN ANTIGUO	15176000000070522000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-80658
NOMENCLATURA	LOTE 9 Mz C LOS ALPES VDA LA MESA
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	ANYI CAROLINA BARAJAS NIETO
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1056505907
PROPIETARIO 2	DIEGO ALEJANDRO MENDIETA BARAJAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	T
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1056506765
PROPIETARIO 3	MIA SARAI MENDIETA BARAJAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	T
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1056507519

ÁREA DE TERRENO m²	61
ÁREA CONSTRUIDA m²	117
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 15.492.000,00
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 15.957.000,00

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18 junio 2024.

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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