Chiquinquirá, 05 de agosto del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección K 5 22 05 Mz D Lo 11

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. K 5 22 05 Mz D Lo 11	**Matrícula.** 072-71127	**Número Predial Nacional.** 15176010200000289001600000000		
Propietario. WILMER RENE MATALLANA ALFONSO	**Identificación del propietario.** C.C 7318600	**Nomenclatura.** K 5 22 05 Mz D Lo 11	**Área de Terreno.** 50 M^2	**Área Construida.** 0 M^2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud NO 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**		
50 m^2	50 m^2	50 m^2		

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria 072-71127 y Numero Predial Nacional NPN 15176010200000289001600000000, su actual propietario según la escritura pública 2126 del 2024-12-10 notaria primera de Chiquinquirá, es FREDY JOBANI PEÑA BENITEZ identificado con C.C 7321006

De igual manera en la escritura anteriormente nombrada se declara la construcción en suelo propio, y protocolizando los planos arquitectónicos en la misma.

1.2.1. Linderos

“"POR EL FRENTE U ORIENTE, linda con la carrera quinta (Cra 5ª), en extensión de cinco metros (5.00 Mts.); POR EL NORTE: colinda con el lote número doce de esta manzana (12-D),

en extensión de diez metros (10.00 Mts.); POR EL OCCIDENTE: limita con el lote número tres de esta manzana (3-D), en extensión de cinco metros (5.00 Mts.) y POR EL SUR: linda con el lote número diez de esta manzana (10-D) en extensión de diez metros (10.00 Mts.) hasta salir a la carrera quinta 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 05 de abril 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 construcción con dos unidades; unidad A con uso 01, su puntaje es 52 con un área de 148m^2, y unidad B, uso es 82 y su puntaje es 40 con un área de 21m^2, el are total de estas dos unidades es de 169m^2.

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
072-71127	50	50	50

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidencia una unidad constructiva de uso (01) con área de 148m2 y un puntaje de 52; correspondiente a destinación económica HABITACIONAL (A).
- En la visita de reconocimiento se evidencia una unidad constructiva de uso (82) con área de 21m2 y un puntaje de 40 correspondiente a destinación económica HABITACIONAL (A).

5.3. Conclusión de áreas

El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-71127, 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 $ 5.615 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 de 148 m^2, con un puntaje de 52 y un uso (01).

- Unidad residencial “B” con un área de 21 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)	50	$ 5.615	$ 280.750,00
Unidad A (52)	148	399368,389	$ 59.106.521,57
Unidad B (40)	21	86839,47949	$ 1.823.629,07
Valor Total			**$ 61.210.900,64**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 61.210.900,64	$ 61.211.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 59.428.059	$ 59.428.000	INSCRIPCION CATASTRAL 04/03/2024

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor WILMER RENE MATALLANA ALFONSO identificado con cédula de ciudadanía 7318600, actuando en calidad de propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20253310000309 de fecha del 31/03/2025, presentó solicitud de adición de construcción, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-71127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura pública No. 2126 del 2024-12-10 notaria primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-71127; 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 05 de agosto del 2025, se concluye que es procedente la adición de construcción.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000289001600000000

NPN ANTIGUO	15176010202890016000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71127
NOMENCLATURA	K 5 22 05 Mz D Lo 11
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO	WILMER RENE MATALLANA ALFONSO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7318600
ÁREA DE TERRENO m²	50
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 272.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 280.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000289001600000000
NPN ANTIGUO	15176010202890016000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-71127
NOMENCLATURA	K 5 22 05 Mz D Lo 11
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO	FREDY JOBANI PEÑA BENITEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7321006

ÁREA DE TERRENO m²	50
ÁREA CONSTRUIDA m²	169
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 59.428.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 61.211.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31 marzo 2025.

8. Observaciones generales adicionales.

El avalúo incremento de acuerdo a las áreas de construcción incorporadas.

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