Chiquinquirá, 28 de julio del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección EL SANTUARIO VDA RESGUARDO

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. EL SANTUARIO VDA RESGUARDO		**Matrícula.** 072-10070	**Número Predial Nacional.** 15176000000000004011700000000	
Propietario. JORGE ENRIQUE CARRILLO CARRILLO	**Identificación del propietario.** C 11252084	**Nomenclatura** EL SANTUARIO VDA RESGUARDO	**Área de Terreno.** 16753 M^2	**Área Construida.** 42 M^2
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con formación cartográfica.		**Condición del predio.** Predio formal.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**	**Según SIG**	
16.752,03 m^2		16.752,03 m^2	16753 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio rural que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-10070, una vez revisados los documentos aportados por el peticionario y verificada la información jurídica, se evidencia que los predios a desenglobar, hacen parte del predio inscrito en la base de datos catastral con el N. 15176000000000004011700000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 0455 del 27 de marzo del 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá, este desenglobe se realiza con base en los linderos y longitudes citadas en los títulos de propiedad y en los certificados de tradición.

Es de aclarar que se cierra el predio de mayor extensión 15176000000000004011700000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-10070 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-101711, 072-101712 y 072-101713.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la Escritura Pública N. 0455 del 27 de marzo del 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá, son los siguientes:

"POR LA CABECERA, desde donde hay una mata de fique por la orilla del camino que baja de casa enterrada, sigue de Norte a Sur a dar a un mojón de piedra que está al pie de un fique, lindando en este trayecto con predios de propiedad LIBRADO CASTRO, sigue de para arriba, a dar a otro mojón de piedra que esta al pie de un tinto, lindando en esta parte con predios del mismo LIBRADO CASTRO, sigue en recta a dar a otro mojón de piedra que está sobre una loma lindando con predios de propiedad hoy de MANUEL CARRILLO Y JUAN DAMASENO RODRIGUEZ, hoy de HECTOR GONZALEZ; vuelve de para abajo a dar a otro mojón de piedra que está en una loma, lindando con terrenos hoy de propiedad JUAN DAMASENO RODRIGUEZ hoy de HECTOR GONZALEZ, sigue de para abajo a dar a otro mojón de piedra que esta al pie de un cucharo, lindando con predios de JUAN DAMASENO RODRIGUEZ hoy de HECTOR GONZALEZ Y DOMINGO DELGADILLO, hasta donde se encuentra la piedra No. 3; voltea hacia el occidente ha llegar al mojón hasta número dos (2), forma ángulo de 90° a llegar al mojón Nº 1, que se encuentra a la orilla del camino de casa enterrada, lindando con propiedad de la aquí compradora; sigue camino arriba ha llegar al mojón punto de partida y encierra ".

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., se debe realizar la segregación de 3 unidades, del cual se aporta plano.

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: Segregación.

Descripción trámite: Segregación.

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 11 de junio 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 van a segregar:

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

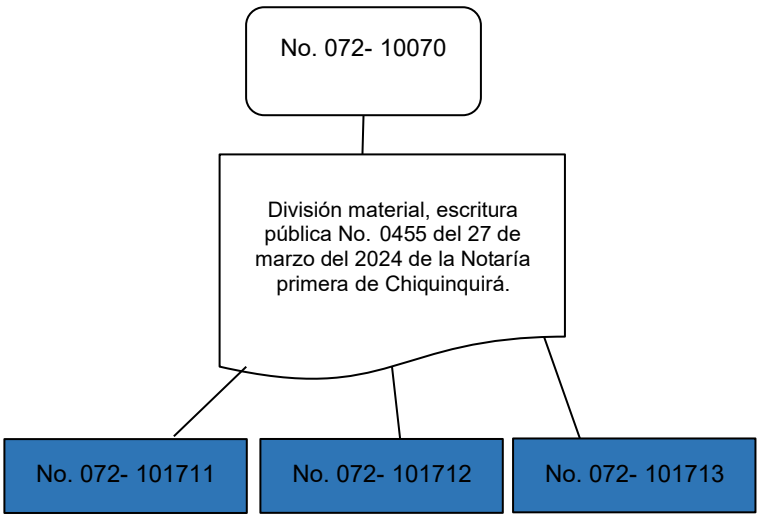
Resultado del análisis inicial del predio junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD 1: 072- 101711

UNIDAD 2: 072- 101712

UNIDAD 2: 072- 101713

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE



Nota 1: Los predios sombreados en azul serán objeto de inscripción según la siguiente tabla:

Matrícula	NPN	Título
072- 101711	15176000000000040587000000000	Escritura Pública No. 0455 del 27 de marzo del 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá.
072- 101712	15176000000000040588000000000	
072- 101713	15176000000000040589000000000	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lotes

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- 101711	4.665.400	4.665.400	4.665
072- 101712	6.073.406	6.073.406	6.073
072- 101713	6.013.224	6.013.224	6.013

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 1 de 91m^2 de área construida, su uso es 01 y su puntaje es 41.
- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 2 de 176m^2 de área construida, su uso es 01 y su puntaje es 41.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 101711 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 4.665m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 101712 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 6.073m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 101713 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 6.013m^2.

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 Nro. 10 fecha 27-03-2024 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-10070.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 7.298.463 x M^2, para el año 2025, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 06 respetivamente. 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.

LIQUIDACIÓN DISCRIMINADA			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (06)	4.665	7.298.463	$ 3.404.732,99
Unidad A - (41)	91	155203,0487	$ 14.123.477,43
Terreno 2 Zona (06)	6.073	7.298.463	$ 4.432.356,58
Unidad A - (41)	176	155203,0487	$ 27.315.736,57
Terreno 3 Zona (06)	6,013	7.298.463	$ 4.388.565,80
Valor Total			**$ 53.664.869,37**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-101711			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (06)	4.665	7.298.463	$ 3.404.732,99
Unidad A - (41)	91	155203,0487	$ 14.123.477,43
Valor Total			**$ 17.528.210,42**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 17.528.210,42	$ 17.528.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 17.017.680	$ 17.018.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-101712			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (06)	6.073	7.298.463	$ 4.432.356,58
Unidad A - (41)	176	155203,0487	$ 27.315.736,57
Valor Total			**$ 31.748.093,15**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 31.748.093,15	$ 31.748.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 30.823.391	$ 30.823.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-101713			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno 3 Zona (06)	6.013	7298463	$ 4.388.565,80
Valor Total			**$ 4.388.565,80**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 4.388.565,80	$ 4.389.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 4.260.743	$ 4.261.000	DECRETO 2311/2023

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor JORGE ENRIQUE CARRILLO CARRILLO, identificado con cédula de ciudadanía 11252084, actuando como propietario del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20241030000651 de fecha del 03/09/2024, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-10070 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 0455 del 27 de marzo del 2024 de la Notaría primera de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula, iv) Plano y v) fotocopias de las cédulas de los propietarios.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 24 de abril del 2025, se concluye que es procedente la segregación, que los avalúos

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000040117000000000
NPN ANTIGUO	15176000000040117000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-10070
NOMENCLATURA	EL SANTUARIO VDA RESGUARDO
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	JORGE ENRIQUE CARRILLO CARRILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	11252084

ÁREA DE TERRENO m²	16753
ÁREA CONSTRUIDA m²	42
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 13.507.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$13.912.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000040587000000000
NPN ANTIGUO	15176000000040586000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-101711
NOMENCLATURA	LO N 1
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	FLOR IMELDA CARRILLO PORRAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1053331483
ÁREA DE TERRENO m²	4.665
ÁREA CONSTRUIDA m²	91
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 17.018.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 17.528.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000040588000000000

NPN ANTIGUO	15176000000040587000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-101712
NOMENCLATURA	LO N 2
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	RITA IBETH CARRILLO PORRAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1053335314
ÁREA DE TERRENO m²	6.073
ÁREA CONSTRUIDA m²	176
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 30.823.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 31.748.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000040589000000000
NPN ANTIGUO	15176000000040588000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-101713
NOMENCLATURA	LO N 3
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	JENNY PATRICIA CARRILLO PORRAS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46680290
ÁREA DE TERRENO m²	6.013
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 4.389.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 4.261.000

8. Observaciones generales adicionales.

Que los avalúos que se incrementaron debido a la incorporación de las construcciones.

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