Chiquinquirá, 10 de febrero del 2026.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

C 6A 14 82 VDA TENERIA

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 6A 14 82 VDA TENERIA		**Matrícula.** 072-40213	**Número Predial Nacional.** 15176000000000060249000000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
CARLOS CASTILLO CASTILLO	CC 7300875	C 6A 14 82 VDA TENERIA	**213 m2**	**0**
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con formación cartográfica.		**Condición del predio.** NPH.	**Información Jurídica.** No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		**Según VUR**	**Según SIG**	
213 m^2		213 m^2	213 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 072-40213, 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. 15176000000000060249000000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 901 del 2019-06-13 notaria 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 15176000000000060249000000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-40213 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-94064 y 072-94065.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la Escritura Pública N. 901 del 2019-06-13 notaria primera de Chiquinquirá, son los siguientes

"por el sur, con la calle 6 a y en extensión de doce metros aproximadamente (12.00 mts.); por el occidente, con Efrén pineda, en extensión de diez y ocho metros (18.00 mts.) aproximadamente; por el oriente, con la parte que resta a la vendedora, en extensión de veintiún metros (21.00 mts.) aproximadamente y por el norte, con predios de José de Jesús Florián, en extensión de doce metros (12.00 mts.) aproximadamente y encierra".

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., se debe realizar la segregación de 2 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 12 de diciembre 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.

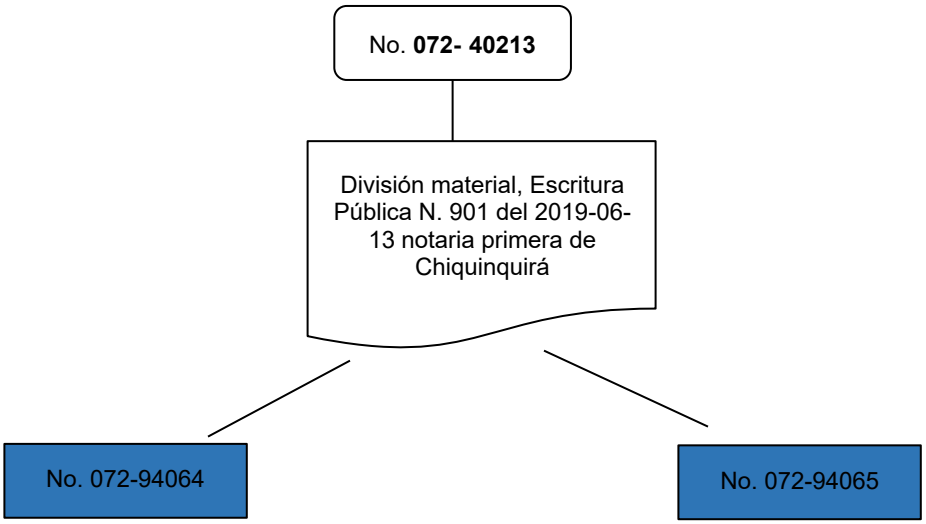
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

Resultado del análisis inicial del predio, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 2 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD **1**: 072- 94064

UNIDAD **2**: 072- 94065

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- 94064	15176000000000061171000000000	Escritura Pública N. 901 del 2019-06-13 notaria primera de Chiquinquirá
072- 94065	15176000000000061172000000000	

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- 94064	102	102	102
072- 94065	111	111	111

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció que solo el lote numero dos tiene una construcción, que se describirá más delante de este documento.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-94064 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 102 m^2 correspondiente al lote número uno.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-94065 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 111 m2 correspondiente al lote número dos.

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 2026. 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. 09 fecha 28-06-2019 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-40213.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $6.785.626x Ha, para el año 2026, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 7, Rural no agropecuaria, Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2026 y desde el año 2019 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 (7)	102	$678.56	$ 69,213.38
Terreno 2 Zona (7)	111	$678.56	$ 75,320.44
Unidad “A” Terreno 2 38 puntos	54	$146,049.12	$ 7,886,652.47
Valor Total			**$ 8,031,186.29**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-94064			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/$M^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (7)	102	$678.562	$ 69,213.38
Valor Total			**$ 69,213.38**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 69,213.38	$ 69,000.00	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 67,197.46	$ 67,000.00	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 65,240.25	$ 65,000.00	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 62,424.89	$ 62,000.00	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 60,606.69	$ 61,000.00	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 58,841.44	$ 59,000.00	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 57,127.61	$ 57,000.00	DECRETO 2410 DE 2019
2019	3,00%	$ 55,463.70	$ 55,000.00	DECRETO 2456/2018

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-94065			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (7)	111	$678.562	$ 75,320.44
Unidad “A” Terreno 2 38 puntos	54	$146.049,12	$ 7,886,652.47
Valor Total			**$ 7,961,972.91**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 7,961,972.91	$ 7,962,000.00	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 7,730,070.79	$ 7,730,000.00	DECRETO 1609/2024

2024	2.55%	$ 7,504,923.10	$ 7,505,000.00	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 7,181,057.40	$ 7,181,000.00	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 6,971,900.39	$ 6,972,000.00	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 6,768,835.33	$ 6,769,000.00	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 6,571,684.79	$ 6,572,000.00	DECRETO 2410/2019
2019	3,00%	$ 6,380,276.49	$ 6,380,000.00	DECRETO 2456/2018

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor CARLOS CASTILLO CASTILLO, identificada con cédula de ciudadanía número 7300875, actuando como propietarios del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202412270000749 de fecha del 27/12/2024, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-40213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 901 del 13 de junio del 2019 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 28 de noviembre del 2025, se concluye que es procedente la segregación, que los avalúos.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000060249000000000
NPN ANTIGUO	151760000000000060249000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-40213
NOMENCLATURA	C 6A 14 82 VDA TENERIA

DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	CARLOS CASTILLO CASTILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7300875
ÁREA DE TERRENO m²	213
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 100000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 103000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 106000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 109000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$115000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$118000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$122000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$126000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000061171000000000
NPN ANTIGUO	151760000000000061171000
MATRÍCULA	072-94064

INMOBILIARIA	
NOMENCLATURA	LOTE N.1
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO 1	LUIS EVELIO POVEDA BURGOS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	4229222
PROPIETARIO 2	SANDRA PATRICIA CASTELLANOS
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	52360919
ÁREA DE TERRENO m²	102
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	**$ 69.000**
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	**$ 67.000**
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	**$ 65.000**
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	**$ 62.000**
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	**$ 61.000**
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	**$ 59.000**
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	**$ 57.000**
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	**$ 55.000**

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000061172000000000
NPN ANTIGUO	151760000000000061172000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-94065
NOMENCLATURA	LOTE N.2
DESTINO ECONÓMICO	habitacional
PROPIETARIO	CARLOS CASTILLO CASTILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7300875
ÁREA DE TERRENO m²	111
ÁREA CONSTRUIDA m²	54
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	**$ 7.962.000**
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	**$ 7.730.000**
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	**$ 7.505.000**
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	**$ 7.181.000**
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	**$ 6.972.000**
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	**$ 6.769.000**
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	**$ 6.572.000**
AVALÚO VIGENCIA 2019	**$ 6.380.000**

(DECRETO 2456 DE 2018)	

8. Observaciones generales adicionales.

Sin Observaciones

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Edgar Fernando Murcia González	Operador catastral	