Chiquinquirá, 26 de diciembre del 2025

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección SAN MARTIN VDA MOLINO

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. SAN MARTIN VDA MOLINO	**Matrícula.** 072-43434	**Número Predial Nacional.** 15176000000000008031500000000		
Propietario. MILTON MAURICIO CASTELLANOS SUAZO ANGELICO MAURICIO DELGADILLO	**Identificación del propietario.** CC 7316424 CC1056028646	**Nomenclatura.** SAN MARTIN VDA MOLINO	**Área de Terreno.** 88.700 m2	**Área Construida.** 0 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**		
88.700 m2	88.700 m2	88.700 m2		

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-43434 y Numero Predial Nacional-NPN 15176000000000008031500000000000, el predio mencionado anteriormente es objeto de división, los predios nacen de la Sentencia del 14 de junio del 2018 del Juzgado 1ro. Civil Municipal de Chiquinquirá, sus actuales propietarios según la mencionada Sentencia son: WILTON MAURICIO CASTELLANOS SUAZO y ANGELICO MAURICIO DELGADILLO.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la Sentencia del 14 de junio del 2018 del Juzgado 1ro. Civil Municipal de Chiquinquirá, son los siguientes:

"LOTE 1" "LOTE DE TERRENO DE WILTON MAURICIO CASTELLANOS SUAZO" *"Por el OCCIDENTE, del punto uno (1), al punto dos (2), en extensión aproximada de ciento catorce seis centimetros (114.06 m), linda con la carretera de Boca de Monte conduce a Chiquinquirá; POR EL NORTE, del punto dos (2) al punto tres (3), en línea recta y en extensión aproximada de ciento seis metros ocho centímetros (106.08 m). linda con predios de propiedad de PABLO GUERRERO, del punto tres (39 al punto cuatro (4) en extensión aproximada de trescientos diecinueve metros con siete centímetros (319.07 m), linda con predios de SENEL MORALES, del punto cuatro (4), al punto cinco (5), en extensión aproximada de cuarenta y. siete metros tres centímetros (47.03 m), linda con el mismo SENEL MORALES; POR EL ORIENTE,! del punto cinco (5) al punto seis (6), en extensión aproximada de sesenta y seis metros seis centimetros (66.06 m), linda con predios de ISIDRO DELGADILLO, del punto seis (6) al punto siete (7), en extensión aproximada de ochenta y cuatro metros seis centímetros (84.06 m), linda con predios de MARIA GUERRERO, del punto siete (7) al punto ocho (8), en extensión aproximada de ciento veintiún metros dos centímetros (121.02 m), linda con predios de propiedad de LEONEL LAITON , y POR EL SUR, del punto ocho (8) al punto nueve (9), en extensión aproximada de cincuenta y seis metros cuatro centímetros (56.04 m), linda con predios de MARIA ISABLE DELGADILLO, del punto nueve (9) al punto diez (10), en extensión aproximada de treinta metros tres centímetros (30.03m), linda con predios de MAURICIO DELGADILLO y del punto diez (10) al punto uno (1), punto de partida en extensión aproximada de ciento setenta y nueve metros cuatro centímetros (179.04 m), linda con predios de JEISON SANCHEZ y encierra."*

"LOTE 2" "LOTE DE TERRENO DE ANGELICO MAURIIO DELGADILLO" *"POR EL NOR-ORIENTE, del punto uno (1) al punto dos (2), en extensión aproximada de ciento sesenta y cuatro metros tres centímetros (164,03), linda con lote de propiedad de WILTON MAURICIO CASTELLANOS; por el ORIENTE, del punto dos (2) al punto tres (3), en línea irregular y en extensión aproximada de cuarenta y un metros (41.00m), linda con predios de propiedad de MARIA ISABEL DELGADILLO; POR EL SUR, del punto tres (3) al punto cuatro (4), en extensión aproximada de ciento setenta y nueve metros cuatro centímetros (179.04 m), linda con parte de los predios de propiedad de LEONEL LAITON y parte con predios de propiedad de DAVID DURAN y por el OCCIDENTE del punto cuatro (4) al punto uno (1), punto de partida en extensión aproximada de setenta metros seis centímetros (70.06 m), linda con predios de JEISON SANCHEZ y encierra."*

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., cuenta con información cartográfica en la base catastral, adicional 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 15 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.

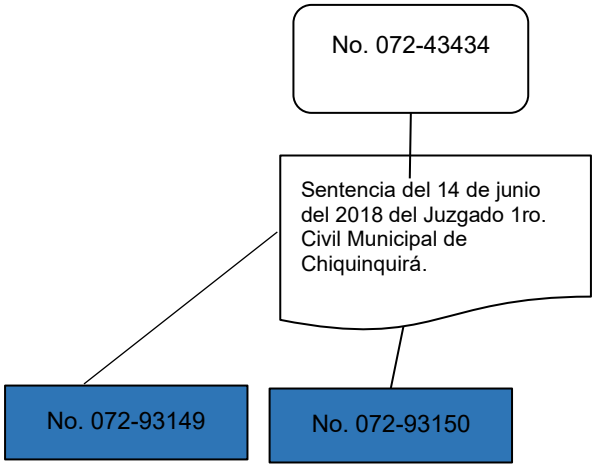
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

Resultado del análisis inicial del predio junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física de los predios y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 2 unidades, las cuales están identificadas en la oficina de instrumentos públicos con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD 1: 072-93149

UNIDAD 2: 072-93150

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE



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

Matrícula	NPN	Título
072-93149	15176000000000080582000000000 15176000000080582000	Sentencia del 14 de junio del 2018 del Juzgado 1ro. Civil Municipal de Chiquinquirá.
072-93150	15176000000000080583000000000 15176000000080583000	

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
072-43434	88.700	88.700	1.379,1
072-93149	70.709,9	70.709,9	70.709,9
072-931450	16.611,1	16.611,1	16.611,1

5.2. Áreas construidas

En la visita de reconocimiento no se evidencian construcciones. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-43434 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 1.379,1 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-93149 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por

tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 70.709,9 m^2.

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-931450 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 16.611,1 m^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 que referencia la segregación en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 01 de agosto del 2018.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 228 x m^2 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 2018 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 (m^2)**	**Valor asignado ($/$m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (11)	1.379,1	$ 228	$ 314.435
Terreno 2 Zona (11)	70.709,9	$ 228	$ 16.121.857
Terreno 3 Zona (11)	16.611,1	$ 228	$ 3.787.331
Valor Total			**$ 20.223.623**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-43434			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/$m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (11)	1.379,1	$ 228	$ 314.435

Valor Total	**$ 314.435**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 314.435	$ 314.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 305.277	$ 305.000	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 296.385	$ 296.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 287.753	$ 288.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 279.371	$ 279.000	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 271.234	$ 271.000	DECRETO 2410/2019
2019	3,00%	$ 263.334	$ 263.000	DECRETO 2456/2018
2018	0,32%	$ 262.494	$ 262.000	DECRETO 2204/2017

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-93149			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (11)	70.709,9	$ 228	$ 16.121.857
Valor Total			**$ 16.121.857**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 16.121.857	$ 16.122.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 15.652.288	$ 15.652.000	DECRETO 2311/2023
2023	3,00%	$ 15.196.396	$ 15.196.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 14.753.783	$ 14.754.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 14.324.061	$ 14.324.000	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 13.906.855	$ 13.907.000	DECRETO 2410/2019
2019	3,00%	$ 13.501.801	$ 13.502.000	DECRETO 2456/2018
2018	0,32%	$ 13.458.733	$ 13.459.000	DECRETO 2204/2017

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-93150			
Tipo de Ítem	**Área (m^2)**	**Valor asignado ($/m^2$)**	**Valor Total**
Terreno 3 Zona (16)	16.611,1	$ 228	$ 3.787.331
Valor Total			**$ 3.787.331**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 3.787.331	$ 3.787.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 3.677.020	$ 3.677.000	DECRETO 2311/2023

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2023	3,00%	$ 3.569.923	$ 3.570.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 3.465.944	$ 3.466.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 3.364.995	$ 3.365.000	DECRETO 1820/2020
2020	3,00%	$ 3.266.985	$ 3.267.000	DECRETO 2410/2019
2019	3,00%	$ 3.171.830	$ 3.172.000	DECRETO 2456/2018
2018	0,32%	$ 3.161.713	$ 3.162.000	DECRETO 2204/2017

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor ANGELICO MAURICIO DELGADILLO identificado con cédula de ciudadanía 1056028646, actuando como propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20241240000731 de fecha del 4/12/2024, presentó solicitud de segregación, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072 – 43434 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Sentencia del 14 de junio del 2018 del Juzgado 1ro. Civil Municipal de Chiquinquirá; iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula, iv) plano y v) fotocopia de la cédula del propietario.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 15 de diciembre del 2025, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	151760000000000080315000000000

NPN ANTIGUO	15176000000080315000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-43434
NOMENCLATURA	SAN MARTIN VDA MOLINO
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	MILTON MAURICIO CASTELLANOS SUAZO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7316424
PROPIETARIO 2	ANGELICO MAURICIO DELGADILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1056028646
ÁREA DE TERRENO m²	88.700
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 14.468.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 14.902.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 15.349.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 15.809.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 16.283.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 16.771.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 17.199.000
AVALÚO VIGENCIA 2025	$ 17.715.000

(DECRETO 1609 DE 2024)	

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000080315000000000
NPN ANTIGUO	15176000000080315000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-43434
NOMENCLATURA	SAN MARTIN VDA MOLINO
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	MILTON MAURICIO CASTELLANOS SUAZO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7316424
PROPIETARIO 2	ANGELICO MAURICIO DELGADILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 2	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 2	1056028646
ÁREA DE TERRENO m²	1.379
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 262.000
AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 263.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 271.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 279.000

AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 288.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 296.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 305.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 314.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176000000000080582000000000
NPN ANTIGUO	15176000000080582000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93149
NOMENCLATURA	LOTE 1
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	WILTON MAURICIO CASTELLANOS SUAZO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7316424
ÁREA DE TERRENO m²	70.710
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 13.459.000
AVALÚO VIGENCIA 2019	$ 13.502.000

(DECRETO 2456 DE 2018)	
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 13.907.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 14.324.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 14.754.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 15.196.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 15.652.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 16.122.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000080583000000000
NPN ANTIGUO	15176000000080583000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-93150
NOMENCLATURA	LOTE 2
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	ANGELICO MAURICIO DELGADILLO
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	1056028646
ÁREA DE TERRENO m²	16.611
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2018 (DECRETO 2204 DE 2017)	$ 3.162.000

AVALÚO VIGENCIA 2019 (DECRETO 2456 DE 2018)	$ 3.172.000
AVALÚO VIGENCIA 2020 (DECRETO 2410 DE 2019)	$ 3.267.000
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 3.365.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 3.466.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 3.570.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 3.677.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 3.787.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 1/08/2018.

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

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