Chiquinquirá, 04 de abril del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección C 21 5 A 55 57

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 21 5 A 55 57		**Matrícula.** 072-43745	**Número Predial Nacional.** 15176010200000023000100000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
NELLY MARIA AVILA SUAREZ	C 23492926	C 21 5 A 55 57	202 M^2	198 M^2
NUBIA YANIRA AVILA SUAREZ	C 46676142	C 21 5 A 55 57	202 M^2	198 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**	
200 m^2		200 m^2	202 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 072-43745, 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. 15176010200000023000100000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 0679 del 20 de mayo del 2021 de la Notaría segunda 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 15176010200000023000100000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-43745 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-97821, 072-97822, 072-97823.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la Escritura Pública N. 0679 del 20 de mayo del 2021 de la Notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"Por el FRENTE O NORTE, linda con CALLE VEINTIUNA (C) 21"), en extensión o longitud de diez metros (10.00 Mts); por UN LADO O SEA EL ORIENTE, linda con predios de JOSE VICENTE COY, en longitud de treinta metros (30.00 Mts) aproximadamente, por el SUR, en recta lindando con predios del caño de aguas denominado "EL CALVARIO, en longitud de cuatro metros diez centímetros (4.10 Mts), y por el OCCIDENTE, linda con terreno que resta a la vendedora y que en ésta fecha será vendido será vendido a MARIA GLADYS BUITRAGO, en longitud de treinta metros (30.00 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 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 31 de marzo 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

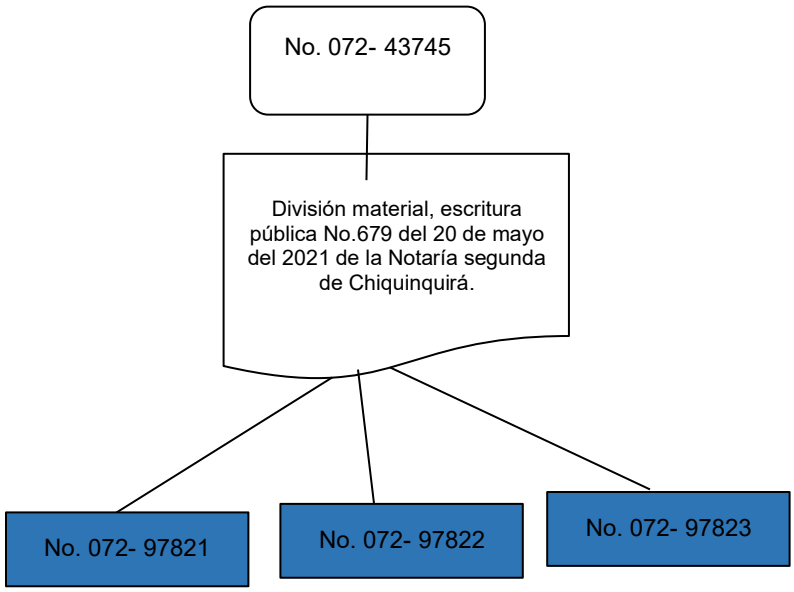
Resultado del análisis inicial del predio junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos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

UNIDAD 1: 072- 97821

UNIDAD 2: 072- 97822

UNIDAD 2: 072- 97823

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- 97821	15176010200000023002700000000	Escritura Pública No.679 del 20 de mayo del 2021 de la Notaría segunda de Chiquinquirá.
072- 97822	15176010200000023002800000000	
072- 97823	15176010200000023002900000000	

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- 97821	146	146	146
072- 97822	37	37	37
072- 97823	18	18	18

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 1 de 146 m^2 de área construida.
- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 2 de 37 m^2 de área construida.
- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 3 de 18 m^2 de área construida.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 97821 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 146m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 97822 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 37m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 97823 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 18m^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. 01 fecha 20-05-2021 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-43745.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 112.362 x M^2, para el año 2025, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 10 respetivamente. Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2025 y desde el año 2021 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 (10)	146	$ 112.362	$ 16.404.852,00
Unidad A - R (49)	134	$ 366.653,524	$ 49.131.572,22
Unidad A - C (42)	12	$ 293744,4913	$ 3.524.933,90
Terreno 2 Zona (10)	37	$ 112.362	$ 4.157.394,00
Unidad A (17)	37	$ 66866,14477	$ 2.474.047,36
Terreno 3 Zona (10)	18	$ 112.362	$ 2.022.516,00
Unidad A (19)	18	$ 93.864,26438	$ 1.689.556,76
Valor Total			**$ 79.404.872**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97821			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (10)	146	$ 112.362	$ 16.404.852,00
Unidad A - R (49)	134	$ 366.653,524	$ 49.131.572,22
Unidad A - C (42)	12	$ 293744,4913	$ 3.524.933,90
Valor Total			**$ 69.061.358,11**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 69.061.358,11	$ 69.061.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 67.049.862	$ 67.050.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 64.156.408	$ 64.156.000	DECRETO 2653/2022

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2022	3,00%	$ 61.505.520	$ 61.506.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 59.714.097	$ 59.714.000	DECRETO 1820/2020

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97822			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (10)	37	$ 112.362	$ 4.157.394,00
Unidad A (17)	37	$ 66866,14477	$ 2.474.047,36
Valor Total			**$ 6.631.441,36**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 6.631.441,36	$ 6.631.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 6.438.293	$ 6.438.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 6.160.456	$ 6.160.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 5.905.911	$ 5.906.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 5.733.894	$ 5.734.000	DECRETO 1820/2020

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-97823			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno 3 Zona (10)	18	$ 112.362	$ 2.022.516,00

Unidad A (19)	18	$ 93.864,26438	$ 1.689.556,76
Valor Total			**$ 3.712.072,76**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 3.712.072,76	$ 3.712.000	DECRETO 1609/2024
2024	4,51%	$ 3.603.954	$ 3.604.000	DECRETO 2311/2023
2023	4,31%	$ 3.448.430	$ 3.448.000	DECRETO 2653/2022
2022	3,00%	$ 3.305.944	$ 3.306.000	DECRETO 1891/2021
2021	3,00%	$ 3.209.654	$ 3.210.000	DECRETO 1820/2020

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que el señor MANUEL DAVID CIFUENTES VELAZQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía 1002521995, actuando como propietario del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202442200230 de fecha del 22/04/2024, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072 – 43745 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 0679 del 20 de mayo del 2021 de la Notaría segunda 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 31 de marzo del 2025, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000023000 1000000000
NPN ANTIGUO	15176010200230001000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-43745
NOMENCLATURA	C 21 5 A 55 57
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	NELLY MARIA AVILA SUAREZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23492926
PROPIETARIO 2	NUBIA YANIRA AVILA SUAREZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46676142
ÁREA DE TERRENO m²	202
ÁREA CONSTRUIDA m²	198
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 91.811.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 94.565.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 98.641.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 103.090.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$106.183.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000023002700000000
NPN ANTIGUO	15176010200230027000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97821
NOMENCLATURA	C 21 5A 55 57 Lo 1
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO	NUBIA YANIRA AVILA SUAREZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46676142
ÁREA DE TERRENO m²	146
ÁREA CONSTRUIDA m²	146
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 59.714.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 61.506.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 64.156.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 67.050.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 69.061.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000023002800000000
NPN ANTIGUO	15176010200230028000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97822
NOMENCLATURA	C 21 Lo 2
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO	NUBIA YANIRA AVILA SUAREZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46676142
ÁREA DE TERRENO m²	37
ÁREA CONSTRUIDA m²	37
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 5.734.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 5.906.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 6.160.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 6.438.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 6.631.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000023002900000000
NPN ANTIGUO	15176010200230029000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-97823
NOMENCLATURA	C 21 Lo 3
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO 1	MANUEL DAVID CIFUENTES VELASQUEZ
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	1002521995
ÁREA DE TERRENO m²	18
ÁREA CONSTRUIDA m²	18
AVALÚO VIGENCIA 2021 (DECRETO 1820 DE 2020)	$ 3.210.000
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	$ 3.306.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	$ 3.448.000
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 3.604.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 3.712.000

8. Observaciones generales adicionales.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B:		

Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Marión Pinilla	Operador catastral	