Chiquinquirá, 10 de Diciembre del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección SIN DIRECCION LOTE N.1

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. SIN DIRECCION LOTE N.1		**Matrícula.** 072-102093	**Número Predial Nacional.** 15176010200000016026000000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
GLORIA INES JIMENEZ AMADOR	C.C 46676952	SIN DIRECCION LOTE N.1	14155 M^2	145 M^2
JUAN DIDIMO JIMENEZ AMADOR	C.C 7304175			
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**	
14155 m^2		14155 m^2	14528.66 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 072-102093, 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. 15176010200000016026000000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 01750 del 28 de noviembre de 2024 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 15176010200000016026000000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-102093 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-103486 y 072-103487

1.2.1. **Linderos**

Los linderos según la Escritura Pública N. 01750 del 28 de noviembre de 2024 de la Notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"Por el FRENTE u ORIENTE: DEL punto dos (2) al punto (L1) linda SERVIDUMBRE DE TRANSITO al medio, con el predio número 15176000000000016007200000000 0 “SAN RAFAEL”, en extensión de ciento ocho punto diecisiete metros (108.17 Mts), por el NORTE: del punto (L1) al punto (L5) colinda con el rio Chiquinquirá, en una longitud de ciento cincuenta y cinco punto treinta y nueve metros (155.39 Mts), por el OCCIDENTE: del punto L5 al punto ocho limita con el predio 15176010200000000016009100000000, en extensión de setenta y tres punto cincuenta y tres metros (73.53 Mts), y por el SUR: del punto ocho al punto dos linda con el “LOTE 2” adjudicado a Laurentino, Pedro Tomas y Aura Esneda Jimenez Amador, en longitud de ciento sesenta y ocho punto catorce metros (168.14 Mts) hasta salir a la servidumbre y cierra.

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 28 de noviembre 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.

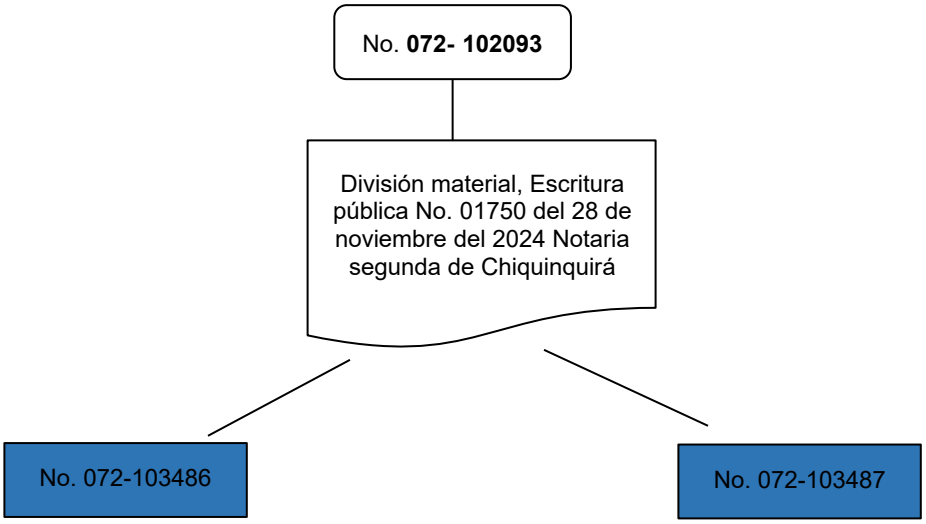
4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

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 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD **1**: 072- 103486

UNIDAD **2**: 072- 103487

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- 103486	15176010200000016026600000000	Escritura pública No. 01750 del 28 de noviembre del 2024 Notaria segunda de Chiquinquirá
072- 103487	15176010200000016026700000000	

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- 103486	8855	8855	8855
072- 103487	5300	5300	5300

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 2, de uso 01 de 145 m^2 de área construida, con 14 puntos.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 103486 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 8855m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 103487 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 5300m^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. 04 fecha 14-02-2025 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-102093.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 5.615 x M^2, para el año 2025, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 17 y un valor de terreno base de $ 3.369 x M^2, dado que el predio también se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica – ZHG 18 respectivamente, Teniendo en cuenta lo anterior se realiza el cálculo para el año 2025 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 (17)	4745	5.615	$ 26.643.034,89
Terreno 1 Zona (18)	4110	3.369	$ 13.846.517,19
Terreno 2 Zona (17)	5300	5.615	$ 29.759.343,51
Unidad “A” Terreno 2	145	60.499,43	$ 8.772.416,984
Valor Total			**$ 79.021.312,57**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-103486			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (17)	4745	5.615	$ 26.643.034,89
Terreno 1 Zona (18)	4110	3.369	$ 13.846.517,19
Valor Total			**$ 40.489.552,08**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 40.489.552,08	$ 40.490.000	DECRETO 1609/2024

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-103487			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (17)	5300	5.615	$ 29.759.343,51
Unidad “A” Terreno 2	145	60.499,43	$ 8.772.416,984
Valor Total			**$ 38.531.760,49**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 38.531.760,49	$ 38.532.000	DECRETO 1609/2024

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora GLORIA INES JIMENEZ AMADOR, identificada con cédula de ciudadanía número 46676952 y el señor JUAN DIDIMO JIMENEZ AMADOR, identificado con cedula de ciudadanía número 7304175, actuando como propietarios del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 202512100000754 de fecha del 10/12/2025, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-102093 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 01750 del 28 de noviembre del 2024 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 28 de noviembre del 2025, se concluye que es procedente la segregación, que los avalúos

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000160260000000000
NPN ANTIGUO	15176010200160260000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102093
NOMENCLATURA	LOTE N.1
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	GLORIA INES JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46676952

PROPIETARIO	JUAN DIDIMO JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7304175
ÁREA DE TERRENO m²	14155
ÁREA CONSTRUIDA m²	145
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 76.528.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 78.824.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016026600000000
NPN ANTIGUO	15176010200160266000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-103486
NOMENCLATURA	LT. LOTE 1
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	JUAN DIDIMO JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7304175
ÁREA DE TERRENO m²	8855
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 40.490.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016026700000000
NPN ANTIGUO	15176010200160267000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-103487
NOMENCLATURA	LT 2 LOTE 2
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	GLORIA INES JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46676952
ÁREA DE TERRENO m²	5300
ÁREA CONSTRUIDA m²	145
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 38.532.000

8. Observaciones generales adicionales.

Que los avalúos que no se incrementaron debido a la fecha de inscripción.

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