Chiquinquirá, 09 de diciembre del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección Zona Sub Urbana Antiguo Córdoba

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. XXX		**Matrícula.** 072-54217	**Número Predial Nacional.** 15176010200000016026200000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
DORA MARIA JIMENEZ AMADOR	CC 23496405	**LOTE N.3**	**1.5900 Has**	**0**
LUZ FANNY JIMENEZ AMADOR	CC 23497559			
ROSALBA JIMENEZ AMADOR	C.C 23495090			
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**	
15.900 m^2		15.900 m^2	15.900 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 072-102095, 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. 15176010200000016026200000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 1744 del 2024-11-26 notaria 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 15176010200000016026200000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-102095 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-102854, 072-102855 y 072-102856

1.2.1. **Linderos**

Los linderos según la Escritura Pública N. 1744 del 2024-11-26 notaria segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"linderos citados del título de adquisición: "por el frente o sur: del punto (l2) al punto (l3) y pasando por el punto (l2a), linda con la vía veredal de córdoba, en extensión de cincuenta y cinco punto noventa y ocho metros (55.98 mts); del punto (l3) al punto (l4) forma un ángulo recto en dirección noroccidental con vértice en el punto (l3a), en distancias sucesivas de cincuenta y cinco punto cuarenta y dos metros (55.42m) y ciento cuarenta y ocho punto doscientos quince metros (148.215m) colinda con el predio 15176010200000016003600000000; por el occidente: del punto (l4) al punto cuatro (4) limita con el predio 15176010200000016009100000000 en longitud de noventa y tres punto doce metros (93.12m); por el norte: del punto cuatro (4) al punto tres (3) linda con el "lote 2" adjudicado a Laurentino, pedro Tomás y aura esneda Jiménez amador, en extensión de ciento noventa y dos punto cero ocho metros (192.08m), y por el oriente: del punto tres (3) al punto (l2) colinda servidumbre de tránsito al medio, con el predio número 15176000000000016007200000000 "san Rafael", en extensión de noventa y tres punto doce metros (93.12m) hasta salir a la vía veredal 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 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

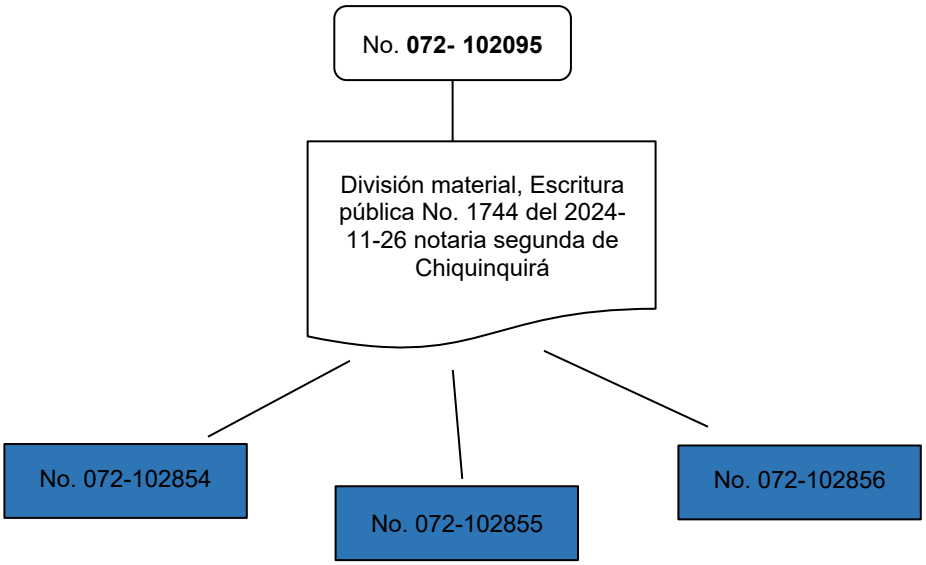
Resultado del análisis inicial del predio, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD **1**: 072- 102854

UNIDAD **2**: 072- 102855

UNIDAD **3**: 072- 102856

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- 102854	15176010200000016026300000000	Escritura pública No.1744 del 2024-11-26 notaria segunda de Chiquinquirá
072- 102855	15176010200000016026400000000	
072- 102856	15176010200000016026500000000	

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- 102854	5.300	5.300	5.300
072- 102855	5.300	5.300	5.300
072- 102856	5.300	5.300	15900

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció que ningún lote de los tres de este desenglobe tienen construcción alguna.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102854 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 5.300 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102855 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 5.300 m2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102856 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 5.300 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 Nro. 07 fecha 04-12-2024 que referencia la división material en el folio de matrícula matriz 072-102095.

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, 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 (17)	5.300	5.615	$29.759.500
Terreno 2 Zona (17)	5.300	5.615	$29.759.500
Terreno 3 (17)	5.300	5.615	$29.759.500
Valor Total			**$89.278.500**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072- 102854			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (17)	5.300	5.615	$29.759.500
Valor Total			**$29.759.500**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 30.652.285	$30.652.000	DECRETO 1480/205
2025	3,00%	$29.759.500	$29.760.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$28.892.718	$28.893.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072- 102854			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (17)	5.300	5.615	$29.759.500
Valor Total			**$29.759.500**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 30.652.285	$30.652.000	DECRETO 1480/205
2025	3,00%	$29.759.500	$29.760.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$28.892.718	$28.893.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072- 102854			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (17)	5.300	5.615	$29.759.500
Valor Total			**$29.759.500**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 30.652.285	$30.652.000	DECRETO 1480/205
2025	3,00%	$29.759.500	$29.760.000	DECRETO 1609/2024

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2024	2,55%	$28.892.718	$28.893.000	DECRETO 2311/2023

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 20252210000013 de fecha del 21/02/2025, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-102095 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 00835 del 28 de junio 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	15176010200000016026200000000
NPN ANTIGUO	15176010200160262000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102095
NOMENCLATURA	LOTE N.3
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO 1	LUZ FANNY JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23497559

PROPIETARIO 2	DORA MARIA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23496405
PROPIETARIO 3	ROSALBA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495090
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 86.678.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$89.278.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480/2025)	$91.956.000

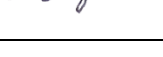
INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016026 1000000000
NPN ANTIGUO	15176010200160261000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102854
NOMENCLATURA	SIN DIRECCION LOTE N.1
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	DORA MARIA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23496405
ÁREA DE TERRENO m²	5.300

ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$28.893.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$29.759.500
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$30.652.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000160262000000000
NPN ANTIGUO	15176010200160262000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102855
NOMENCLATURA	SIN DIRECCION LOTE N.2
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	JIMENEZ AMADOR ROSALBA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495090
ÁREA DE TERRENO m²	5.300
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$28.893.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$29.759.500
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$30.652.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE
NPN	15176010200000016026300000000
NPN ANTIGUO	15176010200160263000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102856
NOMENCLATURA	SIN DIRECCION LOTE N.3
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	LUZ FANNY JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23497559
ÁREA DE TERRENO m²	5.300
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$28.893.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$29.759.500
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$30.652.000

8. Observaciones generales adicionales.

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