Chiquinquirá, 31 de Diciembre del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección SIN DIRECCION LOTE N.2

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. SIN DIRECCION LOTE N.2		**Matrícula.** 072-102094	**Número Predial Nacional.** 15176010200000016026100000000	
Propietario.	**Identificación del propietario.**	**Nomenclatura.**	**Área de Terreno.**	**Área Construida.**
LAURENTINO JIMENEZ AMADOR	C.C. 7306313	SIN DIRECCION LOTE N.2	15900 M²	0 M²
AURA ESNEDA JIMENEZ AMADOR	C.C 23498734			
PEDRO TOMAS JIMENEZ AMADOR	C.C 7305522			
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**	
15900 m²		15900 m²	15900 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 072-102094, 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. 15176010200000016026100000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la Escritura Pública N. 01796 del 4 de diciembre 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 15176010200000016000100000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-54217 ya se encuentra cerrado, y de este se segregan los folios Nos. 072-102093, 072-102094 y 072-102095; en este trámite se procederá a realizar la segregación del FMI 072-102094.

1.2.1. **Linderos**

Los linderos según la Escritura Pública N. 01796 del 4 de diciembre de 2024 de la Notaría segunda de Chiquinquirá, son los siguientes:

"Por el FRENTE u ORIENTE: Del punto tres (3) al punto dos (2) linda SERVIDUMBRE DE TRANSITO al medio, con el predio número 15176000000000160072000000000 "San Rafael", en extensión de ochenta y ocho punto noventa y tres metros (88,93 Mts); por el NORTE: Del punto dos (2) al punto ocho (8) colinda con el "LOTE 1" adjudicado a JUAN DIDIMO Y GLORIA INÉS JIMÉNEZ AMADOR, en una longitud de ciento sesenta y ocho punto catorce metros (168.14 Mts); por el OCCIDENTE: Del punto ocho (8) al punto cuatro (4) limita con el predio 15176010200000016009100000000, en extensión de ochenta y nueve punto treinta y cinco meros (89.35 Mts), y por el SUR: Del punto cuatro (4) al punto tres (3) linda con el "LOTE 3" adjudicado a LUZ FANNY, ROSALBA Y DORA MARÍA JIMÉNEZ AMADOR, en longitud de ciento noventa y dos punto cero ocho metros (192.08 Mts) hasta salir a la servidumbre 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

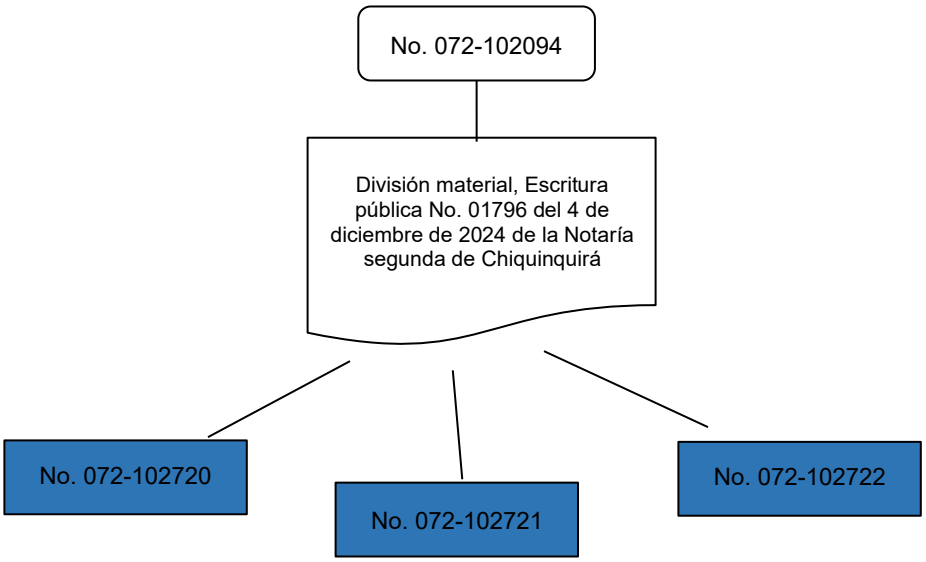
Resultado del análisis inicial del predio, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que, es procedente la segregación de 3 unidades, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD 1: 072-102720

UNIDAD 2: 072-102721

UNIDAD 3: 072-102722

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- 102720	15176010200000016026800000000015176010200160268000	01796 del 4 de diciembre de 2024 de la Notaría segunda de Chiquinquirá.
072- 102721	15176010200000016026900000000015176010200160269000	
072- 102722	15176010200000016027000000000015176010200160270000	

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

072-102720	5300	5300	5300
072-102721	5300	5300	5300
072-102722	5300	5300	5300

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento no se evidenciaron construcciones.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102720 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificada en la visita de reconocimiento, es de 5300 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102721 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificada en la visita de reconocimiento, es de 5300 m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 102722 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificada en la visita de reconocimiento, es de 5300 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 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 inscripción 10 de diciembre del 2024.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ 5.783 x M^2, para el año 2026, 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 2026 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)	5300	5.783	$ 30.649.900
Terreno 2 Zona (17)	5300	5.783	$ 30.649.900
Terreno 3 Zona (17)	5300	5.783	$ 30.649.900
Valor Total			**$ 91.949.700**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102720			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (17)	5300	5.783	$ 30.649.900
Valor Total			**$ 30.649.900**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 30.649.900	$ 30.650.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 29.757.184	$ 29.757.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 28.890.470	$ 28.890.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102721			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (17)	5300	5.783	$ 30.649.900
Valor Total			**$ 30.649.900**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 30.649.900	$ 30.650.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 29.757.184	$ 29.757.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 28.890.470	$ 28.890.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-102722			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M²)**	**Valor Total**
Terreno 3 Zona (17)	5300	5.783	$ 30.649.900

Valor Total	$ 30.649.900

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2026	3,00%	$ 30.649.900	$ 30.650.000	DECRETO 1480/2025
2025	3,00%	$ 29.757.184	$ 29.757.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 28.890.470	$ 28.890.000	DECRETO 2311/2023

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora AURA ESNEDA JIMENEZ AMADOR, identificada con cédula de ciudadanía número 23498734, actuando como propietarios del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20252210000014 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 072-102094 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Escritura Pública N. 01796 del 4 de diciembre de 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.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176010200000016000 1000000000
NPN ANTIGUO	15176010200160001000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-54217
NOMENCLATURA	XXX
DESTINO ECONÓMICO	RECREACIONAL
PROPIETARIO 1	PEDRO TOMAS JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC

NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7305522
PROPIETARIO 2	DORA MARIA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23496405
PROPIETARIO 3	AURA ESNEDA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23498734
PROPIETARIO 4	GLORIA INES JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46676952
PROPIETARIO 5	ROSALBA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	23495090
PROPIETARIO 6	LAURENTINO JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	7306313
ÁREA DE TERRENO m²	45.955
ÁREA CONSTRUIDA m²	547
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 379.193.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 390.569.000

INFORMACIÓN	INSCRIBE

NPN	15176010200000016026800000000
NPN ANTIGUO	15176010200160268000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102720
NOMENCLATURA	LOTE 1
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	AURA ESNEDA JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	23498734
ÁREA DE TERRENO m²	5.300
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 28.890.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 29.757.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 30.650.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016026900000000
NPN ANTIGUO	15176010200160269000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102721
NOMENCLATURA	LOTE 2
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	PEDRO TOMAS JIMENEZ AMADOR

TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7305522
ÁREA DE TERRENO m²	5.300
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 28.890.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 29.757.000
AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 30.650.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176010200000016027000000000
NPN ANTIGUO	15176010200160270000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-102722
NOMENCLATURA	LOTE 3
DESTINO ECONÓMICO	AGROPECUARIO
PROPIETARIO 1	LAURENTINO JIMENEZ AMADOR
TIPO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO 1	7306313
ÁREA DE TERRENO m²	5.300
ÁREA CONSTRUIDA m²	0
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 28.890.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 29.757.000

AVALÚO VIGENCIA 2026 (DECRETO 1480 DE 2025)	$ 30.650.000

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10/12/2024.

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	