Chiquinquirá, 06 de agosto del 2025.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

Predio ubicado en la dirección EL JARDIN VDA TIERRA DE PAEZ

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. EL JARDIN VDA TIERRA DE PAEZ		**Matrícula.** 072-39716	**Número Predial Nacional.** 15176000000000000301490000000000	
Propietario. MARIA ALEJANDRINA SU MURCIA PARRA	**Identificación del propietario.** C 00	**Nomenclatura** EL JARDIN VDA TIERRA DE PAEZ	**Área de Terreno.** 5600M^2	**Área Construida.** 37 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**	
5600 m^2		5600 m^2	5600 m^2	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio rural que se encuentra en condición de No propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-39716, una vez revisados los documentos aportados por el peticionario y verificada la información jurídica, se evidencia que el predio a desenglobar, hace parte del predio inscrito en la base de datos catastral con el N. 15176000000000000301490000000000, se procede a realizar proceso de división material en la base de datos de acuerdo a la sentencia proferida por juzgado 001 civil municipal de Chiquinquirá de fecha 03-10-2024, por medio de la cual se hace declaración judicial de pertenencia parte 2.900m², este desenglobe se realiza con base en los linderos y longitudes citadas en la sentencia y en los certificados de tradición.

Es de aclarar que no se cancela el predio de mayor extensión 15176000000000000301490000000000, toda vez que el folio matrícula inmobiliaria matriz 072-39716 su estado es activo, de este se derivada el folio No. 072-103008.

1.2.1. Linderos

Los linderos según la sentencia proferida por juzgado 001 civil municipal de Chiquinquirá de fecha 03-10-2024, son los siguientes:

"LINDEROS PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN. Desde una piedra que hay al pie de un barranco, sigue en línea recta a dar a otro mojón que está al pie de un mojón; de aquí sigue en recta a dar a un mojón de piedra que está al pie de una jayo, lindando hasta aquí con terrenos de Carlos Salinas, hoy Vicente Delgado, sigue en recta a dar a un mojón que está al ple de un espino blanco; vuelve de para arriba a dar a un mojón de piedra que está al pie de una mata de fique, de aquí vuelve en línea recta a dar a un mojón que hay al pie de un roble, lindando con terrenos de herederos de Eusebio Acero, hoy el mismo Delgado; vuelve de para abajo lindando con el mismo Acero, hoy de otros a dar aun mojón que está en la misma de una Zanja, de aquí sigue en línea recta a dar otro mojón que está al pie de un mojón sigue en línea recta al primer lindero y encierra, lindando con Isabel Rincón, hoy de José García. AREA PREDIO MAYOR EXTENSION 5.600M2. AREA PREDIO ADQUIRIDO POR USUCAPION 2.900 M. quedando un área restante de 2.700m2. aproximadamente".

Linderos del predio a segregar objeto de proceso.

Por el frente o Norte, partiendo del punto 10 localizado a la orilla de la vía, sigue con rumbo oriental en línea recta a dar al punto 11 que está sobre la misma vía y la colindancia del lote 1 del predio el Jardín, lindando con la vía que une la urbanización Reina, con la vía que conduce a Bogotá D. Cr, sector San Luis y está de por medio con la familia Pineda, en extensión de 29.15 m; Por el Oriente; del punto 11 desvía hacia el Sur por cerca de alambre a llegar al punto 3; en línea recta con longitud de 49.29m; y en línea sesgada con dirección suroccidental en extensión de 46.64m, colindando con el "lote1 el Jardín que resta a Luz Marina Suarez Guerrero Por el Sur, del punto 3. gira con dirección occidental hasta el punto 4, limitando con la propiedad de Miguel León en una distancia de 14.70m y del punto 4. forma un ángulo recto en sentido nor-occidental con longitudes. sucesivas de 6.90m 34m. lindando con finca de Armando Castellanos: Por el Suroccidente, del punto 6, voltea al noroccidente en línea sesgada a dar al punto 7, colindando con la sucesión de Vicente Delgado, en una distanciade 27m y por el Occidente, del punto 7 vuelve al norte formando ángulo recto con rumbo oriental-Norte pasando por los puntos 8 y 9 limitando con predios de Alirio Castellanos, en longitudes sucesivas de 48m, 17.60m y 46.70m, hasta encontrar el punto de partida marcado con el numero 1 y encierra. Área total aproximada del predio a segregar de 2.900m.

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., se debe realizar la segregación de 1 unidad, 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 05 de agosto 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 la unidad que se van a segregar:

Anexo 1: Ficha de reconocimiento

Anexo 2: Croquis

Anexo 3: Anexo Fotográfico

3.1. Insumos adicionales

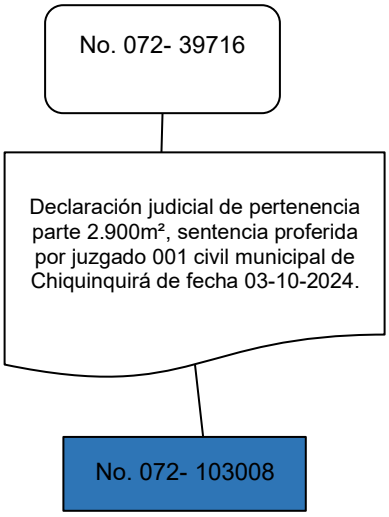
No aplica.

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 de1 unidad, la cual está identificada en la oficina de instrumentos públicos con la siguiente matrícula inmobiliaria:

UNIDAD 1: 072- 103008

NÚMEROS PREDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE



Nota 1: El predio sombreado en azul será objeto de inscripción según la siguiente tabla:

Matrícula	NPN	Título
072-103008	15176000000000031308000000000	Declaración judicial de pertenencia parte 2.900m², sentencia proferida por juzgado 001 civil municipal de Chiquinquirá de fecha 03-10-2024

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
072-39716	2.700	2.700	2.700
072- 103008	2.900	2.900	2.900

5.2. Áreas construidas

- En la visita de reconocimiento se evidenció dos unidades de construcción en el lote 1, de 36m^2 de área construida, su uso es 01, su puntaje es 41 y 36m^2 de área construida, su uso es 82, su puntaje es 40. Área total construida de 72m².
- En la visita de reconocimiento se evidenció una construcción en el lote 2 de 105m^2 de área construida, su uso es 01 y su puntaje es 47.

5.3. Conclusión de áreas

- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 39716 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 2.700m^2.
- El predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 103008 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición es de 2.900m^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. 12 fecha 03-10-2024 que referencia la declaración judicial de pertenencia parte 2.900 M² en el folio de matrícula matriz 072-39716.

Para el cálculo del avalúo catastral se tendrá en cuenta un valor de terreno base de $ $ 9.987.372 x Has, para el año 2025, dado que el predio se ubica en la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG 05 respetivamente. 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 (Has)**	**Valor asignado ($/Has)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (05)	2.700	9.987.372	$ 2.696.590,44
Unidad A - (41)	36	158169,3868	$ 5.694.097,92
Unidad B - (40)	36	79937,3974	$ 2.877.746,31
Terreno 2 Zona (05)	2.900	9.987.372	$ 2.896.337,88
Unidad A - (47)	105	192502,745	$ 20.212.788,23
Valor Total			**$ 34.377.560,78**

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-101711			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M^2)**	**Valor Total**
Terreno 1 Zona (05)	2.700	9.987.372	$ 2.696.590,44
Unidad A - (41)	36	158169,3868	$ 5.694.097,92
Unidad B - (40)	36	79937,3974	$ 2.877.746,31
Valor Total			**$ 11.268.434,67**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 11.268.434,67	$ 11.268.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 10.940.228	$ 10.940.000	DECRETO 2311/2023

CONCLUSIÓN DE VALOR FMI 072-101712			
Tipo de Ítem	**Área (M2)**	**Valor asignado ($/M2)**	**Valor Total**
Terreno 2 Zona (05)	2.900	9.987.372	$ 2.896.337,88
Unidad A - (47)	105	192502,745	$ 20.212.788,23
Valor Total			**$ 23.109.126,11**

VIGENCIA	AUMENTO	AVALÚO	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
2025	3,00%	$ 23.109.126,11	$ 23.109.000	DECRETO 1609/2024
2024	2,55%	$ 22.436.045	$ 22.436.000	DECRETO 2311/2023

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que la señora GLORIA MARLEN RUIZ BUITRAGO, identificada con cédula de ciudadanía 46679566, actuando como propietaria del predio de objeto de división material, mediante oficio radicado bajo consecutivo 20253130000257 de fecha del 13/03/2025, presentó solicitud desenglobe, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-39716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Sentencia proferida por juzgado 001 civil municipal de Chiquinquirá de fecha 03-10-2024, declaración judicial de pertenencia parte 2.900m², iii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 072-103008, iv) Plano y v) fotocopia de la cédula de la propietaria.

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 05 de agosto del 2025, se concluye que es procedente la segregación.

INFORMACIÓN	CANCELA
NPN	15176000000000030149000000000
NPN ANTIGUO	15176000000030149000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-39716
NOMENCLATURA	EL JARDIN VDA TIERRA DE PAEZ
DESTINO ECONÓMICO	Habitacional
PROPIETARIO	MARIA ALEJANDRINA SU MURCIA PARRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	00
ÁREA DE TERRENO m²	5600

ÁREA CONSTRUIDA m²	37
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 7.652.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 7.429.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000030149000000000
NPN ANTIGUO	15176000000030149000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-39716
NOMENCLATURA	TERRENO VDA TIERRA DE PAEZ
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	MARIA ALEJANDRINA SU MURCIA PARRA
TIPO IDENTIFICACIÓN	C
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	00
ÁREA DE TERRENO m²	2700
ÁREA CONSTRUIDA m²	72
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 10.940.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 11.268.000

INFORMACIÓN	**INSCRIBE**
NPN	15176000000000031308000000000

NPN ANTIGUO	15176000000031308000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-103008
NOMENCLATURA	LO de TERRENO VDA TIERRA DE PAEZ
DESTINO ECONÓMICO	Agropecuario
PROPIETARIO	GLORIA MARLEN RUIZ BUITRAGO
TIPO IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO IDENTIFICACIÓN	46679566
ÁREA DE TERRENO m²	2.900
ÁREA CONSTRUIDA m²	105
AVALÚO VIGENCIA 2024 (DECRETO 2311 DE 2023)	$ 23.109.000
AVALÚO VIGENCIA 2025 (DECRETO 1609 DE 2024)	$ 22.436.000

8. Observaciones generales adicionales.

Que los avalúos se incrementaron debido a la incorporación de las construcciones.

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